

# JAARVERSLAG 2023

Woningcorporatie WonenBreborg



# JAARSTUKKEN 2023

## STICHTING WONENBREBURG

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

# INHOUDSOPGAVE

Bestuursverslag .....	5
Missie, visie en hoofddoelen .....	11
<b>Resultaatgebied Betaalbaarheid.....</b>	<b>14</b>
1.1 Huurbeleid .....	14
1.2 Inkomensgrenzen en toewijzen aan doelgroepen .....	14
1.3 Huurachterstanden en ontruiming .....	16
1.4 Woonruimtebemiddelingsstelsel .....	19
1.5 Verhuringen .....	19
1.6 Servicekosten .....	20
1.7 Energiekosten .....	20
<b>Resultaatgebied Leefbaarheid en wijkontwikkeling.....</b>	<b>23</b>
2.1 Verslag overleg met gemeenten .....	23
2.2 Leefbaarheid .....	24
2.3 Huisvesten van bijzondere doelgroepen.....	25
2.4 Onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten .....	30
<b>Resultaatgebied Dienstverlening en digitalisering.....</b>	<b>35</b>
3.1 Klanttevredenheid .....	35
3.2 Klachten .....	36
3.3 Dienstverlening aan derden.....	36
3.4 Verenigingen van eigenaren .....	37
3.5 Beheer voor derden .....	37
3.6 Digitalisering .....	37
<b>Resultaatgebied Beschikbaarheid.....</b>	<b>40</b>
4.1 Ontwikkeling woningvoorraad en voorraadbeleid .....	40
4.2 Aankoop van woningen en gronden .....	42
4.3 Verkoop en sloop .....	43
4.4 Koopgarant.....	43
4.5 Woningmatching.....	44
4.6 Woningssplitsing en -deling.....	44
<b>Resultaatgebied Duurzaamheid.....</b>	<b>46</b>
5.1 CO <sub>2</sub> -reductie.....	46
5.2 Klimaatadaptatie en biodiversiteit.....	50
5.3 Circulariteit.....	50
<b>Resultaatgebied Ondernemerschap &amp; werkgeluk .....</b>	<b>52</b>
6.1 Personeelsbeleid .....	52
6.2 Ontwikkelingen in de organisatie .....	57
6.3 Organogram .....	59
<b>Financiële ontwikkelingen.....</b>	<b>61</b>
7.1 Ontwikkelingen met financiële invloed .....	61
7.2 Toekomstige ontwikkelingen .....	67
7.3 Overzicht activiteiten beleggingen .....	69
7.4 Scenario analyse .....	69
7.5 Verklaring besteding middelen uitsluitend in belang volkshuisvesting .....	73
7.6 Juridische (neven)structuur .....	74
<b>Governance, risicomanagement en compliance.....</b>	<b>80</b>
8.1 Governance .....	80
8.2 Risicomanagement en compliance .....	85
<b>Verslag raad van commissarissen .....</b>	<b>97</b>

<b>Jaarrekening 2023 Stichting WonenBreborg .....</b>	<b>112</b>
1. Balans (voor resultaatbestemming) .....	112
2. Winst-en-verliesrekening .....	114
3. Kasstroomoverzicht (directe methode) .....	115
4. Algemene grondslagen .....	116
5. Grondslagen voor de waardering van de activa en passiva .....	118
6. Grondslagen voor de bepaling van het resultaat .....	132
7. Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht .....	136
8. Toelichting op de onderscheiden posten van de balans .....	137
9. Toelichting op de winst-en-verliesrekening .....	165
10. Toelichting op het kasstroomoverzicht .....	177
11. Gebeurtenissen na balansdatum voor de jaarrekening .....	178
<b>Overige gegevens .....</b>	<b>180</b>
12. Controleverklaring van de onafhankelijke accountant .....	180
13. Afzonderlijke primaire overzichten .....	180
<b>Bijlage Kengetallen .....</b>	<b>189</b>
<b>Controleverklaring van de onafhankelijke accountant .....</b>	<b>190</b>

## Bestuursverslag

### Duurzaam presteren op een stevig fundament

Er gaat bijna geen jaar voorbij dat wij niet kunnen zeggen dat het weer een enerverend jaar is geweest. Zo ook 2023. Te midden van alle veranderingen werken wij hard om onze missie en doelen te realiseren.

Het afgelopen jaar stond in het teken van twee belangrijke thema's die ons behoorlijk hebben beziggehouden: ons streven om prestaties voor onze huidige en toekomstige huurders te leveren; prestaties die wij van onszelf eisen en die van ons gevraagd (mogen) worden. En het zorgen voor een goed fundament in de organisatie om die prestaties ook duurzaam te kunnen blijven leveren.

### Duurzaam presteren

Alles begint met onze missie: wij werken iedere dag en tot in lengte van dagen aan een thuis voor onze huidige en toekomstige huurders. Die missie kent vier pijlers:



### *Betaalbare woningen*

WonenBreda voert al jarenlang het beleid en heeft de doelstelling om een zeer gematigde huurontwikkeling na te streven. In voorgaande jaren deden wij dat door de totale huursomontwikkeling – de optelsom van de jaarlijkse huuraanpassingen, de inkomensafhankelijke huuraanpassingen en de huuraanpassingen bij mutatie – te maximeren op inflatie. Dat leidde effectief tot lagere huurprijsontwikkelingen dan bij veel van onze collega-corporaties. In 2023 leidde het rijksbeleid ertoe dat wij die doelstelling als vanzelf hebben gerealiseerd: de verplichte huurverlaging voor een deel van onze huurders heeft daarvoor gezorgd. Hoewel je van alles kunt zeggen over de ongedifferentieerde effecten van het instrument, heeft het veel huishoudens verlichting gebracht in deze toch wel donkere tijden.

De energierekening is de belangrijke tweede component in dit verhaal. Ook daarin hebben wij belangrijke vooruitgang geboekt. Dat doen wij door elk jaar, en dus ook in 2023, grote aantallen woningen aan te pakken met een grootonderhoudsaanpak. Deze aanpak grijpt in op vrijwel alle bouw-elementen van een woning. Daarnaast kennen wij een planmatige duurzaamheidsstroom, waarin wij een woning op één of een beperkt aantal bouw-elementen tegelijk verduurzamen, wat leidt tot energiebesparing, CO2-reductie en lagere energielasten. De woning is na de ingreep aanzienlijk comfortabeler en veel energiezuiniger. Allemaal plussen voor onze huurders en dat zonder huurverhoging. Ook hierbij kijken wij terug op een succesvol jaar, waarin wij onze doelen op het terrein van positieve beïnvloeding van de woonlasten van de huurders hebben behaald.

### *Voldoende woningen*

Als uitvloeisel van het nationaal akkoord voor de woningmarkt hebben wij onze inspanningen op het vullen en realiseren van nieuwbouw vergroot. In 2023 hebben wij in nieuwbouwprojecten 150 woningen in Breda opgeleverd. Behalve nieuwbouw hebben wij in de Lange Stallen na een grondige verbouwing 84 woningen aan een nieuwe huurder kunnen overdragen. Zodoende hebben wij in Breda 234 huurders blij kunnen maken met een nieuwe woning. Daarnaast hebben wij 3 complexen in Tilburg overgenomen met 177 woningen en hebben wij in het kloostercomplex Notre Dame in Tilburg 62 woningen toegevoegd die begin 2024 worden opgeleverd en verhuurd worden aan buitenlandse studenten.

Veel van onze inspanningen zijn erop gericht om nieuwe projecten toe te voegen aan onze pijplijn. In totaal hebben wij voor 2024 voor 1.314 woningen aan nieuwbouwprojecten in voorbereiding of in uitvoering, waarvan 422 flexwoningen. De projecten met flexwoningen zijn in een vergevorderd stadium en kunnen naar verwachting in 2024 daadwerkelijk gerealiseerd worden. Dat is een belangrijke toevoeging aan de voorraad van betaalbare huurwoningen in de steden. Het is onze overtuiging dat wij de komende jaren ons aandeel in de uitbreidingsbehoefte aan sociale huurwoningen gaan realiseren.

### *Kwalitatief goede, duurzame, comfortabele en veilige woningen*

Onze focus in de duurzaamheidsaanpak is om enerzijds de woningen met E-, F- en G-labels te verduurzamen en anderzijds om woningen met relatief hoge energielasten naar een beter energetisch niveau te brengen. Dit laatste is voor ons erg belangrijk. Het maakt voor de huurders van deze woningen echt verschil in het wooncomfort door het wegnemen van tocht-, schimmel- en ventilatieproblematiek en de woonlasten door het verlagen van de totale woonlasten met soms wel tientjes per maand.

Eerder hebben wij al iets verteld over de aard van onze inspanningen in 2023. Deze activiteiten maken onderdeel uit van een langjarige aanpak, die in ieder geval ook ten doel hebben te voldoen aan de landelijke afspraak om woningen met een EFG-label voor 2028 te verbeteren naar minimaal een D-label – en liever nog veel beter dan dat.

Eén element willen wij er hier uitlichten. In 2021 hebben wij een doelstelling geformuleerd om in 4 jaar tijd 8.500 zonnepanelen aan te brengen op onze woningen. Eind 2023 staat de teller al op meer dan 22.000 panelen!

### *Vitale wijken*

Wat van een huis een thuis maakt, is dat het de basis vormt voor een mens om deel te nemen aan de maatschappij. Dit heeft niet alleen betrekking op de woning, maar ook op de burens, de buurt, de wijk en het sociale netwerk waarmee een huurder zich heeft verbonden. WonenBreborg kan dat sociale netwerk niet regelen. Wij kunnen wel proberen randvoorwaarden te scheppen waarbinnen mensen dat zelf kunnen ontwikkelen. Dat doen wij door aanwezig te zijn in buurten, dicht bij onze huurders, door zelf actief te zijn in netwerken en mensen te helpen daarin hun weg te vinden.

Dat is ook hard nodig. Het aantal kwetsbare huishoudens neemt toe en de aard van de sociaal-maatschappelijke vraagstukken is complexer geworden. Wij moeten daar antwoorden op vinden, die zowel in het sociale als fysieke domein zullen liggen. Dit zijn gebiedsgerichte opgaves die een aanpak in samenwerking met bewoners, gemeenten en partners vraagt.

De bezetting van onze wijkteams was door verzuim en verloop weinig stabiel, waardoor wij het wijkgericht werken en sturen en de invulling van onze sociaal-maatschappelijke rol afgelopen jaar minder dan gepland konden doorontwikkelen. In dit jaar hebben wij gewerkt aan de goede bezetting van de wijkteams, zodat wij de wijk echt centraal kunnen stellen in ons werk. Ook hebben wij 2023 gebruikt om met elkaar een goed beeld te vormen van wat nodig is om wijkgericht te kunnen werken en sturen.

### *Dienstverlening en digitalisering*

Wij hebben het ons in 2023 bepaald niet makkelijk gemaakt. De herimplementatie van ons primair systeem Empire heeft enorm veel tijd en aandacht gevraagd van onze collega's. Dit heeft de druk bij andere collega's, om de reguliere werkzaamheden doorgang te laten vinden, verhoogd. En dat in tijden van grote in- en uitstroom van medewerkers.

Juist omdat de omstandigheden bepaald niet meewerkten, zijn wij trots op onze collega's die de dienstverlening aan onze (toekomstige) huurders op een stabiel en hoog niveau hebben weten te houden. In coronatijd hebben wij al gemerkt dat de gedrevenheid en betrokkenheid van onze collega's ook voelbaar zijn voor onze huurders. En ook het afgelopen jaar is dat weer gebleken. Wij zien dan ook in onze klanttevredenheidscijfers nauwelijks een neergang. Voorwaar een mooi resultaat!

## **Stevig fundament**

Onze thuis-missie kent zijn vertaalslag naar onze organisatie: wij werken aan een thuis voor onze medewerkers - een fijne en veilige plek om te werken, waar je met plezier naartoe gaat en met een goed gevoel weer weggaat.

