

JAARVERSLAG 2020

Woningcorporatie WonenBreborg



JAARSTUKKEN 2020
STICHTING WONENBREBURG

Stichting WonenBreborg
Postadres: postbus 409, 5000 AK Tilburg
Telefoon: 088-4960000 (lokaal tarief)
E-mail: contact@wonenbregburg.nl
Internet: www.wonenbregburg.nl
Inschrijvingsnummer KvK: 20067125
Btw-nr.: NL819208450B02

INHOUDSOPGAVE

Bestuursverslag.....	7
Missie, visie en hoofdoelen	11
Betrekken van huurders en bewoners bij het beleid.....	12
Resultaatgebied Betaalbaarheid.....	17
1.1 Huurbeleid	17
1.2 Inkomensgrenzen en toewijzen aan doelgroepen.....	17
1.3 Huurachterstanden en ontruiming.....	20
1.4 Woonruimtebemiddelingssysteem.....	21
1.5 Verhuringen	22
Resultaatgebied Beschikbaarheid en duurzaamheid	25
2.1 Ontwikkeling woningvoorraad en voorraadbeleid	25
2.2 Aankoop van woningen en gronden	27
2.3 Verkoop en sloop	27
2.4 Koopgarant.....	28
2.5 Onderhoud aan woningen	28
2.6 Juridische (neven)structuur	28
2.7 Duurzaamheid.....	30
Resultaatgebied Succesvolle wijken.....	35
3.1 Verslag overleg met gemeenten	35
3.2 Leefbaarheid	35
3.3 Huisvesten van bijzondere doelgroepen.....	37
Resultaatgebied Dienstverlening	43
4.1 Klanttevredenheid	43
4.2 Klachten	43
4.3 Dienstverlening aan derden.....	44
4.4 Verenigingen van eigenaren	44
4.5 Beheer voor derden	44
4.6 Onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten	45
Resultaatgebied Organisatie.....	49
5.1 Personeelsbeleid	49
5.2 Organogram	52
Resultaatgebied Financieel gezond.....	55
6.1 Ontwikkelingen met financiële invloed	55
6.2 Overzicht activiteiten beleggingen	60
6.3 Financiële foto van WonenBreborg	60
6.4 Verklaring besteding middelen uitsluitend in belang volkshuisvesting	64
Governance, risicomanagement en compliance.....	65
Verslag raad van commissarissen	73
Jaarrekening 2020 Stichting WonenBreborg	91
1. Geconsolideerde balans (voor resultaatbestemming)	91
2. Geconsolideerde functionele winst-en-verliesrekening	93
3. Geconsolideerd overzicht van het totaalresultaat 2020	94
4. Geconsolideerd kasstroomoverzicht (directe methode)	95
5. Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening	96
6. Grondslagen voor de waardering van de geconsolideerde activa en passiva	100
7. Grondslagen voor de bepaling van het geconsolideerde resultaat	115
8. Grondslagen voor de opstelling van het geconsolideerd kasstroomoverzicht	119
9. Toelichting op de onderscheiden posten van de geconsolideerde balans	120
10. Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen	141

11.	Toelichting op de geconsolideerde winst-en-verliesrekening	143
12.	Toelichting op het geconsolideerd kasstroomoverzicht	153
13.	Gebeurtenissen na balansdatum voor de geconsolideerde jaarrekening	154
14.	Enkelvoudige balans (voor resultaatbestemming)	156
15.	Enkelvoudige winst-en-verliesrekening.....	158
16.	Grondslagen voor de waardering van de enkelvoudige activa en passiva in de balans	159
17.	Toelichting op de enkelvoudige balans	160
18.	Toelichting op de enkelvoudige winst-en-verliesrekening	163
Overige gegevens.....		168
19.	Voorstel bestemming resultaat over boekjaar 2020.....	168
20.	Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	168
21.	Afzonderlijke primaire overzichten	168
Bijlage Kengetallen (geconsolideerd)		177
Controleverklaring van de onafhankelijke accountant.....		179

Bestuursverslag

2020, een bewogen jaar

Het jaar 2020 zullen wij niet snel vergeten. Het was een jaar van onzekerheid en ongekende veranderingen vanwege het coronavirus. Niet eerder was iedereen zo veel thuis en was het voor onze huurders zo belangrijk om een gezonde en veilige woning te hebben. De maatregelen hebben ons allemaal geraakt. Een aantal van onze medewerkers is diep geraakt door ziekte of zelfs overlijden van verwanten. Nog altijd zijn er zorgen om collega's die ernstig ziek zijn of in een langdurig hersteltraject zitten. Dat laat bij de betrokkenen diepe sporen na. Ondanks alle ingrijpende gebeurtenissen en aanpassingen kijken we als bestuur terug op een jaar waarin we de dienstverlening in stand hebben kunnen houden en onze doelstellingen hebben kunnen bereiken. We zijn er trots op dat we – zeker gezien de omstandigheden – een goed jaar hebben neergezet met elkaar. We zijn in staat geweest de schouders eronder te zetten en er te zijn voor onze huurders en partners. Dat maakt ons trots en geeft ons voldoening als we terugkijken op dit bewogen jaar.

We stonden ook dit jaar dicht bij onze huurders in de wijk, al hebben we geleerd om daarbij afstand te houden en te werken met beschermingsmiddelen. Corona heeft ons ook laten zien hoe creatief wij kunnen zijn als het noodzakelijk is; dat er in ons allemaal veerkracht zit om mee te bewegen. Zo hebben wij onze dienstverlening aangepast en doorgezet binnen de ruimte die de maatregelen ons gaven en boden we bezettingsproblemen, door ziekte en quarantaine van medewerkers, het hoofd. Met het in zeer korte tijd goed faciliteren van onze medewerkers met beeldbellen en werken op afstand heeft de afdeling Digitale Dienstverlening een uitstekende prestatie geleverd. Naast deze praktische uitdagingen waren er ook huurders die aan het begin van deze crisis vreesden in financiële problemen te komen door het verlies van werk en inkomen. Ook hierin nam WonenBreborg zijn verantwoordelijkheid. Wij hebben huurders opgeroepen zich bij dreigende betalingsproblemen te melden en hebben samen met ons team huurincasso passende oplossingen geboden.

Ambities en prestaties in 2020

Ons reguliere werk hebben we gecontinueerd en zelfs onze ambitieuze doelstellingen uit het Ondernemingsplan 2017-2020 hebben wij niet losgelaten. Veel energie is gestoken in de 'final call' om doelen te behalen voor onze huurders, onze partners en onze organisatie. Met trots noemen we er hier een aantal:

- De afgelopen 4 jaar hebben wij de huursomstijging weten te beperken tot inflatie. Dit betekent onder andere dat wij de huurstijging per 1 juli gemiddeld genomen tot ruim onder inflatie hebben weten te beperken.
- Wij hebben nieuwe vormen van participatie en wijkaanpak gestart, bijvoorbeeld PACT Tilburg-Noord.
- Wij hebben onze dienstverlening verder geoptimaliseerd, onder ander door een nieuwe website met mogelijkheden voor huurders om zelf zaken te regelen. Ook zijn we bereikbaar via Whatsapp en social media en zijn we beter in staat om de reactietijden te beheersen.
- Wij hebben 106 nieuwe daeb woningen opgeleverd.
- Wij hebben ingezet op verduurzaming en hebben (911) bestaande woningen verbeterd en verduurzaamd. Ook hebben we extra ingezet op planmatig onderhoud om zo veel mogelijk slechte energielabels weg te werken.
- Wij hebben 580 woningen voorbereid in 2020 ten behoeve van grootonderhoudsprojecten, zodat deze in 2021 kunnen starten.

- Onze organisatie hebben wij verder geprofessionaliseerd, onder meer om te kunnen (blijven) voldoen aan wet- en regelgeving. Wij hebben een risicomangementsysteem ingericht, zijn druk bezig met een Tax Control Framework en door verkoop van woningen hebben wij leningen versneld kunnen aflossen.

Dit jaar zijn ook de nieuwe convenantsafspraken voor de komende 4 jaar gemaakt in Tilburg. Elke 4 jaar onderzoekt een onafhankelijke, externe partij tijdens de visitatie welke prestaties we hebben geleverd en hoe onze samenwerkingspartners vinden dat wij ons werk hebben gedaan. In 2020 vond deze visitatie wederom plaats. Wij zijn bijzonder trots op de conclusie dat wij worden gezien als betrouwbare woningcorporatie, maar nog meer dat men ons ziet als maatschappelijk betrokken partner. Onze betrokkenheid bij en zichtbaarheid in de wijken wordt gewaardeerd. Door onze gezonde financiële situatie kunnen wij bovendien daadwerkelijk initiatieven nemen en deze uitvoeren.

Ondernemingsplan 2021-2024

Wij hebben in 2020 veel energie gestoken in het ontwikkelen van Ondernemingsplan 2021-2024. Vanuit sessies met stakeholders zijn nieuwe ambities voor Tilburg en Breda voor de komende jaren ontstaan. Een aantal thema's willen wij alvast delen:

- Iedere huurder heeft betaalbare woonlasten die passen bij de kwaliteit van de woning en bij zijn inkomensituatie. Er zijn geen onnodige energie- en servicekosten. Mocht een huurder niet meer kunnen rondkomen, zoekt hij ons als vanzelfsprekend op.
- Onze wijken ontwikkelen zich tot plekken waar huurders zich thuis voelen, ook nieuwe generaties; transformaties gebaseerd op behoeftes van bewoners en gericht op vitaliteit en veerkracht, waarmee je adres niet je toekomst bepaalt, maar volop kansen biedt op een waardevol leven.
- Iedere huurder ervaart in de wijk, aan de balie, aan de telefoon en online een goede dienstverlening en is altijd in staat zijn zaken met ons te regelen op een manier die weinig moeite kost. Omdat het zo makkelijk gaat, kiezen veel huurders vaak het digitale kanaal. Waar nodig of gewenst, is er altijd tijd en ruimte voor persoonlijk contact.
- Iedere actief woningzoekende kunnen wij binnen een jaar aan een betaalbare woning van zijn keuze koppelen. Daarbij houden we zo veel mogelijk rekening met specifieke woonwensen. Door een grotere variëteit in ons woningaanbod is er voor elk wat wils.
- Naast verduurzaming van onze woningen gaan we ervoor zorgen dat iedere huurder betaalbare energielasten heeft en weet hoe hij deze in de hand kan houden.
- Onze medewerkers voelen zich gesteund, vrij en capabel om in te spelen op wat huurders nodig hebben en om samen met partners en collega's te komen tot oplossingen die onze huurders echt verder helpen.

Afsluiting

Wij brengen de informatie die wettelijk verplicht is onder in dit jaarverslag, inclusief de jaarrekening. Het bestuur verklaart dat in het verslagjaar de middelen zijn besteed in het belang van de volkshuisvesting en dat er geen transacties hebben plaatsgevonden waarbij tegenstrijdige belangen van het bestuur speelden. Het bestuur heeft de jaarstukken 2020 van Stichting WonenBredburg met de toelichting opgesteld en met genoegen kennisgenomen van de controleverklaring van de onafhankelijke accountant d.d. (28 april 2021).

Naast dit jaarverslag verschijnt een (digitaal) jaarbeeld over 2021. Hierin vertellen we het verhaal achter de cijfermatige verantwoording en maken we de balans op over het afgelopen jaar. De maatschappelijke resultaten staan in het jaarbeeld centraal, veel meer dan de financiële resultaten. Wij verwijzen u hier graag naar!

Kortom, wij zijn trots op de initiatieven die dit jaar zijn ontplooid en op alle medewerkers, huurders en samenwerkingspartners met wie wij samen onze doelen hebben gerealiseerd. We sluiten het jaar af in de wetenschap dat ook in 2021 de coronamaatregelen een stempel drukken op ons werk. Wij hebben echter vertrouwen in de kracht van onze organisatie, huurders en partners om onze ambities om te zetten in daden, hoe de omstandigheden ook zijn.

Het bestuur van WonenBredburg,

Hans Pars
Bestuursvoorzitter

Leo Schuld
directeur-bestuurder

Caroline Timmermans
directeur-bestuurder

Missie, visie en hoofdoelen

Missie

WonenBredurg richt zich in de gemeenten Breda en Tilburg op het huisvesten van mensen met beperkte kansen op de woningmarkt. Samen met onze huurders en andere belanghebbenden dragen wij bij aan leefbare wijken.

Visie

Steeds meer groepen komen in de huidige woningmarkt moeilijk aan een woning. Wij richten ons naast de primaire doelgroep daarom op de secundaire doelgroep en de lage middeninkomens. Dit betekent dat wij werken aan het vergroten van het aanbod van betaalbare woningen.

We houden ook rekening met de kwalitatieve veranderingen in de vraag van woningzoekenden. De huidige voorraad richt zich voornamelijk op gezinnen met 2 of meer kinderen, terwijl de vraag steeds meer bestaat uit 1- en 2-persoonshuishoudens in alle leeftijdscategorieën. Een transformatie van ons bestaande bezit is daarom nodig. Wij combineren deze transformatie van onze voorraad woningen met investeringen in duurzaamheid en energiezuinige woningen.

De tevredenheid van onze bewoners wordt voor een belangrijk deel bepaald door de wijk waarin ze wonen. In veel van onze wijken is de afgelopen jaren op maatschappelijk gebied veel veranderd, maar weinig in de fysieke omgeving. Wij willen onze wijken ontwikkelen tot plekken waar huurders zich thuis voelen, ook nieuwe generaties. Daarom jagen wij vernieuwingen aan op zowel ruimtelijk en fysiek als sociaal, cultureel en economisch vlak. Dat kunnen wij niet alleen, maar doen wij in samenwerking met bewoners, gemeenten, maatschappelijke instanties én marktpartijen.

Elke dag hebben wij contact met onze huurders. Zij weten ons te vinden via onze buurtbeheerders en onze consulenten, in de woning, in de wijk, aan de balie of via de telefoon. Ook komen onze onderhoudsmensen elke dag bij onze huurders over de vloer. Wij blijven bij de tijd en maken gebruik van de mogelijkheden van digitalisering om het niveau van onze dienstverlening verder te verhogen. Daarbij verliezen wij het échte contact met onze (toekomstige) huurders niet uit het oog. Zo maken wij het iedere huurder gemakkelijk om zijn zaken met ons te regelen op een manier die weinig moeite kost.

Hoofdoelen 2021 -2024

Onze belangrijkste doelen voor huurders en woningzoekenden in de komende periode zijn:

1. Huurmatiging en besparingen op servicekosten en energielasten.
2. Leefbare wijken, met extra aandacht voor de ontwikkeling van enkele wijken uit de jaren 1960-1980 tot plekken waar ook nieuwe generaties zich thuis voelen.
3. Verdere verbetering van onze persoonlijke dienstverlening met extra inzet op digitalisering, waarbij de huurder de keuze heeft op welke wijze en op welk moment hij contact met ons heeft.
4. Zo veel mogelijk geschikte woningen toevoegen aan de sociale voorraad en de middeldure huurvoorraad.
5. CO₂-reductie en besparing op energielasten door isolatiemaatregelen, aansluiten op warmtenetwerken, het plaatsen van zonnepanelen en het aardgasvrij maken van woningen.
En voor onze organisatie:
6. De professionaliteit van onze organisatie verder ontwikkelen en een aantrekkelijke werkgever zijn, zodat wij onze doelen realiseren en van waarde zijn voor onze stakeholders.

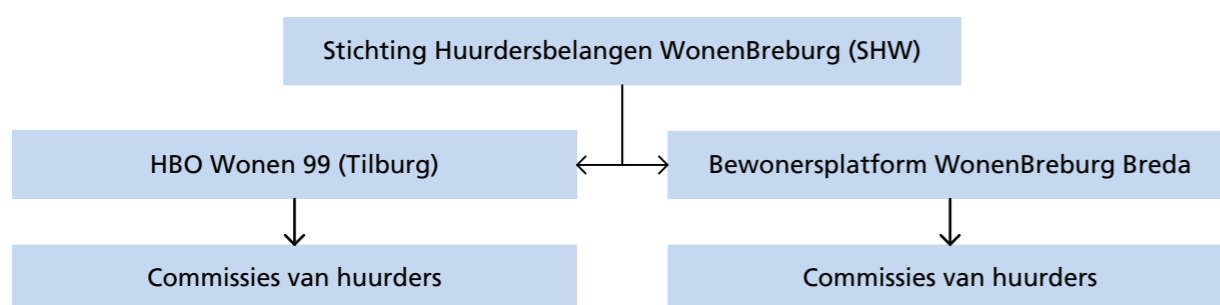
Betrekken van huurders en bewoners bij het beleid

Huurders betrekken bij beleid en beheer

Wij hebben een sterke band met onze huurdersvertegenwoordiging. Zij denken op vele thema's met ons mee en adviseren ons bij beleidsbeslissingen. De betrokkenheid tussen WonenBreburch en zijn huurdersvertegenwoordiging is groot. In de raad van commissarissen zitten 2 commissarissen die op voordracht van huurdersbelangenorganisatie SHW (Stichting Huurdersbelangen WonenBreburch) zijn benoemd. De huurdersbelangenorganisatie heeft minimaal 1 keer per jaar contact met de gehele raad en meerdere keren per jaar met leden van de raad. Daarnaast is er geregeld overleg tussen SHW, de besturen van de lokale huurdersorganisaties en het bestuur en management van WonenBreburch.

Onze huurders hebben zich op zowel bedrijfs- als stedelijk en complexniveau georganiseerd. Op bedrijfsniveau in SHW, op stedelijk niveau overleggen onze Stadsregisseurs met Bewonersplatform WonenBreburch in Breda en met HBO Wonen '99 in Tilburg. Op stedelijk niveau zitten onze huurdersbelangenorganisaties ook aan tafel met onze collega-corporaties, hun huurdersvertegenwoordigingen en de gemeenten om samen te bepalen wat nodig is. Daarnaast is er regelmatig overleg met commissies van huurders die hun complex, wijk of straat vertegenwoordigen. Wij zien het aantal formele commissies afgelopen jaren teruglopen. Toch kennen wij genoeg huurders die graag betrokken willen zijn op een thema of onderwerp – bijvoorbeeld bij groot onderhoud of een schoonmaakproject – maar minder genegen zijn een langjarige, formele rol in een commissie op zich te nemen. Samen met onze huurdersvertegenwoordiging zijn daarom ook andere vormen van participatie vormgegeven. In 2020 tellen wij naast 37 commissies van huurders, 13 klankbordgroepen, 10 leefbaarheidsgroepen en 292 actieve vrijwilligers. Daarnaast zijn bewoners op een informele manier betrokken via socialmediakanalen en het live en digitaal klantenpanel.

De onderstaande afbeelding toont de samenhang tussen de huurdersbelangenorganisaties waarmee wij samenwerken.



SHW en HBO Wonen '99 worden bijgestaan door een professionele adviseur. Zij kunnen ervoor kiezen in bepaalde situaties ook een commissie van huurders professioneel te laten ondersteunen. Dat maakt hen nog meer een gelijkwaardige partner aan tafel.

Afscheid voorzitter HBO Wonen 99

In 2020 hebben wij afscheid genomen van de heer Valk als voorzitter van HBO Wonen 99 en als bestuurslid van SHW. Wij zijn hem zeer erkentelijk voor zijn grote betrokkenheid bij WonenBreburch en hebben veel waardering voor de wijze waarop hij de belangen van onze huurders al die jaren deskundig en bevoegen heeft behartigd.

Besproken onderwerpen 2020

In 2020 hebben het bestuur van WonenBreburch en SHW 7 keer overlegd over beleid en stadsoverschrijdende onderwerpen. Daarnaast voerden de stadsregisseurs van WonenBreburch in 2020 5 keer

regulier overleg met Bewonersplatform WonenBreburch Breda in Breda en 6 keer regulier overleg met HBO Wonen '99 in Tilburg.

Hieronder staan enkele onderwerpen die wij bespraken met de huurdersbelangenorganisaties:

Instemmingsaanvragen:

- participatiereglement (opgevolgd)

Adviesaanvragen:

- beleid huursombenadering en huuraanpassing per 1 juli 2020 (opgevolgd)
- tariefbepaling servicekosten per 1 januari 2021 (opgevolgd)
- portefeuilleplan (opgevolgd)
- vereenvoudiging huurcontract (lopend)
- Ondernemingsplan 2021-2024 (opgevolgd)
- omgangscode (lopend)

Besproken thema's:

- corona
- onderzoek Opgaven en Middelen
- Aedes benchmark
- wijkgericht werken en sturen
- wijkondernemingsplannen
- jaarrapportages woonruimteverdeling
- stedelijke geschillencommissie Breda
- voortgang ondernemingsplan
- visitatie
- veerkracht in corporatiewijken
- duurzaamheid
- bewonersparticipatie
- prestatieafspraken gemeente Tilburg en Breda
- begroting 2021 en onderhoudsplanning
- begroting en begrotingsproces bewonersvertegenwoordigingen
- besteding leefbaarheidsmiddelen
- pilot doorstroming
- pilot spoedzoekers
- aanpassingen website
- veiligheid en ondermijning
- enquête commissies van huurders
- voortgang nieuwbouwprojecten

Reglement huurdersparticipatie

Wij werken met een reglement huurdersparticipatie. Hierin is aangegeven op welke niveaus wij overleggen en hoe overlegstructuren en participatie zijn geregeld. In 2020 hebben wij het reglement geëvalueerd en met SHW een nieuwe versie vastgesteld. Op onze website informeren wij belangstellenden uitgebreid over huurdersparticipatie en huurdersbelangen.

Prestatieafspraken

In Tilburg is in 2020 een nieuw convenant gesloten tussen de woningcorporaties, de gemeente en de huurdersorganisaties: Convenant Wonen 2020-2025. Hierin zijn de kaders van de samenwerking voor de komende 5 jaar vastgelegd. De concrete uitwerking hiervan voor 2021 is vastgelegd in de prestatieafspraken. In Breda hebben de corporaties, gemeente en huurdersbelangenorganisaties in 2020

samen de jaarschijf uitgevoerd en de jaarschijf voor 2021 vastgesteld. In de jaarschijf staat verwoord wat wij dat jaar ondernemen om de ambities uit de 'Alliantie 2019-2023' te realiseren. De huurdersbelangenorganisaties zitten in beide steden in het bestuurlijk overleg met wethouders en corporatiebestuurders. Zo beslissen ze mee en zijn ze medecontractant.



Betaalbaarheid

Resultaatgebied **Betaalbaarheid**

1.1 **Huurbeleid**

Huurprijsbeleid voor onze doelgroep

Bij WonenBreborg staat betaalbaarheid voorop. In ons 'Ondernemingsplan 2017-2020' is het matigen van de huurprijsstijging een van de belangrijkste doelstellingen geweest en ook voor de komende jaren (2021-2024) is dit onderwerp weer opgenomen in de ondernemingsplan-doelstellingen. Hiermee gaan wij verder dan het wettelijk kader. Met ons beleid zorgen wij voor een huuraanpassing die hierbij aansluit. Afspraken hierover zijn onder andere gemaakt met Stichting Huurdersbelangen WonenBreborg (SHW). Wij noemen het bewust een *huuraanpassingsbeleid*, omdat huurverlaging ook mogelijk is.

Streefhuurbeleid

Het streefhuurbeleid is belangrijk om voldoende aanbod te hebben en te houden in de verschillende huurprijsklassen. Lokaal hebben wij afspraken gemaakt met de gemeenten over de aantallen woningen in de verschillende huurprijsklassen. Door de sterke relatie tussen prijs en kwaliteit van woningen en de vertalingen hiervan in WWS-punten en dus in streefhuur, hebben maatregelen als verduurzaming direct invloed op de huurprijs en de waarde van een woning. Daarnaast stellen wij onszelf kritische vragen: hoe betaalbaar zijn onze woningen voor de sociale doelgroep? Hoe is dit in de toekomst?

Het ministerie van BZK heeft de maximale huurprijsgrenzen per 1 juli 2020 met 2,6% (inflatie) aangepast. Deze indexering hebben wij ook doorgevoerd in de streefhuren. De streefhuur van een woning is de huur waarvan wij vinden dat die bij de kwaliteit van een woning past. In veel gevallen wijkt de werkelijk betaalde (actuele) huur af van de streefhuur; in verreweg de meeste gevallen zal die lager zijn. Bij mutatie trekken wij de actuele huur op naar de streefhuur.

Bij het bepalen van de streefhuur houden wij rekening met de betaalbaarheid van onze woningen. Dat betekent dat de streefhuur in verreweg de meeste gevallen lager is dan de huur die wij zouden mogen vragen voor de woning; gemiddeld is de streefhuur voor onze zelfstandige daeb woningen zo'n 80% van de maximale huurprijs (op basis van het wettelijke woningwaarderingstelsel). Wij houden de huurprijzen zo veel mogelijk onder de aftoppingsgrenzen van de Huurtoeslagwet om onze woningen bereikbaar te houden voor mensen met de laagste inkomens. De actuele huur bedraagt circa 76% van de maximale huurprijs.

1.2 **Inkomensgrenzen en toewijzen aan doelgroepen**

80%-doelgroep (80/10/10; de EU-norm)

Corporaties zijn verplicht om minimaal 80% van de woningen toe te wijzen aan de doelgroep met een belastbaar inkomen tot € 39.055 (primair). De volgende 10% moet worden toegewezen aan de doelgroep met een belastbaar inkomen tot € 43.574 (secundair). De overige 10% is gereserveerd voor hogere inkomens en uitzonderingen, zoals herstructurering, zorg of calamiteiten. In 2020 voldeed WonenBreborg aan de gestelde normen.

Tabel Toewijzingen conform EU-regeling 2020 (inclusief studenten)

	Breda	Tilburg	Zundert	WonenBredburg
Binnen doelgroep EU primair	99,01%	98,46%	100%	98,62%
Buiten doelgroep EU primair	0,99%	1,54%		1,38%
Totaal	100%	100%	100%	100%

	Breda	Tilburg	Zundert	WonenBredburg
Binnen doelgroep EU secundair	0,55%	0,75%		0,69%
Buiten doelgroep EU secundair	0,44%	0,79%		0,69%
Totaal	0,99%	1,54%		1,38%

95%-passendheidsnorm

WonenBredburg moet vanaf 1 januari 2016 bij het toewijzen van sociale huurwoningen voldoen aan de nieuwe passendheidsnorm in de Woningwet. Dat wil zeggen dat huishoudens met recht op huurtoeslag in principe een woning toegewezen krijgen met een huur onder de zogenaamde aftoppingsgrenzen. Deze aftoppingsgrenzen zijn € 619,01 (prijspeil 2020) voor huishoudens van 1 of 2 personen en € 663,40 (prijspeil 2020) voor huishoudens van meer dan 2 personen.

Voor een beperkt aantal situaties maakt WonenBredburg gebruik van de 5% ruimte die de regels van passend toewijzen bieden om van de standaardnormen af te wijken; dit voor woningzoekenden met een laag inkomen, maar met aantoonbaar vermogen en herstructureringskandidaten met wie wij al voor 1 januari 2016 afspraken hebben gemaakt. Daarnaast wijzen wij de duurdere, technisch zwaar aangepaste (voormalig WMO-) woningen toe aan de primaire doelgroep met een zorgindicatie.

In 2020 heeft WonenBredburg 99,3% passend toegewezen aan de primaire doelgroep.

Tabel Passend toewijzen per 31 december 2020

	Breda	Tilburg	Zundert	WonenBredburg
Passend	99,78%	99,11%	100%	99,31%
Niet-passend	0,22%	0,89%	0%	0,69%
Totaal	100%	100%	100%	100%

Jaarlijkse huuraanpassing

Per 1 juli 2020 hebben wij gebruikgemaakt van de mogelijkheid om de huren aan te passen. Onze huursom steeg maximaal gemiddeld met inflatie over de ondernemingsplanperiode van 2017-2020. In 2017 was de totale huursomstijging 0,74%, terwijl de inflatie 0,3% betrof. Deze overschrijding van 0,44 procentpunt is voor een deel ingelopen in 2018. De totale huursomstijging was in 2018 1,27%, terwijl de inflatie 1,4% betrof. In 2019 was de huursomstijging 1,69%, terwijl de inflatie 1,6% was. In alle jaren blijft WonenBredburg ruim onder de wettelijke norm van een huursomstijging van maximaal inflatie plus 1 procentpunt, exclusief inkomensafhankelijke huurverhogingen. Tijdens de huursombenadering van 2020 is de inflatie 2,6%. De maximale huursomstijging om de OP-doelstelling te bereiken, was 2,20%. De huursomstijging over 2020 bedroeg exact 2,20%.

Voor de woningen in de sociale sector kijken wij bij het bepalen van de huuraanpassing naar de actuele huurprijs en de afstand tot de streefhuur (streefhuur gebaseerd op de prijs en kwaliteit van de woning). Dit leverde een huurverhoging of -verlaging op volgens de uitgangspunten in de onderstaande tabellen:

Tabel Huuraanpassing sociale sector 2020

Huishoudinkomen tot € 43.574	aantallen woningen
Actuele huur meer dan € 25 boven de streefhuur	Huurverlaging; na huurverlaging is de actuele huur maximaal € 25 hoger dan de streefhuur. 184

Actuele huur tussen € 25 boven streefhuur en € 25 onder de streefhuur	0% huurverhoging	9.693
Actuele huur tussen € 25 en € 100 onder de streefhuur	2,1 % huurverhoging	9.125
Actuele huur meer dan € 100 onder de streefhuur	3,6% huurverhoging	4.587

De argumentatie was als volgt:

- Maximale huurverhoging voor sociale doelgroep is 3,6% (inflatie plus 1 procentpunt), minimaal 0% (of zelfs een verlaging).
- Met het verlagen van huren boven streefhuur zetten wij de lijn van voorgaande jaren voort om toe te werken naar streefhuur. In dit scenario doen wij dit totdat de actuele huur maximaal € 25 boven de streefhuur ligt; dit betekent een huurverlaging voor ongeveer 800 huishoudens.
- Huurders die € 25 boven of onder de streefhuur zitten, behouden hun huidige actuele huur. Huurders die meer dan € 25 onder de streefhuur zitten, krijgen een huuraanpassing.
- Door het verhogen van huren onder streefhuur zorgen wij ervoor dat de huren van deze woningen niet nog verder achter raken op de streefhuur. Wij brengen prijs en kwaliteit meer met elkaar in verhouding. Hier zetten wij het grootste percentage (3,6%) op actuele huren die meer dan € 100 euro af liggen van streefhuur.

Bij inkomensafhankelijke huurverhoging kunnen de huren met minimaal 5,2% en maximaal 6,6%¹ verhoogd worden. Er is inkomensafhankelijke huurverhoging toegepast en daarbij voor alle huishoudens 5,2% doorgevoerd.

2020

Huishoudinkomen vanaf € 43.574	aantallen woningen
5,2% huurverhoging	1.373

In de aanloop naar de feitelijke huurverhoging per 1 juli hebben wij aan de Samenwerkende Huurdersorganisaties WonenBredburg (SHW) 2 varianten voorgelegd. SHW heeft zijn voorkeur uitgesproken en deze voorkeur is bepalend geweest voor het huuraanpassingsbeleid per 1 juli 2020. Dit beleid past binnen het Akkoord Betaalbaarheid uit 2014. Met een positief advies van SHW is het huuraanpassingsbeleid per 1 juli 2020 doorgevoerd. WonenBredburg heeft met de huuraanpassing wederom de wettelijke mogelijkheden tot verhoging niet volledig benut: in 2020 kreeg 40% van de huurders binnen de sociale sector geen huurverhoging. Daar zijn wij erg blij mee.

Bezwaren tegen de huuraanpassing per 1 juli

In 2020 hebben 132 huurders bezwaar gemaakt tegen de huuraanpassing. 23 bezwaren daarvan hebben te maken met een verzoek tot huurverlaging vanwege een inkomensdaling in 2020. Die verzoeken handelen we in 2021 verder af, omdat we conform de richtlijnen pas in 2021 kunnen bepalen of deze gegrond of ongegrond zijn.

2020

Bezwaren tegen de huuraanpassing	2020	2019	2018	2017
Aantal bezwaren	132	116	72	40
Toegewezen	33	14	38	31
Afgewezen	75	83	33	9
In afwachting	23	15		
Bezwaar ingetrokken door huurder	1	4	1	0
Totaal	264	232	144	80

¹ Een lager percentage wordt gezien als niet-inkomensafhankelijk en in dat geval is het niet gerechtvaardigd inkomensverklaringen op te vragen.

In 2020 zijn 75 bezwaren afgewezen omdat ze geen wettelijke grondslag hadden. Door onze huurders duidelijk uit te leggen wat legitieme bezwaren zijn, heeft hun bezwaar een betere kans van slaan.

1.3 Huurachterstanden en ontruiming

Ons incassoproces is ingericht op het zo snel mogelijk herkennen van betalingsproblemen, zodat wij op maat én effectief kunnen ingrijpen. Wij werken vanuit de overtuiging dat het vermijden dan wel beperken en terugdringen van schulden bij huurders de beste bijdrage levert aan hun woongenot. Wie hulp nodig heeft, krijgt dat; wij helpen huurders die 'omhoog zitten'. Voor wie niet wil, maar wel kan, stellen wij heldere grenzen.

Corona

Huurders met (dreigende) betalingsproblemen vanwege corona hebben wij via onze website opgeroepen zich bij ons te melden; 134 huurders hebben hier in 2020 op gereageerd. We hebben specifieke maatwerkoplossingen met hen gezocht en doorgevoerd. Eind 2020 hebben 80 huurders hun financiën weer op de rit, 49 huurders een lopende regeling en 9 huurders een uitgestelde huurbetaling. Bij de overige 8 huurders ligt de problematiek breder, waardoor begeleiding is omgezet in hulpverlening. Ons beleid betekent uiteraard ook dat er geen huisuitzettingen vanwege betalingsachterstanden als gevolg van corona hebben plaatsgevonden.

Huurachterstanden

De achterstand aan huurbetalingen van de zittende en vertrokken huurders samen is 0,59% van de jaarhuur. Een stijging van de huurachterstand is uitgebleven, waarschijnlijk doordat een belangrijk deel van onze doelgroep veelal inkomen geniet uit een uitkering.

Huurachterstanden corona

Op 31 december 2020 was de huurachterstand als gevolg van corona in totaal € 59.444,78. Van dit totaalbedrag is € 29.581,71 opgenomen in regelingen (48 huurders), € 10.091,23 is opgenomen als een uitgestelde betaling (9 huurders) en € 19.771,84 is voorlopig geparkeerd voor verdere incassomaatregelen in verband met bredere problematiek.

Tabel Achterstand aan huurbetalingen van de zittende en de vertrokken huurders samen

	2020	2019	2018	2017
Achterstand aan huurbetalingen van de zittende en vertrokken huurders samen	0,59%	0,79%	1,10%	1,70%

Ontruiming

De afhandeling van huurachterstanden is een belangrijk speerpunt in onze dienstverlening. Allereerst zetten wij in op vroegsignalering van betalingsproblemen. Hierin werken wij ook samen met gemeente en andere partijen in 'Vroeg eropaf' in Breda en 'Vroegsignalering' in Tilburg. Als dat nodig is, verwijzen wij door naar hulpverlenende instanties. Daartoe hebben wij de afspraken met de lokale organisaties voor schuldhulpverlening aanzienlijk versterkt.

Het is het beleid van WonenBredburg om niet tot huisuitzetting over te gaan als gevolg van huurachterstanden. Alleen huurders met wie wij geen contact kunnen krijgen en/of die op geen enkele manier medewerking verlenen aan onze inspanningen tot ondersteuning – bijvoorbeeld schuldhulpverlening – komen nu nog in ontruimingstrajecten terecht. In 2020 heeft WonenBredburg 39 aanzeggingen tot ontruiming gedaan. Uiteindelijk hebben wij in 2020 18 ontruiming uitvoerd. Door een betere samenwerking met de hulpverlenende instanties kunnen wij hogere achterstanden aan de voorkant voorkomen, waardoor het halen van een ontruimingsvonnis niet meer nodig is.

Tabel Huurdebiteuren en ontruiming per gemeente per 31 december

Specificatie huurdebiteuren zittend

	2020	2019	2018	2017
Gemiddelde huurdebiteuren zittend	0,46%	0,53%	0,55%	0,71%

Specificatie aantal ontruiming

	2020	2019	2018	2017
Aantal ontruiming aangezegd	39	80	78	133
Aantal ontruiming afgelast	21	45	45	65
Aantal ontruiming uitgevoerd	18	35	33	68

Specificatie ontruiming naar gemeente

	2020	2019	2018	2017
Aantal ontruiming uitgevoerd in Breda	1	7	12	20
Aantal ontruiming uitgevoerd in Tilburg	17	28	21	48
Totaal	18	35	33	68

Graag geven wij een toelichting op het aantal daadwerkelijk uitgevoerde ontruiming:

- In 7 gevallen accepteerde de huurder niet de geboden hulp van WonenBredburg of een hulpinstantie. Ook na het aanzeggen van de ontruiming zijn deze huurders niet van gedachte veranderd.
- In 4 gevallen was er sprake van een combinatie van huurachterstand en aanzienlijke overlast in de wijk.
- In 4 gevallen is het vóór het halen van een vonnis niet gelukt om in contact te komen met de huurder.
- In 3 gevallen was de huurder na het halen van een vonnis vertrokken en lukte het niet meer om met hem in contact te komen.

1.4 Woonruimtebemiddeling

Woonruimtebemiddeling

Onze woningen in Breda en Tilburg worden toegewezen volgens het combinatiemodel: aanbodmodel, lotingmodel en eerste reageerder. Dat doen wij met de woonruimtebemiddelingssystemen Klik voor Wonen (Breda), Woning in Zicht (Tilburg) en Klik voor Kamers (studenten).

Tabel Woonruimteverdeling in het verslagjaar 2020

	Klik voor Wonen (Breda e.o.) (4)	Woning In Zicht (Tilburg e.o.) (4)	studenten Breda	studenten Tilburg
Inschrijving woningzoekenden totaal	83.333 (5)	91.220 (5)	3.289 (2)	5.271 (2)
Aantal woningzoekenden naar specifieke doelgroep:				
▪ Urgentiekandidaten		500	n.v.t.	n.v.t.
▪ WMO- en AWBZ-indicatie		207	n.v.t.	n.v.t.
Actieve zoektijd voor toewijzing in maanden (inclusief extra in- schrijfduur)	Breda: 28	Tilburg: 15,5	Breda: 11 (3)	Tilburg: 14 (3)
	WBB: 28	WBB: 15,7	WBB: 9 (3)	WBB: 14 (3)
Aantal toewijzingen aan urgen- ten door WonenBredburg	n.v.t.	24	n.v.t.	n.v.t.
Aanbiedingsgraad per huurwo- ning van WonenBredburg	4,3	1,8 (1)	1,0 (3)	1,0 (3)

- (1) exclusief groepsaanbiedingen, daardoor niet vergelijkbaar met de aanbiedingsgraad in Breda
 (2) cijfers zijn op basis van studieplaats Breda en Tilburg, want in Klik voor Kamers geldt geen bindingseis qua opleiding
 (3) betreft de inschrijfduur en aanbiedingsgraad van de studentenkamer, onzelfstandige eenheid
 (4) betreft regionale cijfers, tenzij anders vermeld
 (5) exclusief studenten

1.5 Verhuringen

Gedurende het jaar muteren de nodige woningen; dit betekent dat in een woning een andere huurder komt. In onderstaande tabel zijn deze mutaties weergegeven.

Tabel nieuwe verhuringen daeb en niet-daeb (exclusief nieuwbouw) in 2020)

Mutatiegraad vestigende huurder woningen	Breda	Tilburg	Zundert	WBB
Mutaties totaal:	978	2.147	2	3.127
Mutaties woningen (exclusief nieuwbouw)	670	1.346	2	2.018
Mutatie studentenwoning (exclusief nieuwbouw)	308	801		1.109
Aantal woningen totaal (exclusief nieuwbouw)	8.474	15.679	17	24.170
Aantal studentenwoningen totaal (exclusief nieuwbouw)	602	1.843		2.445

- 1) Aantal woningen totaal (exclusief nieuwbouw) betreft zelfstandige en onzelfstandige woningen, inclusief studentenwoningen. Aantal studentenwoningen (exclusief nieuwbouw) betreft zelfstandige en onzelfstandige studentenwoningen.



Beschikbaarheid

Resultaatgebied Beschikbaarheid en duurzaamheid

2.1 Ontwikkeling woningvoorraad en voorraadbeleid

Per 31 december 2020 hadden wij in totaal 31.163 verhuureenheden (daeb en niet-daeb), waarvan 23.700 woningen, 3.082 studenteneenheden, 305 bedrijfsruimten en 4.076 garages. Uit de tabellen hieronder blijkt hoe onze vastgoedportefeuille zich in 2020 ontwikkeld heeft.

Tabel Ontwikkeling voorraad daeb verhuureenheden¹ per 31 december 2020

	begin-stand 2020	opgeleverd	aangekocht/ overname	overige mutaties	verkocht	gesloopt	eindstand 2020
Breda	8.675	25	27	5	-6	0	8.726
Woning	7.875	25	27	2	-6	0	7.923
Studentenwoning	758			4			762
Bedrijfsruimte	42			-1			41
Tilburg	17.037	81	24	17	-21	0	17.138
Woning	14.628	81	24	-22	-21		14.690
Studentenwoning	2.299	0		21			2.320
Bedrijfsruimte	110			18			128
Zundert	17						17
Woning	17						17
TOTAAL daeb	25.729	106	51	22	-27	0	25.881
Woningen	22.520	106	51	-20	-27	0	22.630
Studentenwoningen	3.057	0	0	25	0	0	3.082
Bedrijfsruimte	152	0	0	17	0	0	169
TOTAAL daeb	25.729	106	51	22	-27	0	25.881

Tabel Ontwikkeling voorraad niet-daeb verhuureenheden¹ per 31 december 2020

	beginstand 2020	opgeleverd	aangekocht/ overname	overige mutaties	verkocht	gesloopt	eindstand 2020
Breda	2.329	17	0	-8	-12	0	2.326
Woning	472		0	-5	-6		461
Bedrijfsruimte	93	0	0	-2	0		91
Garage	1.764	17	0	-1	-6		1.774
Tilburg	3.027	0	6	-15	-62	0	2.956
Woning	654		6	-15	-36		609
Bedrijfsruimte	58			0	-13		45
Garage	2.315		0	0	-13		2.302
TOTAAL niet-daeb	5.356	17	6	-23	-74	0	5.282
Woningen	1.126	0	6	-20	-42	0	1.070
Bedrijfsruimte	151	0	0	-2	-13	0	136
Garage	4.079	17	0	-1	-19	0	4.076
TOTAAL niet-daeb	5.356	17	6	-23	-74	0	5.282

1. Aantallen woningen, garages en stallingplaatsen, bedrijfsruimtes, verhuureenheden, (studenten)woningen, woningen groot onderhoud volgens huurcontractadministratie.

Mutaties in daeb woningen

Het aantal daeb woningen stijgt in 2020 met 135. In hoofdlijn komt dat door de oplevering van nieuwe woningen. Daarnaast zijn er meer woningen na een terugkoop via de Koopgarantregeling weer in de verhuur gebracht dan dat er daeb woningen vanuit mutatie zijn verkocht.

Opleveringen

In onderstaande tabel staat de gerealiseerde en in exploitatie genomen nieuwbouw. De door WonenBreburch aangekochte en teruggekochte huurwoningen zijn hierin niet opgenomen, maar zijn wel meegeteld in de tabellen 'Ontwikkeling voorraad verhuureenheden'.

Tabel Opgeleverde nieuwe (daeb) vastgoedeenheden per 31 december 2020

Locatie en projectnaam:	aantal
Breda	
Driesprong, deelplan H:	
- appartementen huur sociaal	17
Westrik Prinsenbeek:	
- woningen huur sociaal	8
Totaal Breda huur sociaal	25
Tilburg	
Dongewijk	
- appartementen huur sociaal	81
Totaal Tilburg huur sociaal	81

WonenBreburch heeft in zowel Breda als Tilburg prestatieafspraken gemaakt met de corporaties, huurdersvertegenwoordiging en gemeenten. In beide steden zijn langlopende kaders afgesproken: 'Convenant wonen Tilburg 2015-2020' en 'Alliantie Breda 2019 t/m 2023'. Jaarlijks worden deze afspraken opnieuw bekeken en geactualiseerd of aangevuld. In de prestatieafspraken is beschikbaarheid een belangrijk onderwerp; in beide steden zijn afspraken gemaakt over het aantal woningen dat elke corporatie per huurprijsklasse beschikbaar moet hebben aan het einde van de looptijd van het langlopende kader. Het nieuwbouwprogramma is belangrijk om de gewenste aantallen woningen te realiseren. In beide steden is daarom een taskforce opgericht.

Breda

In Breda hebben de corporaties de gezamenlijke ambitie om in 10 jaar (2017-2027) 1.300 nieuwbouwwoningen te realiseren. Uitgangspunt is dat WonenBreburch hiervan 50% realiseert, ofwel 65 woningen per jaar. Over de periode 2017 tot en met 2020 is de taakstelling daarom 260 woningen. Inmiddels zijn in deze periode 302 woningen gerealiseerd. Specifiek voor de periode 2019 tot en met 2022 heeft gemeente Breda een versnellingsambitie om in deze 4 jaar 1.200 sociale huurwoningen te realiseren dan wel in harde plannen vast te leggen. Dit is inclusief de 130 woningen per jaar uit de eerdere afspraak. Ook hier neemt WonenBreburch in beginsel 50% van de opgave voor zijn rekening, afhankelijk van hetgeen Laurentius bijdraagt aan de opgave.

Tilburg

In 2020 is een nieuw convenant gesloten tussen de woningcorporaties, de gemeente en de huurdersorganisaties, 'Convenant Wonen 2020-2025'. Hierin zijn de kaders van de samenwerking voor de komende 5 jaar vastgelegd. In deze prestatieafspraken is, ten aanzien van de voorraad, vastgelegd dat in deze periode de nettogroei van de sociale voorraad ten minste 800 woningen is en dat de corporaties gemiddeld 200 nieuwbouwwoningen per jaar toevoegen aan de voorraad. Voor 2020 was de prestatieafpraak voor WonenBreburch om 81, bijna energieneutrale, woningen volgens het bouwbesluit 2020 te realiseren. Met de oplevering van het project Dongewijk heeft WonenBreburch hieraan voldaan.

2.2 Aankoop van woningen en gronden

Aankoop van woningen

In 2020 hebben wij 39 daeb woningen aangekocht.

Van de 39 daeb woningen zijn 34 woningen in het kader van de Koopgarantregeling teruggekocht en weer terug in de verhuur gebracht. 5 woningen zijn actief teruggekocht in vve-complexen waar WonenBreburch het grooteigenaarsdeel heeft. De woningen zijn door de eigenaar aan WonenBreburch aangeboden en voor de marktwaarde gekocht.

Aankoop van gronden

In 2020 hebben wij alleen gronden aangekocht voor de realisatie van projecten die in uitvoering genomen zijn.

Gronden in eigendom

WonenBreburch heeft in de jaren 2006 tot en met 2008 verschillende grondposities aangekocht voor ontwikkelingsdoeleinden. Daarvan zijn in de gemeenten Breda en Goirle nog 2 grondposities in ons bezit. Bij de verwerving van de gronden zijn samenwerkingsovereenkomsten met projectontwikkelaars gesloten, waarin onder meer is opgenomen dat risico's tussen partijen worden gedeeld. De ontwikkeling van de percelen verloopt niet zoals gewenst. Voor de locatie in Breda is in 2019-2020 onderzocht of een bouwbestemming alsnog mogelijk is. In december 2019 is door het college van de gemeente Breda op basis van eigen afwegingen het besluit genomen deze locatie aan te wijzen als (toekomstig) bedrijventerrein. Met Janssen de Jong lopen al langer gesprekken over de beëindiging van de samenwerkingsovereenkomst, inclusief het aflossen van de lening door Janssen de Jong. In 2020 zijn over dit laatste concrete afspraken gemaakt, waarmee de lening in 2021 wordt afgelost. Deze ontwikkelingen geven – mede vanwege de toepassing van het voorzichtigheidsprincipe – geen aanleiding de waarderinggrondslag van het aandeel van WonenBreburch ultimo 2020 aan te passen. Voor de locatie in Riel, gemeente Goirle, zijn in 2020 gesprekken gestart met de projectontwikkelaar om de grondpositie te verkopen; doel is verkooprealisatie in 2021.

2.3 Verkoop en sloop

Verkopen van verhuureenheden

In 2020 zijn 101 verhuureenheden verkocht, hiervan zijn:

- 69 woningen (27 daeb woningen en 42 niet-daeb woningen)
- 13 bedrijfsruimten
- 19 parkeervoorzieningen

Reguliere mutatie-woningverkopen, doorverkopen vanuit Koopgarant-terugkoop

Van de 69 woningverkopen zijn 10 niet-daeb woningen verkocht na een aankoop uit een terugkoopverplichting Koopgarant. 1 verkoop betreft de afkoop van een terugkoopverplichting; daarbij heeft een Koopgarant-eigenaar de erfpacht en terugkoopverplichting afgekocht en is volledig eigenaar geworden.

Per saldo zijn vanuit de huur 25 daeb woningen en 34 niet-daeb woningen uit de woningvoorraad onttrokken door verkoop.

BOG-verkopen en parkeervoorzieningen

De 13 vhe's aan bedrijfsruimte die in 2020 zijn verkocht, betreffen 3 transacties/locaties. 2 bedrijfsruimtes zijn verkocht aan een zittende huurder (fysiopraktijk), 7 vhe's betroffen een gezondheidscentrum dat na een verkooptender aan een belegger is verkocht en 2 objecten betroffen een kleinschalige bedrijfsruimte met naastgelegen voormalig kantoor/woonhuis, die na een openbare aanbidding

op de markt zijn verkocht. De 19 verkochte parkeervoorzieningen betreffen grotendeels een parkeer-
vak dat in combinatie met een woningverkoop is verkocht. Daarnaast zijn enkele losse parkeervoor-
zieningen verkocht.

Slopen van woningen

Er zijn geen woningen gesloopt in 2020.

2.4 Koopgarant

Tot 2014 heeft WonenBreborg woningen verkocht met Koopgarant (verkoop onder voorwaarden). Dit houdt in dat WonenBreborg de woning terugkoopt als de eigenaar deze later wil verkopen. Het resultaat van de verkoop wordt vervolgens gedeeld. De korting die WonenBreborg onder de Koopgarantregeling verstrekt, kan variëren van 0% tot 25% van de marktwaarde. De woning komt door de terugkoopregeling altijd bij WonenBreborg terug.

Eind 2020 heeft WonenBreborg in totaal 551 terugkoopverplichtingen in het kader van Koopgarant. Eind 2019 waren dit er nog 603. Het beleid van WonenBreborg is erop gericht het aantal Koopgarantverplichtingen af te bouwen.

2.5 Onderhoud aan woningen

Onderhoudstoestand en te plannen onderhoud

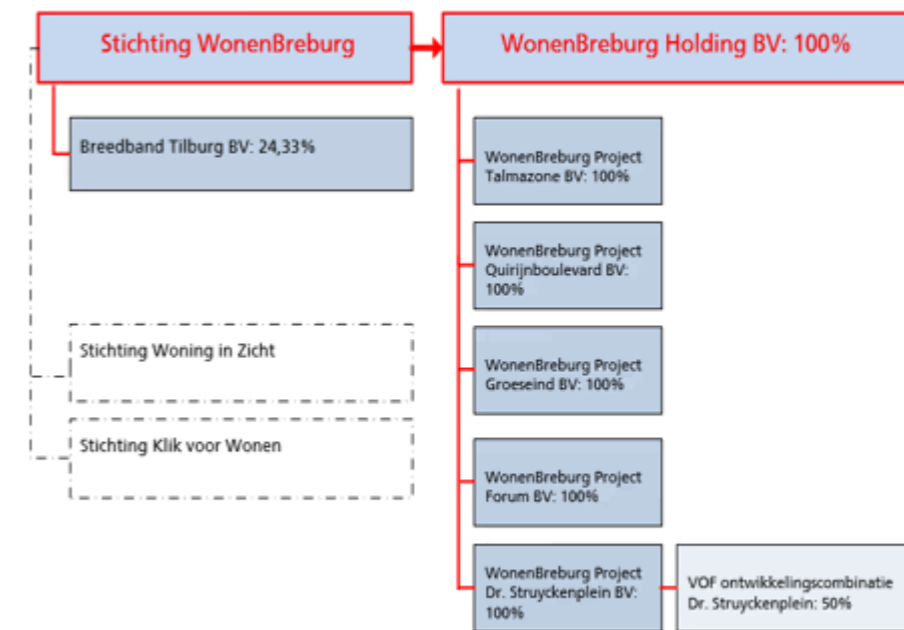
De onderhoudstoestand bepalen wij per complex aan de hand van een objectieve conditiemeting. Afhankelijk van de onderhoudstoestand plannen wij onderhoud. Wij hebben de onderstaande onderhoudsplannen uitgevoerd, onder handen of in voorbereiding. De projecten in voorbereiding worden de komende jaren uitgevoerd.

Tabel Grootonderhoudsprojecten per 31 december in aantallen woningen

Locatie	project	afgerond	in uitvoering	in voorbereiding
Breda	Marterring	78	50	
Breda	Dijkplein en omgeving	42		
Breda	Speelhuuslaan	5	9	
Breda	Jakob Edelstraat en omgeving	42		
Breda	Oranjeboomstraat	46		
Breda	Jacob Romanstraat / Daniël Marotstraat	66	126	
Breda	Rijckevorselstraat		30	
Breda	Minister Kanstraat	21		
Breda	Scharenburgstraat		30	
Breda	Jan Ligthartstraat en Mgr. Zwijzenstraat			36
Breda	Keizerstraat / Lange Stallen			84
Breda	Calandstraat			144
Breda	Baliëndijk			88
Breda	Maarten de Vriesstraat			78
Tilburg	Verdiplein	2		
Tilburg	Kruidenbuurt	15	185	
Tilburg	Antilopenweg/Slipjachtpad			48
Tilburg	Azuurweg			102
	totaal	317	430	580

2.6 Juridische (neven)structuur

Het onderstaande schema geeft de juridische structuur van Stichting WonenBreborg ultimo 2020 weer. In deze paragraaf staan de resultaten van de verbindingen.



A Minderheidsbelangen

Breedband Tilburg BV

De bv is opgericht in januari 2007 en heeft als doel het in eigendom verwerven en beheren van een glasvezelinfrastructuur in de regio Tilburg. Deelname staat open voor alle (semi-)publieke organisaties, instellingen en bedrijven in de regio. Onze deelname is van wezenlijk belang voor de dienstverlening aan onze huurders, vooral aan studenten, en voor de efficiency van onze bedrijfsvoering. De investering voldoet aan de handreiking 'Goed op weg met breedband' van het toenmalige Ministerie van Economische Zaken en het daar benoemde proportionaliteitsbeginsel.

Stichting WonenBreborg heeft een belang van 24,33% in Breedband Tilburg BV. De andere deelnemers zijn gemeente Tilburg, Onderwijsgroep Tilburg, OMO, CZ Groep Zorgverzekeraar, Stichting De Wever, TweeSteden ziekenhuis, Instituut Verbeeten, Beatrix College, Koning Willem II College, GGz Breburg en Bibliotheek Midden-Brabant. Over 2020 heeft Breedband Tilburg BV een positief resultaat behaald van € 37.410. Per 2020 bedraagt de waardering van het minderheidsbelang € 41.645. Bij de vennootschap waren in 2020 geen werknemers werkzaam.

B Meerderheidsbelangen: dochtermaatschappijen

WonenBreborg Holding BV

Onder WonenBreborg Holding BV zijn de project-bv's WonenBreborg Project Quirijnboulevard BV, WonenBreborg Project Talmazone BV, WonenBreborg Project Groeseind BV, WonenBreborg Project Forum BV en WonenBreborg Project Dr. Struyckenplein BV geplaatst. Bij de vennootschap waren in 2020 geen werknemers werkzaam.

Het behaalde resultaat 2020 in WonenBreborg Holding BV bedraagt € 30.955.

De opbouw van dit resultaat is als volgt:

Resultaten 2020	bedragen in euro's
WonenBreburch Project Quirijnboulevard BV	-
WonenBreburch Project Talmazone BV	-
WonenBreburch Project Groeseind BV	10.636
WonenBreburch Project Forum BV	24.328
WonenBreburch Project Dr. Struyckenplein BV	-
WonenBreburch Holding BV (voor resultaat deelnemingen)	-65.919
WonenBreburch Holding BV inclusief resultaat deelnemingen	-30.955

Vennootschappen onder firma

WonenBreburch neemt niet langer deel in een aantal vennootschappen onder firma. VOF Forum en VOF Groeseind zijn in 2020 geliquideerd. Het liquidatieresultaat is opgenomen in WonenBreburch Project Forum BV en WonenBreburch Project Forum BV.

2.7 Duurzaamheid

In 2020 lag bij het verduurzamen van onze woningen de focus op CO2-reductie. De komende jaren voegen wij daar klimaatadaptatie en circulariteit aan toe.

CO2-reductie

WonenBreburch committeert zich aan de landelijke doelstelling om in 2050 aardgasvrij en CO2-neutraal te zijn. Daarbij moeten de woonlasten voor onze huurders wel betaalbaar blijven. Het grootste resultaat kan worden bereikt bij woningen met slechte energielabels, die daardoor een hoog energieverbruik en een hoge CO2-uitstoot hebben. Wij isoleren deze woningen en plaatsen PV-panelen, waardoor het energieverbruik en de energielasten afnemen.

Energetische maatregelen: EFG-labels

In ons ondernemingsplan hebben wij voor 2020 het doel gesteld dat, als het gaat om zelfstandige woningen, maximaal 12% EFG-labels heeft. Het oorspronkelijke plan was om dit te bereiken door het treffen van energetische maatregelen bij groot onderhoud. Vanwege vertragingen in het groot onderhoud was een extra inspanning nodig om het doel te bereiken. Wij hebben daartoe woningen geselecteerd met een E-, F-, of G-label waar wij door het na-isoleren van de gevels, of het vervangen van het verwarmingssysteem door een systeem met een hoog rendement, een labelverbetering kunnen realiseren. Een deel van deze werkzaamheden wordt nog in 2021 afgerond. Eind 2020 was het aandeel slechte energielabels E, F en G nog maar 12,4%. Een deel van de werkzaamheden zal in 2021 worden uitgevoerd. Na uitvoering heeft minder dan 12% van onze zelfstandige woningen een label slechter dan D.

Tabel Energielabels WonenBreburch gecertificeerd per 31 december

	2019	2020	Breda	Tilburg	Wernhout
Gemiddelde labelklasse op totaal	C	C	C	C	C
Aantal met label EFG	3.921	3.015	1.434	1.581	0
% EFG-labels op totaal	16,1%	12,4%	17,1%	10,0%	0,0%
Totaal aantal woningen	24.338	24.306	8.408	15.881	17

1) Zelfstandige woningen waar een energielabel verplicht is. Bij onzelfstandige woningen is het energielabel niet verplicht.

Verduurzaming warmte

We geven in de warmtetransitie prioriteit aan de stadsverwarmingspotentie. In de regionale energie-

strategieën (RES) in Hart van Brabant en West-Brabant is een belangrijk deel van de geplande energietransitie gebaseerd op een warmtenetwerk. Het huidige warmtenetwerk, van Ennatuurlijk, speelt daarin een belangrijke rol en blijkt uit onderzoeken ook de meest kostenefficiënte oplossing op dit moment. In lijn met deze ontwikkeling benutten we de kansen die er zijn om aan te sluiten op het bestaande warmtenetwerk. De corporatiesector heeft in het kader van de Startmotor aangegeven 100.000 woningen aan te sluiten op de stadsverwarming in de periode tot en met 2023. WonenBreburch heeft zich ook hieraan verbonden.

In 2020 zijn 66 woningen gasloos gemaakt door deze aan te sluiten op het warmtenet en de kookfunctie te elektrificeren.

Voor woningen die niet aangesloten kunnen worden op een warmtenet, stimuleren wij de ontwikkeling van duurzame alternatieven voor de gasgestookte cv-ketel.

Met de WarmteWissel heeft WonenBreburch in 2019, samen met de 7 Lente-corporaties, de markt uitgedaagd om met een duurzamer alternatief te komen voor de gasgestookte cv-ketel. De marktpartijen met het beste voorstel hebben de gelegenheid gekregen om hun oplossing in de vorm van een pilot in de praktijk te testen en door te ontwikkelen. Wij verwachten in 2021 3 tot 5 toestellen te plaatsen en in Lenteverband 24 toestellen.

Verduurzaming van de levering van stroom

Projectmatig zijn in 2020 op de daken van 449 woningen PV-panelen geplaatst, waarmee deze woningen op duurzame en betaalbare wijze van stroom worden voorzien. In 2020 zijn afspraken gemaakt waardoor huurders ook individueel PV-panelen kunnen laten plaatsen op hun woning.

In 2020 zijn op de kantoren van WonenBreburch in totaal 858 PV-panelen geplaatst, waarmee wij een bijdrage leveren aan het verduurzamen van de opwekking van elektriciteit in de steden Breda en Tilburg.



Succesvolle wijken

Resultaatgebied Succesvolle wijken

3.1 Verslag overleg met gemeenten

De gemeenten Tilburg en Breda zijn belangrijke partners. Wij overleggen regelmatig over zaken die ons samen raken en hebben nauw contact over actualiteiten, wanneer nodig met wethouders, ambtenaren en raadsleden.

Bod en prestatieafspraken

Dit jaar hebben wij in Tilburg een andere procedure gevolgd dan gewoonlijk. Omdat de gesprekken over een nieuw af te sluiten Convenant Wonen nog liepen, lag het niet voor de hand om daarop vooruitlopend een zogenaamd bod uit te brengen conform de Woningwet. In goed overleg met alle partijen (gemeente Breda, Stedelijk Bewoners Overleg Tilburg en woningcorporaties TBV Wonen, Tiwos en WonenBredburg) is in juni het Convenant Wonen 2020-2025 vastgesteld, waarin de kaders zijn overeengekomen voor de samenwerking in de komende 5 jaar. Vervolgens zijn deze afspraken voor 2021 geconcretiseerd en vastgelegd in de prestatieafspraken. Voor de totstandkoming van het convenant zijn alle partijen meerdere keren bijeengekomen in thematafels op de onderwerpen sociaal domein, duurzaamheid en betaalbaarheid en beschikbaarheid. Rondom die thema's heeft het nieuwe convenant zijn vorm gekregen.

In Breda is in de zomer van 2019 'Alliantie 2019-2023' ondertekend door de gemeente Breda, de Gezamenlijke Huurderskoepels (GHK) en de woningcorporaties Alwel, Laurentius en WonenBredburg. Afgelopen jaar is uitvoering gegeven aan de jaarschijf, waarin de prestatieafspraken voor 2020 waren vastgelegd. Ook is een nieuwe jaarschijf voor 2021 vastgesteld. Op deze manieren werken wij aan de uitvoering van de ambities op de volgende thema's: betaalbaarheid en beschikbaarheid, nieuwbouw, duurzaamheid, samenwerken in de wijk, wonen en zorg en veiligheid. De samenwerking krijgt vorm in de volgende organisatiestructuur: bestuurlijk overleg, uitvoeringsgroep en per thema een werkgroep. Op deze manier bewaken wij de voortgang en zorgen wij voor besluitvorming. Daarnaast heeft dit jaar een gesprek met de gemeenteraad plaatsgevonden en een bestuurlijk 'benen-op-tafel-overleg' over de nieuwbouw in relatie tot de coronacrisis.

3.2 Leefbaarheid

In de herziene Woningwet zijn de uitgaven voor leefbaarheid strakker begrensd en gemaximeerd op een bedrag van € 131,37 per daeb woning. Een hoger bedrag is toegestaan als dit bedrag expliciet is opgenomen in de prestatieafspraken tussen corporatie, gemeenten en huurdersorganisatie. Binnen de wettelijke kaders spant WonenBredburg zich in om een woonomgeving te realiseren voor ongestoord woongenot, die bovendien schoon, heel en veilig is. Wij zoeken actief samenwerking met bewoners en samenwerkingspartners om de leefbaarheid in onze wijken waar nodig te verbeteren. Wij zijn georganiseerd in wijkteams en aanwezig in de wijk, onder meer met buurt- en complexbeheerders, woonconsulenten, opzichters, projectleiders en vakmannen. In 2020 waren wij wat minder zichtbaar door de maatregelen vanwege het coronavirus. Wij hebben ons binnen de mogelijkheden maximaal ingespannen om zo veel als mogelijk zaken door te laten lopen, voor onze huurders bereikbaar te zijn en met ze in contact te blijven. Met name bij de lopende grootonderhoudsprojecten hebben wij veel inspanning verricht om op aangepaste wijze contact te leggen en onderhouden met onze huurders, want groot onderhoud biedt bij uitstek de mogelijkheid een beter beeld te krijgen van wat er bij de huurder speelt. Eventuele hulpvragen worden opgepakt en/of doorgeleid naar maatschappelijke partners. Leefbaarheidsactiviteiten gericht op fysieke ontmoeting zijn in 2020 nagenoeg niet uitgevoerd. Anderzijds zijn activiteiten in aangepaste vorm doorgezet; onder andere op het gebied van

de intensieve leefbaarheidsaanpak Groenewoud en intensieve samenwerking Schutsboomhof als 'hot-spot' met onder andere Traverse en Politie voor het verbeteren van de woon- en leefsituatie, de dubbele duurzaamheid Tilburg-West, de doorbraakinitiatieven in Tilburg-Noord (onder andere de opstart van een huiskamer- en buurtrestaurant, de voorbereiding van intensieve leefbaarheidsaanpak en opbouw/versterken vrijwilligersnetwerk), veiligheid/woonfraude in Haagdijk, intensieve leefbaarheidsaanpak Geeren-Noord op het thema afval/zwerfafval met gemeente Breda en in samenwerking met politie op thema's criminaliteit en ondermijning en actieve inzet op de toevoeging van integrale beheerteams aan de jaarschijf Alliantie-werkgroep 'Samenwerken in de Wijk'. Tenslotte is er intensief samengewerkt met Alwel en gemeente in de Hoge Vucht rondom de jaarwisseling.

De inzet in wijken is afhankelijk van ons aandeel van bezit in een wijk en de mate van (leefbaarheids)problematiek. Wij hebben wijken benoemd waar wij een regisserende rol (Breda 3, Tilburg 6) of een samenwerkende rol (Breda 9, Tilburg 9) hebben of waar wij de vinger aan de pols houden (Breda 16, Tilburg 17) en enkel optreden in concrete situaties. In wijken waar wij een regiefunctie hebben, verwezenlijken wij onze doelen door nadrukkelijker het initiatief te nemen om met maatschappelijke partners te overleggen en samen te werken. Wij handelen op basis van wederkerigheid en gaan uit van mee-investeren door partners en bewoners. Wij nemen echter geen verantwoordelijkheid over van bewoners en samenwerkingspartners in de wijk.

In de prestatieafspraken met de gemeente Breda en Tilburg hebben wij afspraken gemaakt over de uitgaven voor leefbaarheid, waarbij wij uiteraard rekening hebben gehouden met de wettelijke kaders. In beide steden blijven de uitgaven onder de norm van € 131,37 per daeb woning.

Tabel Uitgaven leefbaarheid 2020

Doel en doelgroep	totaal	Tilburg	Breda
Fysiek	€ 127.852	€ 7.634	€ 120.218
Sociaal	€ 57.252	€ 13.839	€ 43.413
Totale uitgaven leefbaarheidsactiviteiten	€ 185.103	€ 21.472	€ 163.631
Personeel	€ 2.274.482	€ 1.528.623	€ 745.858
Totale uitgaven leefbaarheid	€ 2.459.585	€ 1.550.095	€ 909.490
Aantal daeb woningen	25.695	17.010	8.685
Leefbaarheid per daeb woning	€ 95,72	€ 91,13	€ 104,72

Toelichting op bedragen in de tabel:

- We hebben fysieke en sociale uitgaven voor leefbaarheid. Sociale uitgaven zijn o.a. buurtbemiddeling, schuldhulpverlening, Vroeg Eropaf (Breda) en Vroegsignalering (Tilburg); initiatieven vanuit de gemeenten om huurders met een huurachterstand in een zo vroeg mogelijk stadium te begeleiden naar een instantie om verdere financiële problemen te voorkomen. Daarnaast zijn dat samenwerkingsverbanden tussen corporaties, gemeenten en andere maatschappelijke samenwerkingspartners voor leefbaarheid of achter-de-voordeurprogramma's. Fysieke uitgaven zijn bijvoorbeeld uitgaven voor cameratoezicht, scootmobielruimten en achterpadverlichting.
- De uitgaven aan personeel zijn voor het dekkend netwerk van buurt-, complexbeheerders en woonconsulenten, die vooral aan leefbaarheid werken. De overige uren besteden ze aan andere activiteiten, zoals huurincasso, beleidsvoorbereiding en begeleiding van nieuwbouw- en grootonderhoudsprojecten.

In 2019 zijn door onze 5 wijkteams wijkondernemingsplannen opgesteld met nieuwe, concrete doelstellingen op het gebied van leefbaarheid in specifieke wijken – zoals PACT-wijken in Tilburg en aandachtswijken in Breda – buurten en/of complexen. Hieruit zijn gerichte leefbaarheidsacties voor 2020 opgesteld en wordt ingezet op het optimaal benutten van de toegestane financiële ruimte. In 2020 was ons budget voor leefbaarheidsactiviteiten € 0,486 miljoen – exclusief de kosten van onze eigen medewerkers – waarvan wij € 0,236 miljoen hebben besteed. Dit is 0,13% van de nettohuur over 2020. Mede door de beperkte mogelijkheden om in wijken fysiek bijeen te komen, hebben een aantal

initiatieven geen of maar in beperkte mate doorgang kunnen vinden. Voorwaarde bij het helpen en ondersteunen van de leefbaarheidsactiviteit is, dat een activiteit van, voor of door huurders van WonenBredburg wordt georganiseerd en dat deze bijdraagt aan de leefbaarheid van een van onze complexen of de direct daaraan grenzende omgeving.

3.3 Huisvesten van bijzondere doelgroepen

Druk op sociale woningvoorraad neemt toe

Het huisvesten van kwetsbare huurders is voor WonenBredburg onderdeel van het dagelijks werk. WonenBredburg is er ook - of juist - voor de groep kwetsbare huurders; wij zoeken naar passende huisvesting. Door verschillende factoren zien wij dat de druk op dit terrein toeneemt. De 2 voornaamste zijn de toenemende uitstroom uit beschermd wonen en maatschappelijke opvang en de (dubbele) vergrijzing. Daarnaast verdubbelt in 2021 de taakstelling met betrekking tot het huisvesten van vergunninghouders.

We proberen het bestaand bezit zo goed mogelijk in te zetten om huurders met een zorg- of ondersteuningsvraag zo prettig en passend mogelijk te huisvesten. Het besef groeit echter dat wij het daarmee niet gaan redden. Er zijn nieuwe woningen nodig, maar niet alleen in aantallen; er is ook behoefte aan een grotere diversiteit aan woonvormen, zodat wij iedereen een plek kunnen bieden waar hij zich thuis voelt en de ondersteuning krijgt die hij nodig heeft. Daarnaast willen we, samen met onze partners in zorg en welzijn, zorgen voor leefbare wijken. Uitdagingen genoeg dus voor de toekomst!

Enkele thema's die in 2020 de aandacht hebben gehad:

Tilburg

WWZ-partners betrokken bij Convenant Wonen in Tilburg

In Tilburg is in 2020 het Convenant Wonen ondertekend tussen gemeente, corporaties en huurdersvertegenwoordiging. Het thema 'huisvesting bijzondere doelgroepen' maakte hiervan een belangrijk onderdeel uit. Voor het eerst in de geschiedenis van dit convenant zijn de belangrijkste zorg- en welzijnsorganisaties actief betrokken bij het opstellen ervan. Dit benadrukt het belang van een gezamenlijke ambitie en gezamenlijk gevoelde verantwoordelijkheid. De brede dialoog wordt voortgezet in een speciaal opgerichte tripartiete samenwerkingstafel, waar corporaties, gemeenten en zorg/welzijn samen de afspraken in het convenant monitoren en inhoudelijke thema's met elkaar kunnen bespreken.

Actieprogramma Weer Thuis in Tilburg leidt tot ondertekening van uitstroomconvenant

Door de transformatie van beschermd wonen en maatschappelijke opvang wonen meer mensen met een psychische kwetsbaarheid zelfstandig in de wijk. In de regio Hart van Brabant willen wij dat er voldoende geschikte woningen en woonvormen beschikbaar zijn voor deze kwetsbare inwoners. Daarover hebben de gemeenten en corporaties in de regio Hart van Brabant afspraken gemaakt. Deze staan in een uitstroomconvenant dat op 30 oktober is ondertekend. In het convenant staat onder meer dat wij de uitstroom uit zorginstellingen regionaal willen spreiden en dat er daartoe een gezamenlijk matchingspunt wordt opgezet. In dat matchingspunt zullen gemeenten, corporaties en zorgpartijen met elkaar bespreken welke voorzieningen er op het gebied van wonen en zorg nodig zijn.

Gemengd wonen Tilburg

In Tilburg hebben wij, in samenwerking met Traverse en RIBW, stappen gezet om de principes van gemengd wonen te introduceren in een bestaand complex (Schutsboomhof). Er is een beheerteam opgericht, bestaande uit de buurtbeheerder en een medewerker van Traverse en RIBW.

Het beheerteam is op vaste dagen aanwezig op het complex. Het kantoor van de buurtbeheerder is hiervoor beschikbaar gesteld. Er zijn plannen om het gemengd wonen in dit complex in 2021 verder mogelijk te maken.

Prikkelarm wonen Tilburg

Na een lange zoektocht is er een geschikte locatie gevonden voor woonproject Prikkelarm Wonen in Tilburg. WonenBredburg en de Gemeente Tilburg gaan hier, samen met TBV wonen, Tiwos, RIBW, Traverse, GGz Bredburg, Amarant en het Zorg- en veiligheidshuis een woonproject realiseren voor bewoners die behoefte hebben aan een rustige woonomgeving. Samen denken wij na over de doelgroep, een zorg- en beheerconcept en over de eisen waar de woningen aan moeten voldoen. Het voorne- men is om in 2021 met de bouw te beginnen.

Social app

Fijn Thuis is een project van Thebe, ContourdeTwern en WonenBredburg om in 5 seniorencomplexen samen met bewoners te onderzoeken wat er nodig is om prettig zelfstandig te wonen. Een van de uitkomsten is de invoer van een social app in een seniorenflat in Tilburg. De app versterkt de sociale netwerken in de flat en maakt het makkelijk voor de ouderen om elkaar hulp te vragen en te bieden. In 2020 is de social app geïntroduceerd bij de bewoners en hebben zij, in kleinere groepjes, uitleg ge- kregen over de installatie en het gebruik ervan. Enkele leden van de bewonerscommissie verzorgen het beheer van de app. Wij hopen dat veel bewoners gebruik gaan maken van deze nieuwe mogelijk- heid om hun netwerk te versterken.

Breda

Regiegroep wonen en zorg

Om vraag en aanbod voor huisvesting van de bijzondere doelgroep in Breda bij elkaar te brengen, is de regiegroep Wonen en Zorg opgericht. De vraag aan huisvesting wordt met elkaar besproken en de kansen die zich aandienen om het aanbod aan woningen en woonvormen te vergroten.

Actieprogramma Weer Thuis

In de Regio Breda is in 2020 Actieprogramma Weer Thuis gestart. Er is een regionaal huisvestingsnet- werk opgericht met gemeenten, corporaties en zorgaanbieders. In 2020 is een eerste kwantificatie gemaakt van de huidige uitstroom uit beschermd wonen en maatschappelijke opvang en een prog- nose voor 2021 en verder. Ook in Breda is het de bedoeling dat de afspraken over een betere uit- stroom landen in een nog op te stellen convenant.

Pact Wonen en Zorg Breda ondertekend

In januari 2020 zijn de Bredase woningcorporaties, verschillende zorgaanbieders en de gemeente Breda gestart hun inspanningen, vragen en oplossingen ten behoeve van kwetsbare bewoners in de Regiegroep Wonen en Zorg op elkaar af te stemmen en te bespreken. Om deze inspanningen kracht bij te zetten, de wederzijdse verwachtingen concreter te krijgen en focus te houden op de acties die het verschil kunnen maken, is in 2020 het Pact Wonen en Zorg Breda ondertekend.

De ondertekenaars van dit pact zoeken – naast wat gebruikelijk al van hen verwacht mag worden – de samenwerking met anderen, kijken over hun eigen grenzen en kaders en zetten creativiteit en in- ventiviteit in voor het vinden van nieuwe oplossingen.

Gemengd wonen aan de Rijkstraat

In Breda hebben Gemeente Breda, Sovak, Zintri, SMO Breda en Prisma eind 2020 een samenwerkings- overeenkomst ondertekend voor de ontwikkeling van een project gemengd wonen aan de Rijkstraat in Breda. Het is een woonproject met 55 woningen, waarvan er 20 bestemd zijn voor bewoners met

een hulpvraag. Het bijzondere van dit project is, dat er wordt ingezet op de ontwikkeling van een ge- meenschapsgevoel onder de huurders. De verwachting is dat in 2021 kan worden begonnen met de bouwwerkzaamheden.

Individuele woningen, personen met voorrang

In het kader van samenwerkingsafspraken met de gemeenten en zorgpartijen heeft WonenBredburg in 2020 aan individuele personen met voorrang een woning toegewezen.

In Breda kunnen zorgaanbieders sinds 2018 binnen Klik voor Wonen zelf een geschikte woning zoe- ken voor een cliënt die toe is aan een (begeleide) doorstroming naar zelfstandig wonen. Dit komt in plaats van de eerdere bemiddeling door corporaties. Dit verklaart waarom er in onderstaande tabel geen aantal is opgenomen bij 'in behandeling genomen' in Breda.

Tabel Contingenten t.b.v. zorgaanbieders en maatschappelijk opvang

2020	contingenten t.b.v. zorgaanbieders en maatschappelijk opvang	
	Breda	Tilburg
Gezamenlijk ter beschikking gesteld	81	167
In behandeling genomen door WonenBredburg	--	93
Toegewezen door WonenBredburg	15	81

Zorginstellingen en maatschappelijke opvang

In beide steden is de druk op de opvang groot. Zorgaanbieders geven aan dat doorstroming vanuit de opvang en beschermd wonen moeilijker is, waardoor een verblijf in de opvang en beschermd wonen langer duurt dan nodig. Daarnaast hebben wij in 2020 te maken gehad met corona, waardoor de op- zeggings met name in Breda in een aantal maanden zijn teruggelopen. Ook de begeleidende in- stanties hadden niet altijd mensen ter beschikking voor bezichtiging en begeleiding van hun cliënten. Dat betekent dat er te weinig woningen zijn toegewezen door WonenBredburg. Het was zoeken van- uit beide partijen naar een goedlopend proces. Dit is inmiddels goed op orde, waardoor wij in 2021 weer meer woningen kunnen toewijzen.

Huisvesting van vergunninghouders

Tabel Huisvesten vergunninghouders

2020	huisvesten vergunninghouders	
	Breda	Tilburg
Taakstelling voor de stad	133 personen (incl. achterstand 2019) (taakstelling WBB: 44 personen)	134 personen (taakstelling WBB: 70 personen)
Gehuisvest door WonenBredburg	50 personen	61 personen
Aantal woningen	15	12
Stand van zaken	taakstelling niet volledig gerealiseerd achterstand: 38 personen redenen: achterstand van 2019 en te late en te weinig koppelingen van COA	taakstelling gerealiseerd door voor- sprong eerdere jaren

Het aantal ter beschikking gestelde woningen is lager dan het aantal gehuisveste personen. De reden hiervan is, dat een deel van de statushouders via gezinshereniging in Nederland is gekomen en kon intrekken bij al gehuisveste gezinsleden. Hiervoor hoefde geen extra woonruimte ter beschikking te worden gesteld.

Breda

In Breda is de taakstelling (plus de achterstand van 2019) niet gehaald. Eind 2020 blijft er daardoor een achterstand van 38 personen over (voor heel Breda). Daarmee is de achterstand van 2019 wel iets

ingelopen. De achterstand van 2019 wordt in de huidige systematiek opgeteld bij de taakstelling van 2020. Gemeente Breda heeft in overleg met COA de achterstand van 57 personen mogen verdelen over 3 termijnen. De eerste termijn is in de tweede helft van 2020 meegenomen. Dat betekent dat nog 38 personen moeten worden meegenomen bovenop de taakstelling voor 2021.

Dat er minder personen zijn gehuisvest, heeft te maken met het feit dat de corporaties pas kunnen huisvesten wanneer statushouders 'gekoppeld' zijn aan een gemeente. Na de koppeling kan er gezocht worden naar een woning. In 2019 is dit proces traag verlopen en zijn er minder koppelingen gedaan. Daardoor is er een achterstand ontstaan. In 2020 is dit proces verbeterd en komen er meer koppelingen vanuit het COA. Ook is het van betekenis geweest dat Vluchtelingenwerk geen begeleiding beschikbaar kon stellen in de eerste lockdown vanwege COVID-19. Dat betekent dat er geen bezichtigingen konden plaatsvinden en statushouders niet begeleid konden worden bij het inrichten van de woning, de financiën, etc. Daardoor heeft het toewijzen aan statushouders een aantal maanden nagenoeg stilgelegd. In de tweede helft van het jaar zijn er goede afspraken gemaakt om dit proces weer op te starten.

Tilburg

WonenBredburg heeft in 2020 iets minder personen gehuisvest dan zijn aandeel in de taakstelling. De taakstelling is desondanks wel gehaald, gebruikmakend van de voorsprong uit vorige jaren.

Jonge vergunninghouders

De huisvesting van jonge vergunninghouders (18-23 jaar) blijft een aandachtspunt. De overgang naar zelfstandig wonen en leven is voor velen een te grote stap. In samenwerking met gemeente, Sterk Huis en andere corporaties bieden wij deze groep in Tilburg zelfstandige/onzelfstandige huisvesting. Dat wil zeggen dat meerdere vergunninghouders een woning met twee slaapkamers delen of in een kamer in een studentenwoning tussen studenten wonen. WonenBredburg heeft in 2020 18 jonge vergunninghouders op deze manier gehuisvest (deze personen staan niet in bovenstaande tabel omdat dat alleen zelfstandige huisvesting betreft). Hiermee heeft WonenBredburg meer dan zijn aandeel genomen in de huisvesting van deze doelgroep.

Met de gemeente Tilburg, Sterk Huis en corporaties is er inmiddels een tripartiete overeenkomst afgesloten voor de begeleiding van deze jongeren. Het nieuwe afsprakenkader geeft vertrouwen dat deze jongeren beter voorbereid zijn op het zelfstandig wonen. Ook is afgesproken dat voor een aantal jongeren voor wie dat wenselijk is, het verblijf in kleinschalige wooneenheden verlengd kan worden. Hierdoor krijgen ze meer tijd en intensieve ondersteuning, zodat zij daarna beter kunnen participeren in de Nederlandse samenleving.

Taakstelling stijgt

De taakstelling is in 2020 wat hoger dan in 2019. Voor de eerste helft van 2020 is de taakstelling 5.500 personen (landelijk). Voor de tweede helft van 2020 is de taakstelling opgehoogd naar 6.500 personen.

De IND en de Taskforce zullen naar verwachting in de laatste maanden van 2020 veel meer beslissingen nemen op asiel, waardoor er ook meer asielzoekers een vergunning zullen ontvangen.

De verwachting is, dat de taakstelling landelijk voor de eerste helft van 2021 13.500 personen is. Dat is 7.000 personen meer dan de tweede helft van 2020.



Optimale dienstverlening

Resultaatgebied Dienstverlening

4.1 Klanttevredenheid

WonenBreborg meet dagelijks de klanttevredenheid in het kader van de verbetering van de dienstverlening. Wij meten hierbij op de aspecten van de Aedes benchmark (nieuwe huurder/vertrokken huurder/reparatieverzoeken) en op enkele aanvullende aspecten, zoals dit jaar de waardering van het KCC, schilderswerkzaamheden en rioolontstopping. De belangrijkste klanttevredenheidsindicatoren staan in onderstaande tabel.

	2020	2019	2018	2017
Gemiddelde klanttevredenheid	7,7	7,8	7,7	7,6
NPS-score	+25	+21	+17	+16
CES-score	+70			
Tevredenheid KCC	7,7	7,5	7,4	7,2
Tevredenheid nieuwe huurders	8,0	7,9	7,8	7,7
Tevredenheid vertrokken huurders	7,0	7,3	7,0	6,9
Tevredenheid reparaties	7,8	7,9	7,9	7,7

Toelichting:

- Gemiddelde klanttevredenheid: het gewogen gemiddelde rapportcijfer dat de klant geeft voor de meetwaarden KCC, nieuwe huurders, vertrokken huurders en reparaties.
Het einddoel voor 2020: klanttevredenheid scoort een 7,8. Het hele jaar heeft de gemiddelde tevredenheid geschommeld rond de 7,7 en 7,8; gemiddeld is het nu ruim 7,7 geworden. Er is een duidelijke invloed van corona op de ontwikkeling van dit cijfer merkbaar geweest.
- Goed om te weten dat wij onze klanttevredenheid 'strenger' meten dan de benchmark; in de benchmark krijgt het cijfer voor de reparatieverzoeken een zwaardere weging, omdat dit doorgaans de bulk van de interacties vormt.
- NPS: De Net Promoter Score kan worden berekend door de klant 1 vraag voor te leggen: *Hoe waarschijnlijk is het dat u ons zult aanbevelen aan een vriend of collega?* Een NPS score ligt tussen de -100 (slechtste) en +100 (beste). Een NPS die boven 0 uitkomt wordt als goed gezien, een score boven de 50 als excellent. Het branchegemiddelde is +/- 3, WonenBreborg wil tenminste 2 punten boven het branchegemiddelde blijven. Goed om te zien dat deze zelfs nog iets gestegen is tot +25 ten opzichte van vorig jaar (2019: +21).
- De CES is de Customer Effort Score, die aangeeft hoe eenvoudig de klant het vond om zijn zaken met ons af te handelen. Onze score was gemiddeld 70% en dat geeft aan dat onze huurders dit zeer eenvoudig vonden. De branchescore is 58%.

We hebben er in 2020 veel energie in gestoken om, ondanks de coronacrisis, met de klant in gesprek te blijven, goed uit te leggen waarom iets niet – of niet gelijk – mogelijk was en onze dienstverlening zo ongehinderd mogelijk doorgang te laten vinden, met inachtneming van alle maatregelen. Hoewel klanten hier natuurlijk wisselend op reageren, blijkt met name uit de zelfs gestegen NPS dat wij hier goed in geslaagd zijn. Het merendeel van de klanten toont er begrip voor dat zaken voor langere tijd anders moesten verlopen.

4.2 Klachten

Interne klachtenprocedure

WonenBreborg ontvangt op verschillende wijzen uitingen van ongenoegen van huurders. Deze klachten gaan meestal over operationele zaken, zoals de afwerking van een reparatie of sociale overlast. Wij leren ervan dat wij meer moeten en kunnen afstemmen met onze huurders of zaken duidelijk zijn, of naar tevredenheid zijn opgelost. WonenBreborg streeft ernaar om de klachten binnen 14 kalenderdagen na ontvangst af te handelen. Gemiddeld is 69,5% van de klachten direct goed afgehandeld. Dit percentage werd negatief beïnvloed doordat reparaties vertraging opliepen als gevolg van de coronacrisis; dit uitte zich in ontevredenheid van de huurders.

Tabel Klachten operationele zaken

Jaar	klachten afgehandeld	<14 kal. dgn	< 14 kal. dgn in %
2020	64	52	81%
2019	78	69	88%
2018	76	65	86%
2017	85	78	92%

Stedelijke Geschillencommissie Breda en Klachtencommissie Tilburg

Als een huurder een klacht heeft over WonenBreda en er samen met ons niet uit komt, kan de huurder terecht bij de Stedelijke Geschillencommissie. In 2020 zijn er in totaal 10 klachten ingediend over WonenBreda bij de geschillencommissie, waarvan 3 in Tilburg en 7 in Breda. In 2019 waren dit in totaal 4 klachten.

Uitspraak over de klachten:

Tilburg

- 1 bezwaar, dat doorliep uit 2019, is ongegrond verklaard door de geschillencommissie in februari 2020.
- 1 bezwaar is ten onrechte ingediend bij de geschillencommissie, omdat het een klacht is voor WIZ en de urgentiecommissie; hier loopt nog een rechtszaak.
- 1 bezwaar loopt nog en heeft te maken met vocht in de woning. Alle stukken zijn naar de geschillencommissie gestuurd en de uitspraak wordt in januari/februari 2021 verwacht.

Breda

- 1 bezwaar is gedeeltelijk gegrond verklaard;
- 1 bezwaar is ongegrond verklaard;
- 2 bezwaren zijn nog in behandeling;
- 1 bezwaar is onderling opgelost;
- 1 bezwaar is niet-ontvankelijk verklaard;
- 1 bezwaar is terugverwezen naar WonenBreda.

4.3 Dienstverlening aan derden

Voor Klik voor Wonen verzorgt WonenBreda de salarisadministratie, algemene personeelszaken, faciliteert in werkplekken voor medewerkers, verzorgt de automatisering en ondersteunt de correspondentie. Klik voor Wonen is een stichting die 1 december 2017 werd opgericht om in de woonruimteverdeling (waaronder die in Breda) van de momenteel 6 aangesloten West-Brabantse woningcorporaties en 1 zorginstelling te bemiddelen. Het betreft een 'verbonden onderneming' en is toegestaan volgens de nieuwe Woningwet. Alle met deze activiteit verbonden kosten worden doorberekend. Sinds 1 januari 2018 is het personeel niet meer in dienst van WonenBreda, maar van stichting Klik voor Wonen.

4.4 Verenigingen van eigenaren

WonenBreda voerde in 2020 geen administratie voor verenigingen van eigenaren (vve's) uit.

4.5 Beheer voor derden

Project Skaeve Huse is een woonproject voor huurders die veel overlast hebben veroorzaakt. In Skaeve Huse leren zij opnieuw wonen en leven en rekening te houden met hun burens. Dit project is

een gezamenlijk initiatief van de 3 Tilburgse woningcorporaties (Tiwos, TBV en WonenBreda), gemeente Tilburg, zorginstellingen RIBW Midden-Brabant en Traverse en de politie. WonenBreda is eigenaar van de grond en verzorgt het beheer en de exploitatie hiervan. Jaarlijks vindt afrekening plaats met Traverse en de andere 2 corporaties in Tilburg.

4.6 Onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten

WonenBreda heeft in 2020 deelgenomen in twee ontwikkelingsactiviteiten: Pact Tilburg-Noord en Prikkelarm Wonen Tilburg.

In Tilburg-Noord gaan de gemeente Tilburg, ACT! (BPD/VolkerWessels) en WonenBreda met elkaar aan de slag vanuit de PACT-aanpak: People Acting in Community Together. In de PACT-aanpak vertrekken wij vanuit de breed gevoelde noodzaak om op een andere manier de hardnekkige problemen in de wijken te benaderen. In de PACT-aanpak verkennen bewoners, partners en gemeentelijke actoren samen de problemen in de wijk en proberen nieuwe oplossingen (doorbraakinitiatieven) te vinden die hardnekkige patronen doorbreken. Deze doorbraakinitiatieven, zowel sociaal als fysiek, kennen draagvlak in de buurt en worden in gedeeld eigenaarschap in praktijk gebracht.

Prikkelarm Wonen is een woonvorm voor personen die beschikken over voldoende woonvaardigheden om zelfstandig te wonen – met ambulante begeleiding en/of behandeling – in een prikkelarme, rustige omgeving. Op de eerste plaats biedt Prikkelarm Wonen de mogelijkheid om te wonen in een rustige omgeving, op een plek waar men zich thuis voelt en waar men rustig kan wonen. Hierdoor wordt zelfstandigheid bevorderd, kan men tot rust komen en wordt het woongedrag genormaliseerd. Het is een woonvorm waarbij deze bewoners binnen bepaalde grenzen zelfstandig kunnen wonen zoals zij dit willen. Wij stellen bewoners daarmee hopelijk in staat om het beste uit zichzelf te halen.

Daarnaast is Prikkelarm Wonen een van de instrumenten om (woon)overlast door kwetsbare burgers tegen te gaan. Mensen die in een normale woonomgeving te veel prikkels ervaren en daardoor overlast gevend gedrag vertonen, krijgen een meer passende woonomgeving, waarmee de bestaande woonomgeving wordt ontlast. De veiligheid en leefbaarheid in het gebied rondom Prikkelarm Wonen mogen daarbij niet verslechteren.

Verder willen wij met deze woonvorm voorkomen dat kwetsbare burgers dakloos worden of blijven en/of onnodig lang zijn aangewezen op maatschappelijke opvang of beschermde woonvoorzieningen bij gebrek aan passende woningen.



Continu verbeteren

5.1 Personeelsbeleid

Inleiding

In 2020 ging onze aandacht vooral uit naar werving van nieuwe medewerkers en het regelen van zaken in verband met de coronacrisis. We hebben extra inspanningen geleverd om vacatures in te kunnen vullen. De coronamaatregelen deden een beroep op de communicatie en ondersteuning van medewerkers bij het werken op afstand en veilig en hygiënisch werken, vooral voor onze collega's die in de wijk actief zijn (gebleven).

Daarnaast is veel van onze aandacht uitgegaan naar het faciliteren van het thuiswerken enerzijds en het in stand houden van de onderlinge banden anderzijds. Dit laatste hebben wij onder andere gedaan door online activiteiten te organiseren die gericht waren op belangrijke werkgerelateerde zaken, maar ook op gezamenlijke ontspanning. Ook de personeelsvereniging heeft zich in dit opzicht met succes ingespannen.

Personele bezetting

Op 31 december 2020 bestond het personeelsbestand van WonenBregburg uit 353 medewerkers (317,3 fte). De personeels- en leeftijdsopbouw zien er als volgt uit:

Tabel Personeelsopbouw in aantal medewerkers

2020	fulltime	oproepkracht	parttime	totaal	%
Vrouwen	54	6	96	156	44,2%
Mannen	180	2	15	197	55,8%
Totaal	234	8	111	353	100%

Tabel Leeftijdsopbouw in aantal medewerkers

2020	15-24 jaar	25-34 jaar	35-44 jaar	45-54 jaar	55-64 jaar	> 64 jaar	eindtotaal
Aantal	8	39	82	112	100	12	353

Ziekteverzuim

Het ziekteverzuimpercentage in 2020 was 4,5%, in 2019 4,8%. Ondanks coronatijd constateren we een lichte daling ten opzichte van 2019. Het langdurig ziekteverzuim in 2020 betrof 3,3% ten opzichte van 3% in 2019. Een belangrijke positieve ontwikkeling is de terugkeer van een aantal langdurig zieke medewerkers in hun werk; we zien echter ook nieuwe langdurig zieken in 2020, onder andere vanwege klachten gerelateerd aan corona.

Instroom, doorstroom en uitstroom van medewerkers

In 2020 heetten wij 41 nieuwe medewerkers welkom, 33 medewerkers traden uit dienst. Binnen de organisatie stroomden 22 medewerkers intern door naar een nieuwe functie.

Personeelsbeloning

WonenBregburg is aangesloten bij de CAO Woondiensten. Personeelsbeloningen sluiten dan ook aan op de CAO Woondiensten. De beloning van de bestuurders bij WonenBregburg past binnen het kader van de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) en de Wet verlaging bezoldigingsmaximum WNT (WNT-2) inclusief uitvoeringsvoorschriften van de minister en kent geen variabele component. Een specificatie hiervan is terug te vinden in het verslag raad van commissarissen in de alinea beloningskader en beloning.

Diversiteitsbeleid

WonenBregburg streeft naar een inclusieve cultuur waarin we diversiteit omarmen. Inclusief betekent dat iedereen zich betrokken en gewaardeerd voelt.

Mensenrechten

Bedrijven kunnen door hun activiteiten de mensenrechten in Nederland en de rest van de wereld direct en indirect beïnvloeden. WonenBregburg onderschrijft de algemene uitgangspunten van de zogenaamde Guiding Principles over bedrijven en mensenrechten zoals bekrachtigd in VN-resolutie 17/4 van 16 juni 2011. Daarin is beschreven de bijzondere rol van bedrijven om alle toepasselijke wetgeving na te leven, de mensenrechten te respecteren en te voorzien in passende, effectieve maatregelen bij inbreuken op rechten en plichten. WonenBregburg beseft dat ook positieve beïnvloeding mogelijk is door bijvoorbeeld de totstandkoming van goede CAO's. Een belangrijke risicobeperkende factor is, dat WonenBregburg geen bouwactiviteiten verricht of laat verrichten in het buitenland.

Meldingen bij de vertrouwenspersoon

De externe vertrouwenspersoon fungeert als klankbord en zorgt voor de eerste opvang bij een melding. De vertrouwenspersoon heeft 4 meldingen ontvangen in 2020. Vorig jaar waren dat er ook 4. De vertrouwenspersoon ontvangt de laatste 5 jaar gemiddeld 3 à 4 meldingen per jaar. Alle meldingen in 2020 hadden betrekking op de relatie medewerker en leidinggevende.

Integriteitsmeldingen

Via de Meldregeling (voorheen klokkenluidersregeling) zijn geen meldingen gedaan.

Incidenten veilig werken

Het aantal geregistreerde incidenten met betrekking tot veilig werken in 2020 is 44. In het jaar 2019 waren het er 20. Dit betekent een forse stijging na een aantal jaren van daling van de geregistreerde incidenten.

Uit de enquête onder medewerkers met klantcontacten over agressie is duidelijk geworden dat medewerkers deze stijging in incidenten ook zo ervaren. Het meest gehoorde geluid is dat er steeds meer verwarde personen in de wijken wonen die frustraties soms niet op de juiste wijze kunnen uiten. Medewerkers en nieuwe medewerkers worden getraind om agressie te voorkomen of in goede banen te leiden. Deze training wordt eens in de 3 jaar herhaald, maar ondanks deze trainingen lukt het helaas niet altijd om agressie te voorkomen. In het geval van een agressie-incident is de nazorg aan de medewerkers van groot belang; dit is binnen WonenBregburg goed georganiseerd. Zo is er onder andere een agressieprotocol, zijn er instructies voor medewerkers en leidinggevenden en is er een nazorgfase voor de medewerkers. Binnen WonenBregburg wordt goed gebruikgemaakt van de verschillende mogelijkheden.

De Ondernemingsraad (OR)

De OR bestaat uit 7 leden en een ambtelijk secretaris. De leden zijn Hans van Domburg (voorzitter), Karin de Man (vicevoorzitter), Corné van Bergen, Inge van Beek, Susanne van der Sterren, Ed Gevers en Anique Donders. Nicole Geerts is de ambtelijk secretaris. Er waren 6 overlegvergaderingen met de bestuurder. De helft daarvan ging digitaal vanwege coronamaatregelen.

Thematiek in 2020

- centrale kantoorgebouw
- Convenant Bestuur en OR
- coronamaatregelen
- digitale dienstverlening
- herinrichting facilitair beheer
- HPO

- interne vertrouwenspersoon
- managementkosten
- P&O-visie HRM
- secundaire arbeidsvoorwaarden
- Sociaal Plan
- strategische personeelsplanning
- talenprogramma
- veiligheid op het werk
- verkoop/verhuur woningen aan werknemers
- werkdruk
- ziekteverzuim
- Zo werkt WonenBregburg

De OR kreeg dit jaar 5 adviesaanvragen, 2 instemmingsverzoeken en diende 2 initiatiefvoorstellen in.

Naast de 6 overlegvergaderingen was er informeel benen-op-tafeloverleg met het gehele bestuur. Daarnaast heeft het bestuur aan de OR een toelichting gegeven op de jaarcijfers en de conceptbegroting. De OR had vele achterbanraadplegingen in verband met organisatieveranderingen. Er vonden 2 formele overlegmomenten met de rvc plaats. De OR heeft (digitaal) een gezamenlijke opleidingsdag gehouden voor het doornemen van het ondernemingsplan. Daarnaast zijn er netwerkbijeenkomsten geweest met andere corporaties waar aan kennisdeling werd gedaan. De OR sprak met de bedrijfsarts en de externe vertrouwenspersoon.

Aan het einde van het jaar nam de OR afscheid van 2 leden die een baan vonden buiten de organisatie. In maart 2021 zijn de volgende OR-verkiezingen.



Financieel gezond

Resultaatgebied Financieel gezond

6.1 Ontwikkelingen met financiële invloed

WonenBreborg verwacht dat het inkomen van zijn doelgroep niet of nauwelijks groeit. Daarom streven wij een gematigde huurontwikkeling na voor de huishoudens in onze woningen. Dat hier onze focus ligt, ligt voor de hand voor een woningcorporatie. Toch besteden wij hier nog extra aandacht aan; zo was onze doelstelling de huren tot en met 2020 gemiddeld met niet meer dan inflatie te laten stijgen, inclusief harmonisatie en huurverhogingen bij verbetering. Om dat mogelijk te maken, sturen wij scherp op onze eigen kosten. Samen met onze huurdersorganisatie hebben wij afspraken vastgelegd in een betaalbaarheidsakkoord.

De verduurzaming van het woningbezit is de afgelopen jaren hoog op de agenda gekomen. WonenBreborg werkt al vele jaren aan verduurzaming, maar de doelstellingen van de overheid en van de gemeenten vragen om een versnelling. In onze huidige ramingen houden wij rekening met investeringen in duurzame nieuwbouwwoningen en verduurzamingsingrepen in de bestaande voorraad met de kennis die wij nu hebben van de opgaven, de beschikbare oplossingen en de kosten die daarmee gepaard gaan. Wij werken nog aan een gedetailleerde routekaart voor WonenBreborg CO2-neutraal in 2050.

Wij willen samen met huurdersorganisaties, de gemeenten en andere partners in de steden het hoofd bieden aan deze en andere uitdagingen die voor ons liggen. Wij willen ook financieel gezond blijven. Daarom zijn wij kritisch op de kosten, rekening houdend met onze volkshuisvestelijke opgaven op de lange termijn. Door te besparen op onze eigen kosten, onze bedrijfsvoering verder te professionaliseren en verantwoord bij te sturen in vastgoedinvesteringen, kunnen wij onze continuïteit waarborgen.

In 2020 zijn er enkele ontwikkelingen geweest die invloed hadden op de positie van WonenBreborg. De ontwikkelingen die een materiële (financiële) invloed (kunnen) hebben, zijn hieronder gedeut.

Financieel resultaat

Het financiële resultaat over 2020 is € 255 miljoen positief. Hiervan hangt € 243 miljoen samen met niet-gerealiseerde waardeverhogingen van ons vastgoed. Dit grotendeels als gevolg van de stijging van leegwaarden en markthuren van onze vastgoedportefeuille in 2020.

De huuropbrengsten in 2020 bedragen € 178,7 miljoen, ten opzichte van € 178,5 miljoen in 2019. Daarnaast is er € 13,6 miljoen aan opbrengsten van servicekosten en warmte-exploitatie in 2020, ten opzichte van € 14,0 miljoen in 2019. In 2019 was de warmte-exploitatie nog een apart onderdeel onder de "Overige directe operationele lasten exploitatie bezit", vanaf 2020 is dit weer opgenomen onder de servicekosten.

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde

De totale waarde van de vastgoedportefeuille in exploitatie is in 2020 met € 267 miljoen gegroeid naar een waarde van € 3.343 miljoen. Dit betreft een waardegroei van 8,7%.

De belangrijkste verklaring voor de waardegroei is, dat de marktwaardeontwikkeling nog steeds zeer positief is. Er heerst krapte op de woningmarkt en de vastgoedbeleggingsmarkt groeide hierdoor in 2020 (nog) harder dan in 2019.

Het jaar 2020 kenmerkt zich door een wederom sterk aangetrokken woningmarkt ten opzichte van 2019. Zowel in de koop- als huurmarkt blijft een toenemende interesse bestaan.

De positieve waardeontwikkeling is vooral het gevolg van een verder aangetrokken koopmarkt, waarin de toegenomen vraag en krapte resulteren in een stijging van de leegwaarde en markthuur van de vastgoedportefeuille en een daling van de disconteringsvoet. De lage rentestand is hier mede een bepalende factor in.

De in 2020 ten opzichte van 2019 lager voorgeschreven macro-economische parameters in het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' en de lagere mutatiekansen doordat mensen langer in hun woning blijven wonen, hebben de grootste negatieve invloed op de waardeontwikkeling, alsmede de stijging van de erfpachtkosten; dat laatste houdt verband met de gestegen leegwaarde.

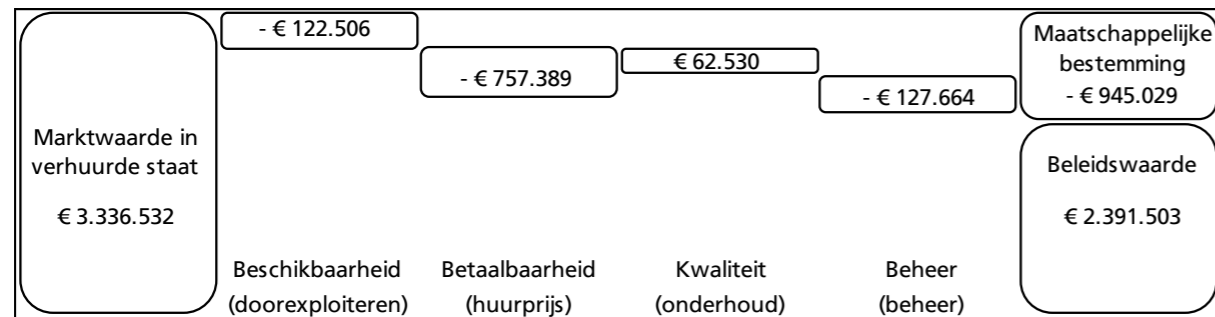
Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de beleidswaarde

De beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is in 2020 gestegen met € 366 miljoen tot een waarde van € 2.392 miljoen. Dit betekent een waardegroei met 18%.

De beleidswaarde kent als uitgangspunt de marktwaarde in verhuurde staat, waarbij er in het kader van de beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en het beheer aansluiting wordt gezocht bij het beleid van de corporatie in plaats van bij de uitgangspunten in de markt. Met deze toelichting wordt nader duiding gegeven aan het deel van de waarde van het vastgoed en dus van het corresponderende deel van het vermogen dat als gevolg van het beleid van de woningcorporatie niet of pas op zeer lange termijn kan worden gerealiseerd.

De ontwikkeling van de beleidswaarde wordt deels beïnvloed door de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat die hiervoor is toegelicht, omdat de beleidswaarde de marktwaarde als vertrekpunt neemt.

De marktontwikkelingen hebben per saldo een stijging tot gevolg gehad. De belangrijkste ontwikkeling is de daling van de disconteringsvoet voor het scenario doorexploiteren. Daartegenover staan lagere inflatieverwachtingen en een stijging van de verhuurderheffing als gevolg van de gestegen WOZ. Een visuele weergave is hieronder weergegeven.



Tot slot hebben eigen keuzes van WonenBregburg een beperkte positieve invloed gehad op de ontwikkeling van de beleidswaarde ten opzichte van 2019. De gestegen contractuur en streefhuur hebben geleid tot een stijging van de beleidswaarde. Hogere beheerkosten hebben echter gezorgd voor een demping van de positieve beleidswaardeontwikkeling. Daarnaast zijn vanwege een wijziging in beleid de reguliere onderhoudskosten in vergelijking met voorgaande jaren lager, doordat een groot deel van de investeringen in groot onderhoud geactiveerd kan worden.

Beleidsmatige beschouwing op het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde

Per 31 december 2020 is in totaal € 1.763 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in het eigen vermogen begrepen (2019: € 1.535 miljoen) zijnde het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de kostprijs.

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 945 miljoen in het eigen vermogen begrepen (2019: € 1.047 miljoen) dat op basis van het beleid van de corporatie niet kan worden gerealiseerd.

Dit impliceert dat circa 37% van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is (2019: 46%). Gezien de volatiliteit van met name de beleidswaarde, maar ook de marktwaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.

De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van WonenBregburg. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complex-gewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het daeb bezit in exploitatie te realiseren, zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen, zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (daeb) huurwoningen.

Omdat het de doelstelling van WonenBregburg is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een zeer beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerlasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van WonenBregburg.

De balans tussen opgaven en middelen

Landelijk onderzoek naar de houdbaarheid van de financiële huishouding van corporaties op de lange termijn heeft een duidelijke uitkomst. Er is een disbalans tussen de opgaven en middelen van de sector. WonenBregburg heeft dat voor zichzelf ook door laten rekenen en hoewel onze uitgangspositie beter is dan gemiddeld, komt er ook een einde aan de financiële polsstok. De belangrijkste oorzaak voor deze ontwikkeling is, dat duurzaamheidsinvesteringen onvoldoende renderen om een langetermijnverdienmodel mogelijk te maken.