In 2023 hebben wij hard gewerkt om deze missie te dienen. De uitgangspunten waren niet goed: wij kenden in 2022 en ook in 2023 een grote uit- en instroom van medewerkers en een relatief hoog ziekteverzuim. Uiteraard heeft dat iets te maken met de huidige omstandigheden op de arbeidsmarkt, maar een andere oorzaak is ook te vinden in een onrustige organisatie, waar niet voor iedereen de richting duidelijk was en ook niet alle basisprocessen goed op orde waren. De werkgelukmeting die wij voor de zomer van 2023 hebben uitgevoerd, bevestigt dit beeld: medewerkers hebben behoefte aan duidelijke richting en goedlopende processen om het samenwerken in de organisatie te verbeteren.

Dit alles sluit aan bij het focusprogramma dat wij eind 2022 in het leven hebben geroepen. Dit focusprogramma geeft richting en draagt bij aan de gevraagde duidelijkheid. Het bestaat uit 4 onderdelen:

### *Sherpa*

De herimplementatie van ons primair systeem Empire is onder de vlag van Sherpa in 2022 gestart. Omdat wij in één stap naar de nieuwste release en de cloudversie van Empire zijn gegaan, kunnen wij wel spreken van een nieuwe implementatie. Sherpa is zeker te kenmerken als een 'bumpy ride'. Des te verheugender is het, dat wij in oktober een uitermate succesvolle livegang hebben doorlopen. Wij zijn er met name trots op dat niet alleen het resultaat goed is, maar vooral dat onze collega's in de aanloop naar en tijdens de livegang en bij het oplossen van de nazorgpunten met veel kennis van zaken, een positieve vibe en een goede beheersing alle werkzaamheden hebben opgepakt. Dat heeft ons er echt van overtuigd dat wij uiteindelijk met een goed gevoel kunnen terugkijken op dit project.

In de nieuwe release van Empire zijn wij volledig overgegaan op de sectorstandaarden (CORA, VERA en RGS). Dat draagt bij aan een stabiel fundament om de dienstverlening aan onze huurders en woningzoekenden verder in stand te houden en te verbeteren.

### *Basic fit*

Waar Sherpa voor een goed ICT-fundament zorgt in de organisatie, zorgt het programma Basic fit voor de verdere ontwikkeling van het leiderschap in de organisatie, de versterking van processen en data. Basic fit is – nu Sherpa is afgerond – in een hogere versnelling gekomen. En dat is ook nodig: goed ingerichte processen en een duidelijke beheersorganisatie maken het samenwerken tussen collega's en teams zoveel makkelijker. En het betekent dat wij ons reguliere werk voor huurders, woningzoekenden en andere betrokkenen goed centraal kunnen organiseren. Het stelt eenieder in de gelegenheid om aandacht te besteden aan wat echt belangrijk is.

### *Wijkgericht werken en sturen*

Naast centrale processturing en procesinrichting kiest WonenBreburg ervoor het wijkgericht werken en sturen als inrichtingsprincipe voor de organisatie te hanteren. Een wijkgerichte werkwijze stelt ons beter in staat om in verbinding te komen met de bewoners in de wijk, om goed te weten wat er speelt, zodat we beter weten waar de specifieke uitdagingen en opgaven liggen en welke middelen er effectief zijn. Daarmee kunnen we besluiten nemen die beter aansluiten bij de behoeften van huurders en gericht bijdragen aan vitale wijken. Kortom, we organiseren centraal wat kan, maar werken en sturen wijkgericht waar nodig. In 2024 wordt verder vorm en inhoud gegeven aan het wijkgericht werken en sturen.

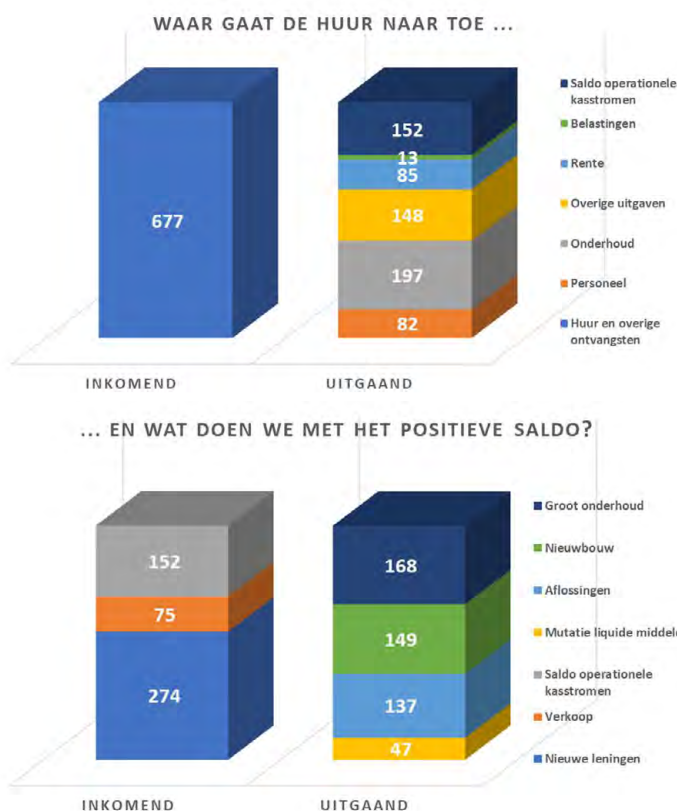
### *Optimale klantreizen op schema*

Hierboven hebben wij al verteld dat wij in 2023 de klanttevredenheid op een prima niveau hebben weten vast te houden. Het is onze ambitie om de komende jaren te werken aan een verdere verbetering van onze dienstverlening, niet in de laatste plaats geholpen door de inzet van digitale hulpmiddelen. Het programmaonderdeel Optimale Klantreizen is daarop gericht. Dit onderdeel zal in 2024 meer vorm krijgen.

## **De financiën**

Elders in dit jaarverslag geven wij uitgebreid inzicht in het financiële reilen en zeilen van WonenBreburg. Hier geven wij inzicht in wat wij met onze huurinkomsten (onze enige echte bron van inkomsten) doen; hier is dat vertaald in bedragen per woning per maand.

Anders gezegd, de grafieken geven een beeld waar een maandhuur (linkerkolom) van een woning nu eigenlijk aan wordt uitgegeven (rechterkolom). In de eerste grafiek zien wij de inkomsten en uitgaven met betrekking tot de exploitatie. De meeste posten spreken voor zich, de overige uitgaven betreffen onder andere uitgaven die vallen onder servicelasten, automatisering, huisvesting en inhuur van tijdelijke inleenkrachten. Uit de inkomsten en uitgaven resulteert een vrij operationele kasstroom van € 152 per woning. Dit bedrag kan weer ingezet worden voor investeringen. Dat zien wij in de tweede grafiek. De linkerkolom laat zien wat er aan middelen beschikbaar is gekomen uit exploitatie, de verkoop van woningen en uit nieuwe leningen. De rechterkolom laat zien waar dat geld naartoe is gegaan.



De grafieken zijn gebaseerd op het totaal aantal woningen en de totale kasstroom van WonenBregburg in zijn geheel. Gezien er naast woningen ook sprake is van andersoortig bezit (dat niet wordt meegenomen in de grafieken), weergegeven de grafieken geen exact beeld, maar een benadering van de in- en uitgaande kasstromen op woningniveau.

Uit de grafiek blijkt dat het positieve saldo aan operationele kasstromen wordt ingezet voor uitgaven aan nieuwbouw, groot onderhoud en het doen van aflossingen op onze bestaande leningen. Omdat enkel de operationele kasstromen niet toereikend zijn om aan al onze gewenste uitgaven te kunnen voldoen, trekken wij ook nieuwe financiering aan en verkopen we een zorgvuldig geselecteerd deel van ons bezit. Afgelopen jaar is onze uitgaande kas-

stroom hoger geweest dan onze inkomende kasstroom. Het saldo van beide is de mutatie van onze liquide middelen die omgerekend € 47 per woning betreft.

## 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 2023 van Stichting WonenBregburg met de toelichting opgesteld en met genoeg kennisgenomen van de controleverklaring van de onafhankelijke externe accountant d.d. 17 mei 2024.

Naast dit beknopte jaarverslag verschijnt dit jaar de 23 van 2023. Hierin geven wij 23 voorbeelden van de zaken waarmee wij in 2023 bezig zijn geweest en die – naar onze mening – tot aansprekende maatschappelijke resultaten hebben geleid.

Onze grote dank gaat uit naar onze medewerkers. Alle inspanningen die zij leveren, zijn die dank meer dan waard. Ook dit jaar weer stonden zij klaar voor de (toekomstige) huurder. Of het nu ging

om een nieuwe verhuring, reparatieverzoek, betalingsregeling of het werken in wijken en buurten. Wij zijn trots op onze medewerkers, de instroom van nieuwe talenten, de geleverde resultaten en de onverminderde inzet en gedrevenheid van onze mensen en allen met wie wij deze resultaten samen hebben geboekt.

Graag willen wij ook de leden van de huurdersbelangenverenigingen en de huurderscommissies bedanken voor hun grote inzet voor de huidige en toekomstige huurders van WonenBreborg. De tijd en inspanningen die zij zich getroosten om hun belangen te behartigen, is enorm. Daarmee helpen zij WonenBreborg een betere corporatie te worden.

Wij sluiten het jaar af met de vastbeslotenheid om ook in 2024 de van ons gevraagde maatschappelijk opgaven te realiseren. Dat verdienen onze huurders, woningzoekenden, onze maatschappelijke partners in Breda en Tilburg en onze medewerkers.

Het bestuur van WonenBreborg,

Hans Pars  
Bestuursvoorzitter

Leo Schuld  
Directeur-bestuurder

Caroline Timmermans  
Directeur-bestuurder

## Missie, visie en hoofdoelen

### Missie

WonenBreborg 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

Deze missie hebben wij vertaald in een visie die richting geeft aan het handelingskader van WonenBreborg.

***Wij werken iedere dag en tot in lengte van dagen aan een thuis voor onze huidige en toekomstige huurders.***

Deze visie hebben wij vertaald in 5 perspectieven.

#### *Het bieden van voldoende aanbod van betaalbare woningen voor de verschillende doelgroepen*

Ondanks alle inspanningen blijft er een grote spanning op de woningmarkt bestaan. Dit geldt ook voor de sociale huursector. Wij zien dat steeds meer groepen in de huidige woningmarkt moeilijk aan een woning komen. Wij richten ons daarom niet alleen op de primaire doelgroep, maar ook op de secundaire doelgroep en de lage middeninkomens. Dit betekent dat wij werken aan het vergroten van het aanbod van betaalbare woningen. Gelet op het tekort aan sociale huurwoningen is ook een zorgvuldige wijze van verdelen nodig.

#### *Het zorgen voor kwalitatief goede, duurzame, comfortabele en veilige woningen*

Betaalbaar wonen gaat – zeker in het huidige tijdsgewricht – over de mogelijkheden die wij zien om de energielasten van onze huurders positief te beïnvloeden. Ons doel is om energiezuinige, betaalbare en duurzame woningen in een gezonde en leefbare omgeving te realiseren. Bijvoorbeeld door het vervangen van verwarmingssystemen, die aardgas als energiebron gebruiken, door duurzame oplossingen. Wij gebruiken onderhoudsmomenten om duurzaamheidsmaatregelen uit te voeren, maar beperken ons niet tot groot onderhoud en ander gepland onderhoud. Wij kijken ook naar mogelijkheden in het dagelijks onderhoud en om vraaggestuurd duurzaamheidsmaatregelen uit te voeren.

#### *Het werken aan vitale wijken, zodat huurders zich thuis kunnen voelen in de wijk waar zij wonen*

In veel van onze wijken is de afgelopen jaren op maatschappelijk gebied veel veranderd, maar in de fysieke omgeving weinig. Sociale inclusie en een ongedeelde stad staan zowel in Breda als Tilburg onder druk. Steeds meer is er een gezamenlijk beeld van bewoners, gemeente, corporaties en maatschappelijke (markt)partners dat een aantal wijken voor de huidige en toekomstige generatie bewoners geen perspectief biedt. Perspectief op ontplooiing, groei, vitaliteit en eerlijke kansen ontbreekt. Wij willen onze wijken daarom 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. De rol van WonenBreborg als partner in de stad is hierin breed; zowel vanuit onze sociaal-maatschappelijke rol als ook als (groot) vastgoedeigenaar in de wijk kunnen wij een bijdrage leveren aan het ontwikkelperspectief en de ontplooiingskansen van de bewoners.