De verduurzaming is op zichzelf al een grote opgave, zeker waar het gaat om de technische en sociale aspecten. Het is daarmee ook in termen van voortgang en tijdshorizon een uitdaging. Woningcorporaties staan aan het begin van de verduurzaming. Hierin moeten wij ontdekken welke investeringen leiden tot een goede en toekomstbestendige verduurzaming. Daar komt dus bij dat het ook een grote invloed heeft op de financiële resultaten en de verdien capaciteit.

De disbalans tussen opgaven en middelen is voor WonenBregburg het lopende decennium nog geen probleem. Wij hebben dus de tijd om te ervaren welke maatregelen het Rijk neemt om het sectorale probleem het hoofd te bieden. Afhankelijk daarvan kunnen wij ons voorbereiden op de toekomst.

De invloed van de introductie van de beleidswaarde op de ratio's

Door de invoering van de beleidswaarde is de druk op de loan-to-value (LTV) verplaatst naar de Interest Coverage Ratio (ICR). Deze ratio is meer kasstroom-gebaseerd en door de verduurzaming neemt de druk op de ICR toe.

De vastgestelde norm met betrekking tot de ICR van Aw en WSW is gelijk gebleven: 1,4 voor het daeb vastgoed en 1,8 voor het niet-daeb vastgoed. WonenBregburg hanteert een eigen norm voor de geconsolideerde cijfers van 1,7.

In 2020 werd er voor de forecast een geconsolideerde ratio van 1,6 voorspeld; dit valt nog binnen de externe normen, maar buiten de interne normen. De ratio valt buiten de interne norm vanwege geplande extra onderhoudsuitgaven, als gevolg van overlopers planmatig onderhoud en het inhalen van vertraging in de uitvoering van groot onderhoud. Echter zien wij dat er vanwege corona vertraging is in de onderhoudswerkzaamheden waardoor deze planning niet is gerealiseerd. Daardoor zijn er in 2020 minder onderhoudsuitgaven gerealiseerd dan gepland waardoor de interne norm ten opzichte van het budget ook is behaald voor 2020. In de aankomende jaren worden er geen issues verwacht met betrekking tot de interne en externe ratio's. Voor wat betreft de ICR is dat mede te danken aan de verdere verduurzaming waardoor vrijwel alle toekomstige groot onderhoudsprojecten naar verwachting 100% geactiveerd zullen worden. In 2020 was dat nog niet het geval. In deze analyse is nog geen impact voor corona opgenomen. Deze zullen verder worden uitgewerkt in de paragraaf over de financiële foto, waar ook wordt ingegaan op de ratio's.

Nieuwe richtlijn activering onderhoud

Deze richtlijn is ingegaan voor de jaarrekening 2020.

In de nieuwe richtlijn wordt onder andere gesteld dat de toerekening van de exploitatiekosten, met name de verdeling over onderhoud en beheer, zullen wijzigen.

In de richtlijn is nader uitgewerkt dat er een duidelijk onderscheid gemaakt moet worden tussen onderhoud en verbetering(en). De kosten die samenhangen met het onderhoud komen in de verlies-en-winstrekening terecht, de kosten die samenhangen met verbetering moeten worden geactiveerd. In de richtlijn is nu duidelijker gemaakt wanneer het gezien wordt als onderhoud en wanneer als verbetering. Hierbij wordt het verschil toegelicht:

Onderhoud, zijnde:

- mutatieonderhoud
- reparatie- en klachtenonderhoud
- planmatig en/of groot onderhoud

De onderhoudsuitgaven betreffen dus de uitgaven om een verhuurbare eenheid of complex in dezelfde technische en bouwkundige staat te houden als waarin het zich op de peildatum (einde boekjaar) bevindt.

Verbetering, zijnde:

- verbetering ten opzichte van de functionele staat van het object
- aanpassingen die strekken tot geriefverbeteringen
- energiemaatregelen
- ingrijpende verbouwing (renovatie)

Een ingrijpende verbouwing betreft dus een grondige renovatie van een verhuurbare eenheid of complex. De ingrijpende verbouwing is erop gericht dat de verhuurbare eenheid of het complex een hedendaagse kwaliteit krijgt die het in de bestaande situatie niet had.

Wij beschouwen de ingrijpende verbouwing (renovatie) als een investering wanneer wordt voldaan aan de volgende criteria:

1. De energetische prestaties verbeteren wezenlijk (meerdere labelstappen) waardoor het bezit vanwege de ingrijpende verbouwing ook vanuit energetisch perspectief voor de langere termijn verhuurbaar is.
2. Gevelrenovatie of dakrenovatie (inclusief isolatie) maakt op een zodanige manier deel uit van de aanpak dat deze op een niveau, vergelijkbaar met dat van nieuwgebouwde objecten wordt gebracht.

3. De werkzaamheden aan de onroerende zaak zijn mede gericht op het brengen of houden van de kwaliteit van de badkamers, toiletten en keukens op het technische en functionele niveau dat in redelijkheid minimaal in nieuwgebouwde objecten mag worden verwacht.

4. Installatievoorzieningen van de verhuurbare eenheden of complexen zijn als gevolg van de werkzaamheden zo toekomstbestendig dat ze niet binnen 10 jaar hoeven te worden aangepakt.

De hiervoor genoemde criteria zijn limitatief, het is hierbij toegestaan om een investering als ingrijpende verbouwing te beschouwen als aan 3 van de 4 criteria wordt voldaan. Wanneer dat zo is, moet de corporatie kunnen onderbouwen waarom redelijkerwijs niet aan het laatste criterium is voldaan, maar er toch sprake is van een ingrijpende verbouwing.

Bovenstaande betekent dat de corporatie voor de aanpak een investeringsafweging heeft gemaakt en er redelijkerwijs geen sprake meer is van terugbrengen in oude of vergelijkbare staat van het vastgoed. Het complex voldoet na de aanpak aan de hedendaagse kwaliteitsstandaarden. Mocht niet aan bovenstaande criteria zijn voldaan, dan is er geen sprake van een ingrijpende verbouwing.

De investeringen voor verbetering betreffen dus de uitgaven met als doel het technisch of functioneel verbeteren (een wezenlijke verandering) van een verhuurbare eenheid of complex. De verbetering wordt als investering aangemerkt.

Impact duurzaamheidsinvesteringen op marktwaarde en beleidswaarde

Bij WonenBregburg hebben de duurzaamheidsinvesteringen effect op de marktwaarde in verhuurde staat; deze investeringen hebben immers impact op de waarderingsparameters, waaronder:

- markthuur
- WWS-punten
- leegwaarde
- instandhoudingskosten
- disconteringsvoet
- exit yield

Het effect op de marktwaarde zal waarschijnlijk in beperkte mate en pas na enkele jaren zichtbaar zijn. De belangrijkste parameters worden namelijk vastgesteld aan de hand van het waarderingshandboek (dat geen rekening houdt met investeringen) of de impact is pas in een later stadium zichtbaar (WOZ-waarde).

Kosten OOB-status

Vanaf 1 januari 2020 is WonenBregburg een organisatie van openbaar belang (OOB). Dit zal naast een aantal inhoudelijke en juridische aspecten, die in het onderdeel 'Governance' van dit verslag worden toegelicht, ook leiden tot hogere kosten; met name de kosten die betrekking hebben op de werkzaamheden ten behoeve van de compliance en het riskmanagement. Daarnaast zijn de kosten op het gebied van externe jaarrekeningcontrole gestegen vanwege de verzwaarde werkzaamheden die de OOB-status met zich meebrengt.

Aanpassing normering loan-to-value (LTV)

De LTV is sinds 2019 gebaseerd op de beleidswaarde, die hoger is dan de bedrijfswaarde. Hierdoor is deze ratio verbeterd en voldoet ruimschoots aan de normering. In april 2020 is er een aanpassing geweest door de Aw (Autoriteit woningcorporaties) en het WSW (Waarborgfonds Sociale Woningbouw) waarbij de LTV verruimd wordt en de geconsolideerde ratio wordt aangepast van 75% naar 85%. WonenBregburg heeft daarop ook de interne norm aangepast van 71% naar 81%. In 2020 wordt er ruimschoots voldaan aan de interne en externe ratio's. Ook in de komende jaren verwachten wij geen issues met betrekking tot de LTV.

Stijging prijzen op bouwmarkt

Door toename van de vraag is er krapte in de beschikbare capaciteit bij aannemers; hierdoor zien wij dat de bouwprojecten in prijs stijgen. Vooral de looncomponent is de meest knellende factor. Dit betreft zowel groot onderhoud als nieuwbouw.

Gronden ten behoeve van nieuwbouw

In algemene zin is in Breda en Tilburg sprake van beperkte beschikbaarheid van bouwlocaties, die in veel gevallen ook nog in handen zijn van ontwikkelaars. Het is mede om die reden voor WonenBreda moeilijk bouwlocaties te verwerven voor een acceptabele prijs. Door enerzijds het gesprek met de gemeenten te voeren over deze problematiek en anderzijds de relaties met ontwikkelaars aan te halen, proberen wij te komen tot oplossingen voor onze nieuwbouwdoelstellingen.

Toename CAO-lonen

Per 1 januari 2020 stegen de lonen met 2,25%. Dit heeft vooral een verhogend effect op de personeelskosten. Voor 2021 is er nog geen nieuwe CAO-overeenkomst; ondanks dat er nog geen akkoord is, wordt er wel verwacht dat ook in 2021 de lonen stijgen.

De verzekeringsmarkt

Ook in 2020 is er een duidelijke verstoring in de verzekeringsmarkt van het opstalrisico waarneembaar. Het betreft voornamelijk uittrekders bij de aanbieders van verzekeringen. Dit hangt mogelijk samen met een forse stijging van met name het aantal brandschades in woningen en de daarmee samenhangende schadeomvang in het algemeen. Dit speelt bij WonenBreda ook. Verzekeringen worden veelal opgezegd en het kost aanzienlijk meer moeite om te komen tot hercontractering. De premie van de opstalverzekering is aanzienlijk hoger geworden. Dit alles heeft een kosten-opdrijvend effect voor WonenBreda. Ook in de markt voor het aansprakelijkheidsrisico zijn opzeggingen door de aanbieders en een sterke prijsstijging waarneembaar.

Aanpassing verhuurderheffing

Binnen de verhuurderheffing zijn 2 maatregelen voorgesteld die dienen om de bouw van (tijdelijke) woningen te stimuleren en om bij te dragen aan het inlopen van het woningtekort. Zo heeft het kabinet een regeling (RVV 2020) beschikbaar gesteld voor nieuwbouw van woningen in de regio's waar de druk op de woningmarkt het grootste is en een tijdelijke vrijstelling verhuurderheffing voor tijdelijke woningen die gerealiseerd worden in de periode 2020-2024. Deze regeling staat ook open voor woningen te ontwikkelen in Breda en Tilburg.

Als aan alle gestelde voorwaarden voor de regeling RVV 2020 wordt voldaan, geldt een heffingsvermindering van € 25.000,- per woning. De aanvrager ontvangt op basis van de aanvraag een voorlopige investeringsverklaring, waarna de verhuurder maximaal 5 jaar de tijd heeft om de woning te realiseren en een definitieve investeringsverklaring aan te vragen. De aanvragen voor de projecten waar bij dat van toepassing is, zijn ingediend.

6.2 Overzicht activiteiten beleggingen

WonenBreda heeft per 31 december 2020 geen beleggingen en geen derivaten.

6.3 Financiële foto van WonenBreda

Onderdeel van de jaarrekening is de financiële meerjarenraming (FMR). Hierin geven we op basis van uitgangspunten en verwachtingen een financiële doorkijk voor de komende jaren. In 2017 is het vast-

goed gescheiden in een daeb en niet-daeb tak. Beide takken moeten afzonderlijk van elkaar structureel levensvatbaar en financieerbaar zijn. Om dit te toetsen, zijn door Autoriteit woningcorporaties (Aw) en Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) voor beide vastgoedtakken externe normen gesteld. De normen betreffen de ratio's Interest Coverage Ratio (ICR), Solvabiliteit, Loan to Value (LTV), Dekkingsratio en Onderpandratio.

In de FMR staat hoe de financiële huishouding zich de komende 10 jaar met het voorgenomen beleid naar verwachting ontwikkelt; dat beschouwen we als het meest realistische scenario, het basisscenario. Voor het basisscenario worden daeb en niet-daeb afzonderlijk getoetst aan de externe normen. Op het basisscenario van de jaarrekening 2020 voeren we een stresstest uit, waarbij een gematigd risicoscenario en een zwaar-weerscenario worden doorgerekend. We baseren de test op de risicoanalyse die periodiek wordt geactualiseerd door de risk controller en de managers. De stresstest voeren we uit voor de geconsolideerde cijfers van daeb en niet-daeb; deze cijfers worden getoetst aan de interne normen.

Uitgangspunten risicoscenario's

Ten opzichte van jaarrekening 2019 en begroting 2021 is een aanpassing doorgevoerd in de manier waarop de risicoscenario's tot stand komen. Bij de oude methode werden alle mogelijke risico's geïnventariseerd en werd voor elk risico een gematigde impact en een zware impact bepaald. De verzameling van alle risico's leidde dan tot een gematigd risicoscenario en een hoog risicoscenario. Voor het berekenen van de ratio's werden de risico's jaarlijks ingerekend, met onderscheid naar effect op kasstroom, resultaat of waarde.

De nieuwe methode beperkt zich tot enkele toprisico's. Twee risico's met een gematigde impact vormen samen het gematigd risicoscenario en twee andere risico's met een zware impact vormen samen het zwaar-weerscenario. Afhankelijk van het risico worden de effecten op kasstroom, resultaat en/of waarde voor één of enkele jaren opgenomen met eventueel een jaarlijks afwijkend bedrag.

De voorwaarden waar de risicoprofielen aan moeten voldoen zijn als volgt:

- In het gematigd risicoscenario moeten alle ratio's elk jaar voldoen aan de externe normen. De interne normen mogen de eerste jaren overschreden worden, maar moeten binnen enkele jaren herstellen.
- In het zwaar-weerscenario mogen enkele externe normen overschreden worden, maar dan moet worden aangetoond dat deze, al of niet met aanvullende realistische maatregelen, binnen enkele jaren herstellen. Dat herstel moet zodanig zijn, dat in de loop der jaren ook aan de interne norm wordt voldaan.

Risicoscenario's

In de stresstest zijn de volgende risico's betrokken:

Toprisico	beschrijving	scenario
Verduurzaming	↑ investeringen = ↓ # geschikte woningen	zwaar
Verduurzaming	↑ investeringen = ↓ # geschikte woningen	zwaar
Verduurzaming	↑ investeringen agv veranderend klimaat	zwaar
Corona	↑ stijging kosten icm =/↓ opbrengsten	gematigd
Corona	↑ personeelsuitval & vervangingen	gematigd
Corona	↓ huurinkomsten	gematigd
Corona	↑ management- en onderhoudskosten	gematigd
Corona	↑ heffingskosten (financiering recessie) VHH	gematigd
Corona	↓ woningwaarde agv baanverlies/gedwongen verkopen	gematigd
Wendbaarheid organisatie	(personeelsrisico)	gematigd
Wendbaarheid organisatie	↑ additioneel personeel + inleen	gematigd
Wendbaarheid organisatie	↑ scholingskosten en renummeratie/VSO	gematigd
Macro-economische ontwikkelingen		zwaar
Macro-economische ontwikkelingen	↑ verhuurderheffing	zwaar
Macro-economische ontwikkelingen	↑ betaalrisico	zwaar
Macro-economische ontwikkelingen	↑ niet door te berekenen (index verschil) Inflatiekosten (onderhoud)	zwaar
Macro-economische ontwikkelingen	↓ subsidies (wegvallen nieuwbouwsubsidie)	zwaar
Macro-economische ontwikkelingen	↓ woningwaarde	zwaar

Voor het gematigd risicoscenario zijn de volgende effecten ingerekend:

Scenario	impact op	2021	2022	2023	2024	2025	2026
gematigd	inkomsten	-2.520	-2.520	-1.260	-	-	-
gematigd	kosten	8.447	7.947	7.497	6.647	1.450	750
gematigd	waarde bezit	-171.900	-	-	-	-	-

Voor het zwaar-weerscenario zijn de ingerekende effecten als volgt:

Scenario	impact op	2021	2022	2023	2024	2025	2026
zwaar	kosten	14.839	14.839	14.839	14.839	-	-
zwaar	investeringen	6.500	6.500	6.500	6.500	-	-
zwaar	waarde bezit	-687.600	-	-	-	-	-

Ratio's

De geconsolideerde ratio's daeb/niet-daeb en de separate ratio's voor daeb en voor niet-daeb moeten voldoen aan de volgende normen.

Normen ratio's	interne norm (geconsolideerd)	externe norm daeb	externe norm niet-daeb
Interest Coverage Ratio (ICR)	> 1,7	> 1,4	> 1,8
Solvabiliteit o.b.v. beleidswaarde	> 29%	> 15%	> 40%
Loan to value (LTV) o.b.v. beleidswaarde	< 81%	< 85%	< 75%
Dekkingsratio o.b.v. marktwaarde	< 60%	< 70%	< 70%
Onderpandratio o.b.v. marktwaarde geborgd vastgoed	< 60%	< 70%	

Hierna wordt voor elke ratio afzonderlijk aangegeven of aan bovenstaande normen wordt voldaan.

Interest coverage ratio (ICR)

Deze ratio geeft inzicht in het vermogen om uit de vrije operationele kasstromen de rentebetalingen te doen.

ICR	voldoet aan interne norm		voldoet aan externe norm	
	geconsolideerd	daeb	niet-daeb	
Jaarrekening 2020	ja	ja	ja	
Gematigd risicoscenario	ja	n.v.t.	n.v.t.	
Zwaar-weerscenario	nee, herstel binnen 1 jaar	n.v.t.	n.v.t.	

Solvabiliteit (op basis van marktwaarde met volkshuisvestelijke bestemming)

Deze ratio staat voor de verhouding tussen eigen vermogen en totaal vermogen.

Solvabiliteit o.b.v. beleidswaarde	voldoet aan interne norm		voldoet aan externe norm	
	geconsolideerd	daeb	niet-daeb	
Jaarrekening 2020	ja	ja	ja	
Gematigd risicoscenario	ja	n.v.t.	n.v.t.	
Hoog risicoprofiel	Ja	n.v.t.	n.v.t.	

Loan to value (LTV op basis van bedrijfswaarde)

Deze ratio geeft een beeld van de verhouding tussen de omvang van de totale leningenportefeuille en de waarde van alle materiële vaste activa.

LTV o.b.v. beleidswaarde	voldoet aan interne norm		voldoet aan externe norm	
	geconsolideerd	daeb	niet-daeb	
Jaarrekening 2020	ja	ja	ja	
Gematigd risicoscenario	ja	n.v.t.	n.v.t.	
Zwaar-weerscenario	ja	n.v.t.	n.v.t.	

De dekkingsratio (LTV op basis van marktwaarde)

Deze ratio zegt iets over de verhouding tussen de omvang van de leningenportefeuille en de vrije marktwaarde.

Dekkingsratio o.b.v. marktwaarde	voldoet aan interne norm		voldoet aan externe norm	
	geconsolideerd	daeb	niet-daeb	
Jaarrekening 2020	ja	ja	ja	
Gematigd risicoscenario	ja	n.v.t.	n.v.t.	
Zwaar-weerscenario	ja	n.v.t.	n.v.t.	

De onderpandratio (LTV op basis van marktwaarde door WSW geborgd vastgoed)

Deze ratio zegt iets over de verhouding tussen de omvang van de leningenportefeuille onder WSW-borging en de vrije marktwaarde van het daarmee geborgd vastgoed.

Dekkingsratio o.b.v. marktwaarde	voldoet aan interne norm		voldoet aan externe norm	
	geconsolideerd	daeb	niet-daeb	
Jaarrekening 2020	ja	ja	ja	
Gematigd risicoscenario	ja	n.v.t.	n.v.t.	
Zwaar-weerscenario	ja	n.v.t.	n.v.t.	

Toelichting geelgekleurde markering: dit betekent dat op de balansdatum de interne norm niet wordt gehaald, maar wel voldoet aan de externe norm, dat deze zich zonder aanvullende maatregelen positief ontwikkelt en, binnen het in de tabel aangegeven aantal jaren, voldoet aan de interne norm.

Conclusie van de financiële foto en de stresstest is, dat de uitkomsten vertrouwen geven in de toekomst. Primair wordt er getoetst aan het interne financiële beleidskader van WonenBregburg. Als we enkel sturen op de WSW-kaders is er voldoende ruimte om tegenvallers op te vangen, waardoor de borgingsruimte niet in gevaar komt.

6.4 Verklaring besteding middelen uitsluitend in belang volkshuisvesting

Het bestuur verklaart dat in het verslagjaar de middelen zijn besteed in het belang van de volkshuisvesting en dat er geen transacties hebben plaatsgevonden waarbij tegenstrijdige belangen van het bestuur speelden.

Gebeurtenissen na balansdatum Vestia

In februari 2021 hebben de leden van Aedes met grote meerderheid besloten in te stemmen met het principebesluit voor een definitieve oplossing voor de Vestia-problematiek. Op 22 april 2021 is duidelijk geworden dat het overgrote merendeel van de corporaties, inclusief WonenBreborg, heeft toegezegd deel te nemen aan de oplossing. Het besluit zal nog worden uitgewerkt. Hieruit vloeien naar alle waarschijnlijkheid financiële consequenties voor WonenBreborg voort. De omvang van deze consequenties is nog niet met zekerheid te bepalen, maar de verwachting is dat deze binnen de normale bandbreedtes passen voor WonenBreborg.

Verkiezingen

Ook vinden in het voorjaar van 2021 landelijke verkiezingen voor de Tweede Kamer plaats. Belangrijke onderwerpen in de politieke campagnes zijn de stagnerende woningmarkt en de toeslagenaffaire. Wij kunnen daarom niet uitsluiten dat bij de kabinetsformatie belangrijke wijzigingen op tafel komen in bijvoorbeeld de fiscale behandeling van corporaties, de stimulering van nieuwbouw en verduurzaming en het huurtoeslagstelsel. Het is echter onzeker of en op welke wijze dat tot daadwerkelijke veranderingen zal leiden en welke invloed die eventuele veranderingen op WonenBreborg hebben.

Motie bevroren huurprijzen in de sociale huursector

Op 9 februari 2021 heeft de Tweede Kamer de motie Beckerman c.s. aangenomen. Deze motie houdt in dat per ministeriële regeling het maximale huurverhogingspercentage voor 2021 op 0% wordt gezet voor de gereguleerde huursector. WonenBreborg zal daarom de huren in de sociale huursector in 2021 niet verhogen. De geplande huurverlaging voor mensen die in het bijzonder getroffen zijn door de coronacrisis blijft eveneens in stand. Minister drs. K.H. Ollongren van Binnenlandse Zaken merkt op dat de motie ook effect heeft op de financiële planning en in de investeringszekerheid van woningcorporaties. Wij gaan in 2021 na hoe deze motie van invloed is op WonenBreborg.

Wijziging tarieven overdrachtsbelasting

Met ingang van 1 januari 2021 wijzigen de tarieven in de overdrachtsbelasting. Tot en met 2020 was het tarief afhankelijk van het te verkopen object. Met ingang van 2021 is het tarief afhankelijk van wie de kopende partij is (subject). WonenBreborg wordt gezien als belegger en is over al zijn aankopen 8% overdrachtsbelasting verschuldigd. De woningen die WonenBreborg verkoopt, worden in de regel verkocht aan particulieren; er is een tarief van 0%-2% van toepassing. Deze wetswijziging heeft tot gevolg dat met name door de woningen die onder voorwaarden worden terug- en doorverkocht de lastendruk voor WonenBreborg zal toenemen.

Governance, risicomanagement en compliance

Governance

WonenBreborg vindt goed bestuur en toezicht erg belangrijk. Wij borgen dit door effectief toezicht, een transparante inrichting van de organisatie, een voortdurende dialoog met onze belanghebbenden en een zorgvuldige omgang met onze klanten. Daarover verantwoorden wij ons actief.

WonenBreborg heeft een governancestructuur die gebaseerd is op de 'Governancecode Woningcorporaties'. De structuur en onderliggende documenten zijn te vinden op onze website onder 'Governance'.

Het vastleggen van de governance-regels in statuten en reglementen garandeert geenszins een goede governance in de praktijk van alledag. Daarvoor is meer nodig, zoals de kwaliteit van het bestuur en de toezichthouders en een gezonde relatie tussen beide. Voorbeeldgedrag, transparantie, maatschappelijke verbondenheid en goede risicobeheersing zijn van groot belang voor hoe wij als WonenBreborg ons werk doen. Bij onze maatschappelijke taak past een integere bedrijfscultuur. De kern hiervan ligt vast in onze integriteitscode. Elke vorm van belangenverstrengeling wordt vermeden of, als deze zich voordoet, beheerst en besproken.

In dit hoofdstuk leest u hoe wij in de dagelijkse praktijk invulling hebben gegeven aan goed bestuur en het toezicht daarop.

Kernwaarden als leidraad voor gedrag en cultuur

Het bestuur en de raad van commissarissen zijn zich bewust van hun voorbeeldfunctie binnen en buiten WonenBreborg. Als leidraad gebruiken ze hiervoor de kernwaarden van WonenBreborg. Het bestuur en de raad besteden aandacht aan het doorleven van de kernwaarden, onder andere door regelmatige zelfevaluatie, en nemen deze op in het introductieprogramma voor leden van het bestuur en de raad.

Governancestructuur

WonenBreborg is een stichting die wordt bestuurd door een driehoofdig bestuur. De raad van commissarissen houdt toezicht op het bestuur en op de algemene gang van zaken. De raad beslist over benoeming, beoordeling, beloning, schorsing en ontslag van de bestuurders. Het bestuur is belast met het besturen van Stichting WonenBreborg en de met haar verbonden onderneming en deelnemingen.

Het bestuur werkt vanuit een heldere missie, een toekomstgerichte visie en een uitgewerkt ondernemingsplan en is belast met de realisatie van de doelstellingen en de strategie van de woningcorporatie. Hierbij opereert het bestuur transparant en legt gevraagd en ongevraagd verantwoording af over het handelen. Het schept voorwaarden voor een adequaat en kritisch intern toezicht en leeft de principes van goed bestuur na.

Voor de taakverdeling binnen het bestuur verwijzen wij u naar het verslag van de raad van commissarissen (verslag vanuit werkgeversrol).

De raad van commissarissen vervult zijn toezichthoudende rol constructief-kritisch en stelt zich actief op de hoogte van de volkshuisvestelijke en maatschappelijke ontwikkelingen. De raad is ook klankbord en adviseur van het bestuur. Daarnaast vervult de raad de rol van werkgever van het bestuur. In het verslag van de raad van commissarissen is de tabel met nevenfuncties van het bestuur opgenomen. Daarin is ook de implementatie in 2020 van governance opgenomen.

Managementletter

WonenBregburg zet in op een solide bedrijfsvoering. Wij gebruiken de managementletter van externe accountant EY als een toetssteen om te zien in hoeverre wij daarin slagen. In de managementletter van 2020 doet EY wederom verslag van de door hen gesignaleerde verbeterpunten en relevante trends. Ook in 2020 heeft WonenBregburg weer veel aandacht gegeven aan de verbetering en vastlegging van de administratieve organisatie en interne controle (AO/IC). Daardoor zijn wij erin geslaagd 2 van de 4 verbeterpunten, die EY in 2019 nog constateerde, weg te werken en verbetering te laten zien op de andere 2 punten. In 2020 zijn er 2 nieuwe punten toegevoegd aan de managementletter. Ook deze pakken wij in 2021 weer op; wij blijven werken aan verdere verbetering van het stelsel van AO/IC.

Permanente educatie

Het bestuur en de raad van commissarissen hebben ieder een scholingsplan opgesteld, waarbij er aandacht is voor persoonlijke ontwikkeling van kennis en vaardigheden, maar waarin ook naar het gremium als totaal wordt gekeken. Zie onder 'Permanente educatie' in het verslag van de raad van commissarissen voor de behaalde punten van de raad van commissarissen.

Overzicht behaalde PE-punten per 31 december

		PE-punten 2020	PE-punten 2019	PE-punten 2018	PE-punten totaal
ir. J. Pars MRE	bestuursvoorzitter	31	49	50	130
drs. L.J. Schuld	directeur-bestuurder	45	40,5	59	144,5
ir. C.H.J.M. Timmermans ²	directeur-bestuurder	30	67	45	142

Functioneren externe accountant

De raad van commissarissen benoemt de externe accountant, stelt diens beloning vast en ziet toe op de controlewerkzaamheden van de accountant. WonenBregburg maakt sinds 2016 gebruik van de diensten van EY. De raad van commissarissen, het bestuur, het management en de interne accountantsdienst (IAD) beoordelen jaarlijks het functioneren van de externe accountant. De raad overlegt eenmaal per jaar met de externe accountant buiten aanwezigheid van het bestuur. Het is in praktijk met name de auditcommissie van de raad van commissarissen die toeziet op het functioneren van de externe accountant.

Interim-controle

EY voert jaarlijks in het najaar een interim-controle uit en rapporteert hierover aan de raad van commissarissen en het bestuur. De interim-controle is voornamelijk gericht op beoordeling van de administratieve organisatie en interne beheersing (AO/IB) waarbij een op risico's gebaseerde controleaanpak wordt toegepast.

De aandachts- en verbeterpunten, voortkomend uit de interim-controle en het accountantsverslag, worden bewaakt door F&C. Het bestuur ziet hierop toe. De auditcommissie neemt kennis van deze punten en houdt toezicht op de wijze waarop het bestuur de verbeteracties, die daaruit voortkomen, realiseert.

Manager F&C

De raad van commissarissen is ook in gesprek met de manager F&C, vooral tijdens de vergaderingen van de auditcommissie. De manager is bij alle vergaderingen van de auditcommissie aanwezig. De manager F&C heeft de verantwoordelijkheid om de financiële processen aan te sturen en zorg te dragen voor een juiste en tijdige oplevering van de vereiste en wenselijke financiële producten en diensten. In het algemeen is dit de uitvoering van de planning-en-controlcyclus. Ook vindt er jaarlijks een

² Mevrouw C. Timmermans is per 1 november 2017 directeur-bestuurder.

gesprek plaats tussen de auditcommissie en de manager F&C buiten aanwezigheid van de leden van het bestuur.

Interne accountantsdienst (IAD)

WonenBregburg heeft de taken, bevoegdheden en verantwoordelijkheden van de IAD beschreven en geformaliseerd, waarbij de genoemde functie, positie en rol in relatie zijn gebracht tot het functioneren van enerzijds de externe accountant en anderzijds het bestuur, het management en de raad van commissarissen, inclusief de auditcommissie. De positionering van de controlfunctie en de financiële functie binnen WonenBregburg is in september 2017 goedgekeurd door de raad van commissarissen. In 2020 hebben de raad van commissarissen, het bestuur en de IAD van gedachten gewisseld over hoe de ontwikkeling van de interne accountantsfunctie zich dient te ontwikkelen. Deze ontwikkeling krijgt in 2021 verder vorm.

In de afstemming tussen de externe en interne accountant wordt, met raadpleging van bestuur, management en de auditcommissie, jaarlijks een intern controleplan opgesteld en uitgevoerd. Dit intern controleplan heeft de raad van commissarissen in juni 2020 goedgekeurd. Ook worden de bevindingen van de IAD gedeeld met het bestuur, het management, afdeling F&C, de auditcommissie, de raad van commissarissen en de externe accountant. De interne accountant is bij alle vergaderingen van de auditcommissie aanwezig. Ook vindt er jaarlijks een gesprek plaats tussen de auditcommissie en de IAD buiten aanwezigheid van leden van het bestuur.

Beleidsbeïnvloeding door belanghebbenden en verantwoording over het gevoerde beleid

Het bestuur van WonenBregburg heeft op regelmatige basis contact met zijn stakeholders. Wij willen weten wat er leeft en speelt bij de huurders en andere stakeholders van WonenBregburg. Wij vragen belanghebbenden periodiek het beleid van WonenBregburg mede te beïnvloeden. Met afzonderlijke partners maken wij afspraken, sluiten convenanten en contracten af, of pakken een overlegvorm op die maatwerk biedt. Dit varieert van meerjarige strategische allianties tot samenwerkingsverbanden en tot klant-/leveranciersrelaties op projectniveau. Hoe wij daar inhoud aan geven en wat daarvan de resultaten zijn, lichten wij onder meer toe in het jaarbeeld. De raad van commissarissen wordt geïnformeerd over deze contacten en de bereikte resultaten.

Maatschappelijke visitatie

De maatschappelijke prestaties van WonenBregburg worden eenmaal per 4 jaar beoordeeld door een onafhankelijke visitatiecommissie. WonenBregburg is in 2020 gevisiteerd door Raeflex over de periode 2016-2019. Het visitatierapport is in november 2020 verschenen. Dat was iets later dan gepland als gevolg van de corona-maatregelen. Omdat we de gesprekken met belanghebbenden zoveel mogelijk fysiek wilden voeren moesten die enkele keren worden uitgesteld. De Autoriteit woningcorporaties en de Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland zijn van de vertraging in kennis gesteld en hebben aangegeven hiervoor begrip te hebben. Het visitatierapport staat op onze website met een reactie van het bestuur en de raad van commissarissen. Ook hebben wij het rapport besproken met de belanghebbenden, onder wie de huurdersorganisaties, de gemeenten en een aantal zorginstellingen. De visitatiecommissie beschrijft WonenBregburg als een gedegen en betrouwbare, maar vooral ook zeer maatschappelijk betrokken corporatie. Daar zijn we blij mee. Belanghebbenden zijn in het bijzonder tevreden over onze prestaties op het gebied van betaalbaarheid en wonen en zorg. Andere mooie woorden zijn er voor de relatie en communicatie met belanghebbenden, onze aanwezigheid en zichtbaarheid in de wijken en onze sterke governance. Daarnaast bevat het rapport natuurlijk ook een aantal aanbevelingen. Bijvoorbeeld meer focus aanbrengen, onze gedegen aanpak combineren met wendbaarheid, volop blijven inzetten om nieuwbouw te realiseren én blijven inzetten op wijkgericht werken. Specifiek vanuit SHW kwamen verder de suggesties om de samenwerking met onze huurders verder vorm te geven en ons woningaanbod voor senioren op peil te houden. Veel van de

aanbevelingen van de visitatiecommissie hebben een plek gekregen in ons nieuwe ondernemingsplan voor de periode 2021-2024.

OOB-status

Vanaf 1 januari 2020 is WonenBregburg een organisatie van openbaar belang (OOB). De volgende zaken hebben als gevolg van wetgeving directe invloed op een organisatie van openbaar belang:

- een organisatie van openbaar belang beschikt over een auditcommissie;
- de auditcommissie dient voorafgaand aan aanvaarding van een accountantsdienst goedkeuring te geven voor alle toegestane dienstverlening naast de wettelijke controle van de jaarrekening;
- bepaalde leden van het auditteam van de accountant mogen binnen een afkoelingsperiode van 1 jaar (2 jaar wanneer het de eindverantwoordelijke accountant betreft) niet in dienst treden bij een OOB waarvan zij de wettelijke controle hebben uitgevoerd;
- versterking van interne beheersing, voornamelijk ten aanzien van precisie en documentatie van interne beheersmaatregelen;
- aanpassing van de Governance Code zal mogelijk leiden tot een verplicht In Control Statement van het management in het bestuursverslag.

In een OOB-omgeving wordt verwacht dat een organisatie onder andere:

- op alle relevante processen in control is (waaronder de geautomatiseerde omgeving);
- een adequaat integraal risicomanagementsysteem hanteert;
- haar interne beheersmaatregelen, processen en procedures voldoen aan de daaraan te stellen eisen, toereikend zijn gedocumenteerd en de beschrijvingen actueel zijn;
- een onafhankelijke controllerfunctie borgt die de AO/IB en controls beoordeelt, toetst op naleving en hierover rapporteert aan bestuur en raad van commissarissen;
- een adequate en effectieve governance hanteert;
- in continuïteit compliant is met de geldende wet- en regelgeving (inclusief fiscaal);
- in continuïteit betrouwbare interne stuurinformatie en externe verslaggeving genereert.

WonenBregburg voldoet al aan veel van de bovenstaande punten. Om te voldoen aan de OOB-status heeft WonenBregburg in 2020 extra inspanningen gedaan op het verder in control brengen van de organisatie, onder meer door het invoeren van het three lines of defence-model en de uitrol van integraal risicomanagement en procesmanagement.

Risicomanagement en compliance

Bestrijding corruptie en omkoping

Het vertrouwen dat huurders, partners, stakeholders en medewerkers hebben in WonenBregburg is cruciaal voor ons. Dat vertrouwen kan worden geschaad door corruptie of omkoping. De bestrijding daarvan maakt daarom onderdeel uit van het algemene complianceprogramma. Medewerkers van WonenBregburg ondertekenen bij indiensttreding de integriteits- en gedragscode. Eventuele meldingen worden gemonitord en gerapporteerd door de compliance officer. Daarnaast worden deze besproken in de stuurgroep privacy en security. Vanuit risicomanagement wordt hier jaarlijks meerdere malen bij stilgestaan en vanuit P&O is er een awarenessprogramma waarin onder andere bij dit punt wordt stilgestaan.

Corona risicoanalyse

In maart 2020 hebben Nederland en grote delen van de wereld te kampen gekregen met de gevolgen van het coronavirus. Rekening houdend met de maatregelen die noodzakelijk zijn om waar mogelijk de verspreiding van het coronavirus te beperken, heeft WonenBregburg tot nu toe zijn dagelijkse activiteiten, het verhuren van betaalbare woningen aan mensen die hierin zelf niet kunnen voorzien, grotendeels regulier kunnen voortzetten.

Toch heeft het coronavirus ook een impact op WonenBregburg. De gevolgen van het coronavirus hebben een vertragend effect hebben op (toekomstige) nieuwbouwprojecten en onderhoudsactiviteiten. Vanwege de veiligheid van onze medewerkers en huurders zijn de werkzaamheden met betrekking tot het dagelijks onderhoud teruggedroefd. Wekelijks worden het beleid ten aanzien van corona en de eventuele gevolgen besproken in de corona-stuurgroep. De huidige norm is, dat medewerkers indien mogelijk vanuit huis werken, wat onder andere een impact kan hebben op de uitvoer van de processen. Helaas zijn er ook medewerkers besmet geraakt of in aanraking geweest met een besmet persoon, waardoor er minder medewerkers inzetbaar waren. Hierdoor zagen we bij sommige medewerkers de werkdruk oplopen. Waar mogelijk wordt er gekeken of tijdelijk inhuur of andere oplossingen mogelijk zijn om deze werkdruk op te vangen.

De economische effecten van het coronavirus kunnen van invloed zijn op de toekomstige waardeontwikkeling van het vastgoed in exploitatie en het betalingsgedrag van onze huurders. De directe financiële impact van corona is voor 2020 separaat bijgehouden en wordt opgenomen in de tertiaal-rapportage. Wij zijn van mening dat op basis van de momenteel beschikbare informatie, de inmiddels genomen maatregelen en bestaande (liquiditeits)buffer, de gehanteerde continuïteitsveronderstelling niet geraakt wordt.

Binnen WonenBregburg wordt gewerkt met het three lines of defence-model.

1. De eerste lijn betreft het lijnmanagement: identificeren en beheersen van de risico's binnen zijn processen. Verder monitort en rapporteert het over de effectiviteit van de beheersmaatregelen.
2. De tweede lijn betreft de afdeling F&C: uitdagen, coördineren, monitoren en ondersteunen van het lijnmanagement op het gebied van risicomanagement en het vaststellen van de werking van de belangrijkste beheersmaatregelen door middel van interne controles en procesaudits. Verder adviseert de afdeling de eerste lijn over de verbetering van processen en controles.
3. De derde lijn betreft de interne auditfunctie: verantwoordelijk voor een oordeel over de inrichting van het risicomanagementsysteem en de effectiviteit van de interne beheersing.

Risicomanagement bevat 'harde' en 'zachte' maatregelen. Harde maatregelen, zoals beleid, procedures en interne controles geven houvast in de vorm van kaders voor verantwoord handelen. De uiteindelijke kwaliteit van de interne beheersing wordt vooral bepaald door de 'zachte' factoren, zoals leiderschapstijl, voorbeeldgedrag, openheid in communicatie en aanspreekbaarheid. Deze factoren zijn erg belangrijk voor het goed functioneren van risicomanagement. Daarom besteden wij continu aandacht aan het vergroten van risicobewustzijn binnen de organisatie. Daarnaast wordt risicomanagement verder geïntegreerd in de processen.

Het bestuur van WonenBregburg beschouwt risicomanagement als een van de speerpunten van goed besturen (tone at the top). Hierbij wordt aangestuurd op een ingebedde risicocultuur waarvan risicodenken, principes, normen en waarden, de wijze van omgang met risico's en de beheersing onderdeel zijn. Wij versterken de risicocultuur langs de lijnen van het three lines of defence-model.

Toprisico's inclusief risicobereidheid en beheersmaatregelen

Om onze volkshuisvestelijke doelen te behalen, zijn wij bereid beheerst risico's aan te gaan. Om hierin de gewenste balans te vinden, wordt op bestuursniveau de risicobereidheid van WonenBregburg bepaald. De managers worden betrokken bij het formuleren van de risicobereidheid door de groene, oranje en rode zone aan te geven voor specifieke risico's. Risicomanagement heeft als doel inzicht te geven in de (top)risico's, deze risico's afdelingsoverstijgend te beoordelen en de voortgang van beheersmaatregelen te monitoren.

De in 2019, samen met de business controller GRC en het bestuur, opgestelde risicobereidheid op basis van de meest (strategisch) significante risico's voor WonenBrebreg is in 2020 vernieuwd, zie risicotabel 2. Het bestuur heeft op 11 februari 2021 het eerste gesprek gehad met de raad van commissarissen over het identificeren van de risico's, de duiding van deze risico's en de risicobereidheid.

De risicobereidheid is afgezet tegen de huidige nettorisicoscore. Hierbij zijn onderstaande kaders in acht genomen om een score te geven aan de kans en impact, waarbij de minimale score die toegekend kan worden score 1 is en de maximale score 5. Om tot een nettorisicoscore te komen wordt de kans * impactscore berekend en daar worden de genomen beheersmaatregelen van afgetrokken. Hierna wordt beoordeeld of vervolgstappen in de vorm van additionele beheersmaatregelen nodig zijn, als de nettorisicoscore hoger is dan de risicobereidheid van het bestuur.

Klasse	Kans	Referentiebeeld
1	zeer klein	< 1x per 10 jaar
2	klein	1x per 5-10 jaar
3	middelgroot	1x per 2-5 jaar
4	groot	1x per half jaar-2 jaar
5	zeer groot	1x keer per half jaar of >

Klasse	financiële impact	referentiebeeld	o.b.v. € 200 mln baten
1	zeer klein	<0,05% van de baten	< € 100.000
2	klein	0,05%-0,25% van de baten	€ 100.000-€ 500.000
3	middelgroot	0,25%-0,50% van de baten	€ 500.000-€ 1.000.000
4	groot	0,50%-2,50% van de baten	€ 1.000.000-€ 5.000.000
5	zeer groot	> 2,50% van de baten	> € 5.000.000

Risicotabel 1: kans*impact kaders WonenBrebreg t.b.v. risicomangement

De ambitie van WonenBrebreg, zoals beschreven in het ondernemingsplan, is dat onze verplichtingen, ambities en middelen op korte, middellange en lange termijn in evenwicht zijn. Wanneer wij kijken naar de korte en middellange termijn, gaat het vooral om het beheer en onderhoud van het bestaand vastgoed, de organisatiekosten, het aflossen van onze leningen en het betalen van heffingen, belastingen en rentelasten. Op de lange termijn moeten wij in staat zijn om ons aandeel in de sociale huisvestingsmarkt minimaal te behouden en bij voorkeur zelfs nog te doen laten toenemen. Dat vraagt bijkomende investeringen.

Op basis van de onderstaande beoordeling van de risicobereidheid versus de nettorisicoscores is een kleur toegevoegd aan risicotabel 2. Op basis hiervan worden de onderstaande vervolgstappen genomen:

- Risicobereidheid bestuur:
- Groen:** risicoscore beter dan of gelijk aan risicobereidheid, geen vervolgstappen nodig, echter aanbevolen om jaarlijks te blijven monitoren.
- Geel:** risicoscore binnen risicobereidheid, strikte jaarlijkse monitoring vereist.
- Rood:** risicoscore slechter dan risicobereidheid, directe vervolgstappen in werking zetten, communicatie naar risicomanager en bestuur.

#	Categorie	risico-acceptatie				
		aversie	beperkt	voorzichtig	flexibel	open
1	Beschikbare woningen					o
2	Verduurzaming					o
3	Corona			o		
4	ICT risico			o		
5	Veiligheid vastgoed		o			
6	Leefbaarheid wijken		o			
7	Niet in control zijn		o			
8	Wendbaarheid organisatie (personeelsrisico)			o		
9	Fraude en integriteit	o				
10	Macro-economische ontwikkelingen			o		
11	Compliance	o				
12	Besluitvorming overheid				o	

Risicotabel 2: risicobereidheid bestuur vs. huidige nettorisicoscore. De risicobereidheid van WonenBrebreg is samen met het bestuur opgesteld, maar de raad van commissarissen heeft hier nog geen oordeel over kunnen vellen. Het eerste gesprek met de raad van commissarissen heeft op 11 februari 2021 plaatsgevonden en in juni zal het vervolg gesprek plaatsvinden, op basis waarvan nog eventuele wijzigingen doorgevoerd kunnen worden. Dit houdt ook in dat er nog geen goedkeuring vanuit de raad van commissarissen is gegeven op de risicobereidheid van het bestuur.

In bovenstaande risicotabel staat één score die buiten de risicobereidheid van het bestuur valt. Deze score vereist extra beheersmaatregelen om in lijn te komen met de risicobereidheid van het bestuur. Het doel van deze extra beheersmaatregelen is uiteraard het verlagen van de nettorisicoscores. Ondanks de al genomen beheersmaatregelen moeten er nog bijkomende beheersmaatregelen genomen worden om de risicoscores gelijk of lager uit te laten komen dan de risicobereidheid. Daarom zullen deze risico's in 2021 opnieuw opgenomen worden bij de top-risico's.

Toelichting rode risicoscores o.b.v. netto risicoscores na effectivering beheersmaatregelen

Het top-risico 'beschikbare woningen' valt buiten de ambitie van het bestuur, ondanks de vele beheersmaatregelen die genomen zijn, zoals:

- langetermijnafspraken met leveranciers;
- intensieve samenwerking met de Gemeente Tilburg en Breda en ontwikkelende partijen;
- transformatie van bestaande panden;
- projectmanager markt- en vastgoed die zich fulltime voor WonenBrebreg bezighoudt met de acquisitie van grondposities.

De doelstelling van het ondernemingsplan met betrekking tot de productiedoelen voor nieuwbouw is niet gehaald. Dit heeft onder andere te maken met een tekort aan bouwgrond en opgelopen vertragingen bij de nieuwbouwprojecten, wat gedeeltelijk te wijten is aan corona. Ondanks dat de doelstellingen met betrekking tot nieuwbouw niet gehaald worden, ontstaat er geen voortgangsbestaan-risico voor WonenBrebreg. De verwachting is, dat er in 2021 en 2022 genoeg nieuwbouw plaatsvindt om alsnog de doelstelling te behalen.

Impact op resultaat/financiële positie

In ieder geval tweemaal per jaar (bij de begroting en de jaarrekening) voeren wij een stresstest uit, waarbij de risico's gecategoriseerd worden op basis van de processen en aangeleverd door de verantwoordelijke managers. De stresstest wordt daarnaast vaker uitgevoerd als daar redenen voor zijn, zoals bij averse ontwikkelingen of gebeurtenissen. Zo hebben wij in 2020 een extra stresstest uitgevoerd om de corona-effecten in beeld te brengen.

Voor de uitkomsten van de stresstest bij deze jaarrekening zie paragraaf 6.3, Financiële Foto van WonenBrebreg.

Risico's en onzekerheden met een grote impact in het afgelopen boekjaar en de gevolgen daarvan

Deze zijn opgenomen onder 'niet uit de balans blijvende verplichtingen' inclusief lopende rechtszaken.

Ontwikkelingen in 2020 (met betrekking tot risicomanagement)

In 2019 hebben wij al grote stappen gezet om het risicomanagement te versterken. Daarbij zijn verschillende projecten, workshops en een-op-eensessies met betrekking tot governance, risicomanagement en compliance uitgevoerd. In 2020 hebben wij deze ontwikkelingen verder voortgezet. Daarbij hebben wij onder andere een planning-en-controlcyclus en een risicomanagementbeleid opgesteld. Dit risicomanagementbeleid presenteerden wij in februari 2021 aan de rvc. Ook stelden wij in 2020 een 3loD (three lines of defence) controleplan op, waarin de controles zijn opgenomen die door de eerste, tweede en derde lijn worden uitgevoerd. Deze controles worden door de business controllers tezamen met de eerste lijn opgesteld. Voor de strategische risico's hebben wij een risicomanagement KRI-rapportage opgesteld, die eens per 4 maanden wordt opgenomen in de T-rapportage.

Vooruitblik 2021 (met betrekking tot risicomanagement)

De komende jaren ligt de focus op het inrichten van de risicomonitoring met het doel om uiteindelijk het niveau te bereiken dat een 'in control'-statement afgegeven kan worden. De monitoring gebeurt aan de hand van kritieke risico indicatoren (KRI). Daarnaast zal het three lines of defence-model verder worden ingevoerd, zoals opgenomen in het controleplan. Daarbij besteden wij vooral aandacht aan de versteviging van de eerste lijn en het documenteren van de uitgevoerde controles en daarbij horende audit trail. De set van de risico's en beheersmaatregelen wordt nadrukkelijker onderdeel van het procesmanagementsysteem.

Advies en beoordeling

Wij hebben in 2020 stappen gezet in het continu verbeteren van de organisatie. We hebben gewerkt aan de opvolging van de punten in de Managementletter 2019 van de externe accountant, waardoor het aantal punten dat in de managementletter van 2019 gerapporteerd wordt door de externe accountant (EY) afgenomen of verbeterd is. Ook zijn de bevindingen van 2019, die in de Managementletter 2020 nog wel zijn opgenomen, beter in control dan het jaar daarvoor.

Met behulp van de lean-methodiek hebben wij processen verbeterd binnen de organisatie, maar wij hebben ook veel aandacht besteed aan risicomanagement. Dat is terug te zien in de nieuwe rapportages, maar ook aan het risicobewustzijn binnen de organisatie, waarbij de eerste lijn de afdeling F&C weet te vinden voor advies of om te sparren over risico's. In 2021 zal de aandacht van het bestuur en het lijnmanagement uitgaan naar het verder mitigeren van die risico's. Het bestuur en de werkgroep blijven werken aan een verdere ontwikkeling van de organisatie.

Verlag raad van commissarissen

Inleiding

De raad van commissarissen kijkt terug op een bewogen jaar. Eind februari 2020 dook het coronavirus (ook) in Nederland op. Het normale leven raakte compleet ontwricht. Er ontstond een nieuwe realiteit waarop wij ons met elkaar zo goed mogelijk hebben moeten aanpassen. En waarin wij – nog meer dan anders – hebben ervaren dat 'goed wonen' voor iedereen van wezensbelang is. De coronauitbraak had ook grote impact op de werkzaamheden van WonenBreborg. De crisis leidde tot een andere manier van werken. Tijdens de perioden waarin Nederland werd gevraagd om zo veel mogelijk vanuit huis te werken, zijn zaken telefonisch of schriftelijk afgehandeld waar dat kon. Waar dat nodig was (bijvoorbeeld bij urgente reparatieverzoeken of acute problemen) gingen medewerkers nog wel ter plaatse. WonenBreborg heeft de dienstverlening aan zijn huurders – zo goed en zo kwaad als dat ging – overeind weten te houden. De raad van commissarissen is de medewerkers van WonenBreborg daar zeer erkentelijk voor.

Maar 2020 was meer dan corona. Zo was 2020 ook het laatste jaar van het Ondernemingsplan 2017-2020. De organisatie heeft hard gewerkt om nog zo veel mogelijk doelen te halen. Speerpunt in het Ondernemingsplan 2017-2020 was het betaalbaar houden van de woningen. Ook in 2020 heeft WonenBreborg daarom een gematigd huurbeleid gevoerd. Extra inspanningen zijn geleverd op de gebieden van nieuwbouw, verduurzaming en leefbaarheid.

De inspanningen van WonenBreborg zijn 'buiten' herkend. 2020 was ook het jaar van de vierjaarlijkse visitatie. In opdracht van het bestuur en de raad van commissarissen heeft Raeflex de (maatschappelijke) prestaties van WonenBreborg beoordeeld. De raad van commissarissen heeft met trots kennisgenomen van de uitkomsten. De visitatiecommissie kenschetst WonenBreborg als een gedegen en betrouwbare, maar vooral ook zeer maatschappelijk betrokken corporatie. Dat is ook precies wat wij (willen) zijn: maatschappelijk betrokken en betrouwbaar. De commissie spreekt van 'opvallend sterke prestaties in betaalbaarheid door zeer gematigd huurbeleid en zorg voor betalingsproblematieken bij huurders'. De raad van commissarissen is blij met deze conclusie. Al sinds 2014 zet WonenBreborg nadrukkelijk in op het betaalbaar houden van zijn woningen voor de doelgroepen. Dat was ook in 2020 het geval en zal ook de komende jaren zo blijven. Andere mooie woorden had de visitatiecommissie onder meer voor de relatie en communicatie met belanghebbenden en de sterke governance van WonenBreborg. Ook dat zijn zaken waar expliciet op is ingezet, ook door de rvc.

Verder is in 2020 gewerkt aan een nieuw ondernemingsplan voor de periode 2021-2024. Omdat dit traject gelijk op liep met de maatschappelijke visitatie konden veel aanbevelingen uit het visitatierapport al direct worden meegenomen in de koers voor de komende jaren. Het Ondernemingsplan 2021-2024 bevat heldere keuzes. Centrale thema's zijn: betaalbaar wonen, leefbaarheid en wijkontwikkeling, dienstverlening en digitalisering, beschikbaarheid, duurzaamheid en gedeeld ondernemerschap en werkgeluk. Daarmee is het nieuwe ondernemingsplan in belangrijke mate een voortzetting van het bestaande beleid, maar met nieuwe accenten. Vanaf 2021 gaat WonenBreborg hard aan de slag om de doelstellingen op de verschillende terreinen te realiseren.

Over besturen en toezicht houden

Taakopvatting

De rvc handelt vanuit 3 rollen:

1. In zijn rol van toezichthouder houdt de rvc toezicht op het functioneren van het bestuur en de algemene gang van zaken binnen WonenBreborg.
2. In zijn rol van klankbord adviseert de rvc gevraagd en ongevraagd het bestuur.

3. In zijn rol van werkgever is de rvc verantwoordelijk voor de benoeming (en eventuele schorsing of ontslag) van de bestuurders en stelt de beoordeling en arbeidsvoorwaarden van de bestuurders vast.

In dit hoofdstuk legt de rvc verantwoording af over de wijze waarop in 2020 invulling is gegeven aan deze 3 rollen.

De werkwijze van de raad is beschreven in het 'Reglement raad van commissarissen'. Daarin staat onder meer dat de raad (ten minste) 3 vaste commissies kent ter ondersteuning van zijn functioneren: de selectie- en remuneratiecommissie, de auditcommissie en de investeringscommissie. Daarnaast kent de raad nog een vierde commissie: de maatschappelijke commissie. De commissies adviseren de rvc over onderwerpen die binnen hun taakgebied vallen en bereiden de besluitvorming van de raad voor, maar laten de verantwoordelijkheid van de raad onverlet.

In onderstaand schema zijn per commissie de samenstelling (wijzigingen per 1 september 2020 door personele wisselingen in de raad), vergaderfrequentie en belangrijkste besprekpunten weergegeven.

rvc-commissie	samenstelling commissies in 2020	aantal vergaderingen	
			belangrijkste onderwerpen
selectie- en remuneratiecommissie	<p><u>tot 1 september 2020:</u> W.J.M. Corsten MSM, voorzitter drs. R.A.M. van Dongen, lid</p> <p><u>vanaf 1 september 2020:</u> drs. R.A.M. van Dongen, voorzitter W.J.M. Corsten MSM, lid</p>	4	<ul style="list-style-type: none"> - beoordeling bestuurders (360°-gesprekken met MT, OR en SHW) en halfjaarlijks gesprek met bestuurders - bezoldiging bestuurders en commissarissen - (opzet en opvolging) zelfevaluatie - werving & selectie nieuwe voorzitter
auditcommissie	<p><u>tot 1 september 2020:</u> C. Rombouts RA, voorzitter ir. M.A.P. Huijsmans, lid</p> <p><u>vanaf 1 september 2020:</u> C. Rombouts RA, voorzitter drs. R.A.M. van Dongen, lid</p>	6	<ul style="list-style-type: none"> - jaarverslag/jaarrekening 2019 - deelnemingen en samenwerkingsverbanden - accountantsverslag - (opvolging) managementletter - intern controleplan - relatie met externe accountant - opdracht controle 2020 externe accountant - invulling rol Interne Accountants Dienst - (opvolging) rapportages Interne Accountants Dienst - (visie op) administratieve organisatie/interne beheersing; risicomanagement; fraude, integriteit en soft controls (incl. naleving gedragscodes) - ICT; IT-audit (incl. AVG) - tax control framework - datamanagement - toetsingskader nieuwbouw - rapportages onderhouds- en managementkosten - begroting 2021, inclusief stresstest en rendementenkader voor investeringen - dPi en dVi

investeringscommissie	<p><u>tot 1 september 2020:</u> mr. M.J.H. Clercx, voorzitter dr. V.J.M. Smit, lid</p> <p><u>vanaf 1 september 2020:</u> mr. M.J.H. Clercx, voorzitter dr. V.J.M. Smit, lid M.B. Gründemann BBE MRE, lid</p>	6	<ul style="list-style-type: none"> - (des)investeringsvoorstellen (groot onderhoud, nieuwbouw/aankopen, verkopen) - voortgangsrapportages projecten - portefeuilleplan - duurzaamheid - kostenvergelijking alternatieven aardgas en stadsverwarming - borging veiligheidsrisico's vastgoed - professioneel opdrachtgeverschap - rendementenkader voor investeringen
maatschappelijke commissie	<p><u>tot 1 september 2020:</u> dr. V.J.M. Smit, voorzitter W.J.M. Corsten MSM, lid</p> <p><u>vanaf 1 september 2020:</u> dr. V.J.M. Smit, voorzitter M.B. Gründemann BBE MRE, lid</p>	5	<ul style="list-style-type: none"> - jaarbeeld 2019 (populaire versie jaarverslag) - ondernemingsplan 2021-2024 - PACT-aanpak Tilburg, inclusief werk-/wijkbezoek aan Tilburg-Noord - gemengd wonen - ondermijning

In 2020 is afscheid genomen van M.A.P. Huijsmans en is er een nieuw lid van de rvc (mevrouw Gründemann) geworven. Daarvoor is een tijdelijke selectiecommissie ingesteld, die bestond uit mevrouw Rombouts en de heer Van Dongen.

Governancecode woningcorporaties

De Governancecode woningcorporaties stelt eisen aan bestuur en toezicht bij woningcorporaties: integer en transparant handelen van het bestuur, uitoefenen van goed toezicht op het bestuur en afleggen van verantwoording over het uitgeoefende toezicht. Per 2020 is de (vernieuwde) Governancecode woningcorporaties 2020 de geldende regeling. De Governancecode is opgebouwd rondom 5 principes:

- Principe 1: Leden van bestuur en rvc hanteren waarden en normen die passen bij de maatschappelijke opdracht.
- Principe 2: Bestuur en rvc zijn aanspreekbaar en leggen actief verantwoording af.
- Principe 3: Bestuur en rvc zijn geschikt voor hun taak en daarop aanspreekbaar.
- Principe 4: Bestuur en rvc gaan in dialoog met belanghebbende partijen.
- Principe 5: Bestuur en rvc beheersen de risico's verbonden aan hun activiteiten.

De 5 principes zijn nader uitgewerkt in een aantal bepalingen.

WonenBreborg onderschrijft de Governancecode en leeft die na. Er zijn geen afwijkingen die moeten worden uitgelegd.

Implementatie governance

De governance van WonenBreborg is in lijn met de wet- en regelgeving en codes. De door Aedes opgestelde modelstatuten en -reglementen zijn daarbij als uitgangspunt genomen. De statuten en reglementen zijn in het verslagjaar niet gewijzigd.

In september 2019 heeft de Autoriteit woningcorporaties (Aw) een governance inspectie uitgevoerd bij WonenBreborg. De Aw heeft gekeken in hoeverre WonenBreborg voldoende waarborgen heeft ingericht om de strategische doelstellingen op een integere, rechtmatige en doelmatige wijze te realiseren binnen de financiële ratio's. De uitslag was positief: WonenBreborg voldoet (ruimschoots) aan de criteria voor 'good governance'. Ook bij de maatschappelijke visitatie in 2020 door Raeflex is de governance van WonenBreborg als 'sterk' beoordeeld.

Verslag vanuit toezichthoudende rol

Bij de uitoefening van het toezicht ligt de focus op de maatschappelijke prestaties en de financiële continuïteit van WonenBreborg. Centraal daarbij staan de kaders die betrekking hebben op de besturing en beheersing van de organisatie, waaronder:

- vigerende wet- en regelgeving (waaronder Woningwet, BTIV en WNT)
- Governancecode woningcorporaties
- governance framework met bijbehorende statuten en reglementen
- ondernemingsplan 2017-2020
- begroting
- tertiaalrapportages
- prestatieafspraken met gemeenten en huurdersorganisaties
- toezichtsbrieven Inspectie Leefomgeving en Transport/Autoriteit woningcorporaties en risicobeoordeling Waarborgfonds Sociale Woningbouw
- assurancerapporten externe accountant
- visitatierapport WonenBreborg 2012-2015 en (concept) visitatierapport WonenBreborg 2016-2019
- treasury-jaarplan
- risicomanagementsysteem
- liquiditeitsbegroting

Hierna zetten wij uiteen hoe het toezicht op het functioneren van het bestuur en de algemene gang van zaken binnen WonenBreborg in 2020 gestalte heeft gekregen.

[Toezicht op strategie](#)

- De strategie van WonenBreborg is vastgelegd in het 'Ondernemingsplan 2017-2020'. De rvc was in 2016 betrokken bij de totstandkoming en bewaakt nu de voortgang van de uitvoering. In 2020 is gewerkt aan een nieuw ondernemingsplan voor de periode 2021-2024. De rvc was nauw betrokken bij de totstandkoming.
- Jaarlijks worden binnen het kader van het meerjarige ondernemingsplan concrete jaardoelen gesteld. Die vormen de basis voor de begroting. De begroting voor 2021 is (in 2020) goedgekeurd door de raad.
- Elementen uit de strategie worden in themasessies voorafgaand aan rvc-vergaderingen geagendeerd. Dat geeft de raad de mogelijkheid om een meer inhoudelijke discussie te voeren over specifieke onderwerpen. In het verslagjaar zijn de themasessies opgehangen aan (de resultaatgebieden uit) het nieuwe ondernemingsplan: betaalbaar wonen, leefbaarheid en wijkontwikkeling, dienstverlening en digitalisering, beschikbaarheid, duurzaamheid en gedeeld ondernemerschap en werkgeluk. In het najaar is een tweedaagse conferentie van de rvc en het bestuur belegd, waarin – deels in aanwezigheid van externe sprekers – strategische onderwerpen zijn uitgediept. De conferentie stond in het teken van het nieuwe ondernemingsplan. Gesproken is over duurzaamheid, wijkontwikkeling, digitale dienstverlening, betaalbaarheid en (het spanningsveld tussen) opgaven en middelen. Door de coronamaatregelen vond de conferentie dit jaar online plaats.

[Toezicht op financiële en operationele prestaties](#)

- Door het jaar heen volgt de rvc aan de hand van tertiaalrapportages vanuit het bestuur de voortgang op de uitvoering van de ondernemingsplandoelstellingen en de belangrijkste financiële en operationele prestatie-indicatoren. Onderdeel daarvan zijn de klachten van huurders en de huurderstevredenheid.
- De raad ziet toe op de naleving van procedures en richtlijnen van de financiële verslaglegging. De auditcommissie neemt kennis van de belangrijkste in te nemen standpunten ten aanzien van specifieke verslagleggingsvraagstukken middels position papers. Het jaarverslag en de jaarrekening 2020 van WonenBreborg zijn in aanwezigheid van de externe en interne accountant besproken in de raad. Nadat is kennisgenomen van de goedkeurende controleverklaring van de accountant, heeft de raad de jaarrekening en het jaarverslag vastgesteld.

[Toezicht op volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties](#)

Bod op de woonvisie aan gemeenten

Woningcorporaties moeten jaarlijks voor 1 juli door middel van het uitbrengen van 'een bod' aangeven in welke mate zij bijdragen aan de uitvoering van de gemeentelijke woonvisie. Vervolgens treden gemeente, corporaties en huurdersorganisaties met elkaar in overleg om tot prestatieafspraken te komen. Het staat de betrokken partijen vrij om het proces anders in te richten op een manier die voor hen gezamenlijk het meest werkbaar is (bijvoorbeeld maken van meerjarige prestatieafspraken), zolang daardoor de positie van een betrokken partij niet verzwakt.

De betrokkenheid van de rvc behelst het bewaken van (de voortgang van) het proces en het goedkeuren van het uit te brengen bod (of de meerjarige prestatieafspraken). Daarbij heeft de raad er met name ook op toegezien dat de door het Rijk benoemde prioriteiten voldoende zijn meegenomen. De volkshuisvestelijke prioriteiten voor de periode 2021-2024 zijn:

- Bijdragen aan de bouwopgave – door versnellen nieuwbouw sociale huurwoningen.
- Zorgen voor betaalbaarheid – door huurmatiging en inzet van lokaal maatwerk.
- Investeren in een duurzame sociale huurwoningvoorraad – door aandacht voor kwaliteitsaspecten en inzet op isolatie en de energietransitie.
- Realiseren van wonen met zorg – door passende woonvormen en samenwerking.
- Huisvesten van spoedzoekers – door tijdelijke oplossingen en minder conventionele wijzen van huisvesting.
- Investeren in leefbaarheid – door differentiatie van wijken, ontmoeting tussen bewoners en sociaal beheer.

In de afgelopen jaren golden ongeveer dezelfde prioriteiten, alleen zijn die nu verder aangescherpt.

Maatschappelijke visitatie

Woningcorporaties moeten hun maatschappelijke prestaties minimaal eens per 4 jaar laten onderzoeken door een door de SVWN geaccrediteerd visitatiebureau. WonenBreborg is eind 2015/eerste helft 2016 voor het laatst gevisiteerd. De resultaten van de visitatie zijn verwerkt in het ondernemingsplan 2017-2020. In 2020 is WonenBreborg opnieuw gevisiteerd. De voorbereidingen daarvoor waren al in 2019 gestart. Vanuit de rvc waren de heren Van Dongen en Smit daar nauw bij betrokken. De visitatie in 2020 is uitgevoerd door Raeflex. Door de coronamaatregelen heeft het traject langer geduurd dan gepland. Daardoor is de termijn waarbinnen de visitatie moest zijn afgerond, overschreden. De Autoriteit woningcorporaties en de SVWN zijn hiervan op de hoogte gebracht. Zij hebben beide aangegeven begrip te hebben voor de uitzonderlijke situatie. Eind 2020 heeft Raeflex het conceptrapport opgeleverd. Dat is besproken in de rvc-vergadering op 19 november 2020. Begin 2021 is het definitieve rapport gepubliceerd, onder andere op de website van WonenBreborg.

[Toezicht op stakeholdersdialoog](#)

De rvc acht de dialoog met stakeholders van wezenlijk belang voor WonenBreborg om de volkshuisvestelijke en maatschappelijke opgaven goed te kunnen vervullen. De rvc laat zich door het bestuur van WonenBreborg informeren over het overleg met de verschillende stakeholders. De raad houdt daarbij toezicht op de doelstellingen van belanghebbendenparticipatie en op welke wijze het bestuur de beleidsbeïnvloeding op strategisch, tactisch, operationeel en thematisch niveau organiseert. De raad onderhoudt ook zelf contacten met stakeholders (met name de huurdersvertegenwoordiging en gemeenten; zie hierna onder de kopjes overleg met huurders, ondernemingsraad en overige stakeholders). Richting huurders(organisaties) spelen de huurderscommissarissen daarbij een centrale rol.

[Toezicht op risicobeheersing](#)

- Het signaleren, bespreken en beheersen van risico's komt in allerlei vormen en bij allerlei onderwerpen in vergaderingen van (commissies van) de rvc aan de orde. Een centrale rol is daarbij weggelegd voor de auditcommissie. De auditcommissie vergadert met het bestuur, de manager F&C, de risk controller en de interne accountant. Afhankelijk van het onderwerp nemen ook anderen deel aan vergaderingen, bijvoorbeeld de externe accountant bij de bespreking van de manage-

mentletter, het accountantsverslag en de jaarrekening. Ook voert de auditcommissie jaarlijks buiten aanwezigheid van het bestuur overleg met de externe en interne accountant en met de manager F&C.

- De risicomanagementrapportage (waarin opgenomen de metarisico's van WonenBregburg en de wijze van beheersing) wordt periodiek besproken.
- (Ook) in 2020 heeft de raad nadrukkelijk stilgestaan bij de interne beheersing. Bekeken is wat het aanwijzen van woningcorporaties als Organisaties van Openbaar Belang (OOB) betekent voor WonenBregburg. In (de commissies van) de raad is nadrukkelijk aandacht besteed aan governance, risk en compliance.
- Bij de begroting en bij de jaarrekening wordt een stresstest gepresenteerd om de continuïteit van WonenBregburg te toetsen bij bijzondere, verslechterende omstandigheden (worstcasescenario). Deze stresstest is gebaseerd op een actuele risicoanalyse. Bij de stresstest zit een (concept)herstelplan voor als zich het worstcasescenario aandient. De continuïteit van WonenBregburg komt ook dan niet in gevaar; er zijn genoeg mogelijkheden om bij te sturen. Ook de Autoriteit woningcorporaties heeft bij de beoordeling van de financiële positie van WonenBregburg vastgesteld dat WonenBregburg in staat is om op lange en korte termijn zijn bezit in stand te houden en zijn maatschappelijke opgave uit te voeren.
- De Managementletter 2019 van de externe accountant en het accountsverslag zijn inhoudelijk besproken met de raad. De managementletter bevatte geen verrassingen. Dat is een compliment aan de organisatie, temeer omdat EY al door de strengere OOB-bril heeft gekeken naar de interne controleomgeving van WonenBregburg. De verscherpte OOB-regels worden voor het eerst echt toegepast op de jaarrekening 2020.
- De raad voert jaarlijks buiten aanwezigheid van het bestuur overleg met de externe accountant.

[Toezicht op nevenstructuur](#)

In de vergadering waarin het jaarverslag is vastgesteld, is stilgestaan bij het beleid en de prestaties van de deelnemingen en samenwerkingsverbanden van WonenBregburg, mede op basis van rapportages c.q. verslagen van de interne en externe accountant en het advies van de auditcommissie. Het verbindingsstatuut scheidt een helder afwegingskader ten aanzien van de omgang met verbindingen. Het beleid van WonenBregburg is gericht op afbouw en versoering van de verbindingenstructuur. In 2020 is de VOF Forum geliquideerd alsmede Stichting Brabants Investeringsfonds Nieuwbouwwoningen Project Havenmeester.

[Opdrachtgeverschap externe accountant](#)

Krachtens de Governancecode Woningcorporaties 2020 (bepaling 5.7) wordt de externe accountant benoemd voor een periode van maximaal 4 jaar. Verlenging is mogelijk tot een maximale opdrachtduur van in totaal 10 jaar teneinde de onafhankelijkheid van de accountantscontrole te waarborgen. Krachtens bepaling 5.11 dienen het bestuur en de auditcommissie ten minste eenmaal in de 4 jaar een grondige beoordeling van het functioneren van de externe accountant te maken. De beoordeling dient besproken te worden in de raad van commissarissen.

In 2016 heeft de raad van commissarissen EY benoemd als (nieuwe) accountant voor een periode van 4 jaar. Jaarlijks, bij het verstrekken van de opdracht voor de controlewerkzaamheden, komt het functioneren van de externe accountant ter sprake. In 2019 is het functioneren van de externe accountant uitgebreid geëvalueerd. De rvc is tevreden over het functioneren van EY en heeft EY vervolgens opnieuw benoemd als externe accountant voor een periode van 4 jaar.

Verslag vanuit werkgeversrol

Invulling werkgeversrol voor bestuur

WonenBreborg heeft een driehoofdig bestuur.

De samenstelling op 31 december 2020:

naam		
ir. J. Pars MRE	functie: in functie sinds: geboortejaar: geslacht: nationaliteit: (neven)functies:	bestuursvoorzitter 1 augustus 2015; herbenoemd per 1 augustus 2019 1962 man Nederlandse bestuurslid bij CAST (Centrum voor Architectuur en Stedebouw Tilburg e.o.)
drs. L.J. Schuld	functie: in functie sinds: geboortejaar: geslacht: nationaliteit: (neven)functies:	directeur-bestuurder 1 januari 2015; herbenoemd per 1 januari 2019 1963 man Nederlandse bestuurslid bij Stichting Vrienden van Were Di (hockeyclub)
ir. C.H.J.M. Timmermans	functie: in functie sinds: geboortejaar: geslacht: nationaliteit: (neven)functies:	directeur-bestuurder 1 november 2017 1965 vrouw Nederlandse bestuurslid Tilburgs Ondersteuningsfonds

Alle bestuurders zijn benoemd voor een periode van 4 jaar.

Taakverdeling

De taakverdeling binnen het bestuur ziet er in grote lijnen als volgt uit (situatie per 31 december 2020):

- Hans Pars is de bestuursvoorzitter en houdt zich primair bezig met nieuwbouwproductie, portefeuillemanagement en rendementssturing, verduurzaming, inkoop en contractmanagement (vastgoed) en personeel en organisatie. Verder neemt hij deel aan het Alliantie- en Directeuren-overleg in Breda, evenals het Convenant Wonen- en OTC-overleg in Tilburg. Hij is ook bestuurlijk de eerste contactpersoon voor de wethouders in Breda en Tilburg met 'wonen' in hun portefeuille.
- Caroline Timmermans is primair verantwoordelijk voor huurdersparticipatie, wijkgericht werken en sturen, woonruimteverdeling, huurbeleid, huisvesting bijzondere doelgroepen en stakeholdermanagement. Zij is bestuurlijk de eerste contactpersoon voor de huurdersorganisaties, de maatschappelijke partners en de wethouders in Breda en Tilburg die zich met het 'sociaal domein' bezighouden.
- Leo Schuld houdt zich primair bezig met klantprocessen en (digitale) dienstverlening, financiën, risicomanagement, bedrijfsvoering, informatisering en automatisering en is de eerste contactpersoon richting de Autoriteit Woningcorporaties en het WSW.

Tezamen houdt het bestuur zich bezig met prestatieafspraken, strategie, vastgoedportefeuillebeleid en organisatieontwikkeling.

Beoordelingskader en beoordeling

In januari 2020 voerde de selectie- en remuneratiecommissie beoordelingsgesprekken met de individuele bestuurders (360 gradenmethodiek, waarbij ook de mening van de huurdersorganisaties, het

management en de ondernemingsraad werd opgehaald). In de beoordelingsgesprekken met de bestuurders zijn tevens afspraken gemaakt over persoonlijke ontwikkelingsplannen. De raad vergewist zich van de scholingsactiviteiten van het bestuur en het voldoen aan het principe van permanente educatie.

Beloningskader en beloning

De rvc stelt de beloning van de leden van het bestuur vast conform de geldende wettelijke kaders. Dit beleid, inclusief de beloning, wordt zowel in het jaarverslag als op de website van de woningcorporatie gepubliceerd (Governancecode 3.4). De beloning van de bestuurders bij WonenBreborg past binnen het kader van de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) en de Wet verlaging bezoldigingsmaximum WNT (WNT-2) inclusief uitvoeringsvoorschriften van de minister en kent geen variabele component. Als beleid wordt aangehouden dat de voorzitter van het bestuur bij goed functioneren het maximum van de van toepassing zijnde tabel kan bereiken en de medebestuurders 95 procent daarvan. De gegevens betreffende de beloning van het bestuur zijn opgenomen in de toelichting op de enkelvoudige winst-en-verliesrekening in de jaarrekening.

De totale bezoldiging van het bestuur in 2020 bedraagt (bedragen in euro's):

Naam	functie	WonenBreborg bezoldiging	intern maximum	WNT maximum
ir. J. Pars MRE	bestuursvoorzitter	€ 200.960	100%	€ 201.000
drs. L.J. Schuld	directeur-bestuurder	€ 190.927	95%	€ 201.000
ir. C.H.J.M. Timmermans	directeur-bestuurder	€ 182.535	95%	€ 201.000

Organisatiecultuur en integriteit

Naast alle regels omtrent goed functioneren en goed toezicht moet er uiteraard ook aandacht zijn voor (gewenste) gedrag- en cultuuraspecten binnen de organisatie. Het bestuur brengt aan de rvc verslag uit over de activiteiten betreffende de cultuur in de organisatie. Een van de onderwerpen die in dat kader aan de orde komen, is het High Performance Organisation (leiderschaps)programma, dat de organisatie helpt beter te presteren door een cultuur na te streven die gericht is op kwaliteit, continu verbeteren en het nakomen van afspraken. In het kader van het nieuwe ondernemingsplan 2021-2024 zal opnieuw worden bezien wat nodig is op het vlak van organisatieontwikkeling om de (nieuwe) doelen te bereiken.

Integriteit en (vermoeden van) wangedrag

- WonenBreborg heeft een integriteits- en gedragscode. In 2020 waren er geen schendingen die melding aan de rvc nodig maakten. De naleving van de integriteits- en gedragscode is behandeld in de auditcommissie.
- In 2018 heeft de rvc de 'Meldregeling WonenBreborg' goedgekeurd. Deze regeling is in de plaats gekomen van de oude klokkenluidersregeling. De nieuwe meldregeling is in lijn met de Wet Huis voor klokkenluiders. In 2020 zijn geen meldingen gedaan.³

Tegenstrijdige belangen en nevenfuncties

- Krachtens het bestuursreglement moeten, in aanvulling op wet- en regelgeving en codes (potentieel) tegenstrijdige belangen gemeld worden bij de voorzitter van de rvc. In 2020 is er geen sprake geweest van (transacties met) tegenstrijdige belangen waarbij leden van het bestuur betrokken waren.

³ De integriteits- en gedragscode en meldregeling WonenBreborg staan op <https://www.wonenbreborg.nl/over-ons/onze-organisatie/governance/>

- (Relevante) nevenfuncties van leden van het bestuur behoeven de voorafgaande goedkeuring van de raad en worden vermeld in dit verslag (zie tabel samenstelling bestuur).
- WonenBregburg verstrekt aan leden van het bestuur geen persoonlijke leningen of garanties of andere financiële voordelen die niet vallen onder het beloningsbeleid zoals voorzien in de statuten en/of reglementen.

Verslag vanuit de klankbordfunctie

De rvc vervult voor het bestuur en de individuele leden een signaal- en klankbordfunctie. Dit gebeurt zowel in reguliere vergaderingen als in contacten met individuele bestuurders. De voorzitter van de raad heeft regelmatig overleg met het bestuur over de ontwikkelingen in de organisatie. Daarbij komen ook organisatorische en personele zaken aan de orde.

Samenstelling van de raad

Krachtens de statuten moet de rvc bestaan uit ten minste 3 en ten hoogste 7 leden. Eind 2020 bestond de raad uit 6 personen. In de statuten is tevens bepaald dat ten minste een derde deel van de raad bestaat uit leden die zijn voorgedragen door de huurdersorganisaties, maar niet de meerderheid. In de rvc van WonenBregburg zitten 2 leden die zijn benoemd op voordracht van de huurdersorganisaties. Verder dient de rvc zodanig te zijn samengesteld dat hij zijn taak naar behoren kan vervullen en kan voldoen aan zijn verplichtingen jegens de corporatie en haar belanghebbenden. De profielschets voorziet in een evenwichtige samenstelling van de raad, waarbij alle benodigde disciplines in de raad vertegenwoordigd zijn. Daarbij streeft de raad naar diversiteit in zijn samenstelling.

De samenstelling op 31 december 2020:

naam		
W.J.M. Corsten MSM	functie: in functie sinds: aftreden: geboortejaar: geslacht: nationaliteit: beroep: (neven)functies:	voorzitter, lid op voordracht van de huurdersorganisaties 1 maart 2014; herbenoemd per 1 maart 2018 28 februari 2022 (niet herbenoembaar) 1950 man Nederlandse voormalig bestuursvoorzitter Thebe - partner Corsten & Corsten, executive search voor maatschappelijke organisaties - eigenaar Wim Corsten Consultancy - voorzitter raad van toezicht GGZ Oost Brabant - voorzitter bestuur Stichting Else (landelijk fonds voor maatschappelijke gezondheidszorg) - voorzitter bestuur Bergmansfonds (regionaal fonds voor zorg en welzijn in Midden-Brabant) - voorzitter Stichting Medisch Ethische Toetsingscommissie Brabant
dr. V.J.M. Smit	functie: in functie sinds: aftreden: geboortejaar: geslacht: nationaliteit: beroep: (neven)functies:	vicevoorzitter, lid op voordracht van de huurdersorganisaties 1 januari 2018 31 december 2021 (herbenoembaar) 1953 man Nederlandse voormalig lector grootstedelijke ontwikkeling aan de Haagse Hogeschool **

drs. R.A.M. van Dongen	functie: in functie sinds: aftreden: geboortejaar: geslacht: nationaliteit: beroep: (neven)functies:	lid 1 juli 2013; herbenoemd per 1 juli 2017 30 juni 2021 (niet herbenoembaar) 1970 man Nederlandse algemeen directeur Brabant Water N.V. - lid raad van commissarissen Koninklijke Smals
C. Rombouts RA	functie: in functie sinds: aftreden: geboortejaar: geslacht: nationaliteit: beroep: (neven)functies:	lid 10 februari 2017 9 februari 2021 (herbenoembaar) 1964 vrouw Nederlandse voormalig CFRO van Syntrus Achmea Real Estate & Finance. Zelfstandig ondernemer: toezicht, interim-management, advies & coaching *
mr. M.J.H. Clercx	functie: in functie sinds: aftreden: geboortejaar: geslacht: nationaliteit: beroep: (neven)functies:	lid 8 november 2018 7 november 2022 (herbenoembaar) 1967 vrouw Nederlandse CLO/ directeur-bestuurder van Salut (spin-out van VGZ) - lid raad van toezicht Stichting Kinderopvang Haarlemmermeer - lid raad van toezicht Stichting Ondersteuning Eerste lijn - lid raad van commissarissen National Academic
M.B. Gründemann BBE MRE	functie: in functie sinds: aftreden: geboortejaar: geslacht: nationaliteit: beroep: (neven)functies:	lid 1 september 2020 31 augustus 2024 (herbenoembaar) 1975 vrouw Nederlandse directeur ontwikkeling Centrum voor Zorg Slotervaart bij Zadelhoff - lid raad van toezicht Get Lost Art Projects - eigenaar City Booster B.V. (consultancy en projectontwikkeling) - mede-eigenaar GGRE B.V. (belegging en projectontwikkeling)

Afgetreden in 2020:

ir. M.A.P. Huijsmans	laatste functie: aangetreden: afgetreden: geboortejaar: geslacht: nationaliteit: beroep: (neven)functies:	vicevoorzitter 1 september 2012; herbenoemd per 1 september 2016 31 augustus 2020 (niet herbenoembaar) 1976 vrouw Nederlandse managementconsultant, eigenaar Fabuleux Destin - lid raad van commissarissen Heembouw - voorzitter bestuur Stichting Made Up North (gebiedsontwikkeling NDSM Oost Amsterdam)
----------------------	--	--

**per 1 april 2021 is C. Rombouts RA lid raad van commissarissen Staedion (woningcorporatie in Den Haag)*

*** per april 2021 is V.J.M. Smit zelfstandig ondernemeradviseur*

De samenstelling van de rvc is in 2020 gewijzigd. Per 1 september 2020 is mevrouw Huijsmans afgetreden als commissaris in verband met het aflopen van haar maximale benoemingstermijn. De rvc bedankt mevrouw Huijsmans voor haar grote inzet en betrokkenheid en de waardevolle bijdrage die zij heeft geleverd aan (het functioneren van) de raad.

Door het vertrek van mevrouw Huijsmans ontstond een vacature in de raad. De rvc heeft zich bij de invulling van de vacature laten bijstaan door een extern searchbureau. De vacature is gepubliceerd op de website van WonenBreborg en er zijn advertenties geplaatst in regionale dagbladen (BN/De Stem en Brabants Dagblad; edities van zaterdag 21 maart). Hieruit is mevrouw Gründemann naar voren gekomen als geschikte kandidaat. Krachtens de Woningwet moeten woningcorporaties voorgenomen (her)benoemingen van bestuurders en commissarissen voorleggen aan de Autoriteit woningcorporaties voor een zienswijze van de minister (fit-en-proper toets). De minister heeft een positieve zienswijze afgegeven op de benoeming van mevrouw Gründemann. De rvc heeft mevrouw Gründemann vervolgens benoemd als lid van de rvc.

Door de personele wisselingen was het nodig om de samenstelling van de commissies te herzien (zie daarover eerder in dit verslag) en een aantal functies te herverdelen. De heer Smit heeft het vicevoorzitterschap per 1 september 2020 overgenomen van mevrouw Huijsmans. Omdat de heer Van Dongen in 2020 algemeen directeur werd van Brabant Water moest hij vanwege de wettelijke limiteringsregeling het voorzitterschap van de rvc van WonenBreborg neerleggen. De rvc heeft daarop de heer Corsten per 1 september 2020 aangewezen als voorzitter (a.i.). De heer Van Dongen is aangebleven als lid. Omdat de heer Van Dongen wegens het bereiken van de maximale zittingstermijn medio 2021 afscheid zal nemen van de raad, is eind 2020 begonnen met de werving van een nieuw lid, tevens beoogd voorzitter. De rvc laat zich daarbij bijstaan door een extern searchbureau. De vacature is gepubliceerd op de website van WonenBreborg en de VTW en er is een advertentie geplaatst in de NRC (editie van zaterdag 19 december). Bedoeling is dat de benoeming in de loop van 2021 plaatsheeft. De heer Corsten zal op dat moment het voorzitterschap overdragen en (weer) verdergaan als lid.

Begin 2021 liep de eerste benoemingstermijn van mevrouw Rombouts af. Eind 2020 is de procedure voor haar herbenoeming in gang gezet. De minister heeft een positieve zienswijze afgegeven op de herbenoeming van mevrouw Rombouts. Inmiddels is zij herbenoemd voor een nieuwe periode van vier jaar.

Functioneren van de raad

Integriteit en onafhankelijkheid

- Bij de benoeming van nieuwe commissarissen laat de rvc een integriteitscheck uitvoeren door een extern bureau.
- Krachtens het reglement raad van commissarissen moeten, in aanvulling op wet- en regelgeving en codes, (potentieel) tegenstrijdige belangen gemeld worden bij de voorzitter van de rvc. Over de handelwijze zijn praktische afspraken gemaakt. In 2020 is geen sprake geweest van (transacties met) tegenstrijdige belangen waarbij leden van de rvc betrokken waren.
- De raad is zodanig samengesteld dat de leden ten opzichte van elkaar, het bestuur en welk deelbelang dan ook, onafhankelijk en kritisch kunnen functioneren en hun taak naar behoren kunnen vervullen. De leden van de raad hebben geen nevenfuncties die tegenstrijdig zijn aan het belang van WonenBreborg. De leden dienen nieuwe (neven)functies te melden en te bespreken in de raad (bij nieuwe functies wordt ook rekening gehouden met het wettelijk toegestane aantal commissariaten).

- WonenBreborg verstrekt aan leden van de rvc geen persoonlijke leningen of garanties of andere financiële voordelen die niet vallen onder het beloningsbeleid zoals voorzien in de statuten en/of reglementen.

Aanspreekbaarheid

De rvc creëert momenten waarop hij voor stakeholders en medewerkers van WonenBreborg zichtbaar en benaderbaar is. Dat kan zijn in een formele setting, zoals overleggen met de huurdersvertegenwoordiging of de ondernemingsraad, of informeel zoals het bijwonen van bijeenkomsten van huurdersorganisaties en projectevenementen (bijvoorbeeld start bouw of oplevering projecten), al zijn dat soort momenten er in 2020 door de coronamaatregelen niet veel geweest. Zie ook hierna onder de kopjes overleg met huurders, ondernemingsraad en overige stakeholders.

Meldingsplicht

In 2020 is geen sprake geweest van ongewone omstandigheden waarvan krachtens de Woningwet melding moet worden gemaakt aan de Autoriteit woningcorporaties.

Informatievoorziening aan de raad

Om zijn taken goed te kunnen vervullen, laat de rvc zich breed informeren door het bestuur. Daarnaast heeft de raad een eigen informatiehaalplicht (zo staat ook in bepaling 3.25 van de Governancecode woningcorporaties 2020). De informatievoorziening geschiedt op (onder meer) de volgende manieren:

- De raad laat zich door het bestuur zowel schriftelijk als mondeling informeren over allerlei relevante zaken. Over de wijze waarop zijn afspraken gemaakt met het bestuur, bijvoorbeeld tertiaalrapportages, themasessies en notities/analyses over specifieke onderwerpen (zoals projectenrapportages, voortgang realisatie planmatig- en grootonderhoud en de managementkosten). Bij de bespreking van de tertiaalrapportage wordt, in samenspraak met het bestuur, gecheckt of de rapportage voldoet aan de informatiebehoefte van de raad of moet worden aangescherpt, uitgebreid of juist ingedikt.
- Bij vergaderingen van (commissies van) de rvc worden regelmatig medewerkers uit de organisatie uitgenodigd (interne accountant, managers, vakspecialisten etc.).
- De raad gebruikt zijn jaarlijkse conferentie om informatie van buiten naar binnen te halen, in het bijzonder door externe sprekers uit te nodigen.
- De raad haalt informatie op bij stakeholders. Er is met regelmaat overleg met de huurdersvertegenwoordiging, ondernemingsraad en gemeenten. Zie ook hierna onder de kopjes overleg met huurders, ondernemingsraad en overige stakeholders.
- De raad haalt informatie op bij de (externe) accountant aan de hand van de jaarverslaglegging en in meer algemene zin.
- Relevante informatie vanuit toezichthouders wordt standaard geagendeerd.

Introductieprogramma

Nieuwe commissarissen bij WonenBreborg doorlopen een introductieprogramma. Daarin wordt informatie gegeven over de organisatie en het beleid en wordt kennisgemaakt met sleutelfunctionarissen in de organisatie en het bezit van WonenBreborg. Als laatst binnengekomen heeft mevrouw Gründemann het introductieprogramma doorlopen. In verband met de coronamaatregelen zijn enkele onderdelen uitgesteld.

Excursiedag

In het najaar vindt normaliter de jaarlijkse rondgang langs (vastgoed)projecten plaats. In verband met de corona-maatregelen is daar dit jaar van afgezien. Wel is begin februari in het kader van de aftrap van het visitatietraject samen met de visitatiecommissie een aantal (recente en toekomstige) pro-

jecten van WonenBreborg bezocht in Breda (wandeling door de wijk Heuvel en bezoek aan nieuwbouw voor stichting Wierde).

Lidmaatschappen

De leden van de rvc zijn lid van de Vereniging van Toezichthouders Woningcorporaties (VTW).

Zelfevaluatie

De rvc bespreekt jaarlijks aan het eind van het kalenderjaar het eigen functioneren (in termen van effectiviteit) en dat van individuele leden van de raad. Ook de onderlinge samenwerking in de raad en de relatie tot het bestuur zijn onderwerp van de evaluatie. De zelfevaluatie is in 2020 begeleid door een externe deskundige. De uitkomst van de evaluatie is begin 2021 in een gezamenlijk overleg van de raad met het bestuur besproken. Thema's waren onder meer de klankbordfunctie van de raad en de inrichting van vergaderingen.

Permanente educatie

De rvc investeert permanent in zijn kennis en kunde om de deskundigheid van de raad te waarborgen. Alle leden van de raad voldoen ruimschoots aan het reglement van permanente educatie (PE) van de VTW: het behalen van minimaal 5 punten voor het jaar 2020. De rvc bespreekt onderling welke behoefte bestaat aan educatie van de rvc als collectief en van de individuele leden en stemt daar het opleidingsprogramma op af.

Naam	behaalde PE-punten 2020	surplus PE-punten 2019 maximaal 5	TOTAAL PE-punten 2020 minimaal 5
W.J.M. Corsten MSM	8	5	13
dr. V.J.M. Smit	11	5	16
drs. R.A.M. van Dongen	7	5	12
C. Rombouts RA	18	5	23
mr. M.J.H. Clercx	8	4	12
M.B. Gründemann BBE MRE	73	-	73
ir. M.A.P. Huijsmans	0	5	5

Bezoldiging

De rvc stelt de bezoldiging van de leden van de raad vast. De bezoldiging van commissarissen bij WonenBreborg vindt plaats volgens de (voor VTW-leden algemeen geldende en bindende) 'Beroepsregel bezoldiging commissarissen 2020'. De maximale bezoldiging die de beroepsregeling hanteert, ligt onder de maximale bezoldiging die op basis van de wettelijke bepalingen van de WNT-2 wordt voorgeschreven. De bezoldigingsmaxima in de beroepsregeling zijn gekoppeld aan de zwaarte van de functie van de rvc, die verband houdt met de zwaarte van de corporatie (voor WonenBreborg grootteklasse I). Daarbij maakt de regeling onderscheid tussen de (maximale) bezoldiging van de voorzitter en de overige leden van de raad. De bezoldiging van de commissarissen bij WonenBreborg past binnen het geschetste kader en is niet afhankelijk van de resultaten van de corporatie.

De totale bezoldiging van de rvc in 2020 bedraagt (bedragen in euro's):

naam	functie	WonenBreborg bezoldiging	VTW beroepsregel	WNT maximum
W.J.M. Corsten MSM (voorzitter vanaf 1 september)	lid/voorzitter	€ 20.683	€ 20.683	€ 23.450
dr. V.J.M. Smit	lid	€ 17.500	€ 17.500	€ 20.100
drs. R.A.M. van Dongen (voorzitter tot 1 september)	voorzitter/lid	€ 23.617	€ 23.617	€ 26.800
C. Rombouts RA	lid	€ 17.500	€ 17.500	€ 20.100

mr. M.J.H. Clercx	lid	€ 17.500	€ 17.500	€ 20.100
M.B. Gründemann BBE MRE (lid vanaf 1 september)	lid	€ 5.917	€ 5.917	€ 6.700
ir. M.A.P. Huijsmans (lid tot 1 september)	lid	€ 11.832	€ 11.833	€ 13.400

Vergadering en overleg

In het verslagjaar hebben – naast de diverse commissievergaderingen waarbij delen van de raad aanwezig waren – de volgende bijeenkomsten van de voltallige rvc plaatsgehad:

- 5 reguliere vergaderingen, in aanwezigheid van het bestuur.
- 1 extra vergadering, in aanwezigheid van het bestuur.
- 1 onderlinge vergadering aan het eind van het jaar, deels buiten aanwezigheid van het bestuur. In deze vergadering vond de zelfevaluatie plaats.
- 1 tweedaagse conferentie samen met het bestuur in het najaar.

Rob van Dongen en Miriam Clercx waren ieder 1 vergadering niet aanwezig (met bericht). Verder werden alle vergaderingen steeds door alle commissarissen bijgewoond.

Door de coronamaatregelen hebben een aantal vergaderingen en bijeenkomsten online plaatsgehad. Op momenten dat de maatregelen soepeler waren, is de raad – met inachtneming van de RIVM-richtlijnen – zoveel mogelijk fysiek bijeengekomen.

In 2020 waren in het kader van de maatschappelijke visitatie 2 extra bijeenkomsten met de visitatiecommissie: terugkoppeling gesprekken met belanghebbenden en presentatie visitatierapport.

In de reguliere vergaderingen is – behalve over onderwerpen van volkshuisvestelijk of financieel belang – gesproken over het beleid van WonenBreborg in algemene zin en met betrekking tot overheidsmaatregelen, inclusief de gevolgen voor de corporatie. Ook is gesproken over de impact van corona. Verder is zeer uitgebreid stilgestaan bij het nieuwe ondernemingsplan voor de periode 2021-2024. De rvc was daar nauw bij betrokken. Hierna volgt een opsomming van de belangrijkste onderwerpen die aan de orde zijn geweest c.q. besluiten waaraan goedkeuring door de rvc is verleend:

Organisatie

- opvolging en (her)benoeming van commissarissen en onderlinge taakverdeling
- aanwijzen de heer Van Fessem en mevrouw Huijsmans (oud-commissarissen) als tijdelijke vervangers bij belet of ontstentenis rvc voor 2021
- bezoldiging bestuurders en commissarissen
- (evaluatie) HPO-programma (High Performance Organization)
- kantoorhuisvesting

Governance

- functioneren bestuur en rvc, waaronder zelfevaluatie
- fraudebeheersing
- oordeelsbrieven toezichthouders

Investerings

- rendementskader voor investeringen (bijlage bij investeringsstatuut)
- (des)investeringsvoorstellen (groot onderhoud, nieuwbouw/aankopen, verkopen)
- nieuw toetsingskader nieuwbouw

Financiën

- tertiaalrapportages bedrijfsvoering, inclusief klachtenrapportage
- risicomanagementrapportages
- intern controleplan Interne Accountants Dienst
- rapportages Interne Accountants Dienst
- managementletter externe accountant

- volgen en verantwoording van deelnemingen, verbindingen en samenwerkingsverbanden
- jaarrekening en jaarverslag 2019 (inclusief controleverklaring en assurancerapporten externe accountant)
- (kader voor) managementkosten
- begroting 2021 en meerjarenbegroting, inclusief stresstest en herstelplan
- indicatie bestedingsruimte woningcorporaties (IBW)
- evaluatie functioneren externe accountant
- opdracht externe accountant controle 2021
- Aedes Benchmark

Maatschappelijke rol

- bod op de woonvisie aan gemeenten/(meerjarige) prestatieafspraken met gemeenten
- huurdersparticipatie
- ondernemingsplan 2021-2024
- portefeuilleplan 2020-2030
- woonruimteverdeling
- leefbaarheid
- (intentieverklaring) regionale collegiale steun
- maatschappelijke visitatie

Overleg met huurders

De rvc onderhoudt goed contact met de huurdersvertegenwoordiging. De raad wordt periodiek geïnformeerd over de contacten met de huurdersorganisaties en de onderwerpen die daarbij centraal staan. De contacten verlopen met name via de commissarissen die op voordracht van de huurders zijn benoemd en de voorzitter van de raad. De huurderscommissarissen wonen ook geregeld bijeenkomsten van de voltallige rvc met de huurdersvertegenwoordiging georganiseerd. Door de coronamaatregelen moest die bijeenkomst in 2020 worden afgelast. De raad is van mening dat de betrokkenheid en de inzet van de huurdersvertegenwoordiging groot zijn.

Overleg met de ondernemingsraad

De voorzitter al dan niet vergezeld door een lid van de rvc voert ten minste 2 keer per jaar een gesprek met de ondernemingsraad. Bij deze besprekingen is het bestuur niet aanwezig. De raad ervaart de sfeer en betrokkenheid binnen de ondernemingsraad als proactief en positief. Daarnaast ontvangt de voorzitter van de raad afschriften van belangrijke advies- en instemmingsverzoeken.

Overleg overige stakeholders

De RvC vindt het belangrijk om ook andere stakeholders van WonenBregburg te ontmoeten, in ieder geval de gemeenten Tilburg en Breda. De leden van de rvc wonen daarom geregeld externe activiteiten/festiviteiten bij om zo in een informele setting contact te leggen met belanghebbenden (aanspreekbaarheid). Door de corona-uitbraak is dat in 2020 minder geweest dan in andere jaren. Bij de start van de visitatie (wandeling door de wijk Heuvel in Breda en bezoek aan stichting Wierde) zijn commissarissen in gesprek gegaan met huurders en relaties en medewerkers van WonenBregburg.

Aanspreekbaarheid (en zichtbaarheid) voor medewerkers

De rvc wil aanspreekbaar zijn voor medewerkers van WonenBregburg en voeling hebben met het werkveld. In 2020 heeft de raad verder gewerkt aan zijn zichtbaarheid door regelmatig te spreken met (individuele) medewerkers en nieuwsberichten over (het werk van) de rvc op het intranet van WonenBregburg te plaatsen. Contacten verlopen ook via de (commissie)vergaderingen van de rvc, waaraan medewerkers structureel of op uitnodiging (bijvoorbeeld themabijeenkomsten) deelnemen.

Tot slot



Jaarrekening 2020

Jaarrekening 2020 Stichting WonenBreborg

1. Geconsolideerde balans (voor resultaatbestemming)

(Bedragen x € 1.000)

Activa	31-12-2020	31-12-2019
1 Vaste activa		
1.1 Vastgoedbeleggingen		
1.1.1 Daeb vastgoed in exploitatie	3.028.708	2.777.212
1.1.2 Niet-daeb vastgoed in exploitatie	307.824	292.606
1.1.3 Overige zaken in exploitatie	1.718	1.101
1.1.4 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	85.639	86.764
1.1.5 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	14.439	19.134
Totaal vastgoedbeleggingen	3.438.328	3.176.817
1.2 Materiële vaste activa		
1.2.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	6.963	6.962
Totaal materiële vaste activa	6.963	6.962
1.3 Financiële vaste activa		
1.3.1 Andere deelnemingen	42	33
1.3.2 Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	304	346
1.3.3 Latente belastingvordering(en)	4.777	1.011
1.3.4 Overige financiële vaste activa	10.770	13.367
Totaal financiële vaste activa	15.893	14.757
Totaal vaste activa	3.461.184	3.198.536
2 Vlottende activa		
2.1 Voorraden		
2.1.1 Vastgoed bestemd voor verkoop	2.407	6.511
2.1.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	-	-72
2.1.3 Overige voorraden	380	346
Totaal voorraden	2.787	6.785
2.2 Vorderingen		
2.2.1 Huurdebiteuren	1.206	1.243
2.2.2 Overheid	1.208	4
2.2.3 Overige vorderingen	598	38
2.2.4 Overlopende activa	2.263	2.814
Totaal vorderingen	5.275	4.099
2.3 Liquide middelen	9.171	32.030
Totaal vlottende activa	17.233	42.914
Totaal activa	3.478.417	3.241.450

(Bedragen x € 1.000)

Passiva	31-12-2020	31-12-2019
3 Groepsvermogen		
3.1 Groepsvermogen	2.294.768	2.120.032
3.2 Resultaat boekjaar	255.119	174.736
Totaal groepsvermogen	2.549.887	2.294.768
4 Egalisatierekeningen		
4.1 Egalisatierekening leveringen en diensten huurders	505	698
Totaal egalisatierekeningen	505	698
5 Voorzieningen		
5.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	12.808	1.428
5.2 Overige voorzieningen	1.779	1.710
Totaal voorzieningen	14.587	3.138
6 Langlopende leningen		
6.1 Leningen overheid	6.416	9.800
6.2 Leningen kredietinstellingen	649.720	686.452
6.3 Leningen derden	64.300	64.300
6.4 Waarborgsommen	758	1.250
6.5 Terugkoopverplichting verkoop onder voorwaarden	81.345	83.686
Totaal langlopende leningen	802.539	845.488
7 Kortlopende schulden		
7.1 Schulden aan overheid	2.940	2.986
7.2 Schulden aan leveranciers	7.700	6.966
7.3 Schulden aan belastingen en sociale verzekeringen	11.510	12.678
7.4 Schulden ter zake van pensioenen	328	294
7.5 Aflossingsdeel leningen komend boekjaar	65.700	50.962
7.6 Overlopende passiva	22.721	23.472
Totaal kortlopende schulden	110.899	97.358
Totaal passiva	3.478.417	3.241.450

2. Geconsolideerde functionele winst-en-verliesrekening

(Bedragen x € 1.000)

	2020	2019
8.1 Huuropbrengsten	178.668	178.491
8.2 Opbrengsten servicecontracten	13.397	9.296
8.3 Lasten servicecontracten	-13.351	-9.229
8.4 Overheidsbijdragen	67	-
8.5 Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-12.666	-13.301
8.6 Lasten onderhoudsactiviteiten	-57.272	-50.226
8.7 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-30.532	-26.391
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	78.311	88.640
9.1 Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	35	1.026
9.2 Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-972
9.3 Toegerekende organisatiekosten	-	-
9.4 Toegerekende financieringskosten	-	-
Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	35	54
10.1 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	18.479	98.571
10.2 Toegerekende organisatiekosten	-2.440	-2.108
10.3 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-13.543	-87.659
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	2.496	8.804
11.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-19.815	163
11.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	242.895	135.161
11.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	1.368	1.562
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	224.448	136.886
12.1 Opbrengst overige activiteiten	385	391
12.2 Kosten overige activiteiten	-15	-23
Nettoresultaat overige activiteiten	370	368
13.1 Overige organisatiekosten	-3.974	-3.162
13.2 Leefbaarheid	-2.989	-3.103
Bedrijfsresultaat	298.697	228.487
14.1 Waardeveranderingen van financiële vaste activa	-	971
14.2 Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren	605	558
14.3 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	123	77
14.4 Rentelasten en soortgelijke kosten	-29.906	-32.843
Saldo financiële baten en lasten	-29.178	-31.237
Resultaat voor belastingen	269.519	197.250
15. Belastingen	-14.409	-22.980
16. Aandeel in resultaat van deelnemingen	9	466
Nettoresultaat na belastingen	255.119	174.736

3. Geconsolideerd overzicht van het totaalresultaat 2020

(Bedragen x € 1.000)

	2020	2019
Nettoresultaat na belastingen	255.119	174.736
Herwaardering financiële vaste activa	-	-
Totaal van de rechtstreekse mutaties in het eigen vermogen	-	-
Totaalresultaat	255.119	174.736

In 2020 zijn geen mutaties in het eigen vermogen buiten het resultaat om verwerkt.

4. Geconsolideerd kasstroomoverzicht (directe methode)

(Bedragen x € 1.000)

	2020	2019
Operationele activiteiten		
Ontvangsten:		
Huren	178.430	178.284
Vergoedingen	13.379	13.905
Overheidsontvangsten	1.215	365
Overige bedrijfsontvangsten	1.001	1.031
Renteontvangsten	-	66
Saldo ingaande kasstromen	194.025	193.651
Uitgaven:		
Personeelsuitgaven	-22.826	-22.247
Onderhoudsuitgaven	-40.818	-29.488
Overige bedrijfsuitgaven	-35.854	-35.330
Renteuitgaven	-31.040	-32.732
Verhuurdersheffing	-19.973	-16.696
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-568	-271
Vennootschapsbelasting	-20.307	-11.048
Saldo uitgaande kasstromen	-171.386	-147.812
Kasstroom uit operationele activiteiten	22.639	45.839
(Des)investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	16.464	89.139
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VoV) na inkoop in dPI periode	2.516	3.324
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet-woongelegenheden	-	714
Verkoopontvangsten grond	-	6.599
(Des)investeringsontvangsten overig	-1	24
Tussentelling ingaande kasstroom MVA	18.979	99.800
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur, woon- en niet-woongelegenheden	-13.021	-13.952
Woningverbetering, woon- en niet-woongelegenheden	-17.658	-13.150
Aankoop, woon- en niet-woongelegenheden	-867	-
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet-woongelegenheden	-	-
Aankoop woongelegenheden (VoV) voor doorverkoop	-7.606	-5.193
Aankoop grond	-275	-279
Verkoop groepsmaatschappijen	-	-
Investeringen overig	-1.616	-1.006
Externe kosten bij verkoop	-63	-77
Tussentelling MVA uitgaande kasstroom	-41.106	-33.657
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-22.127	66.143
FVA		
Ontvangsten verbindingen	7	-280
Ontvangsten overig	2.000	-
Uitgaven verbindingen	-	-3.068
Uitgaven overig	-	-
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	2.007	-3.348
Kasstroom uit (des)investeringen	-20.120	62.795
Financieringsactiviteiten		
Ingaand		
Nieuwe te borgen leningen	35.500	-
Uitgaand		
Aflossing geborgde leningen	-60.687	-84.716
Aflossing ongeborgde leningen daeb-investeringen	-4	-3
Aflossing ongeborgde leningen niet-daeb-investeringen	-188	-1.718
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-25.379	-86.437
Mutatie liquide middelen	-22.860	22.197
Liquide middelen per 1-1	32.030	9.833
Liquide middelen per 31-12	9.170	32.030
Mutatie	-22.860	22.197

5. Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening

Algemeen

Stichting WonenBreborg is statutair gevestigd in Tilburg en is ingeschreven bij het Handelsregister Kamer van Koophandel onder nummer 20067125. Het postadres van Stichting WonenBreborg is postbus 409, 5000 AK Tilburg.