#### *Het verzorgen van goede dienstverlening, zodat woningzoekenden weten dat wij er voor hen zijn*

Elke dag hebben wij contact met onze huurders. Zij weten ons te vinden via onze buurtbeheerders en onze consultants, in de woning, in de wijk, aan de balie of via de telefoon. Ook komen onze onderhoudsmensen en wijkopzichters elke dag bij onze huurders over de vloer. In de wereld van onze huurder gaan bedrijven en instellingen steeds meer digitaal werken. Hierdoor verandert ook de verwachting die onze huurder van onze dienstverlening heeft. 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.

#### *Werken aan een toekomstbestendige organisatie*

Om te bereiken wat in onze visie is verwoord, kunnen wij niet zonder de mensen die WonenBregburg vormen. Wij samen komen met de ideeën en oplossingen, wij samen kunnen dat omzetten in resultaten voor onze huidige en toekomstige huurders en andere belanghebbenden. Het is daarom van het grootste belang om te blijven werken aan een organisatie die niet alleen nu, maar ook tot in lengte van jaren in staat is onze missie te volbrengen. Een thuis voor onze huurders vraagt dat wij ook een thuis bieden voor onze medewerkers: een fijne en veilige plek om te werken, waar je met plezier naartoe gaat en met een goed gevoel weer weggaat.

#### **Hoofddoelen 2021-2025**

In 2023 hebben wij besloten om de looptijd van ons Ondernemingsplan 2021-2024 te verlengen met een jaar. Wij zullen dat extra jaar nodig hebben om onze ambities waar te maken. Deze ambities zijn:

- Binnen het ondernemingsplan blijft **betalbaarheid** voor onze huurder een zeer belangrijke doelstelling. Hierbij ligt de focus op totale woonlasten: huurkosten, energielasten en servicekosten.
- Voorts blijven wij inzetten op **wijkontwikkeling en leefbaarheid** in de wijken en buurten waar WonenBregburg actief is, omdat wij zien dat wij nodig zijn als verbindend element tussen burgers en maatschappelijke partners.
- Daarnaast hebben wij de ambitie om onze **dienstverlening** aan huidige en toekomstige huurders door middel van verdergaande **digitalisering** te blijven verbeteren. Onze mensen vormen het hart van onze dienstverlening en de basis creëren wij door stabiele, efficiënte en effectieve processen in te richten die optimaal gefaciliteerd worden door onze systemen.
- Er blijft een groot tekort aan woningen op de woningmarkt; vandaar dat wij vol inzetten op het vergroten van **beschikbaarheid** van woningen door nieuwbouw en aankopen. Wij breiden onze woningvoorraad aanzienlijk uit en doen dat zo duurzaam mogelijk. Ook in ons huidige bezit werken wij hard aan de **duurzaamheid** om bij te dragen aan onze duurzaamheidsdoelstellingen en bij te dragen aan het verlagen van de woonlasten van onze huurders.
- Om deze doelstellingen te realiseren, werken wij aan **ondernemerschap en werkgeluk** in een organisatie die toekomstbestendig is, waar onze medewerkers samen met partners en collega's komen tot oplossingen die onze huurders echt verder helpen, en vooral ook aan een organisatie waar mensen graag werken en trots zijn op hetgeen wij presteren voor onze huurders.



**BETAALBAARHEID**

# Resultaatgebied    Betaalbaarheid

## 1.1    Huurbeleid

### Huurprijsbeleid voor onze doelgroep

Betaalbaarheid is ook in ons Ondernemingsplan 2021-2024 een van de belangrijkste speerpunten. Daarbij verleggen wij onze focus van huurkosten voor woningen naar totale woonlasten voor de huurder. Onze ambitie is te sturen op de totale woonlasten, zodat deze in verhouding staan tot de kwaliteit van de woning en de portemonnee van de huurder. In het ondernemingsplan leggen wij op het gebied van betaalbaarheid de focus op 4 onderdelen: energiekosten, servicekosten, huurmatiging en actieve ondersteuning van huurders bij (dreigende) betaalproblemen.

Wettelijk gezien mochten wij de huur van onze sociale huurwoningen (daeb woningen) met 2,6% verhogen. Vanuit onze betaalbaarheidsambities en vanwege ons huurverhogingsbeleid was de huurverhoging in 2023 echter als volgt:

- We verhoogden de huren van sociale huurwoningen (daeb) met 2,19%.
- De reguliere huurverhoging voor vrijesectorhuurwoningen (niet-daeb) is 4,1%.

Wij kozen in 2023 niet voor inkomensafhankelijke huur en gedifferentieerde huurverhoging. De reden dat we deze 2 huurverhogingen niet toepassen, is dat alle inkomensgroepen er waarschijnlijk in koopkracht op achteruit zouden gaan in 2023. Het is daarom voor vrijwel alle huishoudens meer dan ooit gewenst om de huurstijging te matigen.

### Eenmalige huurverlaging 2023

Per 1 maart 2023 gold een nieuwe wet die huurders met een laag inkomen eenmalig recht geeft op huurverlaging. Huurders hoefden de huurverlaging niet zelf aan te vragen. Om te weten wie huurverlaging krijgt, baseren we ons op informatie van de Belastingdienst.

WonenBregburg heeft ruim 6.500 huurders een huurverlaging van gemiddeld € 60 gegeven conform deze regeling.

### Huurprijsbeleid

Ons streefhuurbeleid zorgt ervoor dat er voldoende aanbod is en blijft in de verschillende huurprijsklassen. Lokaal hebben wij afspraken gemaakt met de gemeenten over de aantallen woningen in de verschillende huurprijsklassen. Voor de leefbaarheid in wijken en buurten sturen wij daarnaast met de streefhuren op differentiatie in huurprijsklassen om eenzijdige instroom te voorkomen.

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 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 wettelijk 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 gemiddeld circa 76% van de maximale huurprijs.

## 1.2    Inkomensgrenzen en toewijzen aan doelgroepen

### 92,5%-doelgroep (92,5/7,5: de EU-norm)

Vanaf 1 januari 2022 moeten corporaties tenminste 92,5% van de vrijgekomen sociale huurwoningen met een huurprijs tot de liberalisatiegrens toewijzen aan:

- eenpersoonshuishoudens met een inkomen tot € 44.035 (prijspeil 2023)
- meerpersoonshuishoudens (bestaande uit 2 of meer personen) met een inkomen tot € 48.625

De overige 7,5% van de sociale huurwoningen mag een woningcorporatie vrij toewijzen. Lokaal bestaat daarnaast de mogelijkheid om de vrije toewijzingsruimte te verruimen naar 15% indien daar prestatieafspraken over zijn gemaakt. Met de gemeenten Breda en Tilburg is in de prestatieafspraken deze mogelijkheid tot verruiming van de vrije toewijzingsruimte tot 15% opgenomen.

In 2023 voldeed WonenBredburg aan de gestelde normen.

*Tabel Toewijzingen conform EU-regeling totaal 2023 (inclusief studenten)*

	Breda	Tilburg	Zundert*	WonenBredburg
Binnen doelgroep EU-norm	97,34%	98,36%	0,00%	97,98%
Buiten doelgroep EU-norm	2,66%	1,64%	0,00%	2,02%
<b>Totaal</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

\* Geen toewijzingen in Zundert in 2023

### 95%-passendheidsnorm

WonenBredburg moet bij het toewijzen van sociale huurwoningen voldoen aan de 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 € 647,19 (prijspeil 2023) voor huishoudens van 1 of 2 personen en € 693,60 (prijspeil 2023) 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; bijvoorbeeld voor woningzoekenden met een laag inkomen, maar met aantoonbaar vermogen. Ook passen wij maatwerk toe waar het kan en waar wij het nodig achten; denk hierbij bijvoorbeeld aan specifieke doelgroepen. Daarnaast wijzen wij de duurdere, technisch zwaar aangepaste (voormalig Wmo-)woningen toe aan de primaire doelgroep met een zorgindicatie.

In 2023 heeft WonenBredburg 98,93% passend toegewezen aan de primaire doelgroep.

*Tabel Passend toewijzen per 31 december 2023*

	Breda	Tilburg	Zundert*	WonenBredburg
Passend	99,12%	98,81%	0,00%	98,93%
Niet-passend	0,88%	1,19%	0,00%	1,07%
<b>Totaal</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>100,00%</b>

\* Geen toewijzingen in Zundert in 2023

### Jaarlijkse huuraanpassing

In 2022 en 2023 waren de inflatie en de energieprijzen extreem hoog. De betaalbaarheid van wonen en de bestaanszekerheid van een groot aantal huishoudens staan onder druk; in het bijzonder voor de lage inkomens. Dit heeft geleid tot een aantal maatregelen en een zeer gematigd huurbeleid.

WonenBredburg heeft bij meer dan 6.700 huishoudens met de laagste inkomens de huur verlaagd tot € 575,03. De huurverlaging is onderdeel van de Nationale Prestatieafspraken; een akkoord tussen Rijksoverheid, de VNG en De Woonbond. De gemiddelde huurverlaging bij WonenBredburg is € 65. Met de verlaging leveren we een belangrijke bijdrage aan de betaalbaarheid van het wonen.

Vanwege de gestegen kosten voor alle huishoudens heeft WonenBreborg daarnaast, anders dan de voorgaande jaren, de inkomensafhankelijke huurverhoging niet toegepast.

WonenBreborg houdt de harmonisatie en aanvullende huurovereenkomsten (Ahok's) binnen de berekening van de huursom, waardoor de verhoging van de huren lager uitkomt dan landelijk toegestaan. De maximaal toegestane huursomstijging was 2,6% en de maximale huuraanpassing voor sociale huurwoningen was 3,1%. WonenBreborg verhoogde de huren voor sociale huurwoningen met 2,19%.

Per saldo is de huursom van sociale huurwoningen door de maatregelen nauwelijks gestegen.

De geliberaliseerde eenheden en de parkeerplaatsen kregen een verhoging van 4,1%. Dat is gelijk aan de maximaal toegestane verhoging voor geliberaliseerde woningen. Bij de meeste huurcontracten van bedrijfsmatige huurders is de huur conform contract verhoogd met de CPI-index van 4,4%.

*Tabel Huuraanpassing sociale sector 2023\**

Gereguleerde eenheden	aantal woningen
2,19% huurverhoging	18.606
Geliberaliseerde eenheden	aantal woningen
4,10% huurverhoging	793
Huurverlaging	aantal woningen
naar € 575,03	6.722

\*Aantallen zijn na verwerkte en toegewezen bezwaren

#### *Bezwaren tegen de huuraanpassing per 1 juli*

In 2023 hebben 269 huurders bezwaar gemaakt tegen de huuraanpassing. Dit zijn verzoeken tot huurverlaging, huurbevrozing of ander percentage huuraanpassing. Het aantal is ten opzichte van het jaar ervoor aanzienlijk gestegen als gevolg van relatief vele verzoeken tot huurverlaging, die in onderstaande tabel zijn meegenomen als bezwaar.

*Tabel Totaal aantal bezwaren tegen de huuraanpassing 2023 per 31 december 2023*

Bezwaren tegen de huuraanpassing	2023	2022	2021	2020	2019
Aantal bezwaren	269	129	87	132	116
Toegewezen	144	20	32	33	14
Afgewezen	114	95	54	75	83
In afwachting	10	14	-	23	15
Bezwaar ingetrokken door huurder	1	0	1	1	4

In 2023 zijn 114 bezwaren afgewezen omdat ze geen wettelijke grondslag hadden. Voorbeeld van een wettelijke grondslag is een uitspraak van de huurcommissie dat er geen huurverhoging had mogen plaatsvinden.

In de communicatie kan nog duidelijker uitgelegd worden welke bezwaarmeden legitiem zijn voor toewijzing.