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2020 tot en met 31 december 2020. Alle bedragen zijn in euro's, tenzij anders vermeld.

Continuïteit van de activiteiten

De gehanteerde grondslagen voor waardering en resultaatbepaling zijn gebaseerd op de continuïteitsveronderstelling. Hoewel de financiële impact van de uitbraak van het coronavirus ten tijde van het opmaken van deze jaarrekening nog niet volledig duidelijk is, zijn wij van mening dat op basis van de momenteel beschikbare informatie, de inmiddels genomen maatregelen en bestaande (liquiditeits)buffer, de bij het opmaken van deze jaarrekening gehanteerde continuïteitsveronderstelling niet geraakt wordt.

De in de onderhavige jaarrekening gehanteerde grondslagen van waardering en resultaatbepaling zijn gebaseerd op de veronderstelling van continuïteit van de stichting.

Groepsverhoudingen

Stichting WonenBreborg te Tilburg staat aan het hoofd van een groep rechtspersonen. Stichting WonenBreborg is een toegelaten instelling in de zin van artikel 19 van de Woningwet. De stichting stelt zich ten doel uitsluitend werkzaam te zijn op het gebied van de volkshuisvesting zoals omschreven in artikel 45 van de Woningwet. Zij streeft daarbij naar het bevorderen van een goede huisvesting van de tot haar doelgroepen behorende personen in de regio Tilburg en Breda.

Deelnemingen worden gewaardeerd op nettovermogenswaarde. Een overzicht van de gegevens, vereist op grond van de artikelen 2:379 en 2:414 BW, is hierna opgenomen:

Geconsolideerde maatschappijen:

Naam	deelnemingspercentage	hoofdactiviteit
WonenBreborg Holding BV	100%	tussenholding
WonenBreborg Project Talmazone BV	100%	projectontwikkeling
WonenBreborg Project Quirijnboulevard BV	100%	projectontwikkeling
WonenBreborg Project Groeseind BV	100%	projectontwikkeling
WonenBreborg Project Dr. Struyckenplein BV	100%	projectontwikkeling
WonenBreborg Project Forum BV	100%	projectontwikkeling
VOF Ontwikkelingscombinatie Dr. Struyckenplein	50% (indirect)	Projectontwikkeling (partner: Nederlandse BouwUnie Projectontwikkeling BV)

In 2020 zijn VOF Forum en VOF Groeseind opgeheven.

Niet-geconsolideerde maatschappijen:

Naam	deelnemingspercentage	hoofdactiviteit
Breedband Tilburg BV	24,33%	exploitatie glasvezelnet

Stichting Brabants Investeringsfonds Nieuwbouwwoningen Project Havenmeester is in 2020 opgeheven.

Grondslagen voor de consolidatie

In de geconsolideerde jaarrekening van Stichting WonenBreborg zijn de financiële gegevens verwerkt van de tot de groep behorende maatschappijen en andere rechtspersonen waarop een overheersende zeggenschap kan worden uitgeoefend, of waarover de centrale leiding wordt gevoerd. De belangen in de vennootschappen onder firma kwalificeren als joint venture op grond van een overeenkomst tot samenwerking met de andere vennoot, waarbij geen sprake is van overheersende zeggenschappen door een van de deelnemende partijen. Ten behoeve van het wettelijk inzichtvereiste worden deze belangen proportioneel geconsolideerd. De geconsolideerde jaarrekening is opgesteld met toepassing van de grondslagen voor de waardering en de resultaatbepaling van Stichting WonenBreborg.

De financiële gegevens van de groepsmaatschappijen en de andere in de consolidatie betrokken rechtspersonen en vennootschappen zijn volledig in de geconsolideerde jaarrekening opgenomen onder eliminatie van de onderlinge verhoudingen en transacties. Belangen van derden in het vermogen en in het resultaat van groepsmaatschappijen zijn afzonderlijk in de geconsolideerde jaarrekening tot uitdrukking gebracht.

De resultaten van nieuwverworven groepsmaatschappijen en de andere in de consolidatie meegevoerde rechtspersonen en vennootschappen worden geconsolideerd vanaf de overnamedatum. Op die datum worden de activa, voorzieningen en schulden gewaardeerd tegen de reële waarden. De resultaten van afgestoten deelnemingen worden in de consolidatie verwerkt tot het tijdstip waarop de groepsband wordt verbroken.

Stelselwijzigingen

1. Wijziging Rtv art 14a definities onderhoud en verbetering en de verwerking daarvan

Met ingang van boekjaar 2020 verwerken wij 'Uitgaven na eerste verwerking van vastgoed in exploitatie' in overeenstemming met het op 30 september 2019 gewijzigde artikel 14a van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. De regeling bevat een aangepaste definitie van wat onder onderhoud respectievelijk verbetering moet worden verstaan. Onderhoudsuitgaven worden in het resultaat verwerkt, uitgaven die kwalificeren als verbetering worden als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed verwerkt. Tevens betekent deze aanpassing dat vanaf 2020 ook bij besluit tot grootonderhoudsprojecten zo nodig een voorziening voor de onrendabele top wordt gevormd.

Conform RJ Uiting 2019-18 heeft WonenBreborg deze stelselwijziging prospectief verwerkt, met als datum van eerste toepassing 1 januari 2020. De vergelijkende cijfers zijn daarbij niet aangepast.

Deze stelselwijziging heeft impact op de jaarrekeningposten daeb vastgoed in exploitatie, niet-daeb vastgoed in exploitatie, lasten onderhoudsactiviteiten, niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille, de voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen, de materiële vaste activa in ontwikkeling en de overige waardeveranderingen.

Wat betreft de nieuwe richtlijnen voor het activeren van woningverbeteringen vanuit het groot onderhoud heeft de stelselwijziging invloed op de posten lasten onderhoudsactiviteiten (lager € 9,6 miljoen) en niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille (lagere waardeverandering € 9,6 miljoen). Op basis van de verdeelsleutels van 2019 zou een bedrag van € 9,6 miljoen meer in het onderhoud verantwoord worden en minder geactiveerd worden aan vastgoedbeleggingen. Per saldo heeft deze stelselwijziging geen gevolgen voor het resultaat of het saldo van het

eigen vermogen. Wel is hierdoor binnen het eigen vermogen € 9,6 miljoen verplaatst van de herwaarderingsreserve naar de overige reserves.

De negatieve impact van het opnemen van onrendabele toppen van projectmatig onderhoud van bestaand bezit op het nettoresultaat na belastingen bedraagt in 2020 € 15.888.000 (overige waardeveranderingen MVA en vastgoedportefeuille). Het eigen vermogen per 31 december 2020 is hierdoor verminderd met € 7.892.000 (voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen) en € 7.669.000 (lagere vastgoedbeleggingen: daeb vastgoed in exploitatie).

Er is geen sprake van impact op de beleidswaarde 2020, aangezien de nieuwe definities van onderhoud en verbetering al zijn toegepast in de beleidswaarde 2019 zoals opgenomen in de definitieve jaarrekening 2019.

2. Voorzieningen tegen contante waarde

Tot en met 2019 werd een deel van de voorzieningen (voorziening beleid en overige voorzieningen met uitzondering van jubileumuitkeringen) gewaardeerd tegen nominale waarde. In lijn met de herziene RJ 252 zijn de voorzieningen, waarvan het tijdseffect materieel is en de looptijd langer is dan één jaar, in de jaarrekening 2020 verwerkt tegen contante waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de verplichtingen en verliezen af te wikkelen. Als disconteringsvoet is hierbij volgens de richtlijn de actuele marktrente gehanteerd. Voor 2020 is dit 0% (ook voor 2019).

Voor de voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen en de voorzieningen persoonlijk budget en organisatiehervorming heeft deze aanpassing geen effect voor de cijfers 2019 omdat de nieuwe waardering tegen contante waarde met 0% gelijk is aan de nominale waarde in de jaarrekening 2019. De voorziening jubileumuitkeringen werd in voorgaand verslagjaar gewaardeerd tegen contante waarde met een disconteringsvoet van 5,25%. De aanpassing van de discontering naar 0% leidt in 2020 tot een hogere voorziening jubileumuitkeringen en tot hogere overige personeelsposten van € 439.000.

Algemene grondslagen voor de opstelling van de geconsolideerde jaarrekening

Regelgeving

WonenBreborg heeft de enkelvoudige jaarrekening en de geconsolideerde jaarrekening opgesteld met inachtneming van artikel 35 van de Woningwet. Het eerste lid van dit artikel schrijft de toepassing van BW2 Titel 9 voor, behoudens enkele specifieke uitzonderingen. Behalve de Woningwet zijn het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting en de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting van toepassing.

Verder zijn de beleidsregels Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) en de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven richtlijnen toegepast, waaronder Richtlijn 645, Toegelaten instellingen volkshuisvesting in het bijzonder. De jaarrekening is vastgesteld op 28 april 2021.

Oordelen en schattingen

Bij de toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt het bestuur van WonenBreborg zich diverse oordelen en schattingen. De belangrijkste oordelen en schattingen hebben betrekking op de activa in exploitatie (zowel het sociaal als commercieel vastgoed), de voorzieningen, de waardeverminderingen en de acute en latente belastingen.

De hierbij behorende veronderstellingen zijn vermeld in de toelichting bij de hiervoor genoemde jaarrekeningposten.

Financiële instrumenten

Onder financiële instrumenten worden zowel primaire financiële instrumenten, zoals vorderingen, effecten en schulden, als afgeleide instrumenten verstaan.

Alle aan- en verkopen worden volgens standaard marktconventies van financiële activa opgenomen per transactiedatum. Dat wil zeggen, de datum waarop WonenBreborg de bindende overeenkomst aangaat.

Voor de grondslagen van de primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de behandeling per balanspost.

6. Grondslagen voor de waardering van de geconsolideerde activa en passiva

Algemeen

In de toelichting dienen alle bedragen gelezen te worden als zijnde vermenigvuldigd met de factor € 1.000. Activa en passiva worden, wanneer niets anders is vermeld, gewaardeerd tegen nominale waarde. Hierbij wordt op vorderingen, indien noodzakelijk, een voorziening wegens mogelijke oninbaarheid in mindering gebracht.

Transacties met deelnemingen

Met de meeste deelnemingen heeft WonenBregburg naast een aandelenbelang ook een zakelijke relatie, waarbij producten en/of diensten van de betreffende deelnemingen worden afgenomen of uitbesteed. Deze transacties zijn steeds gebaseerd op gebruikelijke contractuele afspraken, waarbij marktconforme condities zijn overeengekomen.

Salderen

Een actief en een post van het vreemd vermogen worden gesaldeerd in de jaarrekening opgenomen, uitsluitend indien en voor zover:

- een deugdelijk juridisch instrument beschikbaar is om het actief en de post van het vreemd vermogen gesaldeerd en simultaan af te wikkelen;
- het stellige voornemen bestaat om het saldo als zodanig, of beide posten simultaan af te wikkelen.

Vastgoedbeleggingen

Daeb en niet-daeb vastgoed in exploitatie

Het vastgoed in exploitatie is op objectniveau geclassificeerd naar daeb (sociaal) en niet-daeb (commercieel) vastgoed op basis van het door de Autoriteit woningcorporaties goedgekeurde scheidingsvoorstel.

Sociaal vastgoed omvat woningen in exploitatie met, op het moment van aangaan van de huurovereenkomst, een huurprijs onder de huurliberalisatiegrens. Daarnaast betreft dit het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. De huurliberalisatiegrens is een algemeen huurprijsniveau dat jaarlijks per 1 juli door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld. Over 2020 bedraagt deze grens € 737,14 (2019: € 720,42).

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerendgoed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties – waaronder zorg-, welzijns-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners – en dat is vermeld in de bijlage zoals deze is opgenomen in de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen.

WonenBregburg kwalificeert het sociaal vastgoed als bedrijfsmiddel, aangezien WonenBregburg een beleid heeft dat gericht is op het realiseren van de volkshuisvestelijke taken. Het volkshuisvestelijk beleid staat hierbij centraal.

Het commercieel vastgoed omvat volgens de eerdergenoemde criteria de woningen met een huurprijs boven de huurliberalisatiegrens (huurtoeslaggrens) op contractdatum, het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed) en het overig commercieel vastgoed.

Complexindeling

Het sociaal vastgoed en het commercieel vastgoed zijn opgedeeld naar waarderingscomplexen. Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden, dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie en dat als één geheel aan een derde partij in verhuurde staat kan worden verkocht. Een waarderingscomplex kan daarom worden gedefinieerd als een aaneengesloten blok verhuureenheden van dezelfde bouwperiode. Alle verhuureenheden van de toegelaten instelling maken deel uit van een waarderingscomplex of zijn een afzonderlijk waarderingscomplex. De marktwaarde wordt bepaald op basis van exploitatiekosten en de huur- en verkoopopbrengsten per verhuureenheid. Het waarderingscomplex is alleen bepalend voor het scenario uitpanden of doorexplotatie. Dit is op complexniveau bepaald.

Ingebruikneming van vastgoed

Nieuwbouw en aangekochte eenheden worden als in exploitatie verantwoord als dit vastgoed is (op)geleverd en gebruiksklaar gemaakt voor verhuur.

Waardering bij eerste verwerking sociaal en commercieel vastgoed

Bij de eerste verwerking (door oplevering of ingebruikneming) worden het sociaal vastgoed in exploitatie en het commercieel vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten minus eventuele investeringssubsidies (met uitzondering van kortingen op verhuurdersbijdrage) en onder eventuele aftrek van een gevormde voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen. De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van de bestede externe kosten en de hieraan direct toerekenbare kosten.

De in de toekomst te maken kosten van sloop worden ten laste van het resultaat verantwoord in het jaar dat de exploitatie door sloop wordt beëindigd.

Waardering na eerste verwerking

Onroerende zaken in exploitatie worden na de eerste verwerking tegen kostprijs op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet gewaardeerd tegen actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen marktwaarde.

Het Besluit actuele waarde is niet van toepassing. Op grond van artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering tegen marktwaarde plaats, overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarden marktwaarde').

Op basis van artikel 31 van het BTIV moeten we bij de waardering onderscheid maken naar de volgende categorieën:

- woongelegenheden
- bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed
- parkeergelegenheden
- intramuraal zorgvastgoed

Elke vastgoedcategorie heeft haar eigen waarderingsmodel. WonenBregburg hanteert hierbij voor alle categorieën de full versie van het 'Handboek modelmatig waarden marktwaarde'.

Het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' schrijft de macro-economische parameters voor. Daarnaast geeft het per vastgoedtype op basis van een aantal objectkenmerken de modelparameters. Bij de full versie mag voor een aantal modelparameters afgeweken worden van het handboek; dat zijn de vrijheidsgraden. Van de macro-economische parameters mag niet worden afgeweken. De full versie stelt de toegelaten instelling in staat om op complexniveau, met ondersteuning van een externe taxateur, de aannemelijke waarde te bepalen en deze waarde in te zetten bij bijvoorbeeld vastgoedsturing.

Bij de waardering van het vastgoed worden een doorexploteer- en een uitpondscenario onderscheiden. De marktwaarde is de hoogste van beide waarderingen. Het handboek volgt de netto contante waarde-methode, de DCF-methode. Via de DCF-methode worden de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen contant gemaakt naar het heden aan de hand van een discountingsvoet, inclusief de eindwaarde die de geschatte opbrengstwaarde is van het vastgoed aan het einde van de DCF-periode. Hierbij wordt verondersteld dat de jaarbedragen medio het jaar ontvangen, respectievelijk betaald worden. De berekening van de netto contante marktwaarde wordt bij alle typen vastgoed uitgevoerd voor een exploitatieperiode van 15 jaar.

De bepaling van de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen vindt bij woongelegenheden en parkeergelegenheden plaats aan de hand van 2 scenario's: enerzijds op basis van het doorexploteerscenario en anderzijds op basis van het uitpondscenario. Bij BOG, MOG en intramuraal vastgoed is alleen het doorexploteerscenario van toepassing.

Bij alle typen vastgoed worden de vigerende huurcontracten als uitgangspunt genomen in de marktwaarde. Dit betekent dat bij verhuurde eenheden de actuele huur als aanvangshuur dient. Bij leegstand is dat de markthuur. Na mutatie wordt het vastgoed verkocht of gaat de huur naar de markthuur, zoals hierboven beschreven.

Na eerste verwerking wordt een waardevermindering of -vermeerdering van de marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie verantwoord in de winst-en-verliesrekening van de periode waarin de wijziging zich voordoet. De waardevermindering of -vermeerdering wordt separaat tot uitdrukking gebracht en in het resultaat verantwoord als niet-gerealiseerde waardeveranderingen.

Uitgaven na eerste verwerking

Uitgaven na eerste verwerking ten behoeve van het complex aangaande het sociaal en commercieel vastgoed, die voldoen aan de algemene activeringscriteria, worden geactiveerd tegen kostprijs en vervolgens getoetst aan het verschil in marktwaarde van het complex voor en na deze uitgaven. Het marktwaardeverschil wordt in het actief verwerkt als een waardevermindering of -vermeerdering en in het resultaat verantwoord als niet-gerealiseerde waardeveranderingen.

Groot onderhoud

In de kostprijs worden de kosten van groot onderhoud opgenomen zodra deze kosten zich voordoen en is voldaan aan de activeringscriteria op basis van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 zoals hieronder beschreven.

Alle overige onderhoudskosten werden tot en met boekjaar 2019 direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt. Met ingang van boekjaar 2020 verwerkt WonenBreborg 'Uitgaven na eerste verwerking van vastgoed in exploitatie' in overeenstemming met de op 30 september 2019 gewijzigde Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (artikel 14a)

Het onderscheid tussen onderhoud en verbeteringen volgt de maatregelen die corporaties verrichten bij de werkzaamheden aan het vastgoed in exploitatie. Deze worden per maatregel beoor-

deeld. De categorie 'verbetering' zal worden behandeld als investeringsuitgaven. Onderhoudsuitgaven zijn kosten.

Onderhoud

Onder onderhoud verstaan we werkzaamheden die naar hun aard dienen om een verhuurbare eenheid, dan wel complex – in vergelijking met de toestand waarin die zich bij stichting of latere verandering bevond – in bruikbare staat te herstellen en aldus de ingetreden achteruitgang op te heffen; dit ongeacht de omvang van de uitgaven.

De onderhoudsuitgaven betreffen aldus de uitgaven om een verhuurbare eenheid of complex in dezelfde technische en bouwkundige staat te houden als waarin het zich op de peildatum (einde boekjaar) bevindt, rekening houdend met het effect van onderhoudscycli, zo nodig na het verhelpen van achterstallig onderhoud indien dit aanwezig is. Het in dezelfde technische en bouwkundige staat houden, houdt in dat er in of aan het vastgoed geen technische gebreken mogen zijn (minimaal conditiescore 4 op bouwdeelniveau voor alle bouwdeelen conform NEN2767 of vergelijkbaar op het moment dat het onderhoud wordt uitgevoerd).

In de onderhoudsuitgaven zijn dus ook de uitgaven voor de vervanging van daken, voegwerk en kozijnen opgenomen omdat dit in beginsel kwalificeert als instandhouding. Ook de uitgaven voor vervanging van keukens, badkamers en toiletten vallen onder de onderhoudsuitgaven in verband met het technisch en bouwkundig in stand houden van het gebouw.

Verbetering

Onder verbetering verstaan we werkzaamheden die dienen om aan de onroerende zaak of een zelfstandig gebouwdeel een wezenlijke verandering aan te brengen, waardoor de onroerende zaak naar inrichting, aard of omvang een wijziging heeft ondergaan. De verbetering wordt als investering aangemerkt.

De investeringen voor verbetering betreffen aldus de uitgaven met als doel het technisch of functioneel verbeteren van een verhuurbare eenheid of complex. De conceptuele kaders in de fiscale praktijkhandleiding dienen daarbij als uitvalbasis. Het betreffen (ook) uitgaven om een verhuurbare eenheid of complex naar een hoger niveau te brengen (de theoretische of markttechnische verdien capaciteit vergrotend) bijvoorbeeld verduurzamen naar energieneutraal, aanpassingen in de plattegrond, verhogen uitrustingsniveau van onderdelen van de woning of toevoegen van niet al in het object aanwezige installaties zoals zonnepanelen.

Tot de verbeteringen worden ten minste gerekend de werkzaamheden die verband houden met:

- het gebruiksklaar maken van een nieuwverworven onroerende zaak;
- de nieuwbouwwitgaven bij vervangende nieuwbouw die volgen na het slopen van bestaande opstallen;
- herstel van fysieke beschadiging aan onroerende zaken als gevolg van abnormale gebeurtenissen; een ingrijpende verbouwing (voor definitie zie hierna).

Ingrijpende verbouwing

Er is sprake van een ingrijpende verbouwing als een onroerende zaak technisch en economisch gezien hoogst verouderd is, of als van een onroerende zaak een gedeelte bouwvallig is dat dan wordt afgebroken, en in het overblijvende gedeelte een groot aantal veranderingen en vernieuwingen wordt aangebracht.

Een ingrijpende verbouwing betreft aldus een grondige renovatie van een verhuurbare eenheid of complex. De ingrijpende verbouwing is erop gericht dat bij de verhuurbare eenheid of het complex een hedendaagse kwaliteit tot stand komt wat in de bestaande situatie niet het geval was. Deze kwaliteit komt tot stand via een projectmatige aanpak. De corporatie werkt voor het totaal

een investeringsvoorstel uit, waaruit blijkt dat de prestaties van het complex positief worden beïnvloed (c.q. de waarde van het complex neemt toe na de ingreep). Het voorstel vloeit voort uit de vastgoedsturing (assetmanagement) van de corporatie. Hierbij is het streven dat de langetermijnverhuurbaarheid van het betreffende object zodanig is, dat in de komende jaren geen ingrijpende verplichtingen meer te verwachten zijn, anders dan planmatige cycli uit de meerjarenonderhoudsbegroting.

We beschouwen de ingrijpende verbouwing (renovatie) als een investering wanneer wordt voldaan aan de volgende criteria:

1. De energetische prestaties verbeteren wezenlijk (meerdere labelstappen) waardoor het bezit vanwege de ingrijpende verbouwing ook vanuit energetisch perspectief voor de langere termijn verhuurbaar is.
2. Gevelrenovatie of dakrenovatie (inclusief isolatie) maakt op een zodanige manier deel uit van de aanpak dat deze op een niveau, vergelijkbaar met dat van nieuwgebouwde objecten wordt gebracht.
3. De werkzaamheden aan de onroerende zaak zijn mede gericht op het brengen of houden van de kwaliteit van de badkamers, toiletten en keukens op het technische en functionele niveau dat in redelijkheid minimaal in nieuwgebouwde objecten mag worden verwacht.
4. Installatievoorzieningen van de verhuurbare eenheden of complexen zijn als gevolg van de werkzaamheden dusdanig toekomstbestendig dat ze niet binnen 10 jaar hoeven te worden aangepakt.

De hiervoor genoemde criteria zijn limitatief, waarbij toegestaan wordt om met argumenten een ingrijpende verbouwing te beschouwen als aan 3 van de 4 criteria wordt voldaan. Wanneer dat zo is, moet de corporatie kunnen onderbouwen waarom redelijkerwijs niet aan het laatste criterium is voldaan, maar er toch sprake is van een ingrijpende verbouwing.

Bovenstaande betekent dat de corporatie voor de aanpak een investeringsafweging heeft gemaakt en er redelijkerwijs geen sprake meer is van terugbrengen in oude of vergelijkbare staat van het vastgoed. Het complex voldoet na de aanpak aan de hedendaagse kwaliteitsstandaarden. Mocht niet aan bovenstaande criteria zijn voldaan, is er geen sprake van een ingrijpende verbouwing en geldt dat er sprake is van onderhoud.

Dit is verwerkt als een stelselwijziging in de jaarrekening 2020.

Herwaarderingsreserve

Jaarlijks wordt op de balansdatum de marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie opnieuw bepaald. Winsten of verliezen, ontstaan door een wijziging in de marktwaarde, worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening. Voor het positieve verschil tussen de marktwaarde van het waarderingscomplex en de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering, wordt een herwaarderingsreserve gevormd. Het expliciet opnemen van een herwaarderingsreserve in de balans als onderdeel van het eigen vermogen benadrukt voor de lezer van de jaarrekening dat een deel van het eigen vermogen op het waarderingsmoment nog niet gerealiseerd is.

Afschrijvingen

Op de onroerende zaken in exploitatie, gewaardeerd op marktwaarde, wordt niet afgeschreven.

Buitengebruikstelling als gevolg van sloop

Indien op het waarderingscomplex of een deel daarvan een, ook voor een derde, onherroepelijke verplichting tot sloop van toepassing is, wordt hier bij de waardering rekening mee gehouden. De sloopkosten worden in het jaar van uitgave ten laste van het resultaat gebracht.

Overige zaken in exploitatie

Hieronder vallen roerende zaken welke aangeschaft worden ten behoeve van de exploitatie van de eenheden, maar welke geen onderdeel uitmaken van het onroerende goed. Denk hierbij aan de inventaris voor buitenlandse studenten of all-in verhuur, zonneschermen of meters inzake de warmte-exploitatie. Deze laatste categorie wordt hieronder geactiveerd en niet bij de opstal, aangezien over de opstal niet wordt afgeschreven, terwijl de meters wel afgeschreven dienen te worden, waarbij de afschrijvingslasten ten laste van de warmte-exploitatie worden gebracht. De afschrijvingstermijn varieert per soort activum en ligt tussen de 5 en 15 jaar, er wordt lineair afgeschreven.

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Voor onroerende zaken in exploitatie, die in het kader van een regeling Verkoop onder Voorwaarden (VoV) door WonenBregburg met Koopgarant worden overgedragen aan derden, waarbij de regeling kwalificeert als financieringstransactie, eindigt het eigen gebruik en het vastgoed wordt geclassificeerd als onroerende zaken, verkocht onder voorwaarden. De onroerende zaken verkocht onder voorwaarden worden bij de eerste verwerking gewaardeerd op de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de contractuele prijsverlaging. Dit is de overeengekomen contractprijs. Een eventuele waardevermeerdering of -vermindering van de boekwaarde van de onroerende zaken op het moment van de herclassificatie wordt verantwoord in de winst-en-verliesrekening onder de post niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden.

Na eerste verwerking vindt waardering plaats tegen de laatst bekende WOZ-waarde, geïndexeerd naar balansdatum en na aftrek van de in het VoV-contract overeengekomen prijsverlaging. Deze waarde wordt jaarlijks opnieuw bepaald. Waardeveranderingen worden in het resultaat verantwoord onder de post niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden.

Voor de in de Koopgarantregeling overeengekomen overdrachtswaarde heeft WonenBregburg een terugkoopverplichting. Deze wordt jaarlijks opnieuw gewaardeerd conform de contractvoorwaarden voor de terugkoop. De terugkoopverplichting wordt als verplichting op de balans opgenomen, zonder rekening te houden met de tijdswaarde van geld. Dit omdat een inschatting van het tijdstip waarop terugkoop in de toekomst plaatsvindt niet goed mogelijk is, ook vanwege de onbepaalde terugkooptermijn.

De waardeveranderingen van de woningen verkocht onder voorwaarden (na herclassificatie) en die van de terugkoopverplichtingen worden in het resultaat verantwoord onder de post niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden. Ultimo boekjaar wordt het verschil (indien positief) tussen de laatst bekende WOZ-waarde, na aftrek van contractuele prijsverlaging en de – gefixeerde – boekwaarde op het moment van herclassificatie bij de verkoop onder voorwaarden, verwerkt in een herwaarderingsreserve.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Dit betreft lopende investeringen in nieuwe complexen (nieuwbouw) en bestaande complexen (woningverbetering, herstructurering: zie hiervoor ook de grondslag onder uitgaven na eerste verwerking). De waardering bij de eerste verwerking is tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, rekening houdend met eigen ontwikkelingskosten en overige hieraan direct toerekenbare kosten.

De waardering na de eerste verwerking van het vastgoed in ontwikkeling is tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs dan wel de lagere marktwaarde. De marktwaarde wordt bepaald met behulp van geprognosticeerde kasstromen op basis van aannames, zoals hiervoor toegelicht onder 'Vastgoed in exploitatie' onder 'Waardering na eerste verwerking'.

In het geval dat er per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen met betrekking tot sociaal en commercieel vastgoed in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de marktwaarde, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de al bestede kosten en wordt voor het resterende bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen en herstructureringen. De afwaardering van de bestede kosten (tot nihil) wordt in het resultaat verantwoord onder de post overige waardeveranderingen.

De herclassificatie van vastgoed in exploitatie naar in ontwikkeling vindt plaats bij aanvang van de activiteiten voor de herontwikkeling van bestaand vastgoed. Startpunt hiervoor is het uitvoeringsbesluit, de sloopvergunning en het begin van de werkzaamheden (fysieke sloop). De vrijgekomen grond na sloop van bestaand vastgoed ten behoeve van nieuwbouw wordt als vastgoed in ontwikkeling geactiveerd. Voor de waardering zijn (in geval van sociale verhuur) de grondprijzen van de betreffende gemeente bepalend.

Herclassificatie van vastgoed in ontwikkeling naar vastgoed in exploitatie vindt plaats bij aanvang van de exploitatie-activiteiten. Dit is gedefinieerd als het moment dat het vastgoed is opgeleverd door de aannemer/ontwikkelaar en er geen verhuur belemmerende opleverpunten zijn. De verkrijgingsprijs voor dit vastgoed op het moment van deze herclassificatie is de kostprijs van dit vastgoed in ontwikkeling, onder eventuele aftrek van een gevormde voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen.

Grondposities

Verworven grondposities (al dan niet met opstallen) zijn aangeschaft met het oog op ontwikkeling van huur- en koopprojecten. Aangekochte grondposities worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de kostprijs en bijkomende kosten. Na eerste verwerking worden de grondposities gewaardeerd tegen de kostprijs of lagere marktwaarde, die de huidige marktverhoudingen van de verwachte woningbouwwaarde van de grond weerspiegelt. Indien geen sprake is van een bouwbestemming wordt de grond opgenomen tegen de waarde als landbouwgrond op basis van gemiddelde actuele grondprijzen. Opstallen op deze grond worden gewaardeerd tegen WOZ-waarde, gecorrigeerd voor de verhuurde staat.

Veranderingen in de marktwaarde worden in het resultaat verantwoord onder de post overige waardeveranderingen.

Beleidswaarde

Op grond van artikel 15 lid 5 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vermeldt de toegelaten instelling volkshuisvesting de beleidswaarde in de toelichting van de jaarrekening. De beleidswaarde sluit aan op het beleid van de toegelaten instelling en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid.

Onder de beleidswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kasstroom genererende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen uitgaande van het beleid van WonenBregburg. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandige en onzelfstandige wooneenheden) komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

1. Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, daarom geen rekening houden met een uitpandscenari en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. Hierbij wordt ook uitgegaan van eeuwigdurende looptijd in de eindwaarde. Ten aanzien van de gehanteerde exit yield wordt direct aangesloten bij de gehanteerde methodiek volgens het 'Handboek modelmatig waarden'. Deze is daarmee niet langer als vrijheidsgraad toegepast.
2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten. WonenBregburg hanteert in zijn beleid een streefhuur van 83,1% van de maximaal redelijke huur voor zelfstandige daeb wooneenheden. Om voldoende woningen in de huurprijsklassen onder de eerste en tweede aftoppingsgrens huurtoeslag te behouden – zoals afgesproken met gemeenten – wordt de huurprijs van een deel van de woningen verlaagd tot beneden genoemd beleidspercentage.
3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van WonenBregburg en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjarenonderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt. Bij het berekenen van de onderhoudsnorm is de definitie gehanteerd in de post 'lasten onderhoudsactiviteiten' in de functionele winst-en-verliesrekening, die nader is gespecificeerd in het 'Handboek modelmatig waarden marktwaarde'. De onderhoudsnorm is bepaald voor de langetermijnhorizon van de meerjarenonderhoudsbegroting. Hiermee is een termijn gehanteerd van 15 jaar.
4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerlasten in plaats van marktconforme lasten die van toepassing zijn. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening, die nader is gespecificeerd in het 'Handboek modelmatig waarden marktwaarde'.

In tegenstelling tot marktwaarderingen is een negatieve beleidswaarde mogelijk voor wooneenheden. In dergelijke gevallen is de beleidswaarde niet gecorrigeerd naar een nihil waardering. De beleidswaarde van BOG/MOG/ZOG is gelijk aan de marktwaarde en hierbij wordt dus verondersteld dat de marktuitgangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten.

WonenBregburg heeft de volgende uitgangspunten gehanteerd in de beleidswaarde:

	2020	2019
	-----	-----
Streefhuur als % van de maximaal redelijke huur (zelfstandige daeb woning)	83,1%	83,1%
Norm onderhoud (gemiddeld per woning)	€ 1.599	€ 1.727
Norm beheerslasten (gemiddeld per woning)	€ 821	€ 800

Voor zover afwijkend voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerde uitgangspunten, zijn de gehanteerde uitgangspunten voor de toekomstige exploitatie – zoals toegepast voor de bepaling van de beleidswaarde van de activa in exploitatie – afgeleid van de meerjarenbegroting (ontwikkeling streefhuur, onderhoudslasten en de lasten van verhuur en beheer) en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in Rtv artikel 151.

WonenBregburg heeft hierbij uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde. Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn daarom van invloed op deze waarde.

Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd op basis van de verkrijgingsprijs, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en, indien van toepassing, bijzondere waardeverminderingen. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de geschatte economische levensduur. Afschrijving van het actief vindt plaats tot de restwaarde is bereikt. Er wordt afgeschreven vanaf het moment van ingebruikneming. Op terreinen wordt niet afgeschreven.

Financiële vaste activa

Deelnemingen

Niet-geconsolideerde deelnemingen waarin WonenBregburg invloed van betekenis uitoefent op het zakelijke en financiële beleid worden volgens de vermogensmutatiemethode gewaardeerd. Voor de bepaling of er sprake is van invloed van betekenis, worden mede in aanmerking genomen de financiële instrumenten die potentiële stemrechten bevatten.

Overeenkomstig de vermogensmutatiemethode worden deze deelnemingen in de balans opgenomen tegen het aandeel van WonenBregburg in de nettovermogenswaarde, vermeerderd met zijn aandeel in de resultaten van de deelnemingen en zijn aandeel in de directe mutaties in het eigen vermogen van de deelnemingen vanaf het moment van verwerving, bepaald volgens de grondslagen zoals vermeld in deze jaarrekening, verminderd met zijn aandeel in de dividenduitkeringen van de deelnemingen. In de winst-en-verliesrekening wordt het aandeel van WonenBregburg in het resultaat van de deelnemingen opgenomen. Indien en voor zover de vennootschap niet zonder beperking een uitkering van de positieve resultaten aan WonenBregburg kan bewerkstelligen, worden de resultaten in een wettelijke reserve opgenomen. Zijn aandeel in de rechtstreekse vermogensvermeerderingen en -verminderingen van de deelnemingen wordt ook in de wettelijke reserve opgenomen, met uitzondering van herwaarderingsreserves van activa die in de herwaarderingsreserve worden verwerkt.

Als de waarde van de deelneming volgens de vermogensmutatiemethode nihil is geworden, wordt deze methode niet langer toegepast en blijft de deelneming bij ongewijzigde omstandigheden op nihil gewaardeerd. Hierbij worden andere langlopende belangen in de deelneming, die feitelijk worden aangemerkt als een onderdeel van de netto-investering, ook meegenomen. Indien en voor zover geheel of ten dele voor de schulden van de deelneming wordt ingestaan, respectievelijk een feitelijke verplichting bestaat om de deelneming tot betaling van haar schulden in staat te stellen, wordt een voorziening opgenomen. De omvang wordt bepaald op basis van de verwachte te betalen bijdrage (evenredig aan het belang indien van toepassing).

Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen

De vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen, worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde, verhoogd met eventuele transactiekosten en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, die gelijk is aan de nominale waarde onder aftrek van noodzakelijk geachte voorzieningen.

Latente belastingvorderingen

Voor de waardering en verwerking van latente belastingvorderingen wordt verwezen naar de afzonderlijke paragraaf 'Belastingen'.

Leningen u/g

De verstrekte leningen (leningen u/g) worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde, verhoogd met eventuele transactiekosten en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, die gelijk is aan de nominale waarde onder aftrek van noodzakelijk geachte voorzieningen.

Overige financiële vaste activa

De overige financiële vaste activa worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde, verhoogd met eventuele transactiekosten. Vorderingen uit hoofde van projectovereenkomsten worden nominaal opgenomen onder aftrek van noodzakelijk geachte voorzieningen. De vorderingen uit hoofde van Koopstartverkoop zijn gewaardeerd op de laatst bekende WOZ-waarde van het betreffende vastgoed, vermenigvuldigd met het percentage van de bijdrage.

Vorraden

Vastgoed bestemd voor verkoop

Dit betreft onder meer opgeleverde nieuwbouwwoningen, teruggekochte woningen uit hoofde van een terugkoopplicht en leegstaand bestaand bezit bestemd voor verkoop.

De waardering van de opgeleverde nieuwbouwwoningen is tegen vervaardigingsprijs en daaraan toegerekende directe kosten, dan wel lagere opbrengstwaarde. Deze lagere opbrengstwaarde is de verwachte verkoopprijs en wordt bepaald op basis van taxaties of recente verkooptransacties van referentiewoningen onder aftrek van kosten voor verkoop.

Teruggekochte woningen die vanwege de regeling Koopgarant aangewezen zijn voor verkoop, worden gewaardeerd tegen de terugkoopprijs (dus met aftrek van de prijsverlaging) of de lagere marktwaarde in verhuurde staat.

Onder deze post is verder begrepen het vastgoed in exploitatie, geherclassificeerd als vastgoed bestemd voor verkoop. Woningen in exploitatie die beschikbaar zijn voor verkoop worden in de voorraad gewaardeerd tegen marktwaarde in verhuurde staat.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop betreft het onderhanden werk (onroerende zaken onverkocht in aanbouw, bestemd voor de verkoop). Dit vastgoed wordt gewaardeerd tegen vervaardigingsprijs of een lagere verwachte netto-opbrengstwaarde.

De vervaardigingsprijs omvat de bouwkosten, de directe loonkosten en de overige kosten die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend. De netto-opbrengstwaarde is gebaseerd op een verwachte verkoopprijs (op grond van marktontwikkelingen en/of taxaties) onder aftrek van de nog te maken kosten voor voltooiing en verkoop.

Overige voorraden

De overige voorraden worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere netto-opbrengstwaarde. Deze lagere netto-opbrengstwaarde wordt bepaald door een schatting van de verwachte waarde bij partijgewijze verkoop. Voorraden onderhoudsmaterialen waarden we tegen vaste verrekenningsprijzen die zijn gebaseerd op recente inkooprijzen.

Vorderingen

De vorderingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde, verhoogd met eventuele transactiekosten en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. De reële waarde en geamortiseerde kostprijs zijn gelijk aan de nominale waarde. Noodzakelijk geachte voorzieningen voor het risico van oninbaarheid worden in mindering gebracht. Deze voorzieningen worden bepaald op basis van beoordeling van de vorderingen.

Huurdebiteuren

Waardering geschiedt tegen reële waarde, verhoogd met eventuele transactiekosten en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, rekening houdend met een voorziening voor mogelijke oninbaarheid.

Liquide middelen

De liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden en deposito's met een looptijd korter dan 12 maanden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen onder de kortlopende schulden.

De liquide middelen zijn gewaardeerd tegen de nominale waarde. Indien middelen niet ter vrije beschikking staan, wordt hiermee bij de waardering rekening gehouden.

Bijzondere waardevermindering van financiële activa

WonenBregburg beoordeelt op elke balansdatum of een financieel actief of een groep van financiële activa bijzondere waardevermindering heeft ondergaan. Voor alle categorieën financiële activa die tegen (geamortiseerde) kostprijs worden gewaardeerd, wordt bij aanwezigheid van objectieve aanwijzingen voor bijzondere waardeverminderingen de omvang van het verlies uit hoofde van de bijzondere waardevermindering bepaald en in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

Bij financiële activa gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs wordt de omvang van het verlies bepaald als het verschil tussen de boekwaarde van het actief en de best mogelijke schatting van de toekomstige kasstromen, contant gemaakt tegen de effectieve rentevoet van het financiële actief, zoals die is bepaald bij de eerste verwerking van het instrument. Een voorheen opgenomen waarderingsverlies wordt teruggenomen als de afname van de waardevermindering verband houdt met een objectieve gebeurtenis na afboeking tot maximaal het bedrag dat benodigd is om het actief te waarderen op de geamortiseerde kostprijs ten tijde van de terugname, als geen sprake zou zijn geweest van een bijzondere waardevermindering. Het teruggenomen verlies wordt dan in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

Belastingen

Acute belastingen

De belastingen worden berekend op basis van het verantwoorde resultaat, uitgaande van het geldende belastingtarief, rekening houdend met fiscaal vrijgestelde posten, de vaststellingsovereenkomst (VSO) en geheel of gedeeltelijk niet-aftrekbare kosten.

Latente belastingen

Voor alle belastbare, tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale balanswaardering wordt een latente belastingverplichting opgenomen. Voor alle verrekenbare, tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale balanswaardering en voor beschikbare voorwaartse verliescompensatie wordt een latente belastingvordering opgenomen voor zover er latente verplichtingen tegenover staan, of voor zover het waarschijnlijk is dat er fiscale winst beschikbaar zal zijn voor verrekening. De latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden gesaldeerd opgenomen

onder de financiële vaste activa, respectievelijk voorzieningen.

De waardering van latente belastingverplichtingen en -vorderingen wordt gebaseerd op de fiscale gevolgen van de door WonenBregburg per balansdatum voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van activa, voorzieningen, schulden of overlopende passiva. Latente vorderingen worden opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er in de toekomst belastbare winsten zijn die voor realisatie van het tijdelijk verschil of voor compensabele verliezen kunnen worden aangevend. Hierbij wordt uitgegaan van het belastingtarief dat naar verwachting bij de afwikkeling van verschillen van toepassing zal zijn. De latente belastingverplichtingen en -vorderingen worden tegen contante waarde. De latenties krijgen hierdoor, gezien het langlopend karakter, een meer realistische waarde. Als disconteringsvoet gebruiken wij de nettorente. Dit is de voor WonenBregburg geldende gemiddelde rente van langlopende leningen onder aftrek van het toepasselijk belastingtarief.

Eigen vermogen

Een financieel instrument of de afzonderlijke componenten van het instrument worden in de geconsolideerde jaarrekening als vreemd vermogen of als eigen vermogen geclassificeerd, overeenkomstig de economische realiteit van de contractuele overeenkomst waaruit het financieel instrument voortvloeit. Rente, dividenden, baten en lasten met betrekking tot een (deel van een) financieel instrument worden in de jaarrekening opgenomen, afhankelijk van de classificatie van het financieel instrument als financiële verplichting, respectievelijk als eigenvermogensinstrument.

Egalisatierekeningen

Nagenoeg alle servicecomponenten worden afgerekend. Voor enkele componenten, zoals glasherstel en rioolonderhoud, wordt het jaarlijkse exploitatiesaldo verrekend in de vermelde egalisatierekening.

Voorzieningen

Een voorziening wordt gevormd als WonenBregburg op balansdatum een in rechte afdwingbare of feitelijke verplichting heeft, waarvan het waarschijnlijk is dat voor de afwikkeling een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de omvang betrouwbaar is te schatten. De omvang van de voorziening wordt bepaald door de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de desbetreffende verplichtingen en verliezen per balansdatum af te wikkelen.

Voorzieningen worden gewaardeerd tegen contante waarde, tenzij het effect van de tijds waarde van geld niet van materiële betekenis is of de looptijd minder dan één jaar. Dan waarderen we de voorziening tegen nominale waarde.

Wanneer het waarschijnlijk is dat voor uitgaven, die noodzakelijk zijn om een voorziening af te wikkelen, een vergoeding van een derde wordt ontvangen, wordt deze vergoeding gepresenteerd als een afzonderlijk actief.

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

In de jaarrekening worden, naast juridisch afdwingbare verplichtingen, feitelijke verplichtingen verwerkt die kunnen worden gekwalificeerd als intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd.

Hiervan is sprake wanneer namens de woningcorporatie uitingen zijn gedaan naar huurders, gemeenten en overige stakeholders over verplichtingen betreffende toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten en groot onderhoud. Een feitelijke verplichting is gekoppeld

aan het besluitvormingsproces van de woningcorporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake als de formalisering van de verplichting heeft plaatsgevonden.

Verwachte verliezen als gevolg van onrendabele investeringen worden als bijzondere waardeverandering in mindering gebracht op de boekwaarde van het complex waartoe de investeringen gaan behoren. Indien en voor zover de verwachte verliezen de boekwaarde van het betreffende complex overtreffen, wordt voor dit meerdere een voorziening gevormd. Onder verwachte verliezen wordt in dit verband verstaan de netto contante waarde van alle investeringsuitgaven, minus de aan deze investering toe te rekenen marktwaarde in verhuurde staat.

Voor de berekening van de voorziening als marktwaarde in verhuurde staat wordt dezelfde waardering gebruikt als voor het vastgoed in exploitatie. Dit betekent dat in de marktwaarde van projecten de beleidshuur is gehanteerd als aanvangshuur en dat wordt uitgegaan van de netto (exclusief aankoopkosten) in plaats van de bruto openmarktwaarde. Verder wordt bij de waardering, indien van toepassing, ook rekening gehouden met de bijbetaling die aan de gemeente is verschuldigd bij uitponding en huurbepalingen die door de gemeente zijn opgelegd.

In de voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen worden, naast bovengenoemde geraamde onrendabele toppen, ook algemene bijdragen opgenomen voor herstructurering(sgebieden).

Voorziening pensioenen

WonenBregburg heeft een pensioenregeling bij pensioenuitvoerder SPW (bedrijfstakpensioenfonds). De regeling wordt gefinancierd door afdrachten aan pensioenuitvoerders, te weten het bedrijfstakpensioenfonds. De pensioenverplichtingen worden gewaardeerd volgens de 'verplichting aan de pensioenuitvoerder-benadering'. In deze benadering wordt de aan de pensioenuitvoerder te betalen premie als last in de winst-en-verliesrekening verantwoord.

Overige voorzieningen

Overige voorzieningen zijn gevormd voor personele uitgaven: de toepassing van het cafetariamodel, het persoonsgebonden ontwikkelingsbudget en de toekomstige jubileumuitkeringen. Daarnaast is een voorziening opgenomen voor de uitgaven als gevolg van organisatiehervormingen.

De voorziening voor jubileumuitkeringen aan personeel is gevormd voor in de toekomst uit te betalen jubileumuitkeringen aan personeel op grond van cao-bepalingen, uitgaande van het personeelsbestand ultimo boekjaar. Bij de bepaling van de omvang van de voorziening is rekening gehouden met verwachte salarisstijgingen, een geschatte blijfkans en leeftijd.

De voorziening voor loopbaanontwikkeling is gevormd ter dekking van toekomstige verplichtingen op het gebied van loopbaanontwikkeling, waarvoor medewerkers van de corporatie op grond van cao-bepalingen budgetrechten hebben opgebouwd. Bij het bepalen van deze voorziening wordt uitgegaan van het personeelsbestand ultimo boekjaar.

De voorziening organisatiehervorming is gevormd en geformaliseerd op basis van een gedetailleerd plan waarmee de gerechtvaardigde verwachting is gewekt bij hen voor wie de reorganisatie gevolgen zal hebben dat de reorganisatie zal worden uitgevoerd. De voorziening bestaat uit de directe kosten van de hervorming zoals de lasten voor begeleiding en advies en uitgaven voor bovengenoemd personeel.

Langlopende leningen

De langlopende schulden vallen uiteen in leningen overheid, kredietinstellingen en groepsmaatschappijen en waarborgsommen. Langlopende leningen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde. Schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs.

De aflossingsverplichting voor het komende jaar is opgenomen onder de kortlopende schulden.

Terugkoopverplichtingen VoV

WonenBregburg heeft in het kader van de verkoop van woningen onder voorwaarden met de Koopgarantregeling een terugkoopverplichting die afhankelijk is van de waardeontwikkeling van de woningen. De terugkoopverplichting (rekening houdend met de verstrekte korting) wordt jaarlijks opnieuw gewaardeerd op basis van de laatst bekende WOZ-waarde van deze woningen, geïndexeerd naar de balansdatum.

Kortlopende schulden

De kortlopende schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde, verminderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs volgens de effectieve rentemethode (die gelijk kan zijn aan de nominale waarde). Winst of verlies wordt in de winst-en-verliesrekening opgenomen zodra de verplichtingen niet langer op de balans worden opgenomen, alsmede via het amortisatieproces.

Geamortiseerde kostprijs

De geamortiseerde kostprijs is het bedrag waarvoor een financieel actief of financiële verplichting bij de eerste verwerking in de balans wordt opgenomen, verminderd met aflossingen op de hoofdsom, vermeerderd of verminderd met de via de effectieve-rentemethode bepaalde cumulatieve amortisatie van het verschil tussen dat eerste bedrag en het aflossingsbedrag en verminderd met eventuele afboekingen (direct, dan wel door het vormen van een voorziening) wegens bijzondere waardeverminderingen of oninbaarheid.

Reële waarde van financiële instrumenten

Voor financiële instrumenten die niet op een actieve markt worden verhandeld, wordt de reële waarde bepaald met passende waarderingmethoden. Dergelijke methoden zijn onder meer:

- het gebruikmaken van recente markttransacties tussen onafhankelijke partijen;
- het gebruikmaken van de actuele, reële waarde van een ander instrument dat nagenoeg hetzelfde is;
- analyse op basis van contant gemaakte kasstromen of andere waarderingmodellen.

Een overzicht van de reële waarden van de financiële instrumenten wordt verschaft in de toelichting op de financiële instrumenten.

Niet langer in de balans opnemen van financiële activa en passiva

Een financieel instrument wordt niet langer in de balans opgenomen als een transactie ertoe leidt dat alle, of nagenoeg alle, rechten op economische voordelen en alle, of nagenoeg alle, risico's met betrekking tot de positie aan een derde zijn overgedragen.

Leasing

De woningcorporatie beoordeelt bij het afsluiten van een overeenkomst of de overeenkomst een lease bevat. Een overeenkomst bevat een lease indien deze in ruil voor een vergoeding aan de wederpartij de zeggenschap gedurende de overeengekomen gebruiksperiode over het gebruik van een geïdentificeerd actief aan de woningcorporatie verleent.

Bij operationele lease worden de leasebaten op tijdsevenredige basis over de leaseperiode ten gunste van de winst-en-verliesrekening gebracht. Initiële directe kosten worden toegerekend over de leaseperiode tegenover de leasebaten. Kortstondige vermindering of vrijstelling van betaling van reeds lopende leasecontracten als gevolg van de impact van Covid-19 zijn toegerekend aan de periode waarop de vermindering of vrijstelling betrekking heeft.

7. Grondslagen voor de bepaling van het geconsolideerde resultaat

Algemeen

Baten worden toegerekend aan het jaar waarop ze betrekking hebben voor zover deze gerealiseerd zijn. De kosten worden bepaald met inachtneming van de hiervoor vermelde grondslagen voor waardering en toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben. (Voorzienbare) verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het boekjaar worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden en overigens wordt voldaan aan de voorwaarden voor het opnemen van voorzieningen.

Bijzondere baten of lasten die behoren tot de gewone bedrijfsuitoefening, worden op grond van aard, omvang of het incidentele karakter afzonderlijk toegelicht teneinde een goed inzicht te geven in het resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening en met de ontwikkeling daarin. Bijzondere posten worden met het oog op de analyse en de vergelijkbaarheid van de resultaten zoveel mogelijk naar aard en omvang afzonderlijk toegelicht.

De winst-en-verliesrekening wordt zoals voorgeschreven in de Woningwet, gepresenteerd op basis van de functionele indeling.

Huren

Opbrengsten uit de levering van (huur)diensten worden verantwoord naar rato van de geleverde prestaties.

De huuropbrengsten zijn het resultaat van het gevoerde huurprijsbeleid van WonenBregburg, rekening houdend met de door het Rijk bepaalde kaders (zoals maximale huurverhoging, maximaal redelijke huur en maximale huursomstijging) en onder aftrek van huurderwing wegens leegstand.

Opbrengsten servicecontracten

Opbrengsten servicecontracten betreffen overeengekomen bijdragen van huurders en worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van levering van de goederen en diensten. De bijdragen zijn voor de dekking van de te maken en gemaakte servicekosten. Verrekening op basis van daadwerkelijke bestedingen vindt jaarlijks plaats. Gemaakte servicekosten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.

Tot en met 2019 werd de warmte-exploitatie onder de post 'Overige directe operationele lasten exploitatie bezit' verantwoord; per 2020 is dit onderdeel van de servicekosten geworden en zijn de opbrengsten warmte-exploitatie onder deze post verantwoord.

Lasten servicecontracten

De gemaakte servicekosten voor huurders worden verantwoord onder de lasten servicecontracten in het verslagjaar waarop de servicekosten betrekking hebben.

Tot en met 2019 werd de warmte-exploitatie onder de post 'Overige directe operationele lasten exploitatie bezit' verantwoord; per 2020 is dit onderdeel van de servicekosten geworden en zijn de lasten met betrekking tot de warmte-exploitatie onder deze post verantwoord.

Personeelskosten

Lonen, salarissen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst-en-verliesrekening voor zover ze verschuldigd zijn aan werknemers respectievelijk de belastingautoriteit.

WonenBregburg neemt een verplichting op als de groep zich aantoonbaar onvoorwaardelijk heeft verbonden om een ontslag- of transitievergoeding te betalen. Als ontslag onderdeel is van een organisatiehervorming, worden deze kosten opgenomen in een voorziening.

Overheidsbijdragen

Hieronder worden goedgekeurde bijdragen of subsidies van de overheid geboekt, tenzij deze betrekking hebben op investeringen/verbeteringen en de bijdragen hierop in mindering mogen worden gebracht (zoals STEP-subsidie: STimulering EnergiePrestatie huursector).

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Hier worden zowel de directe lasten voor de verhuur en beheeractiviteiten als de toegerekende indirecte lasten verantwoord.

Lasten onderhoudsactiviteiten

De werkelijke onderhoudskosten voor dagelijks en mutatieonderhoud en planmatig onderhoud worden ten laste van de exploitatie gebracht. Het dagelijks en mutatieonderhoud wordt onderscheiden in de kosten van derden en de kosten van de eigen dienst. Met ingang van boekjaar 2020 verwerkt Stichting WonenBreborg 'Uitgaven na eerste verwerking van vastgoed in exploitatie' in overeenstemming met het op 30 september 2019 gewijzigde artikel 14a van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. Zie toelichting en grondslagen bij rubriek Vastgoed in exploitatie.