### **1.3 Huurachterstanden en ontruimingen**

Als organisatie staan wij voor maatschappelijk verantwoord ondernemen en het bieden van een fijn thuis aan onze huurders. Wij werken vanuit de overtuiging dat het vermijden, dan wel beperken en

terugdringen van schulden bij huurders (die dat nodig hebben) een bijdrage levert aan het woongenot en het (verder) voorkomen van persoonlijke en maatschappelijke problemen

De afdeling Huurincasso bewaakt voortdurend de huurbetalingen en is erop ingericht om vroegtijdig betalingsproblemen te signaleren. Deze afdeling werkt hierbij nauw samen met betrokken collega's uit de wijkteams, gemeentes en met onze maatschappelijke partners in de stad. Hoe eerder problemen herkend en erkend worden, hoe eerder wij in staat zijn om mee te denken in oplossingen om (tijdelijke) uitdagingen het hoofd te bieden. Indien dit nodig blijkt, kan ook de inzet van passende hulp door de maatschappelijke partners uitkomst bieden. Wie hulp nodig heeft, bieden wij alle hulp binnen onze mogelijkheden. Voor wie niet wil, maar wel kan, stellen wij heldere grenzen.

#### *Uitfasering acceptgiro*

We hebben vanaf eind 2023 veel aandacht besteed aan de uitfasering van de acceptgiro. Het gebruik was al jaren aan het afnemen en toch werd er nog door een aantal – vaak wat oudere – huurders gebruik van gemaakt. Door langere tijd goede, persoonlijke communicatie systematisch in te zetten, konden we het uitfaseren in goede banen leiden. Een beperkt aantal huurders kiest er nu voor om het bedrag zelf over te maken, de meesten zijn overgegaan op een automatische incasso.

#### *Huurachterstanden*

De achterstand aan huurbetalingen van de zittende en vertrokken huurders samen is 0,74% van de jaarhuur. Wij zagen in het tweede kwartaal een stijging van de achterstand en een toename van het aantal signalen bij huurders met betrekking tot financiële krapte, mede door inflatie en stijging van de energiekosten. In het derde kwartaal liep dit weer terug naar het reguliere niveau. In het laatste kwartaal is dit verder dan gebruikelijk opgelopen door een aantal factoren die we vooraf hebben gesignaleerd. De belangrijkste oorzaak is de implementatie van Empire Online met een langere periode waarin we geen of minder activiteiten hebben kunnen ondernemen. Daarnaast hebben we uitdagingen gehad met de koppeling naar Credit Manager (ons aanmaningssysteem), de bezetting en het toenemende aantal activiteiten om de achterstanden op te volgen.

*Tabel Achterstand aan huurbetalingen van de zittende en vertrokken huurders samen per 31 december 2023*

	2023	2022	2021	2020	2019
Achterstand aan huurbetalingen van de zittende en vertrokken huurders samen	0,74%	0,54%	0,52%	0,59%	0,79%

We zijn en blijven goed in gesprek met onze huurders en bewegen mee met uitdagingen. Dit heeft in 2023 ook geleid tot een toename van het aantal betalingsregelingen in tijden van krapte. Ook in 2024 houden wij de drempel laag om met ons in contact te komen en zullen wij huurders wijzen op ondersteuningsmogelijkheden. We blijven de ontwikkelingen in huurachterstanden nauwgezet volgen en werken gestaag door aan een vermindering van de totale achterstand in het eerste kwartaal van 2024.

#### *Samenwerkingsovereenkomst gemeente Breda*

In de pilot Wakkerschudders van vorig jaar hebben de gemeente, de woningcorporaties, IMW (Instituut Maatschappelijk Welzijn) en MaSS (Maatschappelijk Steunsysteem) er gezamenlijk naar gestreefd om het risico op oplopende schulden en dreigende huisuitzetting door huurachterstanden te verminderen. Er is door de partners afzonderlijk en gezamenlijk veel geïnvesteerd in het sneller in beeld krijgen en ondersteunen van inwoners met betalingsachterstanden. De pilot liet zien dat er nog momenten zijn waar inwoners tijdelijk uit beeld verdwijnen of onvoldoende snel naar hulp kunnen worden begeleid, waardoor huurachterstanden op kunnen lopen met alle risico's van dien.

Deze nieuwe overeenkomst is erop gericht om de regie op alle signalen van huurachterstanden te leggen bij het team Schulden en preventie van de gemeente en zo onze samenwerking op dit vlak verder te optimaliseren. Zij zetten vervolgens acties uit die passen bij de situatie en schakelen de juiste (maatschappelijke) hulp in teneinde een toename van schuldenproblematiek te beperken of op te lossen. We hebben hierbij een vaste overlegstructuur voor een optimale communicatie. De overeenkomst draagt daarmee bij aan een goede gezamenlijke aanpak van huurders met een (dreigende) betalingsachterstand.

#### *Samenwerkingsovereenkomst gemeente Tilburg*

Met de gemeente Tilburg bestond al langer de samenwerking Vroegsignalering. Vanwege deze succesvolle aanpak is eind 2023 de samenwerking opnieuw bekrachtigd en zijn afspraken opnieuw vastgelegd.

#### *Ondersteuning bij betaalproblemen*

Wij willen proactief zijn in het informeren van onze huurders over de mogelijkheden van ondersteuning bij financiële problemen. We werken hiertoe nauw samen met schuldhulpverlening en andere partners. Daarnaast sluiten wij zoveel mogelijk aan bij initiatieven in Breda en Tilburg en delen we, onder andere via onze website, hoe huurders hulp kunnen krijgen. Hierbij maken we een onderscheid in lokale ondersteuning vanuit de gemeente en mogelijkheden vanuit WonenBredburg zelf. We houden de drempel laag voor huurders om in contact te komen. Tot slot laten we vaste onderwerpen op dit gebied consequent terugkomen in de digitale nieuwsbrief voor huurders en in het bewonersblad Venster. Hierbij geldt de kracht van de herhaling.

#### *Ontruiming*

Het is het beleid van WonenBredburg om niet tot huisuitzetting over te gaan bij huurachterstand. Alleen huurders met wie wij geen contact kunnen krijgen en/of die op geen enkele manier medewerken aan onze inspanningen tot ondersteuning, zoals schuldhulpverlening, komen indien nodig in ontruimingstrajecten terecht.

In 2023 heeft WonenBredburg 16 aanzeggingen tot ontruiming gedaan. Dit heeft uiteindelijk geleid tot 8 ontruiming, waarvan 6 in Tilburg en 2 in Breda. In deze gevallen hebben wij en onze partners er alles aan gedaan om de ontruiming te voorkomen. Door een goede samenwerking met de hulpverlenende instanties kunnen wij het halen van een ontruimingsvonnis steeds vaker voorkomen. Door de implementatie van Empire in het laatste kwartaal van 2023 is een aantal trajecten vertraagd en verwachten we een verschuiving naar de eerste maanden van 2024. Dit heeft naar onze inschatting volgend jaar effect en wordt dan zichtbaar in de cijfers.

#### *Tabel Huurdebiteuren en ontruiming per gemeente per 31 december 2023*

##### *Specificatie huurdebiteuren zittend per 31 december 2023 ten opzichte van totale brutohuur 2023*

	2023	2022	2021	2020	2019
Gemiddelde huurdebiteuren zittend	0,58%	0,40%	0,37%	0,46%	0,53%

##### *Specificatie aantal ontruiming*

	2023	2022	2021	2020	2019
Aantal ontruiming aangezegd	16	18	31	39	80
Aantal ontruiming afgelast	7	7	15	21	45
Aantal ontruiming uitgevoerd	8	11	16	18	35

### Specificatie ontruimingen naar gemeente

	2023	2022	2021	2020	2019
Aantal ontruimingen uitgevoerd in Breda	2	2	7	1	7
Aantal ontruimingen uitgevoerd in Tilburg	6	9	9	17	28
Totaal	8	11	16	18	35

## 1.4 Woonruimtebemiddelingsysteem

### Woonruimtebemiddeling

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

Tabel woonruimteverdeling in het verslagjaar 2023, per 31 december 2023

	Klik voor Wonen (Breda e.o.) <sup>(4)</sup>	Woning In Zicht (Tilburg e.o.) <sup>(4)</sup>	Klik voor Kamers studenten Breda	Klik voor Kamers studenten Tilburg
Inschrijving woningzoekenden totaal	106.134 <sup>(5)</sup>	113.927 <sup>(5)</sup>	4.554 <sup>(2)</sup>	7.063 <sup>(2)</sup>
Actieve zoektijd voor toewijzing in maanden (inclusief extra inschrijfduur)	Breda: 33 (2022: 27)	Tilburg: 18 (2022: 13,6)	Breda: 12 <sup>(3)</sup> (2022: 13)	Tilburg: 15 <sup>(3)</sup> (2022: 19)
	WBB: 33 (2022: 29)	WBB: 18 (2022: 15,3)	WBB: 12 <sup>(3)</sup> (2022: 12)	WBB: 18 <sup>(3)</sup> (2022: 19)
Aantal toewijzingen aan urgenten door WonenBredburg	4 (2022: 0)	27 (2022: 23)	0 (2022: 0)	0 (2022: 0)
Aanbiedingsgraad per huurwoning van WonenBredburg	4,8 (2022: 6,3)	3,8 <sup>(1)</sup> (2022: 3,8)	2,5 <sup>(3)</sup> (2022: 2,9)	3,0 <sup>(3)</sup> (2022: 3,0)

- (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. Wij zien dat er in 2023 minder mutaties zijn geweest; 27 woningen minder dan in 2022. Daarnaast zijn er ook minder mutaties bij de studenten geweest in 2023; 111 minder ten opzichte van 2022.

Tabel Nieuwe verhuringen daeb en niet-daeb (exclusief nieuwbouw, aankoop en terugkoop) per 31 december 2023

Mutatiegraad vestigende huurder woningen	Breda		Tilburg		Zundert		WBB totaal	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Mutaties totaal:	939	947	1.929	2.056	-	3	2.868	3.006
Mutaties woningen (exclusief nieuwbouw)	564	539	924	973	-	3	1.488	1.515
Mutaties studentenwoningen (exclusief nieuwbouw)	375	408	1.005	1.083	-	-	1.380	1.491
Aantal woningen totaal (exclusief nieuwbouw, aankoop en terugkoop)	9.023	9.031	17.573	17.538	17	17	26.613	26.586
Aantal studentenwoningen totaal (exclusief nieuwbouw, aankoop en terugkoop)	749	749	2.320	2.320	-	-	3.069	3.069

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

## 1.6 Servicekosten

In 2022 was er, vanwege de forse prijsstijging in de energiekosten en de nodige onduidelijkheid met betrekking tot de maatregelen vanuit de overheid, veel onrust bij onze huurders, die ook in 2023 aanhielden. Het prijsplafond en de maatregel voor huurders met een collectieve installatie in de vorm van TTB (tijdelijke tegemoetkoming blokaansluitingen) heeft deze onrust niet weg kunnen nemen. In 2022 voorzagen we al dat de TTB-maatregel doorgezet zou worden en hebben we besloten om voor te sorteren op deze maatregel door de voorschotten op energie voor onze huurders te verlagen. Dit gebaseerd op de TTB-maatregel, die vrijwel overeenkomt met het prijsplafond. Per 1 januari 2024 kwam deze maatregel, net als het prijsplafond, te vervallen.

De stijging van de energiekosten heeft, ondanks dat huurders vaak zelf hebben bezuinigd op stoken, tot hogere afrekeningen geleid. Om die reden hebben we meer vragen gekregen. De afhandeling van deze vragen was divers en situatieafhankelijk, deze bestond onder andere uit het geruiststellen van huurders, het specificeren van kosten, het afspreken van een betalingsregeling en in een enkel geval het uitvoeren van een correctie.

## 1.7 Energiekosten

Ook in 2023 zijn niet alleen de energiekosten, maar ook de kosten van levensonderhoud weer enorm gestegen. Huurders van WonenBredburg blijft dit helaas niet bespaard. Energietoeslag, prijsplafond, energievouchers, tijdelijke verlaging van btw en andere initiatieven vanuit de overheid zijn complexe onderwerpen die lastig uit te leggen en te volgen zijn.

Veel huurders ervaren stress en geldzorgen. Medewerkers van WonenBredburg ervaren dit dagelijks in de wijk, aan de telefoon en aan de balie. Een luisterend oor en begrip tonen voor de situatie van onze huurders zijn erg belangrijk, maar niet voldoende. Helaas is het niet mogelijk om alle huurders direct te helpen aan een beter geïsoleerd huis, maar wij proberen wel advies te geven.

Op verschillende vlakken heeft WonenBredburg hierop actie ondernomen.