Onder deze post worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. Reeds aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op de balansdatum, worden verwerkt onder de niet in de balans opgenomen verplichtingen.

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Hieronder worden verantwoord de verhuurderheffing, de kosten gerelateerd aan het niet kunnen incasseren van vorderingen op huurders anders dan huur en andere exploitatiekosten die niet tot een meer specifieke kostensoort behoren.

De warmte-exploitatie werd tot 2020 gesaldeerd verantwoord onder deze post. In 2020 is de warmte-exploitatie onder de servicekosten komen te vallen en worden de opbrengsten en kosten onder deze posten verantwoord.

Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling

De opbrengsten van de verkopen van het vastgoed in ontwikkeling.

Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling

De uitgaven van het verkochte vastgoed in ontwikkeling, inclusief de toegerekende organisatiekosten en rente in het kader van financiering worden hieronder verantwoord.

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

De post netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de toerekenbare verkoop- en organisatiekosten en de geactiveerde waarde met betrekking tot het vastgoed.

Opbrengst uit verkoop van vastgoed wordt in de winst-en-verliesrekening verwerkt als alle belangrijke rechten op economische voordelen alsmede alle belangrijke risico's met betrekking tot de activa zijn overgedragen aan de koper, het bedrag van de opbrengst op betrouwbare wijze kan worden bepaald en ontvangst van de opbrengst waarschijnlijk is.

Op basis van deze criteria wordt onder deze post de verkoopopbrengst van vastgoed in exploitatie onder aftrek van verkoopkosten en de boekwaarde verantwoord. De boekwaarde is op basis van de marktwaarde. Daarnaast wordt onder deze post verantwoord de opbrengstwaarde van verkocht vastgoed bestemd voor de verkoop (koopwoningen voor derden) onder aftrek van de gemaakte direct toerekenbare verkoopkosten en de vervaardigingsprijs en daaraan toegerekende directe kosten, dan wel de lagere opbrengstwaarde. Verder wordt hieronder verantwoord de verkoopopbrengst van onder VOV teruggekochte en vervolgens zonder voorwaarden doorverkochte woningen onder aftrek van de boekwaarde. De boekwaarde is de marktwaarde op terugkoopmoment onder aftrek van de contractuele korting.

Gerealiseerde verkoopresultaten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte). Eventuele verliezen op koopprojecten worden verantwoord zodra deze voorzienbaar zijn.

Woningen verkocht onder voorwaarden worden niet in het resultaat verantwoord in het geval de belangrijkste economische voor- en nadelen niet zijn overgedragen aan de koper. Dergelijke transacties worden verantwoord als financieringstransactie. Verwezen wordt naar de post Vastgoed verkocht onder voorwaarden in de grondslagen van balanswaardering.

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Hieronder zijn begrepen de overige waardeveranderingen in verband met projecten in ontwikkeling en projecten groot onderhoud. Daarnaast zijn hier verantwoord de niet-gerealiseerde waardeveranderingen met betrekking tot de vastgoedportefeuille, bestaande uit vastgoed in exploitatie, vastgoed in ontwikkeling, onroerende zaken verkocht onder voorwaarden, vastgoed bestemd voor verkoop en waardeveranderingen van vorderingen uit hoofde van koopstartvorderingen.

Nettoresultaat overige activiteiten

Hieraan zijn onder andere de opbrengsten van zendmasten en de exploitatie van zonnepanelen toegerekend.

Overige organisatiekosten

De opbrengsten en kosten die niet toerekenbaar zijn (ook niet na toerekening van indirecte kosten) worden opgenomen onder overige organisatiekosten.

De groep verwerkt de overheidsheffingen zoals onroerendezaakbelasting en verhuurderheffing op het moment dat aan alle voorwaarden voor de overheidsheffing is voldaan.

Leefbaarheid

Onder deze post zijn leefbaarheidsuitgaven voor sociale en fysieke activiteiten opgenomen. De uitgaven voor sociale activiteiten omvatten wijkgebonden uitgaven voor ondersteuning van bewonersinitiatieven, gebiedsgericht personeel (zoals leefbaarheidscoördinator, wijkbeheerder, huismeester), leefbaarheidsonderzoeken en uitgaven voor activiteiten, zoals welkomstbijeenkomsten nieuwe bewoners, bestrijding woonoverlast, buurtbemiddeling, opvang van dak- en thuislozen, schuldsaneringen, tweedekansbeleid et cetera.

De uitgaven met betrekking tot fysieke activiteiten omvatten wijkgebonden uitgaven voor buurtcentra, bijzondere gebouwen (zoals wijksteunpunten, buurtposten, Samenwerkende Huisartsen-Onder-Een-Dak), onderhoud groenvoorziening, speeltoestellen, beveiliging openbare ruimte, cameratoezicht, schoonmaakacties et cetera en uitgaven voor activiteiten zoals inbraakbeveiliging, brandpreventie, verlichting achterpad en afsluiting portieken.

Rentebaten en rentelasten

Rentebaten worden tijdsevenredig in de winst-en-verliesrekening verwerkt, rekening houdend met de effectieve rentevoet van de desbetreffende actiefpost als het bedrag bepaalbaar is en de ontvangst waarschijnlijk.

Rentelasten worden toegerekend aan de opeenvolgende verslagperioden naar rato van de resterende hoofdsom. (Dis)agio en aflossingspremies worden als rentelast aan de opeenvolgende verslagperioden toegerekend, zodanig dat tezamen met de over de lening verschuldigde rentevergoeding de effectieve rente in de winst-en-verliesrekening wordt verwerkt en in de balans de amortisatiewaarde van de schuld. Periodieke rentelasten en soortgelijke lasten komen ten laste van het jaar waarover zij verschuldigd worden.

Belastingen

De belasting over het resultaat wordt berekend op basis van het in de winst-en-verliesrekening verantwoorde resultaat, rekening houdend met fiscaal vrijgestelde posten en geheel of gedeeltelijk niet-aftrekbare kosten.

Ook wordt rekening gehouden met de wijzigingen in de latente belastingvorderingen en -schulden uit hoofde van respectievelijk wijzigingen in het belastingtarief, herbeoordeling van de mogelijkheid tot realisatie van latente belastingvorderingen, of een wijziging van de verwachte realisatie van een actief- of passiefpost.

De aldus bepaalde belastingpost wordt in de winst-en-verliesrekening opgenomen, behalve als deze betrekking heeft op posten die rechtstreeks in het eigen vermogen worden opgenomen. In dit geval wordt de belasting in het eigen vermogen verwerkt.

Resultaat deelnemingen

Als resultaat van deelnemingen waarin invloed van betekenis wordt uitgeoefend op het zakelijke en financiële beleid, wordt opgenomen het aan WonenBreburch toekomende aandeel in het resultaat van deze deelnemingen. Dit resultaat wordt bepaald op basis van de bij WonenBreburch geldende grondslagen voor waardering en resultaatbepaling.

8. Grondslagen voor de opstelling van het geconsolideerd kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de liquide middelen en de vlottende effecten. De effecten kunnen worden beschouwd als zeer liquide beleggingen. De op korte termijn zeer liquide beleggingen zijn beleggingen die zonder beperkingen en zonder materieel risico van waardeverminderingen als gevolg van de transactie kunnen worden omgezet in geldmiddelen.

Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest, ontvangen dividenden en winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten.

Transacties waarbij geen ruil van kasmiddelen plaatsvindt, waaronder financiële leasing, zijn niet in het kasstroomoverzicht opgenomen. De betaling van de leasetermijnen uit hoofde van het financiële leasecontract zijn voor het gedeelte dat betrekking heeft op de aflossing als een uitgave uit financieringsactiviteiten aangemerkt en voor het gedeelte dat betrekking heeft op de interest als een uitgave uit operationele activiteiten. De ontvangst uit hoofde van een sale and finance leaseback-transactie wordt gepresenteerd als een ontvangst uit hoofde van financieringsactiviteiten.

9. Toelichting op de onderscheiden posten van de geconsolideerde balans

Vastgoedbeleggingen

1. Daeb en niet-daeb vastgoed in exploitatie

1.1 Vastgoed in exploitatie

(Bedragen x € 1.000)

Tabel 1.1.1 en 1.1.2 Vastgoed in exploitatie	daeb vastgoed in exploitatie		niet-daeb vastgoed in exploitatie	
	2020	2019	2020	2019
Stand per 1 januari	2.777.212	2.663.249	292.606	332.330
Mutaties				
Opleveringen vanuit vastgoed in ontwikkeling	14.703	11.473	-	84
Aankopen	867	172	-	-
Woningverbeteringen	9.445	6.204	409	1.204
Desinvesteringen: verkopen	-3.718	-24.471	-9.825	-58.640
Desinvesteringen: sloop	-	-99	-	-
Herclassificatie: daeb <-> niet-daeb	2.777	-151	-2.777	151
Herclassificatie: van verkoop onder voorwaarden	5.438	2.936	1.015	2.017
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	219.399	118.978	23.731	12.724
Mutatie voorraad koopwoningen	2.585	-1.079	2.665	2.736
Totaal mutaties	251.496	113.963	15.218	-39.724
Boekwaarde per 31 december	3.028.708	2.777.212	307.824	292.606
Inbegrepen ongerealiseerde herwaardering	1.640.484	1.435.954	103.776	85.120

Tabel 1.1.3 Overige zaken in exploitatie	2020	2019
Stand per 1 januari	1.101	300
Mutaties		
Investeringen	876	912
Afschrijvingen	-141	-111
Desinvesteringen	-118	-
Totaal mutaties	617	801
Boekwaarde per 31 december	1.718	1.101

Tabel 1.1.4 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	2020	2019
Stand per 1 januari	86.764	85.048
Mutaties		
Herclassificatie: naar MVA in exploitatie	-6.453	-4.954
Herclassificatie: naar vastgoed bestemd voor verkoop	-1.146	-523
Mutatie inzake afkoop	-169	-
Mutatie marktwaarde inzake terugkopen	546	405
Mutatie marktwaarde	6.097	6.788
Totaal mutaties	-1.125	1.716
Boekwaarde per 31 december	85.639	86.764

Tabel 1.1.5 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	2020	2019
Stand per 1 januari	19.134	18.550
Mutaties		
Investeringen	10.587	14.224
Activeringen	-14.703	-11.557
Inbreng sloopwaarde	-	99
Opleveringen: nieuwbouw beschikking voorziening	-2.359	-2.546
Mutatie saldering voorziening beleid	2.303	2.285
Herclassificatie: naar vastgoed bestemd voor verkoop	-	-2.558
Waardemutaties	-523	637
Totaal mutaties	-4.695	584
Boekwaarde per 31 december	14.439	19.134

Daeb vastgoed in exploitatie en niet-daeb vastgoed in exploitatie

Bij het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat is gebruikgemaakt van meerdere macro-economische parameters en/of schattingen. Het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' bepaalt de waarderingmethodiek van de onroerende zaken in exploitatie op basis van de contante waarde van de geschatte toekomstige kasstromen (Discounted Cash Flow-methode; hierna DCF of DCF-methode). De toekomstige kasstromen worden bepaald aan de hand van een door-exploiteer- of een uitpondscenario per complex. Opgenomen wordt het financieel meest rendabele scenario.

Bij het doorexploiteerscenario is de veronderstelling dat het volledige complex in exploitatie blijft gedurende de DCF-periode. Bij het uitpondscenario is de veronderstelling dat na mutatie tot verkoop van individuele woningen tegen leegwaarde wordt overgegaan. De berekening wordt uitgevoerd over een DCF-periode van 15 jaar. In het doorexploiteerscenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuur of de maximale huur, afhankelijk of de woongelegenheden bij mutatie is te liberaliseren.

- Wanneer de maximale huur lager is dan, of gelijk is aan, de huurliberalisatiegrens, is de nieuwe huur het minimum van de markthuur en de maximale huur volgens het woningwaarderingstelsel.
- Wanneer de maximale huur hoger is dan de liberalisatiegrens, is de nieuwe huur de markthuur.

Om de te verwachten kasstromen in de DCF-berekening te bepalen, wordt gebruikgemaakt van de macro-economische parameters, zoals reeds beschreven bij de grondslagen vastgoedbeleggingen blz. 11:

Parameters woongelegenheden	2019	2020	2021	2022	2023	2024 e.v.
Prijsinflatie	2,60%	1,40%	1,40%	1,60%	1,80%	2,00%
Looninflatie	2,50%	2,50%	1,40%	1,95%	2,50%	2,50%
Bouwkostenstijging	4,40%	3,50%	3,00%	2,50%	2,50%	2,50%
Leegwaardestijging	7,10%	7,00%	4,50%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe - EGW	€ 1.116	€ 1.264	indexeren met bouwkostenstijging			
Instandhoudingsonderhoud per vhe - MGW	1207	€ 1.240	indexeren met bouwkostenstijging			
Instandhoudingsonderhoud per vhe – Studenteneenheid	€ 596	€ 615	indexeren met bouwkostenstijging			
Instandhoudingsonderhoud per vhe – Zorgeenheid (extr.muraal)	€ 975	€ 1.049	indexeren met bouwkostenstijging			
Beheerkosten per vhe - EGW	€ 447	€ 458	indexeren met looninflatie			
Beheerkosten per vhe - MGW	€ 439	€ 450	indexeren met looninflatie			
Beheerkosten per vhe – Studenteneenheid	€ 413	€ 423	indexeren met looninflatie			
Beheerkosten per vhe – Zorgeenheid (extr.muraal)	€ 405	€ 415	indexeren met looninflatie			
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,18%	0,17%	0,17%	0,17%	0,17%	0,17%
Verhuurderheffing (% van de WOZ)		0,562%	0,526%	0,527%	0,501%	0,501% / 0,502%
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar – zelfstandige eenheden		1,0%	1,2%	1,2%	1,0%	0,5%
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar – onzelfstandige eenheden		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Huurderving (% van de huursom)		1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%
Mutatiekans bij doorexpluiten		17,20%	13,3%	13,3%	13,3%	13,3%
Mutatiekans bij uitponden		9,10%	8,9%	8,3%	8,3%	7,4%
Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegwaarde)		1,40%	1,3%	1,3%	1,3%	1,3%
Disconteringsvoet:		6,60%	11,30%	11,30%	11,30%	11,30%

Voor de splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 544 per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 3% van de berekende waarde van een verhuureenheid in jaar 1 en 9% vanaf jaar 2.

Parameters bedrijfsmatig, maatschappelijk en zorg onroerend goed	2019	2020	2021	2022	2023	2024 e.v.
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo	€ 8,14	€ 8,46	indexeren met bouwkostenstijging			
Mutatieonderhoud per m2 bvo - BOG (excl. BTW)	€ 9,40	€ 5,80	indexeren met bouwkostenstijging			
Mutatieonderhoud per m2 bvo - MOG (incl. BTW)	€ 11,40	€ 7,00	indexeren met bouwkostenstijging			
Mutatieonderhoud per m2 bvo - ZOG (incl. BTW)	€ 11,40	€ 9,30	indexeren met bouwkostenstijging			
Beheerkosten % van de markthuur - BOG		3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%
Beheerkosten % van de markthuur - MOG		2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Beheerkosten % van de markthuur - ZOG		2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ) - BOG en MOG		0,35%	0,33%	0,33%	0,33%	0,33%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ) - ZOG		0,36%	0,34%	0,34%	0,34%	0,34%
Disconteringsvoet:		7,61%	7,48%	7,48%	7,48%	7,48%

Parameters parkeerplaatsen	2019	2020	2021	2022	2023	2024 e.v.
Instandhoudingsonderhoud – parkeerplaats	€ 76	€ 78	indexeren met bouwkostenstijging			
Instandhoudingsonderhoud – garagebox	€ 96	€ 103	indexeren met bouwkostenstijging			
Beheerkosten – parkeerplaats	€ 27	€ 28	indexeren met looninflatie			
Beheerkosten – garagebox	€ 38	€ 39	indexeren met looninflatie			
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)		0,24%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%
Disconteringsvoet:		7,13%	6,90%	6,90%	6,90%	6,90%

Inschakeling taxateur

Jaarlijks wordt minimaal 1/3 deel van de onroerende zaken in exploitatie getaxeerd door een onafhankelijke en deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. Dit betekent dat elk derde deel van de onroerende zaken in exploitatie minimaal eens per 3 jaar opnieuw wordt getaxeerd. Het taxatierapport en het taxatiedossier waarin de waardering en de daarbij gehanteerde aanpassingen ten opzichte van de basisvariant zijn onderbouwd en vastgelegd, zijn in het bezit van WonenBreborg en op aanvraag beschikbaar voor de Autoriteit woningcorporaties.

De marktwaardes ultimo 2020 zijn als volgt getaxeerd door onze externe taxateurs, DansenVanderVegt Vastgoedconsultants B.V. en Colliers International Valuations B.V.:

- Woongelegenheden: 188 complexen voorzien van een taxatierapport, 290 complexen voorzien van een markttechnische update.
- Bedrijfsmatig, maatschappelijk en zorgonroerend goed: integraal voorzien van een taxatierapport.
- Parkeergelegenheden: integraal voorzien van een markttechnische update.

Hieronder staat per vrijheidsgraad of WonenBreborg hiervan gebruik heeft gemaakt:

- Markthuur: deze vrijheidsgraad is toegepast. De taxateur heeft op complexniveau referenties geraadpleegd uit de NVM-database om marktconforme markthuren te bepalen.
- Markthuurstijging: niet toegepast voor woningen en parkeergelegenheden. De markthuurstijging is in de basisversie gekoppeld aan prijsinflatie. Er zijn geen gegronde redenen om te verwachten dat de markthuurstijging daarvan afwijkt. Bij bedrijfsmatig, maatschappelijk en zorgonroerend goed wel toegepast.
- Exit yield: incidenteel toegepast voor woningen en parkeergelegenheden indien exit yields uit de basisversie niet aan de verwachtingen voldoen. Voor de andere vastgoedcategorieën in alle gevallen toegepast, omdat het handboek voor bedrijfsmatig, maatschappelijk en zorgonroerend goed geen eindwaarde voorschrijft. Hiervoor is een inschatting gemaakt door de externe taxateur. Deze inschatting is gebaseerd op een in de markt gangbare manier van waarderen, in tegenstelling tot de in de basisversie gehanteerde eindwaardemethode.
- Leegwaarde: wel toegepast, waardoor specifieke kennis van de markt en het vastgoed in de leegwaarde verwerkt wordt. Dit is in eerste instantie ingeschat door de externe taxateurs en daarna getoetst door de senior makelaars van WonenBreborg.
- Leegwaardestijging: wel toegepast, omdat het gemiddelde in het handboek volgens de externe taxateurs niet passend is voor WonenBreborg.
- Bijzondere uitgangspunten: niet toegepast, omdat deze volgens de externe taxateur niet van toepassing zijn.
- Disconteringsvoet: wel toegepast, waarmee recht wordt gedaan aan de risico's die voor specifieke objecten en locaties van toepassing zijn. Deze variabele is ingeschat door de externe taxateur.

- Mutatie-/verkoopkans: wel toegepast. De mutatiekans betreft het percentage eenheden in een complex dat jaarlijks muteert. In het uitpondscenario wordt standaard 100% van de muterende eenheden verkocht, tenzij een lagere verkoopkans wordt ingerekend. Bij een verkoopkans van 70% wordt 70% van de muterende eenheden verkocht en 30% doorverhuurd tegen markthuur. WonenBredurg gebruikt naast de ervaringscijfers van de laatste 5 jaar ook object- en marktspecifieke kennis. Ten opzichte van de basisversie zijn de in de afgelopen 5 jaar gerealiseerde verkopen meegenomen in de bepaling van de mutatie- en verkoopkans. Daarnaast is voor grote complexen met hoge mutatiegraden de verkoopkans bij mutatie verlaagd, omdat er verzadiging van de markt optreedt.
- Erfpacht: wel toegepast. In plaats van erfpacht bestaat een regeling van bijbetaling aan de gemeente Tilburg. Dit houdt in dat WonenBredurg over een groot deel van het Tilburgs vastgoed, dat in volle eigendom is verworven op basis van de sociale kavelprijs, bij verkoop moet afrekenen tegen de marktwaarde van de grond.
- Technische splitsingskosten: toegepast bij een aantal Bredase complexen.
- Bijzondere omstandigheden: niet toegepast, omdat deze volgens de externe taxateur niet van toepassing zijn.
- Onderhoud: wel toegepast, waardoor we rekenen met gedetailleerdere objectspecifieke eigenschappen van het vastgoed. Het onderhoud wordt bepaald op basis van het VTW-type uit de 'Vastgoed Taxatiewijzer 2020' van Koeter.

In de vrijheidsgraden is rekening gehouden met de Verordening doelgroepen sociale woningbouw gemeente Breda, die per 22 december 2016 van kracht is. Hierin staat dat sociale huurwoningen gedurende een termijn van 15 jaar na ingebruikname voor de doelgroep beschikbaar moeten blijven. Deze verordening is van toepassing op 202 woningen.

Verloopstaat marktwaarde

De marktwaarde in verhuurde staat is in 2020 met € 262,6 miljoen toegenomen tot € 3,338 miljard. Een overzicht van de mutaties in de marktwaarde is hieronder opgenomen:

Tabel 1.1.7 Verloopstaat marktwaarde 2019 - 2020	
Marktwaarde per 31 december 2019	3.076.329
Daeb vastgoed in exploitatie	2.777.212
Niet-daeb vastgoed in exploitatie	292.606
Voorraad te verkopen woningen	6.511
Marktwaarde per 31 december 2019	3.076.329
Voorraadmutaties	9.782
Methodische wijzigingen	-61.106
Mutatie objectgegevens	-24.843
Mutatie waarderingsparameters	338.778
Marktwaarde per 31 december 2020	3.338.939
Daeb vastgoed in exploitatie	3.028.708
Niet-daeb vastgoed in exploitatie	307.824
Voorraad te verkopen woningen	2.407
Marktwaarde per 31 december 2020	3.338.939

De belangrijkste verklaringen voor bovenstaande ontwikkelingen staan hieronder nader toegevoegd:

- Mutatie waarderingparameters € 339 miljoen. Dit betreft voornamelijk een positief effect als gevolg van stijging van de leegwaarde (€ 187 miljoen) en verlaging van de disconteringsvoet (€ 165 miljoen). De daling van de mutatiekans zwakt hierbij de stijging af (€ 30 miljoen). Daarnaast zorgen de overige parameters voor zowel dalingen als stijgingen, maar uiteindelijk nog voor een stijging (€ 17 miljoen).
- Methodische wijzigingen. Dit betreft de waardemutatie als gevolg van verplicht voorgeschreven methodische wijzigingen zoals die blijken uit het 'Handboek modelmatig waarderen

marktwaarde'. De verandering wordt vrijwel geheel veroorzaakt door de aanpassing van het percentage van overdrachtsbelasting waarmee de waardedaling van € 61 miljoen voor € 57 miljoen wordt verklaard. De overige € 4 miljoen wordt verklaard door de wijziging in scenario-bepaling. Bij gemengde complexen wordt het doorexploiteerscenario niet meer afgedwongen, wat leidt tot een afname van de marktwaarde.

- Mutatie objectgegevens (als gevolg van marktontwikkelingen). De grootste invloed heeft de ingerekende erfpacht van -/€ 57 miljoen (bijbetaling grondregeling in Tilburg) als gevolg van leegwaardestijgingen. In het kader van grondprijzen van de gemeente stijgt de bijbetaling namelijk, wanneer de verkoopprijs (leegwaarde van de woning in de marktwaarde) hoger is. Daarnaast zorgt de gestegen contractuur tot een stijging van de marktwaarde (+ € 29 miljoen). De overige objectgegevens zorgen voor een daling van de marktwaarde (+ € 3 miljoen).

Schattingen

Toekomstige marktontwikkelingen, waarop zowel door interne als externe taxateurs gehanteerde aannames en schattingen ter bepaling van de reële waarde van het commercieel vastgoed zijn gebaseerd, kunnen in werkelijkheid afwijken en zodoende van significante invloed zijn op de mogelijkheid tot realisatie van de huidige waardering in de jaarrekening.

Om inzicht te geven in de effecten van redelijkerwijs mogelijke wijzigingen in belangrijke parameters op de reële waarde, is per vastgoedbeleggingssoort de volgende gevoeligheidsanalyse opgenomen. Het effect op de reële waarde is steeds berekend per afzonderlijke afwijking (overige parameters blijven gelijk):

Woongelegenheden				
Parameters	gehanteerd in reële waarde	stel mogelijke afwijking	effect op marktwaarde	
			in miljoenen €	in % van de reële waarde
Disconteringsvoet	11,30%	+10%	-€ 291,6	-9,1%
Vrije verkoopwaarde	€ 166.322	-/10%	-€ 201,3	-6,3%
Mutatiegraad doorexploiteren (complexen doorexploiteerscenario)	13,30%	-/10%	-€ 52,6	-1,6%
Mutatiegraad uitponden (complexen uitpondscenario)	8,90%			
Instandhoudingsonderhoud	€ 1.177 per vhe	+ € 100	-€ 53,0	-1,7%

Bedrijfsmatig, maatschappelijk en zorg onroerend goed				
Parameters	gehanteerd in reële waarde	stel mogelijke afwijking	effect op marktwaarde	
			in miljoenen €	in % van de reële waarde
Markthuur	€ 119 per m2 VVO	-/10%	-€ 7,9	-7,4%
Disconteringsvoet	7,48%	+10%	-€ 6,5	-6,2%
Maanden leegstand na afloop contract	8,1	+100%	-€ 4,9	-4,6%
Instandhoudingsonderhoud	€ 8,46 per m2 BVO	+ 10%	-€ 0,7	-0,7%

Parkeerplaatsen				
Parameters	gehanteerd in reële waarde	stel mogelijke afwijking	effect op marktwaarde	
			in miljoenen €	in % van de reële waarde
Vrije verkoopwaarde	€ 13.294	-/-10%	-€ 3,2	-7,5%
Disconteringsvoet	6,90%	+10%	-€ 1,6	-3,7%
Instandhoudingsonderhoud	€ 112,8 per vhe	+ € 10	-€ 0,3	-0,8%
Mutatiegraad doorexploiteren	11%	-/- 10%	-€ 0,3	-0,7%
Mutatiegraad uitponden	10%			

Juridische en feitelijke verplichtingen voor de waardering van het vastgoed

WonenBreborg heeft prestatieafspraken met de gemeenten Tilburg en Breda over het aantal huurwoningen in verschillende huurprijsklassen. WonenBreborg houdt daarom het overgrote deel van de vastgoedportefeuille in exploitatie, verhoogt de huur jaarlijks met minder dan wettelijk is toegestaan en vraagt bij mutatie in plaats van de markthuur een lagere streefhuur. Naast de marktwaarde verantwoordt WonenBreborg ook de beleidswaarde.

Herclassificaties materiële vaste activa

In de post materiële vaste activa zijn de volgende herclassificaties verwerkt:

- Vanwege de terugkoop van woningen die verkocht zijn met Koopgarant zijn deze eenheden in 2020 geïnclassificeerd als vastgoed in exploitatie (44 eenheden).
- Mutaties in de voorraad woningen waarbij sprake is van (een aanvang van) activiteiten voor de verkoop, hebben geleid tot herclassificaties tussen vastgoed in exploitatie en vastgoed bestemd voor de verkoop (21 eenheden).

Zekerheden en beperkingen

Zonder toestemming van het WSW is het WonenBreborg niet toegestaan om de woningen die met door het WSW geborgde leningen zijn gefinancierd te bezwaren met een beperkt recht (recht van pand/hypotheek, recht van opstal, recht van erfpacht, recht van vruchtgebruik) of de verplichting aan te gaan om deze woningen met een zekerheidsrecht te bezwaren (positieve hypotheekverklaring). Als gevolg hiervan zijn de woningen die met geborgde leningen zijn gefinancierd, niet met hypotheekzekerheden bezwaard. Daarnaast heeft het WSW recht van eerste hypotheek op de woningen van de corporatie betreffende de door het WSW geborgde financiering. Van het cluster Forum te Tilburg zijn 77 woningen gefinancierd met een bancaire lening met recht van hypotheek.

Voor de door het WSW verstrekte borgstelling heeft de corporatie een obligoverplichting gebaseerd op de omvang van de door het WSW geborgde leningen. Deze obligoverplichting is in de toelichting op de geconsolideerde balans vermeld onder 'Niet in de balans opgenomen verplichtingen en activa'.

Vastgoed in exploitatie bestemd voor verkoop

Voor de eerstkomende 5 jaar is een verkoopplan opgesteld waarin in totaal 1.300 verhuureenheden bestemd zijn voor verkoop. Hiervan zullen naar verwachting 164 verhuureenheden in het komende boekjaar worden verkocht met een marktwaarde van € 23,5 miljoen. Een deel van deze eenheden is onder de balanspost 'Vastgoed bestemd voor de verkoop' opgenomen.

Juridische en feitelijke verplichtingen inzake de waardering van het vastgoed

De corporatie heeft zich naar de gemeenten verplicht om bij 224 woningen (2019: 249 woningen) gedurende 15 jaar geen huurverhoging boven de liberalisatiegrens in rekening te brengen. Uitzondering hierop is de inkomensafhankelijke huurverhoging. De periode varieert tussen 2024,

2032, 2033, 2034 en 2035. Hierdoor blijven deze woningen beschikbaar voor de primaire doelgroep. In de marktwaarde is bij deze woningen rekening gehouden met deze huurbeklemming.

Overige aspecten

Het onroerende goed is nagenoeg in zijn geheel gefinancierd met kapitaalmarktleningen onder overheidsgarantie. Voor het vastgoed in exploitatie zijn geen hypothecaire zekerheden afgegeven, met uitzondering van de complexen Forum (zie de niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen). De WOZ-waarde van het gehele vastgoedbezit, inclusief de eigen kantoorpanden, is op basis van de waardebeschikkingen op peildatum 1 januari 2019 in totaal € 4,1 miljard.

De activa zijn verzekerd tegen aanschaf- of voortbrengingskosten. Het grootschalig BOG, MOG en de panden voor eigen gebruik zijn verzekerd op basis van een herbouwwaarde van € 121,4 miljoen per balansdatum. De overige verhuureenheden zijn tegen een vast tarief per eenheid voor opstalschade verzekerd.

Als vastgoed in exploitatie zijn per 31 december 2020 (op eenheidsniveau) in totaal 30.771 verhuureenheden opgenomen (2019: 30.719). Deze 30.771 eenheden betreft het aantal eenheden dat op marktwaarde is gewaardeerd. Collectieve contracten van bijvoorbeeld zorginstellingen tellen daarom voor 1 eenheid mee. Dit bestaat uit 25.717 daeb eenheden en 5.054 niet-daeb eenheden.

Beleidswaarde

De beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie naar vastgoedtype is als volgt:

(In duizenden euro's)	2020	2019
Eengezinswoningen (EGW)	968.592	781.532
Meergezinswoningen (MGW)	1.172.126	1.025.138
Studenteneenheden (STUD)	97.142	74.434
Bedrijfsmatig onroerend goed *	23.993	24.900
Maatschappelijk onroerend goed *	1.215	1.123
Zorgvastgoed (intramuraal) *	80.527	75.090
Zorgvastgoed (extramuraal) (ZOG)	5.044	4.472
Parkeergelegenheden *	42.864	38.551
Totaal	2.391.503	2.025.239
Marktwaarde in verhuurde staat vastgoed in exploitatie	-3.336.532	-3.069.817
Maatschappelijke bestemming (van het eigen vermogen)	-945.029	-1.044.578
<i>*beleidswaarde is gelijk aan marktwaarde in verhuurde staat</i>		

Uitgangspunten beleidswaarde

De beleidswaarde is een afgeleide waarde van de marktwaarde. Vertrekpunt voor de beleidswaarde is de huidige marktwaarde. Om te komen tot de beleidswaarde is de DCF-berekening van de marktwaarde voor woongelegenheden aangepast op 4 onderdelen die duiding geven aan de maatschappelijke opgave. Dit betreft geen marktconforme, maar maatschappelijke beleidskasstromen voor huur, onderhoud en beheer, en alleen doorexploiteren van het bezit in plaats van de hoogste van uitponden en doorexploiteren. Het verschil tussen markt- en beleidswaarde heet de 'maatschappelijke bestemming' en geeft duiding aan de waarde (en in de jaarrekening vermogen) dat niet wordt gerealiseerd, gegeven het maatschappelijke beleid.

In het bestuursverslag is een beleidsmatige beschouwing opgenomen over het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde van de onroerende zaken in exploitatie, alsmede de ontwikkeling van beide waarden en de consequenties van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde voor het eigen vermogen in paragraaf 6.

De belangrijkste uitgangspunten en veronderstellingen zijn (voor zover ze afwijken van de marktwaarde in verhuurde staat) hieronder weergegeven:

Stap	2020		2019	
	effect op marktwaarde ¹ x € 000.000	in % van de reële waarde	effect op marktwaarde ¹ x € 000.000	in % van de reële waarde
Stap 0: marktwaarde in verhuurde staat	3.337	100%	3.070	100%
Stap 1: beschikbaarheid	-123	-4%	-230	-8%
Stap 2: betaalbaarheid	-757	-23%	-647	-21%
Stap 3: kwaliteit	63	2%	-59	-2%
Stap 4: beheer	-128	-4%	-108	-4%
Beleidswaarde	2.392	72%	2.025	66%

¹ Het effect op de reële waarde is cumulatief berekend

Ten aanzien van stap 2 (betaalbaarheid) is de streefhuur gemiddeld:

- voor eengezinswoningen € 668 per maand, zijnde 76% van de maximaal redelijke huur (2019: € 652 per maand, zijnde 78% van maximaal redelijke huur);
- voor meergezinswoningen € 582 per maand, zijnde 77% van de maximaal redelijke huur (2019: € 564 per maand, zijnde 82% van maximaal redelijke huur);
- voor studenteneenheden € 315 per maand, zijnde 85% van de maximaal redelijke huur (2019: € 307 per maand, zijnde 85% van maximaal redelijke huur);
- voor extramurale zorgeneenheden € 515 per maand, zijnde 81% van de maximaal redelijke huur (2019: € 519 per maand, zijnde 82% van maximaal redelijke huur).

Ten aanzien van stap 3 (kwaliteit) is de beleidsonderhoudsnorm gemiddeld:

- voor eengezinswoningen € 1.604 per verhuureenheid per jaar (2019: € 1.874);
- voor meergezinswoningen € 1.669 per verhuureenheid per jaar (2019: € 1.695);
- voor studenteneenheden € 1.248 per verhuureenheid per jaar (2019: € 1.429);
- voor extramurale zorgeneenheden € 1.654 per verhuureenheid per jaar (2019: € 1.857).

De daling van de onderhoudsnorm houdt vooral verband met het gewijzigde beleid ten aanzien van groot onderhoud. In 2019 werd aangenomen dat 75% van de bestedingen voor toekomstige onderhoudsprojecten geactiveerd konden worden. In 2020 is dat aandeel verhoogd tot 100% als gevolg van uitbreiding van de noodzakelijke duurzaamheidsmaatregelen, om de klimaatdoelstellingen te kunnen halen die de corporatiesector met de rijksoverheid heeft afgesproken.

Ten aanzien van stap 4 (beheer) is de beleidsbeheernorm gemiddeld:

- voor eengezinswoningen € 789 per verhuureenheid per jaar (2019: € 778);
- voor meergezinswoningen € 857 per verhuureenheid per jaar (2019: € 836);
- voor studenteneenheden € 744 per verhuureenheid per jaar (2019: € 694);
- voor extramurale zorgeneenheden € 758 per verhuureenheid per jaar (2019: € 765).

In onderstaande tabellen wordt aangegeven welk effect een positieve of negatieve aanpassing van deze uitgangspunten heeft op de beleidswaarde:

2020

Parameters	gehanteerd in beleidswaarde	stel mogelijke afwijking	effect op beleidswaarde	
			x € 000.000	in % van de beleidswaarde
Disconteringsvoet	5,8%	+ 0,5% (8,6%)	€ -237	-10,6%
Streefhuur per maand	€ 581	+ € 25 (4,3%)	€ 127	5,7%
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 2.419	+ € 100 (4,1%)	€ -84	-3,8%

2019

Parameters	gehanteerd in beleidswaarde	stel mogelijke afwijking	effect op beleidswaarde	
			x € 000.000	in % van de beleidswaarde
Disconteringsvoet	6,1%	+ 0,5%	€ -182	-9,1%
Streefhuur per maand	€ 565	+ 4,4%	€ 159	7,9%
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 2.556	+ 3,9%	€ -77	-3,8%

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Herclassificatie onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (Koopgarant)

De posten 'Herclassificatie naar' in het verloopoverzicht betreffen alle in het boekjaar teruggekochte VoV-woningen die weer in exploitatie zijn genomen of zijn opgenomen onder de voorraad koopwoningen.

Gedurende 2020 zijn, evenals in 2019, geen woningen onder Koopgarant aan derden overgedragen, omdat deze regeling door WonenBregburg in 2015 is beëindigd. Ultimo 2020 waren 551 woningen onder voorwaarden verkocht (zowel bestaande bouw als nieuwbouwwoningen) waarop voor WonenBregburg een terugkoopplicht rust (2019: 603 woningen).

Bij verkoop onder Koopgarant is de grond van de woning waarvan de canon is afgekocht aan de koper in erfpacht gegeven. WonenBregburg heeft zich verplicht de woning tegen vastgelegde condities op initiatief van de koper terug te kopen.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Als onderdeel van de activa in ontwikkeling zijn de investeringen in grondposities verantwoord, waarvan de toekomstige woningbouwbestemming niet zeker is. De aankopen zijn volledig door WonenBregburg gefinancierd. Voor deze grondposities heeft Stichting WonenBregburg het volledige eigendomsrecht. Wel zijn ontwikkelafspraken gemaakt met derden, waardoor het economisch eigendom en de risico's van deze posities naar evenredigheid worden gedeeld. De langlopende vorderingen op deze projectontwikkelaars zijn verantwoord onder de financiële vaste activa.

1.2 Materiële vaste activa

Tabel 1.2.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	Kantoor-gebouwen	Inventaris	Vervoer-middelen	Totaal
Aanschafwaarde	18.324	18.003	1.605	37.932
Cumulatieve afschrijvingen	-13.695	-16.365	-910	-30.970
Stand per 1 januari	4.629	1.638	695	6.962
Mutaties				
Investerings	76	1.503	143	1.722
Desinvesterings	-	-	-144	-144
Afschrijvingen	-823	-781	-105	-1.709
Afschrijvingen desinvesterings	-	-	132	132
Totaal mutaties	-747	722	26	1
Aanschafwaarde	18.400	19.506	1.604	39.510
Cumulatieve afschrijvingen	-14.518	-17.146	-883	-32.547
Boekwaarde per 31 december	3.882	2.360	721	6.963

De afschrijvingsmethodiek voor activa ten dienste van de exploitatie is op lineaire basis, rekening houdend met een eventuele restwaarde. De afschrijvingstermijnen per categorie zijn:

Kantoorgebouwen	10 – 50 jaar
Inventaris	5 – 20 jaar
Vervoermiddelen	7 jaar

Op gronden wordt niet afgeschreven.

Onder de activa ten dienste van de exploitatie zijn onder meer eigen kantoorpanden opgenomen.

Deze activa hebben ultimo 2020 een boekwaarde van € 3,9 miljoen. De WOZ-waarde van deze panden was op peildatum 1 januari 2020 in totaal € 7,3 miljoen.

1.3 Financiële vaste activa Deelnemingen

Tabel 1.3.1 Andere deelnemingen	aandeel%	netto vermogens waarde per 1-1-2020	investeringen / desinvesteringen	resultaat in boekjaar	netto vermogens waarde per 31-12-2020
Breedband Tilburg BV	24,33%	33	-	9	42
Totaal		33	-	9	42

Tabel 1.3.2 Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	1-1-2020	toevoegingen	aflossingen	31-12-2020
Breedband BV	346	-	-42	304
Totaal	346	-	-42	304

Latente belastingvordering(en)

Bij een aantal jaarrekeningposten is sprake van tijdelijke verschillen tussen de waardering van activa en passiva volgens jaarrekeninggrondslagen en fiscale grondslagen. Deze latenties zijn tegen contante waarde berekend met een disconteringsvoet van 2,9% (nettorente 2020). De hieruit voortvloeiende latente belastingvorderingen worden hierna toegelicht:

- a Belastinglatentie sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie en in ontwikkeling
Eind 2020 is de commerciële waardering van het vastgoed in exploitatie € 335 miljoen hoger dan fiscaal. Dit is exclusief de geraamde verkopen en het fiscaal afschrijvingspotentieel tot en

met 2025 voor vastgoed waarbij de fiscale boekwaarde hoger is dan de marktwaarde. Hiervoor vormen wij afzonderlijke latenties.

Voor de bepaling van de latente vastgoed in exploitatie betrekken wij ook het waarderingsverschil voor het vastgoed in ontwikkeling, omdat dit vastgoed op de langere termijn aan de exploitatie wordt toegevoegd. Bij dit vastgoed is eind 2020 sprake van een fiscaal hogere waardering van € 18 miljoen. Per saldo resulteert dus een passieve latente op het gehele vastgoed.

Belastinglatenties waarderen we tegen contante waarde. Daarbij gaan we ervan uit dat toekomstige verkoopresultaten jaarlijks aan de fiscale herinvesteringsreserve worden toegevoegd. Binnen de overzienbare termijn wordt hierover fiscaal niet afgerekend. Bij een disconteringsvoet van 2,9% (nettorente 2020) tendert de contante waarde van de verplichting naar nul. De nominale waarde hiervan is € 79 miljoen. Ook eind 2019 was voor dit vastgoed geen belastinglatente opgenomen.

- b. Belastinglatente toekomstige verkopen
Voor de geraamde verkopen tot en met 2025, waarbij per eenheid de fiscale boekwaarde hoger is dan de commerciële waarde, vindt bij verkoop realisatie van het waarderingsverschil plaats. Hiervoor is tegen contante waarde een actieve latente gevormd van € 1,4 miljoen. De nominale waarde hiervan is € 1,5 miljoen. Eind 2019 was de afwikkeling van het waarderingsverschil onzeker waardoor hiervoor in de jaarrekening geen latente was gevormd.
- c. Belastinglatente afschrijvingspotentieel
Voor de binnen een termijn van 5 jaar te realiseren fiscale afschrijvingen is ultimo 2020 een actieve latente opgenomen. Dit geldt voor vastgoed in exploitatie waarbij binnen deze termijn ruimte is voor afschrijving op de fiscale boekwaarde tot aan de commerciële waarde of de fiscale bodemwaarde. Hiervoor is tegen contante waarde een actieve latente gevormd van € 2,4 miljoen. De nominale waarde hiervan is € 2,7 miljoen. Ultimo 2019 bedraagt deze latente € 2 miljoen. In de jaarrekening 2019 was deze latente niet opgenomen.
- d. Leningen o/g
In de jaarrekening is voor de leningenportefeuille een latente belastingvordering verantwoord van het verschil tussen de waardering die de Belastingdienst toepast (i.c. reële waarde) en de waardering als toegepast in de jaarrekening (geamortiseerde kostprijs). Eind 2020 is dit verschil € 4,5 miljoen. De latente loopt af over de resterende looptijd van de leningen. Eind 2020 is deze latente berekend tegen de contante waarde, gediscoteerd tegen de nettorente. Het ingerekende toekomstige belastingtarief is aangepast naar 25% (2019: 21,7%) Per saldo resulteert eind 2020 een actieve latente voor leningen van € 1 miljoen. De nominale waarde hiervan is € 1,1 miljoen.

Het bedrag van de tijdelijke verschillen, voor zover deze niet in de waardering van de latente belastingvorderingen zijn opgenomen, ziet toe op de niet aftrekbare rente en bedraagt bruto € 23,1 miljoen per ultimo 2020. De nominale waarde van de niet gewaardeerde latente belastingvordering bedraagt € 5,8 miljoen. De niet-aftrekbare rente is oneindig vooruit te wentelen.

Er zijn ultimo 2020 geen verrekenbare fiscale verliezen.

Het verloop van de in de balans tot waardering gebrachte latente belastingvorderingen in het boekjaar is op totaalniveau als volgt:

Tabel 1.3.3 Latente belastingvordering(en)	1-1-2020	winst-en-verlies-rekening	31-12-2020
Latente belastingvordering leningportefeuille	1.011	-14	997
Latente belastingvord. fiscaal afschrijvingspotentieel	-	2.365	2.365
Latente belastingvord. toekomstige verkopen	-	1.415	1.415
Totaal	1.011	3.766	4.777

Overige financiële vaste activa

Tabel 1.3.4 Overige financiële vaste activa	31-12-2020	31-12-2019
Vorderingen uit hoofde van Koopstart	2.807	3.144
Vorderingen uit hoofde van afkoop vastrecht	1.004	1.042
Vorderingen uit hoofde van projectovereenkomsten met derden	6.959	9.181
Totaal	10.770	13.367

Als overige financiële vaste activa zijn opgenomen vorderingen vanwege de Koopstartregeling, waarbij woningen worden verkocht met een uitgestelde betaling voor een deel van het aankoopbedrag, dat bij doorverkoop door de koper alsnog moet worden afgerekend. Deze stimuleringsregeling wordt vanaf 2015 door WonenBregburg toegepast.

Bij een aantal nieuwbouw- en grootonderhoudsprojecten zijn afspraken gemaakt met de leverancier van de warmte-installaties over het afkopen van een deel van het vastrecht op deze installaties en de bijbehorende afleversets. WonenBregburg heeft een afkoopsom betaald in ruil waarvoor, voor een periode van 15 tot 30 jaar, de bijdrage van de huurders voor het vastrecht en de afleversets verlaagd wordt.

Daarnaast zijn onder deze post langlopende vorderingen op projectwikkelaars verantwoord voor hun deelname in grondposities geheel gefinancierd door WonenBregburg. Op basis van projectovereenkomsten heeft WonenBregburg deze bedragen nog te ontvangen of te verrekenen. In 2019 is uit hoofde van een gerechtelijke uitspraak een van de vorderingen met € 971.000 opgewaarderd. Dit betreft de terugname van een eerdere afboeking.

2. VLOTTENDE ACTIVA

2.1 Voorraden

Tabel 2.1 Voorraden	31-12-2020	31-12-2019
Vastgoed bestemd voor verkoop	2.407	6.511
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	-	-72
Overige voorraden	380	346
Totaal	2.787	6.785

Huurwoningen en teruggekochte woningen vanwege de Koopgarantregeling die leegstaan en waarvoor een concreet verkooptraject is gestart, worden verantwoord als voorraad vastgoed bestemd voor de verkoop. Eind 2020 is hiervoor een bedrag van € 2,4 miljoen (2019: € 6,5 miljoen) opgenomen. Dit betreft 33 woningen (2019: 46). Naar verwachting worden al deze woningen het komende boekjaar verkocht.

De waardering geschiedt tegen marktwaarde; de verwachte opbrengstwaarde is dan ook gelijk aan de boekwaarde.

Tabel 2.1.1 Vastgoed bestemd voor verkoop	2020	2019
Saldo 1 januari	6.511	7.645
Verkocht	-	-2.558
Herclassificatie: van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-	2.558
Herclassificatie: van onroerende zaken VoV	1.146	523
Mutatie saldo 'Te verkopen huurwoningen'	-5.250	-1.657
Totaal	2.407	6.511

Tabel 2.1.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	31-12-2020	31-12-2019
Tilburg: Forum	-	-72
Totaal	-	-72

Het saldo van het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop heeft betrekking op projecten met (nog niet verkochte) koopwoningen die nog in ontwikkeling of in aanbouw zijn.

Tabel 2.1.3 Overige voorraden	31-12-2020	31-12-2019
Onderhoudsmaterialen	380	346
Totaal	380	346

2.2 Vorderingen

Tabel 2.2 Vorderingen	31-12-2020	31-12-2019
Debiteuren	3.012	1.285
Overlopende activa	2.263	2.814
Totaal	5.275	4.099

Tabel 2.2.1 Debiteuren	31-12-2020	31-12-2019
Huurdebiteuren		
Huurdebiteuren (zittende bewoners)	1.347	1.400
Af: voorziening wegens oninbaar	-141	-157
Subtotaal	1.206	1.243
Overheid		
Overheid	1.208	4
Af: voorziening wegens oninbaar	-	-
Subtotaal	1.208	4
Overige vorderingen		
Vertrokken huurders	864	840
Overige debiteuren	559	45
Af: voorziening wegens oninbaar	-825	-847
Subtotaal	598	38
Totaal	3.012	1.285

De vordering op huurdebiteuren omvat naast de huren ook te vorderen servicekosten, herstelkosten en incassokosten. In de vordering op vertrokken huurders zijn ook kosten van mutatieonderhoud voor rekening van de huurder begrepen.

Tabel 2.2.1.1 Voorziening dubieuze debiteuren	2020	2019
Saldo 1 januari	1.004	1.104
Dotatie	730	827
Onttrekking	-768	-927
Saldo per 31 december	966	1.004

De voorziening dubieuze debiteuren betreft voor € 141.000 huurdebiteuren (2019: € 157.000) en voor € 825.000 overige vorderingen (2019: € 847.000).

Tabel 2.2.4 Overlopende activa	31-12-2020	31-12-2019
Vooruitbetaalde kosten	1.435	1.099
Door te belasten aan derden	10	663
Facturen in omloop	473	860
Overig	345	192
Totaal	2.263	2.814

Onder de vorderingen zijn geen posten opgenomen met een verwachte looptijd langer dan 1 jaar.

2.3 Liquide middelen

Tabel 2.3 Liquide middelen	31-12-2020	31-12-2019
Bank	9.162	32.004
Kas	8	9
Kruisposten	1	17
Totaal	9.171	32.030

De liquide middelen staan ter vrije beschikking.

PASSIVA

3 Eigen vermogen

Het groepsvermogen bedraagt per balansdatum € 2,5 miljard (2019: € 2,3 miljard).

Voor een toelichting op het groepsvermogen wordt verwezen naar de toelichting op de enkelvoudige balans.

4 Egalisatierekeningen

Tabel 4.1 Egalisatierekening leveringen en diensten huurders	2020	2019
Saldo 1 januari	698	868
Mutatie(s)	-193	-170
Saldo 31 december	505	698

In de egalisatierekening leveringen en diensten huurders wordt het saldo van de niet-verrekenbare leveringen en diensten gestort. De mutatie in 2020 is als volgt samengesteld:

Tabel 4.1.1 Mutaties egalisatierekening leveringen en diensten	kosten	opbrengsten	mutatie
Glasherstel	252	274	22
Rioolfonds	371	156	-215
Totaal	623	430	-193

5 Voorzieningen

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

Het verloop van de voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen is als volgt:

Tabel 5.1a Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen vastgoed in ontwikkeling	totaal vastgoed i.o.	daeb vastgoed i.o.	niet-daeb vastgoed i.o.
Stand 1 januari 2020 na herrubricering	1.429	778	651
Correctie herrubricering 31-12-2019 (balansmutatie)	2.360	2.360	-
Stand 31 december 2019 vóór herrubricering	3.789	3.138	651
Toevoegingen (vanuit waardeveranderingen)	3.780	3.780	-
Rentedotatie	-	-	-
Onttrekking voor onrendabele investeringen	-2.360	-2.360	-
Vrijval (overige waardeveranderingen)	-235	-	-235
Stand 31 december 2020 vóór herrubricering	4.974	4.558	416
Herrubricering 31 december 2020 nieuwbouw (balansmutatie)	-57	-57	-
Stand 31 december 2020 na herrubricering	4.917	4.501	416

Tabel 5.1b Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen vastgoed in exploitatie	totaal vastgoed i.e.	daeb vastgoed i.e.	niet-daeb vastgoed i.e.
Stand 1 januari 2020 na herrubricering	-	-	-
Correctie herrubricering 31-12-2019 (balansmutatie)	-	-	-
Stand 31 december 2019 vóór herrubricering	-	-	-
Toevoegingen (vanuit waardeveranderingen)	15.888	15.888	-
Rentedotatie	-	-	-
Onttrekking voor onrendabele investeringen	-	-	-
Vrijval (overige waardeveranderingen)	-	-	-
Stand 31 december 2020 vóór herrubricering	15.888	15.888	-
Herrubricering 31 december 2020 nieuwbouw (balansmutatie)	-7.997	-7.997	-
Stand 31 december 2020 na herrubricering	7.891	7.891	-

De voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen is gevormd om de verwachte tekorten te reserveren op toekomstige nieuwbouwprojecten en projectmatig onderhoud waarvoor de besluitvorming definitief is en/of extern gecommuniceerd is én waarbij bestemmingsplannen geen belemmeringen meer opleveren. Deze tekorten ontstaan bij nieuwbouw doordat stichtingskosten hoger zijn dan de marktwaarde van het project. Bij projectmatig onderhoud overstijgen in dat geval de uitgaven de stijging van de marktwaarde. De herrubricering ultimo boekjaar betreft de verrekening van de afwaardering op reeds geboekte uitgaven van de projecten per jaareinde.

Voor de marktwaarde van projecten is dezelfde grondslag gehanteerd als voor vastgoed in exploitatie; dit betekent de netto open marktwaarde tegen beleidshuur. Bij de waardering tegen marktwaarde is rekening gehouden met, indien van toepassing, de bijbetaling aan de gemeente in geval van uitponding. Bij de bepaling van de marktwaarde worden ook huurbepalingen ingecalculleerd, die door de gemeente aan een project zijn verbonden.

Vanaf 2020 wordt voor projectmatig onderhoud na besluitvorming een voorziening gevormd voor onrendabele toppen. De vergelijkende cijfers voor 2019 zijn hiervoor niet aangepast. Het effect in 2020 is een hogere onrendabele top van € 15.888.000.

Het saldo niet-daeb ultimo 2020 ad € 417.000 betreft de geraamde bijdrage van WonenBregburg in een grondexploitatie waarbij de gemeente Tilburg projectpartner is. Dit project is door de gemeente afgesloten omdat harde plannen ontbreken. Met de gemeente wordt nog onderhandeld over een doorstart van één of meer deelprojecten.

De voorziening beleid is gewaardeerd tegen contante waarde met een disconteringsvoet van 0%.

De voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings is langlopend van aard m.u.v. de onrendabele toppen voor projectmatig onderhoud.