### Een goed gebruik

In Lenteverband heeft er in 2023 een pilot plaatsgevonden met betrekking tot het gebruik van installaties en het gedrag van bewoners. Het doel van deze pilot is de energiekosten van de huurders te verlagen. WonenBredburg heeft deelgenomen aan deze pilot in het centrum van Breda, bij woningen die een cv-installatie hadden. Deze pilot richtte zich specifiek op het verwarmen, koelen en ventileren van de woning. De evaluatie van deze pilot staat gepland in 2024.

### *Energiekostenteam*

Er zijn veel initiatieven vanuit de overheid, de gemeentes, instanties en ook WonenBreburg die de huurder ten goede komen, maar die niet altijd bij iedereen bekend zijn. WonenBreburg heeft een energiekostenteam opgezet dat deze initiatieven verzamelt om te bundelen en verspreiden en dat zelf actie onderneemt. Het team zorgt tevens voor accurate en up-to-date informatie voor zowel de huurders als de collega's.

### *Wat kan de huurder zelf doen*

De huurders krijgen praktische adviezen en tips om inzicht te krijgen in hun eigen stookgedrag en daarop bij te sturen. Hiervoor gebruiken we de bestaande kanalen. Ook kunnen ze actuele informatie hierover terugvinden op de website. Hierbij is gebruikgemaakt van Steffie, een online tool die ook gebruikt wordt door overheidsinstanties. Steffie legt in eenvoudige taal en in verschillende talen (complexe) onderwerpen uit, waaronder energiebesparing.

### *Overheid, gemeentes en instanties*

WonenBreburg sluit aan op activiteiten die geïnitieerd worden door de gemeente Breda en/of Tilburg en de samenwerkingspartners. Bij huurders heerst er veelal wantrouwen ten aanzien van overheidsinstanties en gemeente. Onder andere daardoor is het voor de gemeente lastig om in contact te komen met de doelgroep die juist hulp bij energiekosten kan gebruiken. Onze huurders apart aanschrijven na een actie van de gemeente zorgt voor een betere respons.

In samenwerking met de gemeentes en de andere corporaties worden er focuswijken aangewezen waar inwoners met hoge energielasten wonen. In deze wijken worden intensieve acties ingezet, zoals Energiecoaches en Energiefixers.

### *Duurzaamheid*

We hebben het beleid voor de vergoedingen van duurzaamheidsmaatregelen aangepast. Vanaf 1 januari 2023 worden de duurzaamheidsmaatregelen zonder huurverhoging aangeboden. Dit is in lijn met de Nationale Prestatieafspraken. Voor de uitgevoerde duurzaamheidsmaatregelen, zie hoofdstuk 5.



# LEEFBAARHEID EN WIJKONTWIKKELING

# Resultaatgebied    Leefbaarheid en wijkontwikkeling

## 2.1    Verslag overleg met gemeenten

De gemeenten Breda en Tilburg zijn belangrijke stakeholders. Wij overleggen regelmatig over zaken die ons samen raken en hebben nauw contact over de strategische koers en actualiteiten met wethouders, ambtenaren en raadsleden.

### *Prestatieafspraken*

In Breda gaven wij via de jaarschijf 2023 invulling aan de ambities die zijn vastgelegd in de Alliantie 2019-2023. Wij werken op stedelijk niveau samen met de gemeente Breda, de Gezamenlijke Huurderskoepels (GHK) en de woningcorporaties Alwel en Laurentius. We hebben onder andere afspraken gemaakt over het verlagen van de woonlasten, energiearmoede, taakstelling huisvesting statushouders, nieuwbouw en veiligheid in de wijk. Behalve in een bestuurlijk overleg vindt overleg plaats via de uitvoeringsgroep en 6 werkgroepen (betaalbaarheid en beschikbaarheid, nieuwbouw, duurzaamheid, samenwerken in de wijk, wonen en zorg, en veiligheid). Ook heeft 2023 in het teken gestaan van de voorbereiding van Alliantie 2024-2028.

In Tilburg is aan de hand van de jaarschijf prestatieafspraken 2023 afgelopen jaar gewerkt aan de uitvoering van het Convenant Wonen 2020-2025. We hebben onder andere gewerkt aan concrete afspraken om de doorlooptijd van nieuwbouwprojecten te verkorten, doorstroming van ouderen te faciliteren en gezamenlijk instrumentarium in te zetten, gericht op energiebesparing en verlaging van de energierekening. Ook zijn een aantal afspraken gemaakt gericht op implementatie van de landelijke prestatieafspraken. Wij werken in goed overleg samen met alle partijen (gemeente Tilburg, Stedelijk Bewoners Overleg Tilburg en woningcorporaties TBV Wonen en Tiwos). Overleg is georganiseerd langs de lijnen van een stuurgroep, een coördinerende projectgroep en 4 werkgroepen: betaalbaar en beschikbaar, zelfredzaam, duurzaam en leefbaar en veilig.

### *Landelijke en regionale programma's*

In 2023 hebben we in ons werkgebied de regionale woondeal Stedelijke Regio Breda-Tilburg ondertekend. Deze biedt een start van een intensievere samenwerking op wonen tussen de regio's Hart van Brabant en Breda en omgeving. In 2023 is gestart met de uitwerking van twee bestuursopdrachten, gericht op het organiseren van versnellings tafels en het opstarten van het gesprek over de evenredige verdeling van de betaalbare woningbouw over de regio. Ook hebben we in regio Hart van Brabant de bestaande samenwerking voortgezet, onder meer door een regionale matchingtafel en door kennisdeling op flexwonen. Ook binnen de Baronie is een versnellings tafel flexwonen.

In ons werkgebied zijn daarnaast de gebieden Breda-Noord en Tilburg-Noord-West aangewezen als onderdeel van het Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid (hierna: NLPV). In Breda gaat het om de wijk Hoge Vucht, in Tilburg gaat het om de wijken Stokhasselt, Heikant, Quirijnstok, Buitengebied Tilburg-Noordoost, Kraaiven, Het Zand, De Reit, Wandelbos-Noord en Kruidenbuurt. In beide steden zijn we partner bij de uitvoering van deze aanpak. In Tilburg is hiervoor een uitvoeringsagenda opgesteld waarin de PACT-aanpak (People Acting in Community Together) is opgegaan. In Breda is de aanpak gekoppeld aan de inzet op VerbeterBreda.

### *Duiding contacten*

In 2023 zijn wederom benen-op-tafel-overleggen ingepland met directeuren en wethouders van beide gemeenten en hebben we bestuurlijk afgestemming bereikt over onder meer nieuwbouw, realisatie en sociaal beheer van flexwoningen, opstellen van gebiedsperspectieven en de doorontwikkeling van VerbeterBreda en de PACT-aanpak in Tilburg.

Ook vinden we het belangrijk om de contacten met de belangrijkste zorg- en welzijnspartijen goed te houden. Hiervoor hebben dit jaar onder meer kennismakings- en bijpraatgesprekken plaatsgevonden en hebben we in Tilburg regelmatig contact via het informele bestuurlijke netwerk de Maatschappelijke Ontwikkelings Maatschappij (MOM). Verder hebben in beide steden de halfjaarlijkse bijeenkomsten met de woordvoerders Wonen van de gemeenteraadfracties plaatsgevonden. In Breda zijn de (nationale) prestatieafspraken, Verbeter Breda en huurbeleid, inclusief middenhuur, besproken. In Tilburg is in dat kader extra stilgestaan bij de rol die corporaties eventueel kunnen spelen in de middenhuur.

## 2.2 Leefbaarheid

WonenBredburg werkt aan het realiseren van een woonomgeving waar bewoners zich gezien en gesteund weten en waar ze zich thuis voelen. Dat is hard nodig in een tijd waarin wij zien dat maatschappelijke uitdagingen het nodige vragen van de weerbaarheid van bewoners in onze wijken en buurten. Het werken aan leefbaarheid doen wij niet alleen, maar nadrukkelijk samen met bewoners en partners. Wij werken op meerdere niveaus: op stedelijk niveau, op wijkniveau, op het niveau van specifieke complexen en plekken in wijken die een hoge concentratie en hoge intensiteit van problemen laten zien (zogenaamde hotspots) en op het niveau van de individuele huurder.

In Breda hebben wij afgelopen jaar actief bijgedragen aan de ontwikkeling van Verbeter Breda, een stedelijk programma om te werken aan kansengelijkheid in alle wijken van de stad. De ontwikkelingen liggen op het gebied van voldoende inkomen, prettig wonen in een fijne buurt en kansen voor de jeugd. In 2023 is PACT 3 ondertekend. Vervolgens hebben we, samen met Alwel en Laurentius, in het najaar een uitvoeringsprogramma voor het komende jaar opgesteld.

Op stedelijk niveau is in Tilburg in 2023 een uitvoeringsagenda NPLV Tilburg-Noordwest opgesteld, waarin de PACT-aanpak is opgegaan. WonenBredburg wil met gemeente, bewoners, andere corporaties en andere partners onder meer via doorbraakinitiatieven (strategische startups) een aantal wijken vooruit helpen. De Tilburgse GROW-waarden (gezonde start, ruimte om te leven, optimale kansen in een wereld die mij ziet) en het thema veiligheid zijn hier leidend.

Enkele voorbeelden uit de vele projecten en werkzaamheden op het gebied van leefbaarheid:

- Bij de uitvoering van groot onderhoud houden we rekening met de impact op de leefbaarheid. Zo zagen de bewoners van de Calandstraat in Breda flink op tegen groot onderhoud. We zorgden voor gezellige huiskamers waar ze naartoe konden als ze de herrie wilden ontvluchten. Een aantal bewoners hebben we tijdelijk moeten verhuizen vanwege lichamelijke beperkingen. Uiteindelijk was het een zeer geslaagd project met bijna allemaal blijde bewoners.
- Ouderen moeten steeds langer zelfstandig thuis wonen. Om dit makkelijker te maken, hebben de bewoners van het Kwendelhof in Tilburg een VoorMekaarTeam opgericht. Hier doen bewoners bepaalde klusjes voor andere bewoners die dit niet meer kunnen. Denk hierbij aan een schilderij ophangen, boodschapje doen, een brief posten, of iemand helpen bij een lastige brief. Deze klusjes worden vervolgens uitgevoerd door andere bewoners die zich hiervoor hebben aangemeld. Dit project is begeleid door mensen van WonenBredburg, Contour De Twern en TBV Wonen en voornamelijk de bewoners. De feestelijke opening werd goed bezocht.
- Vanuit de samenwerking Tripartiete Tilburg-Noord (ACT!, gemeente Tilburg en WonenBredburg) is gewerkt aan de opzet van een impactfonds (Stichting In De Wijk Geworteld) waarmee initiatieven van bewoners uit de wijk financieel, inhoudelijk en procesmatig worden ondersteund. Het fonds wordt in 2024 operationeel.

- Vanuit ForwArt (UIA subsidie) is in Tilburg-Noord in samenwerking met de bewoners gewerkt aan murals (gevelschilderingen), de opzet van een artist in residence en een artlab c.q. wijkkamer waarmee, door mensen te verbinden aan de hand van kunst, gewerkt wordt aan veiligheid in de wijk.
- Introductie van een nieuwe functie: sociaal ontwikkelaar. De sociaal ontwikkelaar richt zich volledig op de sociaal-maatschappelijke vraagstukken in Tilburg-Noord. Deze weet wat er speelt, legt verbindingen tussen bewoners en met maatschappelijke partners en werkt daarmee aan het opbouwen, verstevigen en bestendigen van een krachtige wijk waar bewoners kunnen meedoen en vooruitkomen.
- Vele andere voorbeelden zijn terug te lezen in de paragrafen 2.3 *Huisvesten bijzondere doelgroepen* en 2.4 *Onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten*.

Op dagelijks niveau staan onze woonconsulenten en buurtbeheerders bewoners bij als er vragen zijn over overlast, zorg of (energie)armoede. En ook dan geldt weer: dat doen wij niet alleen, maar samen met anderen, zoals buurtbemiddeling, welzijnswerk, politie en gemeente.

## 2.3 Huisvesten van bijzondere doelgroepen

### *Druk op sociale woningvoorraad neemt toe*

Het huisvesten van de aandachtsgroepen 'een thuis voor iedereen' is voor WonenBreda onderdeel van het dagelijks werk. Tegelijkertijd merken we al geruime tijd een groeiende vraag vanuit deze specifieke groepen naar sociale huurwoningen, terwijl het aantal beschikbare woningen dat vrijkomt juist afneemt, zowel in Breda als in Tilburg. Dit legt een steeds grotere druk op de voorraad sociale woningen. In 2023 zien we deze druk opnieuw verder toenemen, ook door de verdubbelde taakstelling van statushouders in 2023 ten opzichte van 2022. In beide steden heeft dit grote aandacht en voeren we het overleg met de gemeente en de zorgpartijen over hoe we deze opgave het beste in goede banen kunnen leiden. Bovendien worden in beide steden gemengde woonvormen ontwikkeld die bijdragen aan het oplossen van dit vraagstuk.

### *Opgave ouderenhuisvesting*

We staan voor een aanzienlijke uitdaging als het gaat om het bevorderen van zelfstandig wonen voor ouderen. In 2023 is het programma 'Wonen en Zorg voor ouderen' van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties vastgesteld. Dit programma, samen met het programma 'Wonen Ondersteuning en Zorg voor Ouderen' van het ministerie van Volksgezondheid, Welzijn en Sport, vormt de basis van onze aanpak voor ouderenhuisvesting.

Het is duidelijk dat we zowel kwalitatief als kwantitatief stappen moeten zetten om ouderen in staat te stellen langer zelfstandig thuis te wonen. We streven ernaar om meer geclusterde woningen te realiseren, deels geschikt voor zorg, met gedeelde ruimtes die de gemeenschapsvorming bevorderen. We richten ons hierop door kansen te identificeren bij onze nieuwbouwprojecten in ontwikkeling en door naar onze bestaande woningvoorraad te kijken. In 2024 zal deze aanpak concreter vorm krijgen.



### *Inzetten op het creëren van gemeenschappen*

We hechten waarde aan het bouwen van gemeenschappen, het cultiveren van een gevoel van verbondenheid tussen bewoners. Dit is van cruciaal belang; vooral bij gemengde woonvormen, zoals bij de succesvol opgeleverde De Rijk in Breda (waarover hierna meer) en de in ontwikkeling zijnde gemengde woonvormen flex in Breda en Tilburg. Ook in bestaande complexen en buurten waar veel bewoners minder zelfredzaam zijn, streven we naar gemeenschapsvorming. Een goed voorbeeld hiervan is het project aan de Schutsboomhof in Tilburg, waar we positieve resultaten hebben behaald in een bestaand complex waar veel van onze huurders ondersteuning krijgen van een zorgpartij. Ook bij woonvormen voor ouderen die geclusterd en geschikt zijn voor zorg, draagt het opbouwen van een gemeenschap bij aan het bevorderen van zelfstandig wonen.

Een hechte gemeenschap ontstaat niet vanzelf; hiervoor moeten we investeren, samen met zorg- en welzijnspartners, de gemeente en de bewoners zelf. Dit doen we actief, met mooie resultaten als gevolg. De komende jaren wordt het opbouwen van gemeenschappen nog crucialer, in lijn met de overheidsprogramma's.

## **Enkele thema's die in 2023 de aandacht hebben gehad**

### **Breda**

#### *Oplevering nieuwbouwproject gemengd wonen aan de Rijkstraat*

Aan de Rijkstraat is een nieuwbouwproject voor gemengd wonen succesvol opgeleverd. Dit project omvat 55 woningen, waarvan er 20 zijn toegewezen aan bewoners met een zorgvraag. Verschillende zorginstanties – Sovak, Zintri, SMO Breda en Prisma – zijn erbij betrokken en stellen elk 5 woningen beschikbaar voor hun zorgbehoevende cliënten. Een gemeenschapsvormer speelt een cruciale rol bij het bevorderen van het gemeenschapsgevoel onder de huurders. De zorgpartijen zijn gezamenlijk verantwoordelijk voor de zorg van de bewoners met een zorgvraag, zelfs als het reguliere huurders betreft.

Het project is winnaar van de BLAStprijs 2023, een prestigieuze onderscheiding in Breda voor uitmuntendheid op het gebied van landschap, architectuur en stedenbouw. Thema van de prijs was dit jaar 'het woongebouw'. De Rijk is een duidelijke winnaar volgens de jury: 'Het gemengd wonen project De Rijk voegt goede woningen toe aan de wijk. Dat is belangrijk voor de buurt. Het is knap hoe hier zorgvuldig en met veel inspanning een sociaal programma is gerealiseerd. Aan de ambitieuze insteek zijn gedurende het proces geen concessies gedaan; het is echt een voorbeeldproject.'

#### *Ouderenhuisvesting en zorgwoningen voor cultuurspecifieke doelgroepen*

In Geeren-Noord gaat de ontwikkeling van nieuwbouw van 54 intramurale wooneenheden met Egala Zorg (voorheen Raffy Leystroom) voor cultureel specifieke doelgroepen, samen met ouderenhuisvesting, gestaag door. Voor de reguliere huurwoningen (72 appartementen) streven we naar woningen die geschikt zijn voor zorgbehoevenden, de zorggeschikte woningen. Hier leggen we de nadruk op collectiviteit en een woonvorm waar bewoners elkaar kunnen ontmoeten, aanvullen en versterken binnen een levendige gemeenschap.

#### *Gemengde woonvorm Frankenthaler*

Op de locatie Frankenthaler realiseren we 122 flexwoningen. We richten ons hier specifiek op het huisvesten van jongeren tot 27 jaar, van wie een aantal begeleiding ontvangt van een zorginstantie. Ook hier streven we daarom naar het creëren van een gemeenschap. Het woonconcept wordt in 2024 verder uitgewerkt en concreet gemaakt.

### *Eerste project in de Roeselarestraat levert inzicht op*

Met Surplus onderzoeken we, samen met de bewoners, hoe langer zelfstandig thuis wonen voor ouderen mogelijk kan worden gemaakt. Gezamenlijk hebben wij navraag gedaan bij de bewoners van een appartementencomplex van Alwel aan de Roeselarestraat in Biesdonk. Dat heeft veel inzichten opgeleverd in de wensen van oudere bewoners voor het complex en wat hun eigen bijdrage kan zijn. In 2024 gaan we aan de slag met bewonersinitiatieven.

### *Regionaal huisvestingsnetwerk Breda*

In de Regio Breda doet WonenBreda mee aan het regionale huisvestingsnetwerk Thuis in de Wijk. Dit regionale netwerk is opgericht met gemeenten, corporaties en zorgaanbieders. De verdeling/aantallen van de contingentwoningen voor Breda en de regio zijn vastgesteld. Het huidige convenant is bijgesteld, waarbij het aantal partijen dat gebruik kan maken van uitstroomwoningen wordt uitgebreid. Met deze woningen kunnen mensen vanuit beschermd wonen of de maatschappelijke opvang weer zelfstandig gehuisvest worden. De komende jaren neemt deze opgave naar verwachting verder toe.

### *Onder de Pannen*

Als onderdeel van het Versterkingsplan Dak- en Thuislozen van de gemeente Breda is de pilot Onder de Pannen van start gegaan. De 3 woningcorporaties bieden huurders met een ruimere woning (minimaal 3 slaapkamers) de mogelijkheid om legaal een kamer onder te verhuren. Hierdoor kunnen zij extra inkomen genereren. Dit initiatief beoogt het bestaande vastgoed effectiever te benutten om inwoners van Breda te huisvesten die anders mogelijk dakloos zouden worden. Stichting de Herberg voert dit project uit. Aan het einde van 2023 is de pilot geëvalueerd. Hoewel het aantal verhuizingen beperkt is, zijn de betrokken partijen tevreden. Het levert woonrust op voor economisch daklozen en we benutten de woonruimte beter. Daarom gaan we door met deze aanpak.

## **Tilburg**

### *Gemengd wonen Tilburg Schutsboomhof*

In het complex aan de Schutsboomhof hebben we in 2022, samen met SMO Traverse en RIBW, de principes van gemengd wonen geïntroduceerd in een bestaand complex. Daarbij hebben we een beheerteam opgezet, bestaande uit de buurtbeheerder en een medewerker van SMO Traverse en RIBW. Deze aanpak bleek succesvol te zijn. Bewoners staan meer met elkaar in verbinding en het aantal incidenten tussen bewoners onderling, en de overlast die de omgeving ervaart, zijn afgenomen. In samenwerking met andere woningcorporaties en de gemeente streven we ernaar om deze werkwijze te implementeren bij meer complexen waar een hoog percentage huurders begeleiding ontvangt.

### *Prikkelarm wonen Tilburg krijgt vorm*

Prikkelarm Wonen draagt bij aan de beschikbaarheid van passende woningen voor kwetsbare inwoners van gemeente Tilburg. Het is een toevoeging op al bestaand woonaanbod. Voor meer informatie zie ook paragraaf 2.4.

### *Dokter Bloemenlaan en Bijsterveldenlaan*

WonenBreda ontwikkelt op deze locaties 2 wooncomplexen met flexwoningen waar zowel reguliere spoedzoekers als statushouders zullen worden gehuisvest. Ook hier streven we bewust naar het opbouwen van een gemeenschap. De integratie van de statushouders zal een belangrijk aandachtspunt zijn en de interactie tussen de statushouders en de reguliere bewoners kan hieraan bijdragen. Het woonconcept voor beide locaties wordt in 2024 verder uitgewerkt en concreet gemaakt. In paragraaf 2.4 is nadere informatie opgenomen voor wat betreft flexwonen.

### *Kloostercomplex Notre Dame*

In 2022 kocht WonenBreburch kloostercomplex Notre Dame. WonenBreburch biedt hier in een van de gebouwdelen onderdak aan Oekraïense vluchtelingen. Vanaf februari 2024 verhuren wij een ander deel van het gebouw aan (internationale) jongeren. Op de lange termijn staan transformatie en sloop/nieuwbouw gepland. De visie hierbij is gericht op een woonconcept waar bewoners samenleven, om elkaar geven en elkaar ondersteunen. Deze herontwikkeling gebeurt in nauw overleg met de zusters en paters, waarbij gedeelde waarden zoals duurzaamheid, naastenliefde en respect voor anderen altijd centraal staan.

### *Stedelijke monitor / ontwikkelwerkplaats gemengd wonen*

We zijn momenteel op verschillende locaties in de stad bezig ervaring op te doen met gemengd wonen en het opbouwen van gemeenschappen. We willen deze waardevolle ervaringen bundelen om van elkaar te leren. Daarom zijn we gestart met een stedelijke ontwikkelwerkplaats voor gemengd wonen. Onlangs hebben we een algemene informatieve bijeenkomst gehouden over gemengd wonen en community building.

Een ander aspect dat we samen met de gemeente en de corporaties in Tilburg willen ontwikkelen, is monitoring. Welke effecten streven we na en hoe gaan we dat meten? Daarom hebben we besloten om een onderzoeker te betrekken bij de gemengd-wonenprojecten in Tilburg, inclusief het De Rijp-project in Breda. Dit onderzoek gaat ons waardevolle kennis en inzichten opleveren over wat wel en niet werkt.

### *Evaluatie van het tweede jaar Regionaal Matchingspunt*

Op 1 januari 2022 werd het Regionale Matchingspunt Hart van Brabant officieel gelanceerd, waarbij alle gemeenten, woningcorporaties en zorgverleners in de regio betrokken zijn. Dit matchingspunt heeft als doel om mensen die beschermd wonen, maatschappelijke opvang en jeugdzorg verlaten, succesvol te plaatsen in de samenleving. Samen bespreken de gemeenten, zorgverleners en woningcorporaties in de regio Hart van Brabant de aanvragen voor Weer Thuis-woningen. Onlangs hebben wij deze werkwijze opnieuw geëvalueerd, waarbij de meerwaarde ervan nog eens duidelijk werd. Met kleine aanpassingen gaan we verder met het matchingspunt, met daarbij vooral ook aandacht voor meer uitstroom naar de regiogemeenten.