Overige voorzieningen

Tabel 5.2 Overige voorzieningen	jubileum-uitkeringen	persoonlijk budget	organisatie-hervorming	totaal
Saldo 1-1-2020	745	359	606	1.710
Mutaties				
Toevoegingen	500	76	61	637
Onttrekking	-89	-77	-402	-568
Totaal mutaties	411	-1	-341	69
Saldo per 31-12-2020	1.156	358	265	1.779

De overige voorzieningen hebben betrekking op personele aangelegenheden, zoals voor het persoonsgebonden budget, jubilea en organisatiehervormingen. Met uitzondering van de bedragen ten behoeve van hervormingen zijn de overige voorzieningen overwegend langlopend van aard.

De overige voorzieningen zijn gewaardeerd tegen contante waarde met een disconteringsvoet van 0%.

De voorziening Jubileumuitkeringen was in de jaarrekening 2019 gewaardeerd tegen contante waarde met een discontering van 5,25%. Volgens de gewijzigde Richtlijn voor de jaarverslaggeving 252 moet dit tegen de markttrente. Hiervoor hanteren we in 2020 0%. Deze aanpassing in de disconteringsvoet leidt tot een hogere dotatie van € 439.000. Daarnaast is in deze voorziening het percentage voor een jaarlijkse loonstijging ultimo 2020 van 3% verlaagd naar 2,5%. Het effect hiervan is een verlaging van de voorziening met € 57.000.

6 Langlopende leningen

Tabel 6 Langlopende leningen	31-12-2020	31-12-2019
Leningen overheid	6.416	9.800
Leningen kredietinstellingen	649.720	686.452
Leningen derden	64.300	64.300
Waarborgsommen	758	1.250
Terugkoopverplichting verkoop onder voorwaarden	81.345	83.686
Totaal	802.539	845.488

WonenBregburg heeft in totaal 8 leningen waarvan periodiek de rente wordt herzien. Dit op basis van de markttrente zoals die geldt voor een nieuwe lening op de datum van de renteherziening. Deze herziening kwalificeert als een embedded derivaat. De herziening van de rente is echter nauw verbonden met het basiscontract en onlosmakelijk aan de lening verbonden. Daarom is het embedded derivaat niet afgesplitst en derhalve niet separaat tot waardering gebracht.

De terugkoopverplichting heeft betrekking op woningen verkocht onder voorwaarden (Koopgarantregeling) die ultimo 2020 als vastgoedbeleggingen zijn verantwoord.

Rentevoet

Per 31 december bedraagt de gewogen gemiddelde rentevoet van de uitstaande leningen overheid en kredietinstelling 3,71% (2019: 3,78%).

Tabel 6.1 Verloop langlopende leningen	overheid	kredietinstellingen	derden	totaal
Saldo per 1-1-2020	9.800	686.452	64.300	760.552
Aflossingsdeel verantwoordingsjaar	562	50.400	-	50.962
Nieuwe leningen 2020	-	35.500	-	35.500
Aflossingen leningen	-3.678	-57.200	-	-60.878
Aflossingsdeel leningen komend boekjaar	-268	-65.432	-	-65.700
Saldo per 31-12-2020	6.416	649.720	64.300	720.436

Het aflossingsdeel in het komende boekjaar bedraagt € 65,7 miljoen en is verantwoord onder de kortlopende schulden. De marktwaarde van het saldo langlopende leningen ultimo 2020 is € 1,19 miljard (2019: 1,27 miljard). De marktwaarde is de tegen markttrente gediscoteerde waarde van alle netto betalingen.

Per 31 december 2020 is de opbouw van de leningportefeuille als volgt:

Tabel 6.1.1 Opbouw leningportefeuille	bedrag (x 1 miljoen)	% van leningportefeuille
Variabel	40.700	5,6%
Vast	679.736	94,4%
Totaal	720.436	

Er zijn 3 leningen met een variabele hoofdsom. Ultimo 2020 geldt het volgende:

- Een lening met een nominale hoofdsom van € 20 miljoen is voor het contractuele minimum van € 4 miljoen opgenomen. Deze lening loopt af in 2024, rente bedraagt 1-maands Euribor + 0,82%.
- Een lening met een nominale hoofdsom van € 20 miljoen is volledig opgenomen. De lening loopt af in 2026, rente bedraagt 1-maands Euribor + 0,575%.
- Een lening met een nominale hoofdsom van € 20 miljoen is voor € 16,7 miljoen opgenomen. De lening loopt af in 2030, rente bedraagt 1-maands Euribor + 0,62%.

Gemiddeld bedraagt de rente van deze leningen met variabele hoofdsom 1-maands Euribor + 0,672%. Voor alle leningen geldt dat er minimaal 20% gestort moet zijn. Het renterisico wordt dus alleen gelopen over dit deel. De overige 80% per lening kan maandelijks afgelost worden.

Volgens de beleidsregels van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw mag maximaal 15% van de leningportefeuille variabel gefinancierd zijn. Het variabele aandeel is 1,58% van de totale uitstaande leningportefeuille en ligt daarmee ruim onder de norm van het Waarborgfonds.

Tabel 6.1.2 Verdeling looptijd langlopende leningen	effectieve rente	> 5 jaar	> 1 jaar	totaal
Leningen overheid	1,56%	5.330	1.086	6.416
Leningen kredietinstellingen	3,73%	534.974	114.746	649.720
Leningen derden	3,02%	57.000	7.300	64.300
Totaal		597.304	123.132	720.436

Per 31 december 2020 bedraagt het saldo van de leningen waarvan de looptijd langer was dan 5 jaar € 597,3 miljoen (2019: € 607,2 miljoen). Het saldo van de leningen met een looptijd tussen 1 en 5 jaar bedraagt ultimo boekjaar € 123,1 miljoen (2019: € 204,3 miljoen).

Zekerheden

Ten behoeve van de leningen van kredietinstellingen zijn garanties van het WSW verkregen tot een bedrag van € 797 miljoen, inclusief de leningen met een variabele hoofdsom voor nominaal € 60 miljoen.

Terugkoopverplichtingen

Het verloop is als volgt:

Tabel 6.5 Terugkoopverplichting verkoop onder voorwaarden	2020	2019
Stand 1 januari	83.686	83.509
Mutaties in boekjaar:		
Teruggekochte woningen	-7.616	-5.454
Mutatie marktwaarde inzake terugkopen	655	485
Mutatie marktwaarde	4.620	5.146
Totaal mutaties	-2.341	177
Stand 31 december	81.345	83.686

De terugkoopverplichtingen uit hoofde van woningen verkocht onder de Koopgarantregeling hebben betrekking op 551 woningen (2019: 603) waarvan 497 huurwoningen uit bestaand bezit en 54 nieuwbouw koopwoningen.

7 Kortlopende schulden

Tabel 7 Kortlopende schulden	31-12-2020	31-12-2019
Schulden aan overheid	2.940	2.986
Schulden aan leveranciers en overige schulden	7.700	6.966
Schulden aan belastingen en sociale verzekeringen	11.510	12.678
Schulden ter zake van pensioenen	328	294
Aflossingsdeel leningen komend boekjaar	65.700	50.962
Overlopende passiva	22.721	23.472
Totaal	110.899	97.358

De specificaties per post volgen hieronder.

Tabel 7.3 Schulden aan belastingen en sociale verzekeringen	31-12-2020	31-12-2019
Vennootschapsbelasting	6.569	8.759
Omzetbelasting	4.377	3.218
Loonbelasting	564	701
Totaal	11.510	12.678

Tabel 7.6 Overlopende passiva	31-12-2020	31-12-2019
Niet-vervallen rente	11.710	12.915
Vooruit ontvangen huur	3.269	3.327
Nog te ontvangen facturen	1.504	1.759
Nog af te rekenen inzake de Warmtewet	15	989
Reservering verlof- en overuren	1.206	1.040
Te verrekenen/transitorische servicekosten	4.511	2.843
Reservering Tilburg Akkoord	-	196
Diversen	506	403
Totaal	22.721	23.472

Naar verwachting worden alle kortlopende schulden en overlopende passiva binnen 1 jaar afgewikkeld.

Financiële instrumenten

De in deze toelichting opgenomen gegevens verschaffen informatie die helpt bij het schatten van de omvang van risico's die verbonden zijn aan zowel de in de balans opgenomen, als aan de niet in de balans opgenomen financiële instrumenten.

Doelstellingen en beleid voor beheer financiële risico's

De primaire financiële instrumenten van WonenBreborg dienen ter financiering van zijn operationele activiteiten, of vloeien direct uit deze activiteiten voort. Een belangrijke doelstelling van het financieringsbeleid van WonenBreborg is het voorkomen dan wel spreiden van ongewenste financiële risico's, zoals rente- en liquiditeitsrisico's. Hierbij wordt geen gebruikgemaakt van derivaten. De belangrijkste risico's uit hoofde van de financiële instrumenten van WonenBreborg zijn het kredietrisico, liquiditeitsrisico, valutarisico, renterisico (prijs- en kasstroomrisico) en marktrisico. Het beleid van WonenBreborg om deze risico's te beperken is als volgt:

Kredietrisico

Dit betreft het risico dat financiële instellingen niet aan hun contractuele verplichtingen tegenover WonenBreborg kunnen voldoen. Ook betreft dit het risico van oninbaarheid bij huurdebiteuren.

WonenBreborg houdt de omvang van de bij financiële instellingen uitstaande gelden zo klein mogelijk. Hierdoor wordt het tegenpartijrisico beperkt. Eind 2020 is in dit kader alleen sprake van een rekening-couranttegoed bij BNG. WonenBreborg handelt enkel met kredietwaardige partijen en heeft procedures opgesteld om de kredietwaardigheid vast te stellen (rating) en de omvang van het kredietrisico bij elke partij te beperken. Er zijn geen significante concentraties van kredietrisico binnen WonenBreborg.

Het risico rondom huurdebiteuren is voor een woningcorporatie relatief hoog. De oninbaarheid hiervan wordt beperkt door procedures die gericht zijn op tijdige signalering van betalingsproblemen. Hierdoor is op tijd actie mogelijk om onder meer door begeleiding en betalingsregelingen tot een oplossing te komen.

Liquiditeitsrisico

Dit betreft het risico dat WonenBreborg over onvoldoende middelen beschikt om aan zijn directe verplichtingen te kunnen voldoen. Om te waarborgen dat WonenBreborg aan zijn verplichtingen kan voldoen, zijn naast het aantrekken van langlopende leningen rekening-courantkredietfaciliteiten beschikbaar voor een bedrag van in totaal € 5 miljoen. Daarnaast is bij de flexleningen nog € 19,3 miljoen aan niet opgenomen ruimte beschikbaar. Het risico dat toekomstige kasstromen, verbonden aan een monetair financieel instrument, in omvang fluctueren, is minimaal, aangezien de langlopende vorderingen en schulden overwegend vastrentend zijn.

Valutarisico

WonenBreborg loopt geen valutarisico. Het is alleen werkzaam in Nederland, waardoor alle inkomende en uitgaande kasstromen in euro's zijn.

Renterisico (prijs- en kasstroomrisico's)

WonenBreborg loopt renteprijs- en rentekasstroomrisico's over de rentedragende vorderingen (vorderingen op projectontwikkelaars begrepen onder financiële vaste activa), liquide middelen en rentedragende langlopende schulden (aan de overheid, kredietinstellingen en aan derden).

Voor vastrentende, langlopende vorderingen en langlopende leningen loopt WonenBreborg het risico dat de reële waarde van de vorderingen en leningen zal dalen respectievelijk stijgen als gevolg van veranderingen in de marktrente (i.c. prijsrisico). De marktwaarde van het saldo langlopende leningen ultimo 2020 is onder tabel 6.1 vermeld. Belastinglatenties worden tegen contante waarde gewaardeerd. Voor deze vorderingen en schulden worden geen financiële derivaten uit hoofde van veranderingen in de marktrente afgesloten.

Voor schulden met variabele renteaftspraken loopt WonenBreburch risico ten aanzien van toekomstige kasstromen als gevolg van veranderingen in de marktrente (i.c. kasstroomrisico). De omvang van deze leningen is beperkt. In tabel 6.1.1. van de jaarrekening is de omvang van de variabele leningen gespecificeerd. Risico's van sterk stijgende marktrente worden niet afgedekt met renteswapcontracten.

De fair value van kortlopende financiële instrumenten is (nagenoeg) gelijk aan de boekwaarde in de balans.

Renteprijs- en kasstroomrisico's leningen overheid en kredietinstellingen

Ter beoordeling van het prijs- en kasstroomrisico dat WonenBreburch zijn in tabel 6.1.2. de vastgelegde jaren van aflossing en/of renteherziening van onze leningenportefeuille opgenomen. Bij het aantrekken van langlopende leningen streven we naar een optimale spreiding van aflossingsverplichtingen.

De renterisico's van de leningenportefeuille per leningssoort zijn:

De rente van de vastrentende leningen is voor de gehele looptijd gefixeerd, of tot het renteherzieningsmoment. Het risico van deze leningen betreft:

- op het moment van renteherziening wanneer de rente hoger of lager is dan de oude contractrente;
- de herfinanciering van de tussentijdse en eindaflossingen van de lening in een nieuwe lening met een hogere of lagere rente;

De rente van de variabel rentende leningen (roll-over-leningen) is bij alle gebaseerd op 1-maands Euribor.

Marktrisico

Het marktrisico wordt beheerst door spreiding aan te brengen in de geldgevers voor de leningenportefeuille. Bij het aangaan van leningen worden bij meerdere financiers offertes opgevraagd. Toch hebben wij circa 80% van de financiering bij de sectorbanken ondergebracht. De sectorbanken blijken namelijk vaak de goedkoopste geldverstrekker te zijn. Gezien de specifieke taakopvatting van deze banken is het ook aannemelijk dat zij op lange termijn in deze sector actief zullen blijven.

Reële waarde

Voor vastrentende, langlopende vorderingen en langlopende leningen loopt WonenBreburch het risico dat de reële waarde van de vorderingen en leningen zal dalen respectievelijk stijgen als gevolg van veranderingen in de marktrente (i.c. reële waarderisico). Voor deze vorderingen en schulden worden geen financiële derivaten uit hoofde van veranderingen in de marktrente afgesloten. De marktwaarde van het saldo langlopende leningen ultimo 2020 is als onderdeel van toelichting 6.1. Langlopende leningen vernoemd.

Liquide middelen, vorderingen en kortlopende schulden

Gezien de korte looptijd van deze instrumenten benadert de boekwaarde de reële waarde.

Renteswaps en rentecaps

WonenBreburch maakt geen gebruik van renteswaps en -caps.

10. Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

Stichting WonenBreburch participeert door middel van een bv-structuur in VOF Ontwikkelingscombinatie Dr. Struyckenplein. De firmanten (vennoten) in de VOF Ontwikkelingscombinatie Dr. Struyckenplein zijn WonenBreburch Project Dr. Struyckenplein BV en de Nederlandse Bouw Unie Projectontwikkeling BV. Deze zijn hoofdelijk aansprakelijk.

WSW

Als deelnemer aan het WSW heeft stichting WonenBreburch een obligoverplichting per balansdatum van maximaal € 29,9 miljoen. Alleen in het geval dat het eigen vermogen van WSW niet toereikend mocht zijn, zullen de deelnemers worden aangesproken op deze verplichting. Het WSW beraadt zich momenteel op zijn zekerheidsstructuur. Het is nu nog niet bekend of en welke consequenties verbonden zullen zijn aan deze heroverweging.

Kredietfaciliteiten

Met huisbankier BNG is een kredietfaciliteit overeengekomen van € 5 miljoen.

Voor de 77 appartementen in het nieuwbouwproject Forum in de wijk Reeshof in Tilburg is een hypotheekrecht (eerste in rang) gevestigd van € 8,2 miljoen, evenals een pandrecht (eerste in rang) op alle bestaande en toekomstige huurvorderingen uit hoofde van de door Stichting WonenBreburch met derden gesloten en nog te sluiten huurovereenkomsten van deze 77 appartementen.

Fiscale eenheid

Stichting WonenBreburch vormt met de diverse bv's voor de vennootschapsbelasting en omzetbelasting een fiscale eenheid. Daarom zijn alle vennootschappen binnen deze fiscale eenheid hoofdelijk aansprakelijk voor de vennootschapsbelasting- en omzetbelastingsschulden van de fiscale eenheid als geheel. De vennootschapsbelasting wordt geheven bij de moedermaatschappij. De aangiften omzetbelasting worden afzonderlijk ingediend.

De gevoegde maatschappijen per 31 december 2020 voor de vennootschapsbelasting zijn:

- Stichting WonenBreburch
- WonenBreburch Holding B.V.
- WonenBreburch Project Groeseind B.V.
- WonenBreburch Project Talmazone B.V.
- WonenBreburch Project Dr. Struyckenplein B.V.
- WonenBreburch Project Forum B.V.

De gevoegde maatschappijen per 31 december 2020 voor de omzetbelasting zijn:

- Stichting WonenBreburch
- WonenBreburch Holding B.V.
- WonenBreburch Project Groeseind B.V.
- WonenBreburch Project Talmazone B.V.
- WonenBreburch Project Dr. Struyckenplein B.V.
- WonenBreburch Project Forum B.V.
- WonenBreburch Project Quirijnboulevard B.V.

Verder is WonenBreburch Project Quirijnboulevard B.V. zelfstandig belastingplichtig voor de vennootschapsbelasting.

Leasecontracten

WonenBregburg heeft voor het bestuur/management voor 4 auto's (2019: 5) leasecontracten afgesloten. De restantverplichting is € 192.000 (2019: € 65.000) met een gemiddelde resterende looptijd van 38 maanden (2019: 12 maanden).

Daarnaast zijn er leasecontracten voor 51bedrijfsauto's (2019: 57) van het onderhoudsbedrijf. De gemiddelde resterende gemiddelde looptijd hiervan is 2 jaar (2019: 3 jaar). De leaseverplichting eind 2020 bedraagt hiermee totaal € 76.000 (2019: € 113.000).

Aangegane verplichtingen

Voor de volgende werkzaamheden zijn met derden langlopende contracten aangegaan:

- nieuwbouw- en (groot)onderhoudsprojecten totaal circa € 37 miljoen (2019: € 19 miljoen)
- licenties voor automatiseringssoft- en hardware totaal circa € 2,1 miljoen (2019: 1,3 miljoen) met een gemiddelde looptijd tot en met 2026;
- herbouwplicht op 6.000 m2 grond te Breda (vóór 2025);
- nieuwe verzekeringscontracten ingaande in 2021 met een looptijd van 12 maanden voor een totaalbedrag van € 935.000.

Wet Ketenaansprakelijkheid

Door gebruik te maken van aannemers en onderaannemers is de wet Ketenaansprakelijkheid van toepassing. Gedurende het boekjaar heeft geen aansprakelijkheidsstelling jegens Stichting WonenBregburg plaatsgevonden.

Contractuele garanties

Door de VOF ontwikkelingscombinatie Dr. Struyckenplein is voor een verkoop van een winkelcentrum in 2013 aan de koper een verborgen-gebrekengarantie afgegeven voor de constructie en het ontwerp met een looptijd van 7,5 jaar tot een maximum van € 3 miljoen.

Rechten uit hoofde van liquidatie VOF WOM Quirijnboulevard

De VOF WOM Quirijnboulevard Tilburg is ontbonden en opgeheven.

In het kader van de opheffing van de VOF WOM zijn er tussen de gemeente Tilburg en WonenBregburg nog enkele specifieke afspraken gemaakt over een positieve resultaatdeling grondexploitaties als de niet-ontwikkelde herontwikkelingslocaties binnen het project alsnog door de gemeente in ontwikkeling worden genomen. Bovendien is overeengekomen dat, wanneer voor de deellocaties Distlerstraat en Koningspage de grondopbrengst onder een vastgelegde opbrengst blijft, de gemeente een aanbiedingsplicht heeft om WonenBregburg woningen te laten ontwikkelen.

Overige rechten

Voor het afgesloten project Havenmeester is door WonenBregburg een procedure voor de rechtbank gewonnen over het btw-tarief. Het betreft een naheffing van € 350.000. Door de Belastingdienst is in deze zaak hoger beroep ingesteld bij het gerechtshof.

Door de belastingdienst is een boekenonderzoek ingesteld over het jaar 2017. Dit kan mogelijk leiden tot negatieve correcties op de fiscale projectverantwoording voor de vennootschapsbelasting. Omdat het onderzoek nog niet is afgerond, zijn geen definitieve bedragen bekend. Naar verwachting zal geen materieel negatief financieel effect voortvloeien uit dit onderzoek.

Het eigen risico van een grote brandschade in 2020 ad € 230.000 is nog deels te verhalen op de projectpartner. De omvang van deze verrekening is nog niet bekend.

11. Toelichting op de geconsolideerde winst-en-verliesrekening

(Bedragen x € 1.000)

8 Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille

Tabel A Huren	2020	2019
<i>Te ontvangen nettohuren voor</i>		
• woningen en woongebouwen daeb	165.727	163.087
• woningen en woongebouwen niet-daeb	11.252	13.056
• onroerende zaken niet zijnde woningen niet-daeb	4.305	5.085
Subtotaal	181.284	181.228
<i>Af huurderiving</i>		
• wegens leegstand	-1.946	-1.986
• wegens oninbaar	-670	-751
• bijdrage leegstand	-	-
Totaal	178.668	178.491

Tabel 8.1 A Wijziging nettohuuropbrengsten	
<i>Te ontvangen nettohuren 2019</i>	181.228
• Aankopen/oplevering woningen	721
• Verkoop woningen	-1.231
• Verkoop woningen complexgewijs	-3.001
• Overige onttrekkingen	-
• Jaarlijkse huurverhoging	2.783
• Huurverhoging bij woningverbetering, comfortverbetering en aanpassingen als gevolg van optrekken van huren naar markthuren dan wel streefhuren	784
Te ontvangen nettohuren 2020	181.284

De gemiddelde jaarlijkse huurverhoging per 1 juli 2020 van al ons bezit was 2,20%. Deze stijging is in 2020 voor 6 maanden gerealiseerd. De gemiddelde verhoging per 1 juli 2019 was 1,69%.

Tabel 8.2 Opbrengsten servicecontracten	2020	2019
Leveringen en diensten	13.765	9.426
Af: derving	-368	-130
Totaal	13.397	9.296

Tabel 8.3 Lasten servicecontracten	2020	2019
Leveringen en diensten	13.351	9.229
Totaal	13.351	9.229

De bedragen die in rekening worden gebracht voor leveringen en diensten en overige onroerende en roerende zaken zijn gebaseerd op de geraamde en werkelijke kosten. Zij worden jaarlijks, indien noodzakelijk, aangepast. Vanaf 2020 zijn hier ook de lasten en baten van warmte-exploitatie bij inbegrepen.

Jaarlijks vindt afrekening plaats met de huurders met betrekking tot de leveringen en diensten over het voorgaande jaar.

De derving voor de servicekostencomponenten die met de huurders worden afgerekend, zijn verwerkt in het bedrag leveringen en diensten.

Tabel 8.4 Overheidsbijdragen	2020	2019
Overige overheidsbijdragen	67	-
Totaal	67	-

Dit betreft goedgekeurde subsidiebijdragen voor een grootonderhoudsproject in zonnepanelen.

Tabel 8.5 Lasten verhuur en beheeractiviteiten	2020	2019
Toegerekende organisatiekosten	12.447	12.204
Overig	219	1.097
Totaal	12.666	13.301

De toegerekende organisatiekosten aan verhuur, verkoop en beheeractiviteiten volgen uit de kostenverdeelstaat. Voor een belangrijk deel betreft dit personeelskosten. De overige kosten in 2020 betreffen onder meer de bijdrageheffing AW (2020 € 0,1 miljoen).

Tabel 8.5 A Lonen en salarissen	2020	2019
Salarissen	16.832	16.424
Sociale lasten	2.730	2.852
Pensioenen	2.771	2.505
Overige personeelskosten	4.119	4.579
Totaal	26.452	26.360

De gehanteerde pensioenregeling van WonenBregburg is ondergebracht bij het bedrijfstakpensioenfonds Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). De belangrijkste kenmerken van deze pensioenregeling zijn:

- een ouderdoms- en nabestaandenpensioen;
- een middelloonregeling;
- de pensioen(richt)leeftijd is 68 jaar.

De regeling kent een partner- en wezenpensioen, waarbij het partner- en wezenpensioen is verzekerd door middel van een opbouwregeling (uitkeringsovereenkomst). Voor het ouderdomspensioen, partnerpensioen en wezenpensioen stelt het bestuur van het pensioenfonds jaarlijks een premie vast. Deze is momenteel vastgesteld op 27% van de pensioengrondslag, gecorrigeerd met de deeltijdfactor.

Als de middelen van het pensioenfonds het toelaten, zal het bestuur van het pensioenfonds de ingegane pensioenen en de premievrije aanspraken van gewezen deelnemers aanpassen overeenkomstig de consumentenprijsindex voor alle huishoudens. Voor actieve deelnemers geldt dat het bestuur streeft naar verhoging met de loonontwikkeling van de branche Woningcorporaties. De toeslagverlening is voorwaardelijk. Er is geen recht op toeslagverlening en het is voor de langere termijn niet zeker of en in hoeverre toeslagverlening zal plaatsvinden. Het bestuur van het pensioenfonds beslist evenwel jaarlijks in hoeverre pensioenuitkeringen en pensioenaanspraken worden aangepast.

De belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomst zijn:

1. Deelneming in het bedrijfstakpensioenfonds is verplicht gesteld voor de werknemers en bestuurders van de toegelaten instelling (en haar groepsmaatschappijen).
2. De toegelaten instelling (en haar groepsmaatschappijen) is uitsluitend verplicht tot betaling van de vastgestelde premies. In geen geval bestaat een verplichting tot bijstorting.
3. Er is geen sprake van recht op teruggave/premie-korting.

De (maand)dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2020 109,3% (ultimo 2019: 113,1%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2020 103,1% (ultimo 2019 110,7%). Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds niet aan de minimaal vereiste 104,2% die is voorgeschreven door De Nederlandse Bank (DNB). Er is daarom sprake van een dekkingstekort. Daarnaast is de dekkingsgraad lager dan de vereiste dekkingsgraad van 126,0%. SPW zal daarom in het eerste kwartaal van 2021 een herstelplan indienen bij DNB waarin wordt aangetoond hoe het pensioenfonds verwacht dat binnen 10 jaar tijd de dekkingsgraad herstelt tot het niveau van de vereiste

Het bestuur heeft verder een financieel crisisplan opgesteld waarin is beschreven welke aanvullende maatregelen kunnen worden genomen om tijdig herstel mogelijk te maken. Het bestuur zal, wanneer blijkt dat het fonds niet tijdig kan herstellen, conform dit financieel crisisplan aanvullende maatregelen moeten nemen.

Ook heeft het bestuur van het pensioenfonds in 2020 besloten de opgebouwde aanspraken van (gewezen) deelnemers en de ingegane pensioenen per 1 januari 2021 niet te verhogen met een gedeeltelijke toeslag. Er was geen ruimte voor een gedeeltelijke toeslag omdat de beleidsdekkingsgraad per eind oktober 2020 lager was dan 110%. Voor gewezen deelnemers en pensioenge-rechtigden was de ambitie van het fonds 1,60% (stijging van de prijzen in de periode van juli 2019 tot en met juli 2020). Voor actieve deelnemers was de ambitie van het fonds 2,25% (cao-verhogingen in de sector in de periode van 31 juli 2019 tot en met 31 juli 2020).

Tabel 8.5.B Verdeling fte naar organisatie-onderdelen	31-12-2020
Bestuur/bestuursondersteuning/juridische zaken	13,8
Dagelijks onderhoud	60,5
Wijkteams	98,0
Stadregisseurs	2,0
Strategie	4,8
Techniek	16,1
Vastgoed projecten	12,5
Klantprocessen	45,8
Finance & Control	24,2
I.A.D	0,8
Digitale dienstverlening	17,2
P&O/Facilitair beheer	11,1
Programmamanagement	2,8
Verkoop/BOG/VVE	7,2
Totaal	316,7

De toerekening van de organisatiekosten is als volgt:

Tabel 8.5.C Organisatiekosten voor toerekening	2020	2019
Lonen en salarissen		
Salarissen (inclusief inleen etc.)	18.379	18.133
Sociale lasten	2.730	2.852
Pensioenen	2.771	2.505
Overige personeelslasten (exclusief inleen etc.)	2.511	1.964
Direct toegewezen salariskosten	-5.930	-6.271
Totaal	20.461	19.183
Overige organisatiekosten		
Huisvesting	970	942
Automatisering	1.817	1.580
Public relations	244	170
Telefoonkosten	272	268
Advieskosten	449	592
Drukwerk	121	261
Samenwerkingskosten	55	21
Kosten vervoermiddelen	312	332
Participatie en democratisering	-1	7
Vakliteratuur	16	28
Bankkosten	63	69
Portikosten	147	124
Restauratieve voorzieningen	206	237
Externe controle	379	140
Overige algemene beheerkosten	474	452
Afschrijvingen op activa ten dienste van	1.708	1.800
Totaal overige organisatiekosten	7.232	7.023
Totale organisatiekosten voor toerekening	27.693	26.206
8.5 Lasten verhuur en beheeractiviteiten	12.447	12.204
8.6 Lasten onderhoudsactiviteiten	7.906	7.874
8.7 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	145	37
10.2 Toegerekende organisatiekosten verkoop vastgoedportefeuille	467	217
13.1 Overige organisatiekosten	3.974	3.155
13.2 Leefbaarheid	2.755	2.719
Totaal toegerekend functionele W&V-rekening	27.694	26.206

De toegerekende organisatiekosten, die onder andere bestaan uit lonen en salarissen en overige bedrijfskosten, zijn op basis van een interne inschatting van de urenbesteding naar activiteiten bepaald.

Tabel 8.6 Lasten onderhoudsactiviteiten	2020	2019
Reparatieverzoeken	10.251	10.469
Mutatieonderhoud	4.622	3.861
Periodiek onderhoud	4.802	4.455
Planmatig onderhoud	21.493	17.269
Projectmatig onderhoud	8.198	6.299
Toegerekende organisatiekosten	7.906	7.873
Totaal	57.272	50.226

De stijging van het mutatieonderhoud is voor circa € 0,6 miljoen veroorzaakt door renovaties.

Voor planmatig onderhoud is in 2020 € 4 miljoen aan niet uitgevoerde projecten uit voorgaande jaren ingehaald. In 2020 is de begroting nagenoeg gerealiseerd.

De realisatie van € 8,2 miljoen aan kosten komt door in totaal € 25,7 miljoen (2019: € 11,5 miljoen) aan projectuitgaven in 2020. Dit is ongeveer 32%. Het overige deel zijn verbeteringen aan het vastgoed, wat we activeren conform de nieuwe richtlijn met aangepaste definities voor 'onderhoud' en 'verbetering'. De 3 grootste projecten die zorgen voor een kostendeel in onderhoud zijn Dijkplein, de Marterring en de Oranjeboomstraat in Breda.

Tabel 8.7 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	2020	2019
Verhuurdersheffing	18.581	16.696
Belastingen exploitatie	5.957	5.918
Verzekeringen	875	500
Juridische kosten	396	341
Verhuurderbijdrage	59	57
Overige directe kosten	4.519	2.842
Toegerekende organisatiekosten	145	37
Totaal	30.532	26.391

De grote stijging in de post 'Overige directe kosten' wordt veroorzaakt door een aanvullende bijdrage van € 1,5 miljoen aan Verenigingen van Eigenaren voor extra onderhoud met betrekking tot betonrot.

9 Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

Tabel 9.1 Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	2020	2019
Forum	35	1.026
Totaal	35	1.026

Tabel 9.2 Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	2020	2019
Forum	-	972
Totaal	-	972

10 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

Tabel 10 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	2020	2019
Verkoopopbrengst huurwoningen en BOG	15.963	88.141
Verkoopopbrengst teruggekochte woningen VoV	2.516	3.323
Verkoopopbrengst grondposities	-	7.107
Af: boekwaarde verkopen MVA in exploitatie	-10.492	-79.937
Af: boekwaarde verkopen VoV	-1.810	-2.423
Af: boekwaarde verkopen grondposities	-	-4.549
Af: verkoopkosten	-1.973	-1.891
Af: toegerekende organisatiekosten	-467	-217
Af/bij: marktwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.241	-750
Totaal	2.496	8.804

De verkopen bestaan uit bestaand vastgoed en verkochte woningen die zijn teruggekocht vanwege de Koopgarantregeling.

Tabel 10 A Verkoop huurwoningen en BOG	2020	2019
Verkoopopbrengst	15.963	88.141
Af: boekwaarde verkopen	-10.492	-79.937
Af: verkoopkosten	-1.704	-1.822
Af: toegerekende organisatiekosten	-403	-209
Af: marktwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.241	-750
Totaal	2.123	5.423

Tabel 10 B Verkoop teruggekochte woningen VoV	2020	2019
Verkoopopbrengst	2.516	3.323
Af: boekwaarde verkopen	-1.810	-2.423
Af: verkoopkosten	-269	-69
Af: toegerekende organisatiekosten	-64	-8
Totaal	373	823

De verkoopopbrengst betreft 70 regulier verkochte woningen (2019: 97 woningen), 4 BOG's, 19 parkeerplaatsen en 11 in 2020 teruggekochte woningen verkocht onder voorwaarden (2019: 24 BOG's, 39 parkeerplaatsen en 15 teruggekochte woningen verkocht onder voorwaarden). Daarnaast zijn er via complexgewijze verkoop nog eens 7 BOG's verkocht (2019: 261 woningen, 24 BOG's en 204 parkeerplaatsen).

Tabel 10 C Verkoop grondposities	2020	2019
Verkoopopbrengst	-	7.107
Af: boekwaarde verkopen	-	-4.549
Totaal	-	2.558

11 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Tabel 11.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2020	2019
Mutatie vastgoedprojecten in ontwikkeling in de voorziening beleid	-19.433	171
Overige afboekingen op projecten	-382	-8
Totaal	-19.815	163

Onder de overige waardeveranderingen zijn verantwoord de dotaties aan de voorziening onrendabele projecten.

In 2020 zijn 6 nieuwe besluiten genomen ten aanzien van nieuwbouwprojecten met onrendabele toppen tot een totaal van € 3,8 miljoen. In deze post is verder ook een mutatie in de onrendabele top van een lopend project opgenomen van totaal € 45.000. De beëindiging van het project Stokhasselt leidt tot een bate van € 0,3 miljoen. Vanaf 2020 worden ook onrendabele toppen van projecten groot onderhoud ingerekend. Dit leidt in 2020 tot een last van € 15,9 miljoen. De vergelijkende cijfers 2019 zijn voor deze stelselwijziging niet aangepast.

De per eind 2020 opgenomen nieuwprojecten zijn de projecten KPN-gebouw, Heuvel F1, Keizerstraat-Lange Stallen en Waterdonken te Breda en de projecten Zuid-Oosterstraat en Puijacker (zorg en hoogbouw) te Tilburg. Het groot onderhoud met een onrendabele top eind 2020 betreft de projecten Jacob Edelstraat e.o. en D. Marotstraat/J. Romanstraat in Breda, Kruidenbuurt en Antilopenweg/Slipjachtpad in Tilburg.

Onder deze balanspost zijn ook opgenomen de afboekingen op projecten, doordat deze uiteindelijk niet zijn doorgegaan.

Tabel 11.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2020	2019
Waardeveranderingen sociaal vastgoed in exploitatie	219.399	118.978
Waardeveranderingen commercieel vastgoed in exploitatie	23.731	13.409
Waardeveranderingen als gevolg van sloop	-492	2.472
Waardeveranderingen vanwege Koopstart	257	302
Totaal	242.895	135.161

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van het vastgoed zijn mutaties in de marktwaarde van het bestaand bezit, inclusief afwaarderingen als gevolg van sloop. De restwaarde van de grond, in beginsel bepaald tegen actuele prijzen op basis van het vigerend gemeentelijk grondprijnsbeleid, wordt daarbij overgeboekt naar de activa in ontwikkeling. In 2020 zijn geen woningen gesloopt, het bedrag betreft mutaties die verband houden met vastgoed dat vóór 2020 is gesloopt en met vastgoed dat nog gesloopt moet worden en waarvoor al uitgaven worden gedaan. In deze post zijn ook de waardemutaties uit hoofde van verkoopstimulering met Koopstart verantwoord.

De niet-gerealiseerde waardeveranderingen in 2020 van het daeb vastgoed in exploitatie ad € 219,3 miljoen betekenen een waardeverhoging ten opzichte van de boekwaarde per 1 januari van 8,2% (2019: 4,7%). Voor het niet-daeb vastgoed bedraagt deze waardeverhoging in 2020 8,5% (2019: 4,4%).

De waardemutaties komen onder meer voort uit wijzigingen in objectgegevens, zoals huurcontracten, actuele huurprijzen, WWS-punten en WOZ-waardes. Daarnaast zijn veranderingen in waarderingsparameters van invloed, zoals de vrije verkoopwaarde, markthuurlast, marktconforme exploitatielasten, macro-economische parameters, disconteringsvoet en de restwaarde.

Tabel 11.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	2020	2019
Waardeveranderingen vastgoed verkocht onder voorwaarden	6.643	7.193
Waardeveranderingen terugkoopverplichtingen vastgoed verkocht onder voorwaarden	-5.275	-5.631
Totaal	1.368	1.562

Hier worden verantwoord de waardeveranderingen en verkoopresultaten van onder voorwaarden verkochte woningen, inclusief waardemutaties van de bijbehorende langlopende verplichtingen.

12 Nettoresultaat overige activiteiten

Tabel 12.1 Opbrengst overige activiteiten	2020	2019
Opbrengsten antennes	282	271
Opbrengsten verkopen activa ten dienste van	19	24
Overige opbrengsten	84	96
Totaal	385	391

13 Bedrijfsresultaat

Overige organisatiekosten

Tabel 13.1 Overige organisatiekosten	2020	2019
Kosten uit hoofde van acquisitie & leads	-	7
Toegerekende organisatiekosten	3.974	3.155
Totaal	3.974	3.162

Leefbaarheid

Tabel 13.2 Leefbaarheid	2020	2019
Uitgaven Breda	208	282
Uitgaven Tilburg	26	102
Toegerekende organisatiekosten	2.755	2.719
Totaal	2.989	3.103

De toegerekende organisatiekosten bestaan grotendeels uit personeelskosten van huismeesters en woonconsulenten. De uitgaven aan leefbaarheid zijn lager dan in 2019 als gevolg van de gedeeltelijke stillegging van maatschappelijke activiteiten in wijken en buurten in 2020 als gevolg van het Covid-19-virus.

14 Saldo financiële baten en lasten

Tabel 14.1 Waardeveranderingen van financiële vaste activa	2020	2019
Waardeverandering vorderingen uit hoofde van projectovereenkomsten met derden	-	971
Totaal	-	971

In 2019 is op deze post de terugnemering van een eerdere afwaardering van de vordering op een projectontwikkelaar verantwoord.

Tabel 14.2 Opbrengsten van vorderingen die tot de vaste activa behoren	2020	2019
Renteopbrengsten activa in ontwikkeling	605	558
Renteopbrengsten leningen	-	-
Totaal	605	558

Tabel 14.3 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	2020	2019
Overige rentebaten	123	77
Totaal	123	77

Tabel 14.4 Rentelasten en soortgelijke kosten	2020	2019
Rente leningen kredietinstellingen	27.457	30.236
Rente leningen overheid	117	244
Rente leningen derden	1.942	1.942
Rente rekening-courant banken	167	191
Overige renten	223	230
Totaal	29.906	32.843

15 Resultaat na belastingen

Belastingen

Algemeen

De acute en latente belastingen in de jaarrekening zijn bepaald op basis van de relevante wet- en regelgeving met inachtneming van de fiscale regels volgens de door de sector met de belastingdienst gemaakte afspraken (Vaststellingsovereenkomst I en II). De toepassing van deze regels is op een aantal onderwerpen niet zonder meer duidelijk en voor discussie vatbaar. Ten aanzien van deze regels heeft WonenBreda een aantal standpunten ingenomen die eerst bij afwerking van de aangiften over de verslagjaren tot en met 2017 door de belastingdienst worden getoetst. Zij voert hiertoe op dit moment een boekenonderzoek uit. Er is nog geen zicht op of dat onderzoek leidt tot noodzakelijke aanpassingen. De aangiften tot en met 2016 zijn door de belastingdienst afgewikkeld.

WonenBreda is doorlopend in overleg met de belastingdienst over de door ons ingenomen standpunten. In de afgelopen jaren heeft al uitgebreid overleg plaatsgevonden over de afwaardering van het vastgoed. Uitkomst van dit overleg is, dat WonenBreda zijn vastgoedbezit vrijwillig afwaardeert als de WOZ-waarde meer dan 20% in waarde is gedaald én WonenBreda kan aantonen dat deze waardedaling duurzaam is.

Daarnaast is in de afgelopen jaren overleg geweest ten aanzien van de afwaardering van woningen die gesloopt (gaan) worden en waarbij alleen vervangende nieuwbouw plaatsvindt die WonenBreda zelf gaat exploiteren.

Hoewel WonenBreda steeds transparant opereert richting de belastingdienst over zijn ingenomen standpunten, blijft het mogelijk dat de belastingdienst in de definitieve aanslagregeling afwijkt. Om die reden kan de in de jaarrekening bepaalde acute en latente belasting achteraf nog aan veranderingen onderhevig zijn.

Belastingresultaat uit gewone bedrijfsuitoefening

De belastinglast/-baten over het resultaat in de geconsolideerde winst-en-verliesrekening bestaat uit de volgende componenten:

Tabel 15 Belastingen	2020	2019
Acute belastingen verslagjaar	-12.713	-19.807
Acute belastingen vorig verslagjaar	-5.462	-
Mutatie latente belastingen	3.766	-3.173
Totaal	-14.409	-22.980

Tabel 15.1 Specificatie belastingenresultaat	2020	2019
Acute belastingen verslagjaar	-12.713	-19.807
Acute belastingen vorig verslagjaar	-5.462	-
Mutatie ter zake van leningen	-14	-244
Mutatie ter zake van fiscale verliescompensatie	-	-2.929
Mutatie ter zake van fiscaal afschrijvingspotentieel	2.365	-
Mutatie ter zake van toekomstige verkopen	1.415	-
Totaal	-14.409	-22.980

Aansluiting toepasselijk en effectieve belastingtarief

Het toepasselijk (wettelijk) belastingtarief bedraagt 25%. Het effectieve belastingtarief, de belastinglast in de winst-en-verliesrekening uitgedrukt als percentage van het jaarresultaat voor belastingen, bedraagt 5,35 %.

De aansluiting tussen het effectieve belastingtarief en het toepasselijk belastingtarief is als volgt:

Effectieve belastingdruk 2020	Bedrag	Vpb 25%	%
Resultaat voor belastingen	269.519		
Deelnemingsresultaat	9		
Resultaat voor belastingen	269.528		
Nominale belastingdruk		67.382	25,00%
Aansluitposten			
- Opstarttarief		-17	-0,01%
- gemengde kosten		17	0,01%
- Deelnemingsvrijstelling	9-	-2	0,00%
- niet gewaardeerde Aftrek beperking	11.104	2.776	1,03%
- impact tariefswijziging		-154	-0,06%
- correctie voorgaande jaren		5.462	2,03%
- Herwaardering niet eerder gewaardeerd latenties		-3.271	-1,21%
- Impact contante herwaardering latenties	231.135-	-57.784	-21,44%
Totale belastinglast		14.409	5,35%

Berekening belastbaar bedrag		
Commercieel resultaat voor belastingen en deelnemingen	269.528	
Commercieel resultaat voor belastingen		269.528
1. Fiscaal lager verkoopresultaat bestaand bezit		-3.847
2. Afschrijvingen (im)materiële vaste activa		-4.474
3. Afschrijving leningen		-1
4. Overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa		19.460
5. Fiscaal hogere onderhoudskosten		-9.433
6. Niet gerealiseerde waardeveranderingen		-231.135
7. Gemengde kosten		66
8. Overige kosten		-340
9. Niet aftrekbare rente		11.104
10. Deelnemingsvrijstelling		-9
Belastbare winst 2020		50.920
Af: verliesverrekening		-
Belastbaar bedrag 2020		50.920

Aandeel in resultaat van deelnemingen

Tabel 16 Aandeel in resultaat van deelnemingen	2020	2019
Breedband Tilburg BV	9	2
St. Brabants Investeringsfonds Nieuwbouwwoningen Project Havenmeester	-	464
Totaal	9	466

12. Toelichting op het geconsolideerd kasstroomoverzicht

De aansluiting van het kasstroomoverzicht met de mutatie in de liquide middelen is in het overzicht opgenomen.

De liquide middelen zijn per ultimo 2020 een stuk lager vergeleken met de stand per ultimo 2019. Dit heeft ermee te maken dat er nu een negatieve rente gerekend wordt over het positieve saldo. Vandaar dat het beleid is om de stand van de liquide middelen niet te hoog op te laten lopen.

Het geconsolideerde saldo bestaat voor het grootste gedeelte uit liquide middelen in de dochtermaatschappijen. Deze liquide middelen worden daarin aangehouden ten behoeve van de financiering van toekomstige activiteiten in deze dochtermaatschappijen.

13. Gebeurtenissen na balansdatum voor de geconsolideerde jaarrekening

Vestia

Recentelijk heeft de Adviescommissie Vestia (ACV) – ingesteld door het Aedesbestuur – het rapport ‘De Gordiaanse knoop ontward’ uitgebracht aan het Aedesbestuur. In dit rapport doet de ACV voorstellen voor structurele oplossingsrichting(en) voor de financiële problematiek van Vestia, met oog voor de volkshuisvestelijke effecten daarvan. De ACV streeft daarbij naar een duurzame, acceptabele volkshuisvestelijke oplossing voor de huurders van Vestia tegen een acceptabele financiële bijdrage vanuit de sector. De voorstellen van de ACV houden het volgende in:

- Vestia wordt opgesplitst in 3 kleinere corporaties op 3 kern-werkgebieden;
- Vestia ruilt met de sector dure leningen met een hoge rente met relatief lange looptijden in voor goedkope leningen met kortere looptijden:
 - zodanig dat een kasstroom-verbetering wordt gerealiseerd én de marktwaarde van de leningen onder de 70% discontinuïteitsratio uitkomt;
 - het gaat om uitruil op basis van nominale waarde van € 625 miljoen en marktwaarde van € 1,75 miljard;
 - de leningenruil verlaagt zowel de marktwaarde van de leningenportefeuille van Vestia met € 1,05 miljard (€ 1,75-€ 0,7), als de jaarlijkse rentelasten met € 28 miljoen;
- Er vindt nog overleg plaats met het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, de toezichthouder Autoriteit woningcorporaties en de stichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw over hun bijdragen, financieel dan wel door in hun beoordeling en beleid rekening te houden met de situatie van Vestia.

Het Aedesbestuur heeft het voorstel voorgelegd aan de leden van Aedes in het ingelaste Aedescongres van 9 februari jongstleden. Tijdens het Aedescongres is door 88% van de deelnemende corporaties steun uitgesproken aan de volgende voorgelegde besluiten:

Aedes-leden leveren een bijdrage aan het oplossen van de problemen (voor de huurders) van Vestia en daarmee aan het verminderen van het risico voor de sector:

- door in nader te bepalen vorm bij te dragen aan een leningruil met Vestia, qua omvang neerkomend op ca. 12-14 euro per verhuurbare eenheid (conform definitie dPi) per jaar voor de looptijd van de Vestia-leningen (40 jaar);
- onder voorbehoud van in- of afstemming met hun raad van commissarissen of raad van toezicht;
- met inachtneming van het verwezenlijken van de door ACV genoemde randvoorwaarden ten aanzien van financiering en borgbaarheid door WSW en ten aanzien van fiscaliteit;
- met inachtneming van een vrijstelling voor bijzonder beheer corporaties;
- en met inachtneming van de al geleverde en nog te leveren bijdrage door de maatwerkcorporaties aan de Vestiaproblematiek.

WonenBregburg heeft ook zijn steun uitgesproken voor dit voorstel. De vervolgstap is dat het voorstel in detail wordt uitgewerkt en dat de benoemde randvoorwaarden worden ingevuld, waaronder voldoende deelname door corporaties. Op basis daarvan zal er een concreet voorstel voor WonenBregburg komen. De eerste berekeningen laten nu zien dat een bijdrage van WonenBregburg beperkt zal zijn. In de FMR is vanaf 2022 een vaste bijdrage ingerekend van € 0,42 miljoen. Dat leidt tot zeer klein negatief effect op de ICR van 0,015 punt en de impact op de overige ratio's (LTV, solvabiliteits, dekkingsratio en onderpandratio) is marginaal. Het definitieve voorstel zal beoordeeld worden op de exacte financiële gevolgen voor WonenBregburg. Dit voorstel doorloopt de

normale interne besluitvormingsprocedure.

Huurverhoging 2021

Op 9 februari 2021 is door de Tweede Kamer een motie aangenomen waarin het (demissionair) kabinet wordt gevraagd de huren in de sociale sector in 2021 niet te verhogen. Minister Ollongren heeft aangegeven deze motie uit te voeren. Er wordt gedacht over compensatie, maar nog niet duidelijk is hoe dit wordt gerealiseerd. Het (mogelijke) financiële effect hiervan is niet in de jaarrekening 2020 verwerkt. Wel is op dit besluit geanticipeerd in de uitwerking van de stresstest, die is opgenomen in het jaarverslag.

Verder hebben zich geen belangrijke gebeurtenissen na balansdatum voorgedaan die nadere informatie geven over de toestand op balansdatum.

14. Enkelvoudige balans (voor resultaatbestemming)

(Bedragen x € 1.000)

Activa	31-12-2020	31-12-2019
1 Vaste activa		
<i>1.1 Vastgoedbeleggingen</i>		
1.1.1 Daeb vastgoed in exploitatie	3.028.708	2.777.212
1.1.2 Niet-daeb vastgoed in exploitatie	307.824	292.606
1.1.3 Overige zaken in exploitatie	1.718	1.101
1.1.4 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	85.639	86.764
1.1.5 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	14.439	19.134
Totaal vastgoedbeleggingen	3.438.328	3.176.817
<i>1.2 Materiële vaste activa</i>		
1.2.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	6.963	6.962
Totaal materiële vaste activa	6.963	6.962
<i>1.3 Financiële vaste activa</i>		
1.3.1 Deelnemingen in groepsmaatschappijen	3.758	3.789
1.3.2 Vorderingen op groepsmaatschappijen	268	268
1.3.3 Andere deelnemingen	42	33
1.3.4 Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	304	346
1.3.5 Latente belastingvordering(en)	4.777	1.011
1.3.6 Overige financiële vaste activa	10.770	13.367
Totaal financiële vaste activa	19.919	18.814
Totaal vaste activa	3.465.210	3.202.593
2 Vlottende activa		
<i>2.1 Voorraden</i>		
2.1.1 Vastgoed bestemd voor verkoop	2.407	6.511
2.1.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	-	-
2.1.3 Overige voorraden	380	346
Totaal voorraden	2.787	6.857
<i>2.2 Vorderingen</i>		
2.2.1 Huurdebiteuren	1.206	1.243
2.2.2 Overheid	1.208	4
2.2.3 Overige vorderingen	596	38
2.2.4 Vorderingen op groepsmaatschappijen	3.936	3.936
2.2.5 Overlopende activa	2.263	2.813
Totaal vorderingen	9.209	8.034
<i>2.3 Liquide middelen</i>		
Totaal vlottende activa	13.208	38.850
Totaal activa	3.478.418	3.241.443

(Bedragen x € 1.000)

Passiva	31-12-2020	31-12-2019
3 Eigen vermogen		
3.1 Overige reserve	532.060	585.154
3.2 Herwaarderingsreserve	1.762.708	1.534.878
3.3 Resultaat boekjaar	255.119	174.736
Totaal eigen vermogen	2.549.887	2.294.768
4 Egalisatierekeningen		
4.1 Egalisatierekening leveringen en diensten huurders	505	698
Totaal egalisatierekeningen	505	698
5 Voorzieningen		
5.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	12.808	1.428
5.2 Overige voorzieningen	1.779	1.710
Totaal voorzieningen	14.587	3.138
6 Langlopende leningen		
6.1 Leningen overheid	6.416	9.800
6.2 Leningen kredietinstellingen	649.720	686.452
6.3 Leningen derden	64.300	64.300
6.4 Waarborgsommen	758	1.250
6.5 Terugkoopverplichting verkoop onder voorwaarden	81.345	83.686
Totaal langlopende leningen	802.539	845.488
7 Kortlopende schulden		
7.1 Schulden aan overheid	2.940	2.986
7.2 Schulden aan leveranciers	7.700	6.965
7.3 Schulden aan belastingen en sociale verzekeringen	11.510	12.678
7.4 Schulden ter zake van pensioenen	328	294
7.5 Aflossingsdeel leningen komend boekjaar	65.700	50.962
7.6 Overlopende passiva	22.722	23.466
Totaal kortlopende schulden	110.900	97.351
Totaal passiva	3.478.418	3.241.443

15. Enkelvoudige winst-en-verliesrekening

(Bedragen x € 1.000)

	2020	2019
8.1 Huuropbrengsten	178.668	178.491
8.2 Opbrengsten servicecontracten	13.397	9.296
8.3 Lasten servicecontracten	-13.351	-9.229
8.4 Overheidsbijdragen	67	-
8.5 Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-12.666	-13.301
8.6 Lasten onderhoudsactiviteiten	-57.272	-50.226
8.7 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-30.532	-26.386
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	78.311	88.645
9.1 Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-
9.2 Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-
9.3 Toegerekende organisatiekosten	-	-
9.4 Toegerekende financieringskosten	-	-
Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-
10.1 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	18.479	98.571
10.2 Toegerekende organisatiekosten	-2.440	-2.108
10.3 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-13.543	-87.659
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	2.496	8.804
11.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-19.815	163
11.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	242.895	135.161
11.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	1.368	1.562
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	224.448	136.886
12.1 Opbrengst overige activiteiten	385	392
12.2 Kosten overige activiteiten	-13	-23
Nettoresultaat overige activiteiten	372	369
13.1 Overige organisatiekosten	-3.974	-3.162
13.2 Leefbaarheid	-2.989	-3.103
Bedrijfsresultaat	298.664	228.439
14.1 Waardeveranderingen van financiële vaste activa	-	971
14.2 Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren	608	561
14.3 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	158	114
14.4 Rentelasten en soortgelijke kosten	-29.880	-32.827
Saldo financiële baten en lasten	-29.114	-31.181
Resultaat voor belastingen	269.550	197.258
15. Belastingen	-14.409	-22.980
16. Aandeel in resultaat van deelnemingen	-22	458
Nettoresultaat	255.119	174.736

16. Grondslagen voor de waardering van de enkelvoudige activa en passiva in de balans

Algemeen

De corporatie heeft de enkelvoudige jaarrekening opgesteld volgens de wettelijke bepalingen van Titel 9 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek.