### *Succesvolle werkwijze doorstroming ouderen*

Sinds halverwege 2022 hebben de 3 Tilburgse woningcorporaties zich gericht op het stimuleren van doorstroming voor ouderen in niet-passende huurwoningen naar meer geschikte woningen. Dit bevordert het passend en zelfstandig blijven wonen van ouderen, in lijn met zowel het overheidsbeleid als gemeentelijke initiatieven, zoals Gelukkig en Gezond oud in Tilburg (GGoud).

Door deze doorstroming wordt een reeks verhuizingen in gang gezet, wat de woningmarkt in beweging brengt. Na een geslaagde pilot en evaluatie hebben wij besloten om deze aanpak voort te zetten. Het succes van deze benadering komt door de combinatie van het aanbieden van geschikte woningen die ouderen aanspreken, ondersteuning bij het verhuisproces, ontzorging en het bieden van voorrang. De gemeentelijke vergoeding voor verhuiskosten draagt hier zeker positief aan bij.

### *Fijn Thuis: goed voorbeeld doet volgen*

Samen met ContourdeTwern en Thebe hebben we het concept Fijn Thuis ontwikkeld. Op 5 locaties in Tilburg hebben we samen met de bewoners onderzocht wat er nodig is om langer zelfstandig thuis te kunnen blijven wonen.

We zijn tevreden over hoe dit project verloopt; het Fijn Thuis-project heeft zelfs op meerdere plaatsen als voorbeeld gediend. Een goed voorbeeld is het Scheveningenplein in de wijk Reeshof, waar WonenBreburch een locatie beschikbaar heeft gesteld voor Fijn Thuis. In eerste instantie werd de ruimte gebruikt door een groep ouderen die daar samenkwam om een kop soep te eten; inmiddels is

de huiskamer op het Scheveningenplein uitgegroeid tot een plek waar veel meer buurtbewoners samenkomen. Het succes van deze locatie heeft anderen geïnspireerd. Zo is er nu een tweede Fijn Thuislocatie toegevoegd in de Reeshof, in het wijkkantoor van WonenBreburch aan de Obdamstraat. Op deze locatie zien we het aantal deelnemers en het aantal bijeenkomsten toenemen.

### Dichtbijteams

In 2019 zijn in verschillende wijken in Tilburg Dichtbijteams van start gegaan. In een Dichtbijteam werken we met verschillende netwerkpartners samen aan een inclusieve en veerkrachtige buurt waar het prettig wonen is en mensen omkijken naar elkaar. Zo kunnen we op informele wijze, zonder al te veel formele vergaderingen, aanwezig zijn met verschillende wijkwerkers. Dit is zowel bedoeld om individuele problemen preventief aan te pakken, als om buurtinitiatieven te bevorderen. De Dichtbijteams bestaan uit de buurtondersteuner van ContourdeTwern, de buurtbeheerder of woonconsulent van de woningcorporatie en een medewerker van De Toegang. Afhankelijk van de situatie kan een wijkagent, wijkverpleegkundige of BOA van de gemeente zich hierbij aansluiten.

Recent is de werkwijze geëvalueerd. De teams kenden allemaal op hun eigen wijze successen en ingewikkeldheden. Corona was daarbij een complicerende factor voor een team dat om nabijheid vraagt. Toch was het algemene gevoel positief. Na corona is de draad van verstevigen van de teams weer opgepakt. We hebben een blauwdruk voor de werking van de Dichtbijteams opgesteld en besloten om deze werkwijze te continueren en het aantal teams uit te breiden.

## Individuele woningen, personen met voorrang

### Breda

In maart 2023 ondertekenden we samen met de partners uit de regio het convenant Thuis in de wijk. Op basis van fare share en het woonplaatsbeginsel is een indicatie genoemd van het aantal woningen dat met voorrang wordt aangeboden aan woningzoekenden die uitstromen uit Beschermd Wonen of de Maatschappelijke opvang. Voor Breda zijn dit 135 woningen. Deze regionale afspraken overrulen de lokale contingentafspraken.

In Breda kunnen zorgaanbieders sinds 2018 binnen Klik voor Wonen zelf een geschikte woning zoeken 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. De toezegging van de 135 woningen wordt daarmee niet volledig benut.

### Tilburg

In Tilburg is sinds oktober 2020 de regionale samenwerkingsovereenkomst Weer Thuis van kracht. Afgesproken is, dat in 2023 in Tilburg 186 woningen gereserveerd worden voor de uitstroom van Weer Thuis-kandidaten via het regionaal matchingspunt (inclusief 16 woningen voor de Tilburgse maatschappelijke commissie). Ook hier zien we dat het aantal afgesproken woningen niet volledig benut wordt.

Tabel Contingenten t.b.v. zorgaanbieders en maatschappelijke opvang per 31 december 2023

	contingenten t.b.v. zorgaanbieders en maatschappelijke opvang	
	Breda	Tilburg
Gezamenlijk door corporaties ter beschikking gesteld	85	170
In behandeling genomen door WonenBreburch	-	117
Toegewezen door gemeente	50	118
Toegewezen door WonenBreburch	21	58
Lopende aanvragen	-	57

Uiteindelijk hebben wij in beide steden samen 79 woningen geleverd.

## Huisvesting van vergunninghouders

Tabel Huisvesten vergunninghouders per 31 december 2023

	huisvesten vergunninghouders	
	Breda	Tilburg
Taakstelling voor de stad	471 personen (incl. achterstand 2022) (taakstelling WBB: 157 personen)	492 personen (taakstelling WBB: 246 personen)
Gehuisvest door WonenBredurg	112 personen	143 personen
Aantal woningen	40	47
Stand van zaken	taakstelling niet gerealiseerd achterstand: 97 personen	taakstelling niet gerealiseerd achterstand: 94 personen

De taakstelling is in beide gemeenten niet gehaald; niet omdat er onvoldoende woningen beschikbaar zijn, maar omdat gekoppelde statushouders vanwege administratieve zaken nog niet gehuisvest kunnen worden. Dit heeft te maken met achterstanden bij IND en COA. Dit valt buiten de invloedssfeer van de corporaties en de gemeente.

## 2.4 Onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten

WonenBredurg heeft in 2023 deelgenomen aan diverse onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten, zoals in Breda Gebiedsperspectief Brabantpark-Heusdenhout en Chassékwartier en in Tilburg Pact-aanpak Tilburg in relatie tot het Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid (NPLV), Gebiedsperspectief Tilburg-Noord, Gebiedsperspectief Groenewoud, Kenniskwartier en Prikkelarm Wonen. Ook werken we in beide steden aan flexwonen. Een aantal onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten lichten wij nader toe.

### *Wijkgerichte aanpak Breda Brabantpark-Heusdenhout*

In 2022 is vanuit een gezamenlijk verkenning van WonenBredurg, Maas-Jacobs en de gemeente Breda geconstateerd dat in bepaalde delen van de wijk Brabantpark de leefbaarheid onder druk staat. Dit biedt aanleiding om wijkgericht te kijken naar wat nodig is om de leefbaarheid te verbeteren. Het resultaat van de wijkgerichte aanpak is een gebiedsperspectief voor de wijk Brabantpark in samenhang met Heusdenhout. Het gebiedsperspectief laat zien op welke plekken in de wijk een aanpassing (ruimtelijk of sociaal) gewenst is op korte, middellange, of lange termijn.

### *Chassékwartier*

Een van de 4 grote gebiedsontwikkelingen in Breda is het Chassékwartier.

De gemeente en de Alliantie Chassékwartier zijn een publiek-private samenwerking aangegaan voor het gezamenlijk opstellen van een ontwikkelvisie voor het gebied. Deze ontwikkelvisie is eind 2024 klaar. De volgende partijen maken onderdeel uit van de Alliantie:

- Ontwikkelcombinatie Synchron-Heijmans
- Ontwikkelcombinatie 3W real estate / AT Capital / EMRO Real Estate
- Woningcorporaties WonenBredurg en Alwel

De betrokken partijen vertegenwoordigen een groot deel van het vastgoed en hebben een grote expertise als het gaat om langjarige binnenstedelijke gebiedsontwikkeling. De samenwerking bouwt voort op een traject voor de herontwikkeling van Chasséveld en omgeving, dat de gemeente in 2020 heeft ingezet.

Van de totale woonopgave binnen het Chassékwartier is minimaal 30% bestemd voor sociale woningbouw.

### *Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid (NPLV)*

In Tilburg is de PACT-aanpak voor focusgebied Tilburg Noord-West specifiek doorontwikkeld en vertaald in het nieuwe gebiedsgericht werken van de gemeente Tilburg en het NPLV. Voor deelname aan dit NPLV is onder meer vereist dat een lokale, bestuurlijke alliantie van gemeente, maatschappelijke en private partners – waarbij de rijksoverheid partner is – samen met inwoners doelen en ambities formuleert die worden uitgewerkt in een langjarig uitvoeringsprogramma. Het gebiedsperspectief Tilburg-Noord en het gebiedsperspectief West zijn de onderleggers die hieraan ten grondslag liggen. Ondanks dat de wijk Groenewoud ook zijn uitdagingen op het gebied van leefbaarheid en veiligheid heeft, valt deze wijk volgens de criteria vanuit het Rijk niet binnen het NPLV. Wel werkt de gemeente op een zelfde manier aan deze wijken.

### *Tilburg-Noord*

In Tilburg-Noord zijn de gemeente Tilburg, ACT! (BPD/VolkerWessels) en WonenBreborg al enkele jaren vanuit een tripartiete samenwerking aan de slag; samen met bewoners en partners verkennen wij de problemen in de wijk en proberen wij nieuwe oplossingen en doorbraakinitiatieven, zowel sociaal als fysiek, te vinden die draagvlak bij bewoners hebben en hardnekkige patronen doorbreken. Concreet werken wij aan 4 doorbraakinitiatieven. Ieder doorbraakinitiatief heeft een eigen planning en is in een andere fase.

In 2023 zijn wij verdergegaan met de haalbaarheidsstudie voor het initiatief Food Mascagni en in november hebben we de bewonersparticipatie weer opgestart met een succesvolle inloopavond. Omdat het pand Mascagni 9 niet veilig genoeg bleek om de activiteiten met koken, kweken en klussen in voort te zetten, is het pand (tijdelijk) gesloten. Om de energie in de wijk vast te houden, wordt Stichting in de Wijk Geworteld opgericht. Deze stichting gaat als impactfonds initiatieven van bewoners uit de wijk financieel, inhoudelijk en procesmatig ondersteunen. Het fonds wordt financieel gevoed door bijdragen vanuit de tripartiete samenwerking.

Voor het doorbraakinitiatief Ypelaerpark is gewerkt aan een eerste stedenbouwkundige visie voor de locatie Bellini. Daarnaast realiseert WonenBreborg hier vanuit de ForwArt subsidie ook een artist in residence en een artlab naast de Parkzichtflat. De doorbraakinitiatieven Stempels en Kapelmeesterlaan worden in 2024 opgepakt.

In Tilburg-Noord hebben wij in 2023 samen met de gemeente, TBV Wonen en Urhahn gewerkt aan Gebiedsperspectief Noord. In dit gebiedsperspectief staan tevens de GROW-waarden centraal. Hierin onderzoeken we ook de inpassing van circa 5.000 nieuwe woningen. In verschillende sessies met bewoners en betrokken partners in de wijk hebben wij eind 2023 de gebiedsvisie opgesteld. Begin 2024 is deze visie vertaald naar een gebiedsperspectief voor de wijk.

Daarnaast is in 2023 een aanvraag gedaan door gemeente Tilburg, TBV Wonen en WonenBreborg voor het Volkshuisvestingsfonds, deze is toegekend. Dit fonds richt zich op verbetering van de (particuliere) woningmarkt en herstructurering van de meest kwetsbare gebieden.

### *Gebiedsperspectief Groenewoud Tilburg*

In 2023 heeft Inbo in opdracht van WonenBreborg, TBV, Tiwos en de gemeente Tilburg het gebiedsperspectief afgerond waar in 2022 mee gestart is. In samenwerking met bewoners en partners hebben wij gewerkt aan het gebiedsperspectief, inclusief een uitvoeringsagenda.

Het gebiedsperspectief maakt een ruimtelijke vertaling van de GROW-waarden uit de Agenda Sociaal 013. De ruimtelijke interventies zijn vertaald naar een aantal hoofdlijnen voor een uitvoeringsprogramma met sleutelgebieden en verbindende routes. Het programma biedt een stip op de horizon voor de langere termijn, wijst daarvoor de weg en bevat een aantal snelle verbeteringen. Eind 2023 zijn de sleutelafels gestart. Samen met betrokken partners kijken wij per sleutelgebied hoe we de uitvoeringsagenda gaan uitvoeren.