Voor de grondslagen voor de waardering van de activa en passiva en de bepaling van het resultaat wordt verwezen naar de grondslagen van waardering en resultaatbepaling in de geconsolideerde jaarrekening, voor zover hierna niet anders wordt vermeld.

Financiële vaste activa

Vorderingen op groepsmaatschappijen

De vorderingen op groepsmaatschappijen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde, verhoogd met eventuele transactiekosten en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, die gelijk is aan de nominale waarde onder aftrek van noodzakelijk geachte voorzieningen.

Deelnemingen in groepsmaatschappijen

Deelnemingen in groepsmaatschappijen waarin invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, worden gewaardeerd op de nettovermogenswaarde, doch niet lager dan nihil. Deze nettovermogenswaarde wordt berekend op basis van de grondslagen van WonenBregburg.

Deelnemingen met een negatieve nettovermogenswaarde worden op nihil gewaardeerd. Daarnaast vormen we een voorziening als WonenBregburg geheel of ten dele instaat voor schulden van de desbetreffende deelneming, respectievelijk de feitelijke verplichting heeft de deelneming (voor haar aandeel) tot betaling van haar schulden in staat te stellen. Bij het bepalen van de omvang van deze voorziening wordt rekening gehouden met al op vorderingen op de deelneming in mindering gebrachte voorzieningen voor oninbaarheid.

Resultaten uit transacties met en tussen deelnemingen die tegen nettovermogenswaarde worden gewaardeerd, worden proportioneel verantwoord.

Classificatie eigen vermogen en vreemd vermogen

In de enkelvoudige jaarrekening wordt een financieel instrument geclassificeerd overeenkomstig de juridische realiteit. Rente, dividenden, baten en lasten met betrekking tot een (deel van een) financieel instrument worden in de jaarrekening opgenomen, afhankelijk van de classificatie van het financieel instrument als financiële verplichting, respectievelijk als eigenvermogensinstrument.

17. Toelichting op de enkelvoudige balans

Algemeen

In de toelichting op de enkelvoudige balans zijn alleen die posten toegelicht waarvan de waardes significant afwijken van de geconsolideerde jaarrekening. Voor de toelichting op de overige posten wordt verwezen naar de toelichting op de geconsolideerde balans.

ACTIVA

1. VASTE ACTIVA

1.3 Financiële vaste activa

Tabel 1.3.1 Deelnemingen in groepsmaatschappijen	aandeel%	netto vermogens waarde per 1-1-2020	investeringen / desinvesteringen	resultaat in boekjaar	netto vermogens waarde per 31-12-2020
WonenBreburch Holding BV	100%	3.789	-	-31	3.758
Totaal		3.789	-	-31	3.758

Tabel 1.3.2 Vorderingen op groepsmaatschappijen	31-12-2019	toevoegingen	aflossingen	31-12-2020
WonenBreburch Holding BV	268	-	-	268
Totaal	268	-	-	268

Tabel 1.3.3 Andere deelnemingen	aandeel%	netto vermogens waarde per 1-1-2020	investeringen / desinvesteringen	resultaat in boekjaar	netto vermogens waarde per 31-12-2020
Breedband Tilburg BV	24,33%	33	-	9	42
Totaal andere deelnemingen		33	-	9	42

Tabel 1.3.4 Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	31-12-2019	toevoegingen	aflossingen	31-12-2020
Breedband BV	346	-	-42	304
Totaal	346	-	-42	304

WonenBreburch Holding BV houdt 100% van de aandelen in WonenBreburch Project Talmazone BV, gevestigd te Tilburg.

WonenBreburch Holding BV houdt 100% van de aandelen in WonenBreburch Project Quirijnboulevard BV, gevestigd te Tilburg.

WonenBreburch Holding BV houdt 100% van de aandelen in WonenBreburch Groeseind BV, gevestigd te Tilburg. Deze laatste vennootschap participeert voor 50% in VOF Groeseind. De VOF is in 2020 geliquideerd.

WonenBreburch Holding BV houdt 100% van de aandelen in WonenBreburch Project Dr. Struyckenplein BV, gevestigd te Tilburg.

WonenBreburch Holding BV houdt 100% van de aandelen in WonenBreburch Project Forum BV, gevestigd te Tilburg. Deze laatste vennootschap participeert voor 50% in VOF Forum. De VOF is in 2020 geliquideerd.

2. VLOTTENDE ACTIVA

2.2 Vorderingen

Tabel 2.2 Vorderingen	31-12-2020	31-12-2019
Debiteuren	3.010	1.285
Vorderingen op groepsmaatschappijen	3.936	3.936
Overlopende activa	2.263	2.813
Totaal	9.209	8.034

Tabel 2.2.1 Debiteuren	31-12-2020	31-12-2019
Huurdebiteuren		
Huurdebiteuren (zittende bewoners)	1.347	1.400
Af: voorziening wegens oninbaar	-141	-157
Subtotaal	1.206	1.243
Overheid		
Overheid	1.208	4
Af: voorziening wegens oninbaar	-	-
Subtotaal	1.208	4
Overige vorderingen		
Vertrokken huurders	864	840
Overige debiteuren	557	45
Af: voorziening wegens oninbaar	-825	-847
Subtotaal	596	38
Totaal	3.010	1.285

Tabel 2.2.4 Vorderingen op groepsmaatschappijen	31-12-2020	31-12-2019
WonenBreburch Holding BV	3.936	3.936
Totaal	3.936	3.936

Voor de tekstuele toelichting verwijzen wij naar de geconsolideerde jaarrekening.

Tabel 2.3 Liquide middelen	31-12-2020	31-12-2019
Bank	1.203	23.933
Kas	8	9
Kruisposten	1	17
Totaal	1.212	23.959

PASSIVA

3 Eigen vermogen

Het eigen vermogen en resultaat volgens de enkelvoudige jaarrekening zijn gelijk aan het eigen vermogen en resultaat volgens de geconsolideerde jaarrekening.

Tabel 3 Eigen vermogen	31-12-2020	31-12-2019
Overige reserve	532.060	585.154
Herwaarderingsreserve	1.762.708	1.534.878
Resultaat boekjaar	255.119	174.736
Totaal	2.549.887	2.294.768

Overige reserves

Het verloop van de overige reserves is als volgt:

Tabel 3.1 Overige reserve	2020	2019
Stand 1 januari	585.154	327.383
Dotatie resultaat voorgaand jaar	174.736	366.912
Mutaties herwaarderingsreserve	-227.830	-109.141
Overige mutaties	-	-
Stand per 31 december	532.060	585.154

Herwaarderingsreserve

Het verloop van de herwaarderingsreserve is als volgt:

Tabel 3.2 Herwaarderingsreserve	 sociaal vastgoed in exploitatie	commercieel vastgoed in exploitatie	woningen verkocht onder voorwaarden	woningen verkocht Koopstart
Stand per 1 januari 2019	1.332.500	85.268	7.462	507
Desinvesteringen	-3.157	-3.613	-	-
Mutatie herwaardering 2019	106.611	3.465	5.562	273
Stand per 31 december 2019	1.435.954	85.120	13.024	780
Stand per 1 januari 2020	1.435.954	85.120	13.024	780
Desinvesteringen	-1.840	599	-	-
Mutatie herwaardering 2020	206.370	18.057	4.533	111
Stand per 31 december 2020	1.640.484	103.776	17.557	891
Totale ongerealiseerde herwaardering per 31-12-2020	1.640.484	103.776	17.557	891
Af: effect belastinglatenties	-	-	-	-
Stand per 31 december 2020	1.640.484	103.776	17.557	891

De herwaarderingsreserve sociaal vastgoed en commercieel vastgoed in exploitatie betreft het positief verschil tussen de boekwaarde op basis van de marktwaarde (op basis van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde') en de boekwaarde op basis van historische kosten zonder afschrijvingen.

Het effect van belastingdruk heeft betrekking op het gewaardeerde deel van de latente op tijdelijke verschillen op het vastgoed, waarbij het verschil is bepaald tussen de latente voor en na herwaardering. Het effect van de herwaardering op de belastinglatentie is onderdeel van de herwaarderingsreserve. Eind 2020 is dit effect nihil.

Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2019

De jaarrekening 2019 is vastgesteld door de raad van commissarissen op 19 mei 2020. De bestemming van het resultaat is conform het daartoe gedane voorstel.

18. Toelichting op de enkelvoudige winst-en-verliesrekening

Algemeen

In de toelichting op de enkelvoudige winst-en-verliesrekening zijn alleen die posten toegelicht waarvan de waardes significant afwijken van de geconsolideerde jaarrekening. Voor de toelichting op de overige posten wordt verwezen naar de toelichting op de geconsolideerde winst-en-verliesrekening.

Bezoldiging van (ex-)bestuurders en (ex-)commissarissen als onderdeel van het nettoresultaat

Bestuurders

De bezoldigingen voor het huidige bestuur die in het boekjaar ten laste van WonenBregburg zijn gekomen, bedragen € 589.000 (2019: € 560.000).

Commissarissen

De bezoldigingen voor huidige en gewezen commissarissen die in het boekjaar ten laste van WonenBregburg zijn gekomen, bedragen € 115.000 (2019: € 111.000).

Wet normering topinkomens

Bestuurders

De bezoldiging van de huidige en gewezen bestuurders bestaat uit periodiek betaalde beloningen (zoals salarissen, doorbetaling bij ziekte en vakantie, sociale premies, presentiegelden, kostenvergoedingen en terbeschikkingstelling van een auto), beloningen betaalbaar op termijn (zoals pensioenlasten, sabbatical leave, jubileumuitkeringen, VUT- en prepensioenuitkeringen), uitkeringen bij beëindiging van het dienstverband en bonusbetalingen.

De binnen onze organisatie geïdentificeerde leidinggevende topfunctionarissen met een dienstbetrekking hebben geen dienstbetrekking bij andere WNT-plichtige instelling(en) als leidinggevende topfunctionaris (die zijn aangegaan vanaf 1 januari 2018).

WonenBregburg is op basis van het aantal verhuureenheden en de omvang van de gemeenten waarin het werkzaam is, ingedeeld in bezoldigingsklasse H. Voor topfunctionarissen van WonenBregburg betekent dit een maximale bezoldiging van € 201.000.

Bedragen x € 1	Ir. J. Pars MRE	drs. L.J. Schuld	ir. C.H.J.M. Timmermans
Functiegegevens	Directeur-bestuurder	Directeur-bestuurder	Directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2020	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (in fte)	1,0	1,0	1,0
Gewezen topfunctionaris	Nee	Nee	Nee
(Fictieve) dienstbetrekking	Ja	Ja	Ja
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	201.000	201.000	201.000
Beloning	176.398	166.793	159.009
Belastbare onkostenvergoedingen	0	0	0
Beloningen betaalbaar op termijn	24.562	24.134	23.526
Subtotaal	200.960	190.927	182.535
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	0	0	0
Totale bezoldiging 2020	200.960	190.927	182.535
Verplichte motivering indien overschrijding	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Gegevens 2019			
Aanvang en einde functievervulling in 2019	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0	1,0	1,0
Beloning	171.085	157.818	130.603
Belastbare onkostenvergoedingen	0	0	0
Beloningen betaalbaar op termijn	22.862	21.724	20.428
Totale bezoldiging 2019	193.947	179.543	151.031

Commissarissen

De bezoldiging van de huidige en gewezen commissarissen bestaat uit periodiek betaalde beloningen.

Bedragen x € 1	drs. R.A.M. van Dongen	ir. M.A.P. Huijsmans	C. Rombouts RA
Functiegegevens	voorzitter-lid	lid	lid
Aanvang en einde functievervulling in 2020	1/1 - 31/12	1/1 - 31/08	1/1 - 31/12
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	26.800	13.400	20.100
Beloning	23.617	11.832	17.750
Belastbare onkostenvergoedingen	-	-	-
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-	-
Subtotaal	23.617	11.832	17.750
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	-	-	-
Totaal bezoldiging	23.617	11.832	17.750
Verplichte motivering indien overschrijding	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Gegevens 2019			
Aanvang en einde functievervulling in 2019	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Beloning	25.600	17.046	17.100
Belastbare onkostenvergoedingen	-	-	-
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-	-
Totaal bezoldiging 2019	25.600	17.046	17.100

Bedragen x € 1	dr. V.J.M. Smit	W.J.M. Corsten MSM	mr. M.J.H. Clercx
Functiegegevens	lid	voorzitter-lid	lid
Aanvang en einde functievervulling in 2020	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Individueel WNT-maximum[1]	20.100	23.450	20.100
Beloning	17.750	20.683	17.750
Belastbare onkostenvergoedingen	-	-	-
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-	-
Subtotaal	17.750	20.683	17.750
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	-	-	-
Totaal bezoldiging	17.750	20.683	17.750
Verplichte motivering indien overschrijding	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Gegevens 2019			
Aanvang en einde functievervulling in 2019	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Beloning	17.100	17.100	17.100
Belastbare onkostenvergoedingen	-	-	-
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-	-
Totaal bezoldiging 2019	17.100	17.100	17.100

Bedragen x € 1	M. Gassler-Grundemann
Functiegegevens	lid
Aanvang en einde functievervulling in 2020	1/9 - 31/12
Individueel WNT-maximum[1]	6.700
Beloning	5.917
Belastbare onkostenvergoedingen	-
Beloningen betaalbaar op termijn	-
Subtotaal	5.917
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	-
Totaal bezoldiging	5.917
Verplichte motivering indien overschrijding	n.v.t.
Gegevens 2019	
Aanvang en einde functievervulling in 2019	
Beloning	-
Belastbare onkostenvergoedingen	-
Beloningen betaalbaar op termijn	-
Totaal bezoldiging 2019	-

Accountantskosten

De ten laste van het boekjaar gebrachte kosten van de externe accountant en de accountantsorganisatie en het gehele netwerk waartoe deze accountantsorganisatie behoort, zijn als volgt:

(Bedragen x € 1.000)

Honorarium van de accountant 2020	EY Accountants LLP	EY overige	totaal EY
Controle van de jaarrekening	250		250
Fiscale adviesdiensten			-
Totaal honorarium van de accountant	250	-	250

Honorarium van de accountant 2019	EY Accountants LLP	EY overige	totaal EY
Controle van de jaarrekening	195		195
Fiscale adviesdiensten			-
Totaal honorarium van de accountant	195	-	195

Hierbij zijn de accountantskosten toegerekend op basis van boekjaar van facturatie van kosten.

16 Aandeel in resultaat van deelnemingen

(Bedragen x € 1.000)

Tabel 16 Aandeel in resultaat van deelnemingen	2020	2019
Breedband Tilburg BV	9	2
St. Brabants Investeringsfonds Nieuwbouwwoningen Project Havenmeester	-	464
WonenBreborg Holding BV	-31	-8
Totaal	-22	458

Ondertekening van de jaarrekening

Bestuur

De jaarrekening van Stichting WonenBreborg is opgesteld door het bestuur op 28 april 2021.

Was getekend,

ir. J. Pars MRE
bestuursvoorzitter

drs. L.J. Schuld
directeur-bestuurder

ir. C.H.J.M. Timmermans
directeur-bestuurder

Raad van commissarissen

De jaarrekening is vastgesteld door de raad van commissarissen op 28 april 2021.

Was getekend,

drs. R.A.M. van Dongen

W.J.M. Corsten MSM
voorzitter

M.B. Gründemann BBE MRE

C. Rombouts RA

dr. V.J.M. Smit

mr. M.J.H. Clercx

Overige gegevens

19. Voorstel bestemming resultaat over boekjaar 2020

Het bestuur stelt aan de raad van commissarissen voor, het resultaat over het boekjaar 2020 ten bedrage van € 255.119.000 positief geheel ten gunste van de overige reserves te brengen.

20. Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

De controleverklaring van de onafhankelijke accountant is opgenomen op pagina 181 en verder.

21. Afzonderlijke primaire overzichten

Algemeen

Op grond van artikel 15 lid 2 en 4 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 heeft Stichting WonenBreborg onderscheid aangebracht tussen diensten van algemeen economische belang (daeb tak) en de overige diensten (niet-daeb tak). Daartoe zijn een afzonderlijke balans, winst-en-verliesrekening en kasstroomoverzicht voor respectievelijk de daeb tak en de niet-daeb tak opgesteld.

Grondslagen voor de splitsing

De belangrijkste uitgangspunten en grondslagen ten aanzien van de afzonderlijke primaire overzichten zijn:

- Conform het door de Autoriteit woningcorporaties goedgekeurde scheidingsvoorstel zijn de vastgoedbeleggingen in exploitatie gesplitst naar niet-daeb.
- Ten aanzien van de onroerende zaken verkocht onder voorwaarden is een splitsing gemaakt per eenheid, waarbij gekeken is naar de ingangshuur van het laatste huurcontract voor verkoop.
- Met betrekking tot het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie en de gerelateerde voorzieningen is onderscheid gemaakt op projectniveau, op basis van de daadwerkelijke projectplannen en de hieruit voortvloeiende classificatie.
- Alle deelnemingen van Stichting WonenBreborg zijn geclassificeerd als zijnde niet-daeb.
- In de daeb tak van Stichting WonenBreborg is een post opgenomen voor de nettovermogenswaarde van de niet-daeb tak (gelijk aan het eigen vermogen van de niet-daeb tak). Hierdoor is het eigen vermogen van de daeb tak gelijk aan het eigen vermogen van de enkelvoudige jaarrekening.
- Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop en onderhanden projecten zijn volledig geclassificeerd als zijnde niet-daeb.
- Ten aanzien van de liquide middelen is geen onderscheid te maken op basis van separate bankrekeningen. De splitsing is gemaakt op basis van de beginstand conform het goedgekeurde scheidingsvoorstel, gecorrigeerd voor de daaropvolgende gesplitste kasstromen.
- Huuropbrengsten en onderhoudskosten zijn, voor zover mogelijk, gesplitst op basis van koppeling aan het betreffende vastgoed.
- Voor overige opbrengsten en kosten heeft Stichting WonenBreborg een verdeelsleutel toegepast op basis van het gewogen aantal eenheden volgens het informatiesysteem WALs.
- Voor de gescheiden kasstroomoverzichten is een identieke benadering toegepast als voor de gescheiden winst-en-verliesrekeningen.

Enkelvoudige balans daeb tak 2020

(Bedragen x € 1.000)

Activa	31-12-2020	31-12-2019
1 Vaste activa		
<i>1.1 Vastgoedbeleggingen</i>		
1.1.1 Daeb vastgoed in exploitatie	3.028.708	2.777.212
1.1.2 Overige zaken in exploitatie	1.718	1.101
1.1.3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	68.206	69.673
1.1.4 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	11.519	16.530
Totaal vastgoedbeleggingen	3.110.151	2.864.516
<i>1.2 Materiële vaste activa</i>		
1.2.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	6.963	6.962
Totaal materiële vaste activa	6.963	6.962
<i>1.3 Financiële vaste activa</i>		
1.3.1 Deelnemingen in groepsmaatschappijen	-	-
1.3.2 Vorderingen op groepsmaatschappijen	-	-
1.3.3 Andere deelnemingen	-	-
1.3.4 Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	-	-
1.3.5 Latente belastingvordering(en)	4.777	1.011
1.3.6 Overige financiële vaste activa	9.762	12.414
1.3.7 Interne lening	46.753	65.753
1.3.8 Nettovermogenswaarde niet-daeb	277.429	245.437
Totaal financiële vaste activa	338.721	324.615
Totaal vaste activa	3.455.835	3.196.093
2 Vlottende activa		
<i>2.1 Voorraden</i>		
2.1.1 Vastgoed bestemd voor verkoop	2.220	3.659
2.1.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	-	-
2.1.3 Overige voorraden	380	346
Totaal voorraden	2.600	4.005
<i>2.2 Vorderingen</i>		
2.2.1 Huurdebiteuren	1.103	1.136
2.2.2 Gemeente en Rijk	1.208	4
2.2.3 Overige vorderingen	553	35
2.2.4 Belastingen en premies sociale verzekeringen	-	-
2.2.5 Overlopende activa	2.100	2.607
Totaal vorderingen	4.964	3.782
<i>2.3 Liquide middelen</i>		
	-13.693	8.333
Totaal vlottende activa	-6.129	16.120
Totaal activa	3.449.706	3.212.213

(Bedragen x € 1.000)

Passiva	31-12-2020	31-12-2019
3 Eigen vermogen		
3.1 Overige reserve	532.060	585.154
3.2 Herwaarderingsreserve	1.762.708	1.534.878
3.3 Resultaat boekjaar	255.119	174.736
Totaal eigen vermogen	2.549.887	2.294.768
4 Egalisatierekeningen		
4.1 Egalisatierekening leveringen en diensten huurders	475	656
Totaal egalisatierekeningen	475	656
5 Voorzieningen		
5.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	12.391	776
5.2 Overige voorzieningen	1.779	1.710
Totaal voorzieningen	14.170	2.486
6 Langlopende leningen		
6.1 Leningen overheid	6.416	9.800
6.2 Leningen kredietinstellingen	641.542	678.086
6.3 Leningen derden	64.300	64.300
6.4 Waarborgsommen	758	1.250
6.5 Terugkoopverplichting verkoop onder voorwaarden	64.352	66.886
Totaal langlopende leningen	777.368	820.322
7 Kortlopende schulden		
7.1 Schulden aan kredietinstellingen	-	-
7.2 Schulden aan gemeente	2.940	2.986
7.3 Schulden aan leveranciers	7.162	6.454
7.4 Schulden aan belastingen en sociale verzekeringen	10.694	11.749
7.5 Schulden ter zake van pensioenen	304	272
7.6 Aflossingsdeel leningen komend boekjaar	65.512	50.774
7.7 Overlopende passiva	21.194	21.746
Totaal kortlopende schulden	107.806	93.981
Totaal passiva	3.449.706	3.212.213

Enkelvoudige winst-en-verliesrekening daeb tak 2020

(Bedragen x € 1.000)

	2020	2019
8.1 Huuropbrengsten	163.562	161.187
8.2 Opbrengsten servicecontracten	13.349	9.249
8.3 Lasten servicecontracten	-13.138	-8.957
8.4 Overheidsbijdragen	62	-
8.5 Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-11.765	-12.394
8.6 Lasten onderhoudsactiviteiten	-53.892	-46.045
8.7 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-28.871	-24.748
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	69.307	78.292
9.1 Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-
9.2 Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-
9.3 Toegerekende organisatiekosten	-	-
9.4 Toegerekende financieringskosten	-	-
Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-
10.1 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	5.740	29.798
10.2 Toegerekende organisatiekosten	-1.694	-1.190
10.3 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-3.655	-29.019
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	391	-411
11.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-20.050	-628
11.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	219.046	122.321
11.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	1.194	1.321
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	200.190	123.014
12.1 Opbrengst overige activiteiten	373	378
12.2 Kosten overige activiteiten	-13	-23
Nettoresultaat overige activiteiten	360	355
13.1 Overige organisatiekosten	-3.688	-2.931
13.2 Leefbaarheid	-2.756	-2.865
Bedrijfsresultaat	263.804	195.454
14.1 Waardeveranderingen van financiële vaste activa	-	971
14.2 Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren	605	245
14.3 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	118	74
14.4 Rente interne lening	1.512	3.076
14.5 Rentelasten en soortgelijke kosten	-29.528	-32.436
Saldo financiële baten en lasten	-27.293	-28.070
15. Belastingen	-13.384	-21.295
Resultaat na belastingen	223.127	146.089
16. Aandeel in resultaat niet-daeb tak	31.992	28.647
Nettoresultaat	255.119	174.736

Enkelvoudig kasstroomoverzicht daeb tak 2020

(Bedragen x € 1.000)

Operationele activiteiten	2020	2019
Ontvangsten:		
Huren	163.324	160.980
Vergoedingen	13.331	13.859
Overheidsontvangsten	1.211	365
Overige bedrijfsontvangsten	990	1.017
Renteontvangsten	-	-316
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	178.856	175.905
Uitgaven:		
Personeelsuitgaven	-21.183	-20.616
Onderhoudsuitgaven	-37.844	-25.884
Overige bedrijfsuitgaven	-32.858	-33.048
Renteuitgaven	-29.177	-29.196
Verhuurdersheffing	-19.730	-16.462
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-533	-232
Vennootschapsbelasting	-19.282	-9.596
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	-160.607	-135.034
Kasstroom uit operationele activiteiten	18.249	40.871
(Des)investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	6.241	23.706
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VoV) na inkoop in dPi periode	-	-
Verkoopontvangsten grond	-	6.599
(Des)investeringsontvangsten overig	-1	24
<i>Tussentelling ingaande kasstroom MVA</i>	6.240	30.329
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	-12.704	-12.401
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	-17.412	-13.134
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	-3.644	-
Aankoop woongelegenheden (VoV) voor doorverkoop	-6.616	-3.205
Aankoop grond	-275	-279
Investerings overig	-1.616	-1.006
Externe kosten bij verkoop	-63	-77
<i>Tussentelling MVA uitgaande kasstroom</i>	-42.330	-30.102
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i>	-36.090	227
FVA		
Ontvangsten verbindingen	19.006	66.785
Ontvangsten overig	2.000	-
Uitgaven verbindingen	-	-1.896
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</i>	21.006	64.889
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	-15.084	65.116
Financieringsactiviteiten		
Ingaand		
Nieuwe te borgen leningen	35.500	-
Uitgaand		
Aflossing geborgde leningen	-60.687	-84.716
Aflossing ongeborgde leningen daeb-investeringen	-4	-3
Aflossing ongeborgde leningen niet-daeb-investeringen	-	-
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-25.191	-84.719
Mutatie liquide middelen	-22.026	21.268
Liquide middelen per 1-1	8.333	-12.935
Liquide middelen per 31-12	-13.693	8.333
Mutatie	-22.026	21.268

Enkelvoudige balans niet-daeb tak 2020

(Bedragen x € 1.000)

Activa	31-12-2020	31-12-2019
1 Vaste activa		
1.1 Vastgoedbeleggingen		
1.1.1 Niet-daeb vastgoed in exploitatie	307.824	292.606
1.1.2 Overige zaken in exploitatie	-	-
1.1.3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	17.433	17.091
1.1.4 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	2.920	2.604
Totaal vastgoedbeleggingen	328.177	312.301
1.2 Materiële vaste activa		
1.2.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	-	-
Totaal materiële vaste activa	-	-
1.2 Financiële vaste activa		
1.2.1 Deelnemingen in groepsmaatschappijen	3.758	3.789
1.2.2 Vorderingen op groepsmaatschappijen	268	268
1.2.3 Andere deelnemingen	42	33
1.2.4 Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	304	346
1.2.5 Latente belastingvordering(en)	-	-
1.2.6 Overige financiële vaste activa	1.008	953
Totaal financiële vaste activa	5.380	5.389
Totaal vaste activa	333.557	317.690
2 Vlottende activa		
2.1 Voorraden		
2.1.1 Vastgoed bestemd voor verkoop	187	2.852
2.1.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	-	-
2.1.3 Overige voorraden	-	-
Totaal voorraden	187	2.852
2.2 Vorderingen		
2.2.1 Huurdebiteuren	103	107
2.2.2 Gemeente en Rijk	-	-
2.2.3 Overige vorderingen	43	3
2.2.4 Vorderingen op groepsmaatschappijen	3.936	3.936
2.2.5 Overlopende activa	163	206
Totaal vorderingen	4.245	4.252
2.3 Liquide middelen		
2.3.1 Liquide middelen	14.905	15.626
Totaal vlottende activa	19.337	22.730
Totaal activa	352.894	340.420

(Bedragen x € 1.000)

Passiva	31-12-2020	31-12-2019
3 Eigen vermogen		
3.1 Overige reserve	138.150	129.304
3.2 Herwaarderingsreserve	107.287	87.486
3.3 Resultaat boekjaar	31.992	28.647
Totaal eigen vermogen	277.429	245.437
4 Egalisatierekeningen		
4.1 Egalisatierekening leveringen en diensten huurders	30	42
Totaal egalisatierekeningen	30	42
5 Voorzieningen		
5.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	417	652
5.2 Overige voorzieningen	-	-
Totaal voorzieningen	417	652
6 Langlopende leningen		
6.1 Leningen overheid	-	-
6.2 Leningen kredietinstellingen	8.178	8.366
6.3 Leningen derden	-	-
6.4 Waarborgsommen	-	-
6.5 Terugkoopverplichting verkoop onder voorwaarden	16.993	16.800
6.6 Interne lening	46.753	65.753
Totaal langlopende leningen	71.924	90.919
7 Kortlopende schulden		
7.1 Schulden aan kredietinstellingen	-	-
7.2 Schulden aan gemeente	-	-
7.3 Schulden aan leveranciers	538	511
7.4 Schulden aan belastingen en sociale verzekeringen	816	929
7.5 Schulden ter zake van pensioenen	24	22
7.6 Aflossingsdeel leningen komend boekjaar	188	188
7.7 Overlopende passiva	1.528	1.720
Totaal kortlopende schulden	3.094	3.370
Totaal passiva	352.894	340.420

Enkelvoudige winst-en-verliesrekening niet-daeb tak 2020

(Bedragen x € 1.000)

	2020	2019
8.1 Huuropbrengsten	15.106	17.304
8.2 Opbrengsten servicecontracten	48	47
8.3 Lasten servicecontracten	-213	-272
8.4 Overheidsbijdragen	5	-
8.5 Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-901	-907
8.6 Lasten onderhoudsactiviteiten	-3.380	-4.181
8.7 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-1.661	-1.638
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	9.004	10.353
9.1 Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-
9.2 Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-
9.3 Toegerekende organisatiekosten	-	-
9.4 Toegerekende financieringskosten	-	-
Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-
10.1 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	12.739	68.773
10.2 Toegerekende organisatiekosten	-746	-918
10.3 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-9.888	-58.640
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	2.105	9.215
11.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	235	791
11.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	23.849	12.840
11.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	174	241
11.4 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	-	-
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	24.258	13.872
12.1 Opbrengst overige activiteiten	12	14
12.2 Kosten overige activiteiten	-	-
Nettoresultaat overige activiteiten	12	14
13.1 Overige organisatiekosten	-286	-231
13.2 Leefbaarheid	-233	-238
Bedrijfsresultaat	34.860	32.985
14.1 Waardeveranderingen van financiële vaste activa	-	-
14.2 Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren	3	316
14.3 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	40	40
14.4 Rente interne lening	-1.512	-3.076
14.5 Rentelasten en soortgelijke kosten	-352	-391
Saldo financiële baten en lasten	-1.821	-3.111
15. Belastingen	-1.025	-1.685
Resultaat na belastingen	32.014	28.189
16. Aandeel in resultaat van deelnemingen	-22	458
Nettoresultaat	31.992	28.647

Enkelvoudig kasstroomoverzicht niet-daeb tak 2020

(Bedragen x € 1.000)

Operationele activiteiten	2020	2019
Ontvangsten:		
Huren	15.107	17.304
Vergoedingen	48	47
Overheidsontvangsten	5	-
Overige bedrijfsontvangsten	12	14
Renteontvangsten	38	356
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	15.210	17.721
Uitgaven:		
Personeelsuitgaven	-1.644	-1.631
Onderhoudsuitgaven	-2.974	-3.604
Overige bedrijfsuitgaven	-2.921	-2.266
Renteuitgaven	-1.864	-3.467
Verhuurdersheffing	-243	-234
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-35	-39
Vennootschapsbelasting	-1.025	-1.452
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	-10.706	-12.693
Kasstroom uit operationele activiteiten	4.504	5.028
(Des)investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	13.000	65.433
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VoV) na inkoop in dPi periode	2.516	3.324
Verkoopontvangsten grond	-	-
(Des)investeringsontvangsten overig	-	-
<i>Tussentelling ingaande kasstroom MVA</i>	15.516	68.757
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur, woon- en niet-woongelegenheden	-317	-1.450
Woningverbetering, woon- en niet-woongelegenheden	-246	-16
Aankoop, woon- en niet-woongelegenheden	-	-
Aankoop woongelegenheden (VoV) voor doorverkoop	-990	-1.987
Aankoop grond	-	-
Investeringen overig	-	-
Externe kosten bij verkoop	-	-
<i>Tussentelling MVA uitgaande kasstroom</i>	-1.553	-3.453
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i>	13.963	65.304
FVA		
Ontvangsten verbindingen	-	1.215
Ontvangsten overig	-	-
Uitgaven verbindingen	-	-69.171
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</i>	-	-67.956
Kasstroom uit (des)investeringen	13.963	-2.652
Financieringsactiviteiten		
Ingaand		
Nieuwe te borgen leningen	-	-
Uitgaand		
Aflossing geborgde leningen	-	-
Aflossing ongeborgde leningen daeb-investeringen	-	-
Aflossing ongeborgde leningen niet-daeb-investeringen	-19.188	-1.998
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-19.188	-1.998
Mutatie liquide middelen	-721	378
Liquide middelen per 1-1	15.626	15.248
Liquide middelen per 31-12	14.905	15.626
Mutatie	-721	378

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Stichting WonenBreborg

Verklaring over de in de jaarstukken opgenomen jaarrekening 2020

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2020 van Stichting WonenBreborg te Tilburg gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in deze jaarstukken opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting WonenBreborg per 31 december 2020 en van het resultaat over 2020 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

- de geconsolideerde en enkelvoudige balans per 31 december 2020;
- de geconsolideerde en enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2020;
- de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en de Regeling Controleprotocol WNT 2020 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening.

Wij zijn onafhankelijk van Stichting WonenBreborg (toegelaten instelling) zoals vereist in de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang, de Wet toezicht accountantsorganisaties (Wta), de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

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

Onze controleaanpak

Ons inzicht in de toegelaten instelling

Stichting WonenBreborg betreft een toegelaten instelling onder de Woningwet met een specifieke toelating in de regio West-Brabant en Hart van Brabant. De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van sociale (DAEB) huurwoningen en andere (niet-DAEB) onroerende zaken.

De groepsstructuur bestaat uit de toegelaten instelling en deelnemingen actief op het gebied van projectontwikkeling binnen het werkgebied en wij hebben onze controle daarop ingericht. Wij hebben bijzondere aandacht in onze controle besteed aan aantal onderwerpen op basis van de activiteiten van de toegelaten instelling en onze risicoanalyse.

Wij beginnen met het bepalen van de materialiteit en het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fraude, het niet-naleven van wet- en regelgeving of fouten, om in reactie op deze risico's de controlewerkzaamheden te bepalen ter verkrijging 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.

Vanwege de COVID-19 maatregelen hebben wij gedurende de controle van 2020 geen fysiek bezoek kunnen brengen aan het bestuur, de werkorganisatie en de individuele vestigingen, om bijvoorbeeld de operationele activiteiten te bespreken, procescontroles en relevante delen van de controledocumentatie ter plaatse te valideren of belangrijke aangelegenheden op locatie te bespreken. Wij hebben in deze buitengewone omstandigheden voornamelijk gebruik gemaakt van video-conference calls en schriftelijke informatie-uitwisseling. Daarnaast heeft een frequenter contact met het bestuur en de organisatie én onze jarenlange kennis van de toegelaten instelling er in belangrijke mate aan bijgedragen om voldoende en geschikte controle-informatie te verkrijgen als basis voor ons oordeel.

Materialiteit

Materialiteit	€ 44.000.000
Toegepaste benchmark	1,75% van het groepsvermogen per 31 december 2020
Nadere toelichting	Wij hebben in onze professionele oordeelsvorming betrokken dat een toegelaten instelling geen winststreven kent, waardoor voor gebruikers de focus minder ligt op de financiële resultaten en meer op het vermogen en solvabiliteit (sratios). Wij hebben derhalve gekozen voor het groepsvermogen als basis voor de materialiteit. Het gehanteerde percentage is bepaald rekening houdend met het omgevingsklimaat en de levensvatbaarheid van de toegelaten instelling.
Materialiteit WNT	Voor de controle van de in de jaarrekening opgenomen WNT-informatie hebben wij de materialiteitsvoorschriften gehanteerd zoals vastgelegd in de Regeling Controleprotocol WNT 2020.

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hanteren wij voor de in de jaarrekening verantwoorde (operationele) transactiestromen waarbij sprake is van een onderliggende ingaande dan wel uitgaande kasstroom een lager materialiteitsniveau dan voor de jaarrekening als geheel. Dit lagere materialiteitsniveau is vastgesteld op € 4.200.000 hetgeen overeenkomt met 2% van het genormaliseerd totaal van de huuropbrengsten, opbrengsten servicecontracten en de verkoopopbrengst vastgoedportefeuille.

Wij houden ook rekening met afwijkingen en/of mogelijke afwijkingen die naar onze mening voor de gebruikers van de jaarrekening om kwalitatieve redenen materieel zijn.

Wij zijn met de raad van commissarissen overeengekomen dat wij aan de raad tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven € 2.200.000 rapporteren alsmede kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve redenen of WNT redenen relevant zijn.

Reikwijdte van de groepscontrole

Stichting WonenBregburg staat aan het hoofd van een groep van entiteiten. De financiële informatie van deze groep is opgenomen in de jaarrekening van Stichting WonenBregburg.

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 bepaald van de uit te voeren werkzaamheden voor de groepsonderdelen. Bepalend hierbij zijn de omvang en/of het risicoprofiel van de groepsonderdelen of de activiteiten. Op grond hiervan hebben wij de groepsonderdelen geselecteerd waarbij een controle of beoordeling van de volledige financiële informatie of specifieke posten noodzakelijk was.

De groepscontrole heeft zich met name gericht op de significante onderdelen van de groep. In het geval van Stichting WonenBregburg is dat de toegelaten instelling zelf, die het DAEB vastgoed in haar bezit, exploiteert, onderhoudt en beheert. Bij de deelnemingen actief op het gebied van projectontwikkeling binnen het werkgebied hebben wij voornamelijk beoordelingswerkzaamheden of specifieke controlewerkzaamheden uitgevoerd.

Door bovengenoemde werkzaamheden bij (groeps)onderdelen, gecombineerd met aanvullende werkzaamheden op groepsniveau, hebben wij voldoende en geschikte controle-informatie met betrekking tot de financiële informatie van de groep verkregen om een oordeel te geven over de jaarrekening.

Opdrachtteam en gebruikmaken van het werk van specialisten

Wij hebben zorggedragen dat het opdrachtteam over de juiste kennis en vaardigheden beschikt die nodig zijn voor de controle van een toegelaten instelling. Wij hebben in het opdrachtteam deskundigen opgenomen op het gebied van IT-audit, de controle van WNT-verantwoordingen en belastingen. Daarnaast hebben wij specialisten ingeschakeld voor de controle van de waardering van vastgoed.

Onze focus op fraude en het niet-naleven van wet- en regelgeving

Onze verantwoordelijkheid

Hoewel wij niet verantwoordelijk zijn voor het voorkomen van fraude of het niet-naleven van wet- en regelgeving en van ons niet verwacht kan worden dat wij het niet-naleven van iedere wet- en regelgeving ontdekken, is het onze verantwoordelijkheid om een redelijke mate van zekerheid te verkrijgen dat de jaarrekening als geheel geen afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude. Het niet-naleven van wet- en regelgeving kan leiden tot boetes, rechtszaken of andere consequenties voor de toegelaten instelling die een materieel effect kunnen hebben op de jaarrekening.

Onze controleaanpak met betrekking tot frauderisico's

Om de risico's op afwijkingen van materieel belang die het gevolg zijn van fraude te identificeren en in te schatten, verwerven wij inzicht in de toegelaten instelling en haar omgeving, met inbegrip van de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Zoals in al onze controles houden wij rekening met het risico dat het bestuur interne beheersmaatregelen kan doorbreken. Wij onderzoeken de interne beheersing niet met als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling.

Wij hebben kennisgenomen van de beschikbare informatie en om inlichtingen gevraagd bij leden van het bestuur en het management (waaronder interne controller, de interne auditdienst, personeelszaken) en de raad van commissarissen. Als onderdeel van ons proces voor het identificeren van frauderisico's, hebben wij frauderisicofactoren overwogen met betrekking tot frauduleuze financiële verslaggeving, afwijkingen die voortkomen uit oneigenlijke toe-eigening van activa en omkoping en corruptie. Ook hebben wij overwogen of de oordeelsvorming en beslissingen bij de bepaling van de beleidswaarde wijzen op een tendentie bij het bestuur die mogelijk een risico vormt op een afwijking van materieel belang.

In het proces van identificatie van frauderisico's hebben wij overwogen of de COVID-19 pandemie tot specifieke frauderisicofactoren leidt doordat interne beheersing minder effectief is vanwege werken op afstand, ziekteverzuim, reorganisatie, druk op inkooporganisatie, cybersecurity risico's en vanwege druk op het bestuur om financiële doelstellingen te halen.

Wij hebben de opzet en het bestaan geëvalueerd van interne beheersmaatregelen gericht op het mitigeren van frauderisico's. Verder hebben wij schattingen beoordeeld op tendenties met name gericht op belangrijke gebieden die oordeelsvorming vereisen en significante schattingsposten, zoals toegelicht in Oordelen en schattingen in hoofdstuk 5 Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening. Ook hebben wij data analyse gebruikt om journaalposten met een verhoogd risico te signaleren en te toetsen.

Onze controlewerkzaamheden om in te spelen op de ingeschatte fraude risico's resulteerden niet in een specifiek kernpunt van onze controle. Wel beschrijven wij in de controleaanpak van het kernpunt inzake de bepaling beleidswaarde vastgoed in exploitatie onze controlewerkzaamheden om in te spelen op het risico van een mogelijke tendentie bij het bestuur in de bepaling van de beleidswaarde.

In onze controle bouwen wij een element in van onvoorspelbaarheid. Wij hebben de uitkomst van andere controlewerkzaamheden beoordeeld en overwogen of er bevindingen zijn die aanwijzing geven voor fraude of het niet-naleven van wet- en regelgeving. Indien daar sprake van was, hebben wij onze beoordeling van het frauderisico en de gevolgen daarvan voor onze controlewerkzaamheden opnieuw geëvalueerd.

Onze controleaanpak met betrekking tot het risico van niet voldoen aan wet- en regelgeving
Wij hebben de omstandigheden ingeschat met betrekking tot het risico van niet-naleven van wet- en regelgeving waarvan redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze van materiële invloed kunnen zijn op de jaarrekening, op basis van onze ervaring in de sector, door afstemming met het bestuur, het lezen van notulen, het kennismaken van rapporten van de interne auditdienst en het uitvoeren van gegevensgerichte werkzaamheden gericht op transactiestromen, jaarrekeningposten en toelichtingen.

Wij hebben verder kennisgenomen van advocatenbrieven en correspondentie met toezichthouders en zijn tijdens de controle alert gebleven op indicaties voor een (mogelijke) niet-naleving gedurende de controle.

Ten slotte hebben wij schriftelijk de bevestiging ontvangen dat alle bekende gebeurtenissen van niet-naleving van wet- en regelgeving met ons zijn gedeeld.

Continuïteitsveronderstelling

Wij hebben de volgende werkzaamheden verricht om de risico's met betrekking tot continuïteit te identificeren en in te schatten, en om vast te kunnen stellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Het bestuur heeft een specifieke beoordeling gemaakt van de mogelijkheid van de toegelaten instelling om haar continuïteit te handhaven en de activiteiten voort te zetten voor tenminste de komende 12 maanden. Wij hebben deze beoordeling met het bestuur besproken en professioneel-kritisch geëvalueerd, met de nadruk op de vraag of de toegelaten instelling voldoende liquiditeit zal hebben om aan al haar verplichtingen te voldoen.

Wij overwegen op basis van de verkregen controle-informatie of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling 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 toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven.

Algemene controlewerkzaamheden

Onze controle bestond verder onder andere uit:

- het in reactie op de ingeschatte risico's uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel;
- het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen;
- het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

De kernpunten van onze controle

In de kernpunten van onze controle beschrijven wij zaken die naar ons professionele oordeel het meest belangrijk waren tijdens onze controle van de jaarrekening. De kernpunten van onze controle hebben wij met de raad van commissarissen gecommuniceerd, maar vormen geen volledige weergave van alles wat is besproken.

Wij hebben onze controlewerkzaamheden met betrekking tot deze kernpunten bepaald in het kader van de jaarrekeningcontrole als geheel. Onze bevindingen ten aanzien van de individuele kernpunten moeten in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen over deze kernpunten.

Waardering vastgoed in exploitatie op marktwaarde in verhuurde staat

<p>Risico</p>	<p>Het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2020 € 3,3 miljard wat neerkomt op 96% van het balanstotaal van Stichting WonenBreborg.</p> <p>Het vastgoed in exploitatie moet volgens de Woningwet worden gewaardeerd op marktwaarde in verhuurde staat. Stichting WonenBreborg waardeert het vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde (het handboek) zoals toegelicht in Hoofdstuk 6 Grondslagen voor de waardering van geconsolideerde activa en passiva onder Vastgoedbeleggingen en nader toegelicht in Hoofdstuk 9 onder 1.1 Vastgoed in exploitatie.</p> <p>Bij toepassing van de full-versie worden vrijheidsgraden gebruikt om te komen tot de marktwaarde in verhuurde staat op complexniveau. De vrijheidsgraden worden bepaald op basis van de oordeelsvorming van het bestuur. Voor de waardering van het vastgoed in exploitatie volgens de full-versie zijn de mutatie- en verkoopkans, leegwaarde, disconteringsvoet en markthuurlangrijke assumpties die door het bestuur moeten worden ingeschat en die een belangrijke impact kunnen hebben op de uitkomst van de waardering.</p> <p>Conform de vereisten uit het handboek heeft Stichting WonenBreborg externe taxateurs ingeschakeld voor het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat van minimaal een derde van het vastgoed. Dit betekent dat alle delen van het vastgoed in exploitatie minimaal eens per drie jaar volledig worden getaxeerd. De externe taxateurs hebben op basis van beschikbare marktgegevens en transacties een oordeel gevormd over de door het bestuur ingeschatte vrijheidsgraden en tevens de aannemelijkheid van de marktwaarde beoordeeld die daarvan het resultaat is. De externe taxateurs voeren de werkzaamheden uit in overeenstemming met de standaarden zoals opgelegd door de Nederlands Register Vastgoed Taxateurs.</p> <p>Bij het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat is gebruikgemaakt van meerdere (macro-economische) parameters en aannames bij toepassing van de vrijheidsgraden door het bestuur. Door de significantie van deze post voor de jaarrekening en de inherent hoge mate van subjectiviteit van bovengenoemde assumpties in de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat hebben wij de waardering van vastgoed in exploitatie aangemerkt als kernpunt van onze controle.</p>
<p>Onze controleaanpak</p>	<p>Onze werkzaamheden bestonden onder andere uit:</p> <ul style="list-style-type: none"> • het evalueren van de opzet en het bestaan van interne beheersmaatregelen rondom de totstandkoming van de waardering van het vastgoed in exploitatie; • het vaststellen dat het handboek op een juiste wijze is toegepast door Stichting WonenBreborg en het door middel van een deelwaarneming toetsen van de taxatiemethodiek en de waardering van de complexen; • het toetsen op basis van deelwaarneming van de juistheid en volledigheid van de gehanteerde brondata, waaronder de macro-economische parameters, de objectgegevens, de modelparameters en toegepaste vrijheidsgraden, alsmede het evalueren van:

Waardering vastgoed in exploitatie op marktwaarde in verhuurde staat	
	<ul style="list-style-type: none"> • de redelijkheid van de aannames bij toepassing van vrijheidsgraden en de mogelijke impact van de COVID-19 pandemie op deze aannames; • de aard en diepgang van de externe taxatiewerkzaamheden alsmede de redelijkheid van deze waardering. <p>Bij het evalueren van de redelijkheid van gehanteerde vrijheidsgraden en validatie van de externe taxaties hebben wij gebruikgemaakt van eigen vastgoedwaarderingsexperts.</p> <p>Ten slotte hebben wij de toelichtingen in de jaarrekening geëvalueerd in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet.</p>
Belangrijke observaties	Op basis van onze controlewerkzaamheden zijn wij van mening dat de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie is bepaald en toegelicht in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet.

Bepaling beleidswaarde vastgoed in exploitatie	
Risico	<p>Op grond van artikel 15 lid 3 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 wordt de beleidswaarde (en de maatschappelijke bestemming) in de toelichting op de jaarrekening opgenomen. Het startpunt van de bepaling van de beleidswaarde is de marktwaarde in verhuurde staat. Zie hiervoor ons kernpunt van de controle inzake de waardering vastgoed in exploitatie op marktwaarde in verhuurde staat.</p> <p>De beleidswaarde wordt bepaald door vier uitgangspunten in de marktwaardebepaling aan te passen naar het feitelijke beleid van de toegelaten instelling, waarbij een aantal voorgeschreven veronderstellingen wordt gehanteerd.</p> <p>In Hoofdstuk 6 Grondslagen voor de waardering van geconsolideerde activa en passiva onder Beleidswaarde is de bepaling van beleidswaarde toegelicht. De beleidswaarde is nader toegelicht in Hoofdstuk 9 onder 1.1 Vastgoed in exploitatie. Tevens is in het bestuursverslag onder 6.1 Ontwikkelingen met financiële invloed de vereiste beleidsmatige beschouwing opgenomen van de ontwikkeling van de beleidswaarde, en van het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. Hier is onder andere toegelicht dat in 2020 een positieve aanpassing voor kwaliteit (onderhoud) heeft plaatsgevonden als gevolg van het gewijzigd beleid van Stichting WonenBregburg inzake groot onderhoud waarbij toekomstig groot onderhoud dient te kwalificeren als investering.</p> <p>De beleidswaarde is een belangrijke parameter voor de bepaling van financiële ratio's van Stichting WonenBregburg gebaseerd op de Aw/WSW-normen, en vormt daarmee een uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie (inclusief de continuïteitsveronderstelling) in de jaarrekening, zoals toegelicht in het bestuursverslag onder 6.3 Financiële foto van Stichting WonenBregburg.</p>

Bepaling beleidswaarde vastgoed in exploitatie	
	<p>Bij de bepaling van de beleidswaarde heeft het bestuur in aanvulling op de voorgeschreven veronderstellingen een aantal significante schattingen moeten maken, die significante effecten hebben op de waardering en daaruit voortvloeiende financiële ratio's. Derhalve hebben wij de bepaling van de beleidswaarde in exploitatie als kernpunt van onze controle aangemerkt.</p>
Onze controleaanpak	<p>Onze werkzaamheden bestonden onder andere uit:</p> <ul style="list-style-type: none"> • het evalueren van de opzet en het bestaan van interne beheersmaatregelen rondom de totstandkoming van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie; • het onder andere op basis van deelwaarneming controleren van de toepasbaarheid van de afslagen van de marktwaarde in het bijzonder: <ul style="list-style-type: none"> • de afslag voor beschikbaarheid (door-exploiteren); • de afslag voor betaalbaarheid (huren) en dat de toegepaste streefhuren aansluiten bij het strategisch huurbeleid; • de aanpassing voor kwaliteit (onderhoud). Specifiek het vaststellen dat de toegepaste onderhoudsnormen zijn afgeleid van de meerjaren onderhoudsbegroting en uitgaven betreffen die als onderhoud geclassificeerd dienen te worden. Tevens hebben wij de juiste toepassing en interpretatie van het onderhoudsbegrip vastgesteld; • de aanpassing voor beheer (beheerkosten), waarbij de toegepaste beheernormen zijn afgeleid van de meerjarenbegroting. <p>Ten slotte hebben wij de toelichting van de beleidswaarde geëvalueerd en vastgesteld dat de verschillen tussen de marktwaardering en beleidswaardering van het vastgoed in exploitatie zijn uiteengezet.</p>
Belangrijke observaties	Op basis van onze controlewerkzaamheden zijn wij van mening dat de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is bepaald en toegelicht in de jaarrekening en het bestuursverslag in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening en het bestuursverslag bij en krachtens artikel 35 respectievelijk 36 van de Woningwet.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met de Regeling Controleprotocol WNT 2020 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

Verklaring over de in de jaarstukken opgenomen andere informatie

Naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij, omvatten de jaarstukken andere informatie, die bestaat uit:

- het bestuursverslag, inclusief het volkshuisvestelijk verslag;
- verslag van de raad van commissarissen;
- de overige gegevens;
- de bijlage kengetallen.

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 artikel 36 en 36a van de Woningwet is vereist.

Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, overwogen of de andere informatie materiële afwijkingen bevat. Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij artikel 17 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag, het volkshuisvestelijk verslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 36 en 36a van de Woningwet.

Verklaring betreffende overige door wet- of regelgeving gestelde vereisten

Benoeming

Wij zijn door de raad van commissarissen op 9 februari 2016 benoemd als accountant van Stichting WonenBreburg vanaf de controle van het boekjaar 2016 en zijn sinds dat boekjaar tot nu toe de externe accountant.

Geen verboden diensten

Wij hebben geen verboden diensten geleverd als bedoeld in artikel 5, lid 1 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang.

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

Verantwoordelijkheden van het bestuur en de raad van commissarissen voor de jaarrekening

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de WNT. In dit kader is het bestuur verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur 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 het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

De raad van commissarissen is verantwoordelijk voor het uitoefenen van toezicht op het proces van financiële verslaggeving van de toegelaten instelling.

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 controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle materiële fouten en fraude ontdekken.

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

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, de Regeling Controleprotocol WNT 2020, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. De sectie Onze controleaanpak hierboven, bevat een informatieve samenvatting van onze verantwoordelijkheden en de uitgevoerde werkzaamheden als basis voor ons oordeel.

Communicatie

Wij communiceren met de raad van commissarissen 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. In dit kader geven wij ook een verklaring aan de auditcommissie van de raad van commissarissen op grond van artikel 11 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang. De in die aanvullende verklaring verstrekte informatie is consistent met ons oordeel in deze controleverklaring.

Wij bevestigen aan de raad van commissarissen dat wij de relevante ethische voorschriften over onafhankelijkheid hebben nageleefd. Wij communiceren ook met de raad over alle relaties en andere zaken die redelijkerwijs onze onafhankelijkheid kunnen beïnvloeden en over de daarmee verband houdende maatregelen om onze onafhankelijkheid te waarborgen.

Wij bepalen de kernpunten van onze controle van de jaarrekening op basis van alle zaken die wij met de raad van commissarissen hebben besproken. Wij beschrijven deze kernpunten in onze controleverklaring, tenzij dit is verboden door wet- of regelgeving of in buitengewoon zeldzame omstandigheden wanneer het niet vermelden in het belang van het maatschappelijk verkeer is.

Eindhoven, 28 april 2021

Ernst & Young Accountants LLP

w.g. drs. W.J.C.A. Weijers RA

Postbus 409 | 5000 AK Tilburg

T: (013) 539 99 11

E: info@wonenbreburg.nl

Inschrijvingsnummer

Kamer van Koophandel: 20067125



www.wonenbreburg.nl