### *Kenniskwartier*

In Tilburg-West kunnen in totaal circa 9.000 extra woningen worden gerealiseerd. Een groot deel hiervan komt in het gebied tussen Ringbaan-West, Professor Cobbenhagenlaan, campus Tilburg University/Stadsbos013 en de Westermarkt; het gebied dat nu bekendstaat als het Kenniskwartier. In december 2021 is de gebiedsvisie voor het Kenniskwartier vastgesteld. Om de visie daadwerkelijk in uitvoerbare plannen om te zetten, zijn er voor verschillende locaties Nationale Omgevingsvisie Extra (NOVEX-gebied) en Woningbouwimpuls (Wbi) gelden aangetrokken en ontvangen. Als strategische samenwerkingspartner van de gemeente en ter uitvoering van onze convenantsafspraken zijn wij nauw betrokken bij de programmatische invulling van dit gebied.

Het gaat in de visie over ruimtelijke opgaven zoals de vernieuwing van de stationsomgeving, nieuwe gebouwen en woningen, meer groen en minder verkeer. Maar ook over het aanpakken van sociale problemen, zoals het bestrijden van armoede, schulden, eenzaamheid en werkloosheid. In de visie staan nog geen uitgewerkte plannen. De gemeente wil deze visie de komende jaren samen met bewoners, ondernemers en partners uitwerken tot concrete plannen.

### *Prikkelarm Wonen Tilburg*

Prikkelarm Wonen is een woonvorm voor personen die voldoende woonvaardigheden hebben om zelfstandig te wonen met ambulante begeleiding en/of behandeling, maar behoefte hebben aan een prikkelarme, rustige omgeving. Hierdoor wordt zelfstandigheid bevorderd, kan men tot rust komen en wordt het woongedrag genormaliseerd. Het is een woonvorm waarbij de 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 veroorzaken, 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.

Een dergelijke woonvorm kan kwetsbare burgers niet dakloos worden of blijven en/of onnodig lang zijn aangewezen op maatschappelijke opvang of beschermde woonvoorzieningen bij gebrek aan passende woningen.

Prikkelarm Wonen is een initiatief van de Tilburgse corporaties en de gemeente, waarbij WonenBreda het op zich heeft genomen om het project te realiseren. Op 2 oktober 2023 heeft de gemeenteraad ingestemd met dit woonproject.

### *Flexwonen*

Net zoals de rest van het land kampen ook Breda en Tilburg met een woningtekort. De wachttijden voor sociale huurwoningen lopen voortdurend op, spoedzoekers komen nauwelijks in aanmerking voor een huurwoning en de toestroom van Oekraïense vluchtelingen en statushouders is in 2023 alleen maar toegenomen. Om versneld woningen toe te voegen aan onze portefeuille zijn er haalbaarheidsonderzoeken uitgevoerd voor een vijftal tijdelijke woonlocaties in Breda en Tilburg. Het bouwen van verplaatsbare conceptwoningen op tijdelijke woonlocaties is een manier om de grootste nood op de woningmarkt aan te pakken en voor minimaal 15 jaar beschikbaar te houden. In Breda werken wij op 2 locaties aan de realisatie van in totaal circa 144 flexwoningen. In Tilburg gaat het om in totaal circa 278 flexwoningen. Het streven is de flexwoningen in 2024 te realiseren.

Onderdeel van het woonprogramma is het bieden van onderdak aan Oekraïense vluchtelingen, statushouders en reguliere spoedzoekers (onder wie jongeren en mensen die uitstromen uit beschermd

wonen en maatschappelijke opvang). In de afspraak met gemeente en onze collega-corporaties ligt vooralsnog de focus op deze voornoemde doelgroepen. In samenspraak met gemeente en maatschappelijke partners wordt de woonvorm nader uitgewerkt, met een goed leefklimaat voorop en een juiste verankering in de (woon)wijk.



# DIENSTVERLENING EN DIGITALISERING

## Resultaatgebied    Dienstverlening en digitalisering

### 3.1 Klanttevredenheid

WonenBregburg meet sinds een aantal jaren continu de waardering van onze klanten voor de dienstverlening. Het betreft hier de aspecten van de Aedes benchmark, te weten de processen nieuwe huurders, vertrokken huurders en reparatieverzoeken, waar van toepassing verrijkt met aspecten als schildersonderhoud en rioolontstopping. De belangrijkste klanttevredenheidsindicatoren staan in onderstaande tabel.

Tabel klanttevredenheidsindicatoren 2023

	2023	2022	2021	2020	2019
Gemiddelde klanttevredenheid	7,8	7,9	7,8	7,7	7,8
NPS-score	+17	+20	+19	+25	+21
CES-score	+71	+73	+71	+70	-
Tevredenheid KCC	-	-	7,8	7,7	7,5
Tevredenheid nieuwe huurders	8,0	7,8	7,8	8,0	7,9
Tevredenheid vertrokken huurders	7,3	7,0	6,8	7,0	7,3
Tevredenheid reparaties	7,8	8,1	7,9	7,8	7,9
FTF-score	70%	73%	71%		

#### Toelichting:

- Dit najaar zijn er gedurende een periode van ruim 8 weken geen enquêtes verstuurd naar onze huurders als gevolg van de implementatie van een nieuw ERP-systeem.
- Gemiddelde klanttevredenheid: het gewogen gemiddelde rapportcijfer dat de klant geeft voor de meetwaarden KCC, nieuwe huurders, vertrokken huurders en reparaties. Het einddoel voor 2023: klanttevredenheid van 2022 op peil houden, een 7,9. De gemiddelde klanttevredenheid was het afgelopen jaar 7,8, een lichte daling.
- Het is 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 (waar wij hoger op scoren), omdat dit doorgaans de bulk van de interacties vormt.
- Tevredenheid KCC wordt na de update naar de laatste versie van ons klantvolgsysteem niet meer geregistreerd. Daarom is er geen cijfer beschikbaar vanaf 2022.
- NPS: de Net Promoter Score geeft antwoord op de vraag 'Zou u ons aanbevelen' en zegt iets over ons imago. 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. In vergelijking met 2022 is de NPS-score gezakt naar +17. Het branchegemiddelde is niet meegenomen in de Aedes Benchmark van 2023.
- CES: de Customer Effort Score geeft antwoord op de vraag 'Hoe eenvoudig was het om uw zaken met ons te doen'. Onze score was gemiddeld 71 en dat geeft aan dat 71% van de ondervraagden dit erg gemakkelijk vond. De gemiddelde branchescore schommelt rond de 56% en 67%.
- De in 2022 toegevoegde FTF (first time fix) geeft aan in hoeveel procent van de gevallen een melding of klacht in één keer goed werd afgehandeld. Hierbij lijkt 73% niet zo hoog, maar hierin worden ook alle situaties meegewogen waarin een huurder nog een melding heeft gedaan voor een compleet andere vakdiscipline wanneer de vakman er is; de huurder bedenkt dat hij eigenlijk nog iets gedaan wil hebben waarvoor wij geen onderdelen bij ons hebben, of het gaat om situaties waarin er speciaal onderdelen besteld moeten worden.

We hebben ervoor gekozen om voortaan elke woning bij mutatie te inspecteren. Om deze reden passen we momenteel het verhuurmutatieproces aan met een voor- en een eindinspectie in de woning, waarbij de vertrekkende huurder meer gemotiveerd wordt om de woning goed op te leveren. We verwachten dat dit een positieve ontwikkeling gaat hebben op de klanttevredenheid.

Daarnaast hebben wij de communicatie aangepast met huurders die hun huur opzeggen. Dit bevat een visuele weergave van de stappen die de huurder moet doorlopen om zijn woning goed achter te laten. Dit scheelt veel leeswerk voor de huurder en wordt goed door hen ontvangen.

Het resultaat met betrekking tot reparatieverzoeken blijft iets achter, wat komt door een toenemend aantal reparatieverzoeken en een lagere bezetting bij onze vakmannen. We hebben aannemers gevraagd om extra opdrachten voor ons uit te voeren. De score van onze medewerkers blijft onveranderd hoog. Hun kundigheid en vriendelijkheid blijven jaar op jaar hoog scoren. Dat de algemene waardering overeind is gebleven, zegt veel over de inzet van onze collega's om alles zo veel mogelijk 'business as usual' te laten zijn.

## 3.2 Klachten

### Interne klachtenprocedure

WonenBreborg ontvangt op verschillende manieren uitingen van ongenoegen van zijn huurders. Deze klachten gaan meestal over operationele zaken, zoals de afwerking van een reparatie of over sociale overlast. Hiervan leren wij dat wij meer moeten en kunnen afstemmen met onze huurders of zaken duidelijk zijn en of wij deze naar tevredenheid hebben opgelost. WonenBreborg streeft ernaar om de klachten binnen 14 kalenderdagen na ontvangst af te handelen. Wij beoordelen hierbij niet alleen de zogenaamde formele klachten die huurders echt gelabeld hebben als klacht, maar ook de informele, zoals onvoldoendes in enquêtes.

Klachten gaan veelal over communicatie tussen de klant en WonenBreborg en over technische zaken en de oplossing ervan; veel klanten vonden dit te lang duren. Er werden 131 formele klachten afgehandeld. Het percentage klachten dat is afgehandeld binnen de norm van 14 kalenderdagen is afgenomen tot 66%. Dit wordt veroorzaakt door onvoldoende capaciteit in 2023 als gevolg van hoog ziekteverzuim, waardoor klachten niet altijd tijdig zijn opgepakt.

Tabel Klachten operationele zaken totaal 2023

Jaar	klachten afgehandeld	<14 kal. dgn	< 14 kal. dgn in %
2023	131	87	66%
2022	87	64	74%
2021	72	58	80%
2020	64	52	81%
2019	78	69	88%

### Stedelijke Geschillencommissie Breda en Klachtencommissie Tilburg

Als een huurder een klacht heeft over WonenBreborg en er samen met ons niet uitkomt, kan de huurder terecht bij de Stedelijke Geschillencommissie. In 2023 zijn er 5 klachten ingediend over WonenBreborg bij de geschillencommissie, alle 5 in Tilburg. In 2022 werden er in totaal 4 klachten ingediend, dus in lijn met voorgaand jaar.

#### Uitspraak over de klachten:

Tilburg

- 2 geschillen zijn gegrond verklaard
- 3 geschillen zijn ongegrond verklaard

## 3.3 Dienstverlening aan derden

Klik voor Wonen is een stichting die op 1 december 2017 werd opgericht om in de woonruimteverdeling te bemiddelen. Bij Klik voor Wonen zijn 6 West-Brabantse woningcorporaties, waaronder

WonenBreburch, als deelnemer aangesloten en 1 corporatie en 1 zorginstelling als gebruiker. Voor Klik voor Wonen verzorgt WonenBreburch de salarisadministratie, algemene personeelszaken, faciliteert in werkplekken voor medewerkers, verzorgt de automatisering en ondersteunt de correspondentie. Met ingang van 2024 wordt de financiële administratie aan een door Klik voor Wonen geselecteerd administratiekantoor overgedragen. Het betreft een verbonden onderneming, toegestaan volgens de nieuwe Woningwet. Alle met deze activiteiten verbonden kosten worden doorberekend. Het personeel is niet in dienst van WonenBreburch, maar van Stichting Klik voor Wonen.

### **3.4 Verenigingen van eigenaren**

WonenBreburch voerde in 2023 geen administratie voor verenigingen van eigenaren (vve's) waarin wordt deelgenomen.

### **3.5 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 – TBV Wonen, Tiwos en WonenBreburch – gemeente Tilburg, zorginstellingen RIBW Midden-Brabant en SMO Traverse en de politie. WonenBreburch is eigenaar van de grond en verzorgt het beheer en de exploitatie van de woningen. De afrekening van de kosten die verbonden zijn aan het beheer en de exploitatie vindt jaarlijks plaats met SMO Traverse en de andere 2 corporaties in Tilburg.

### **3.6 Digitalisering**

Het jaar 2023 heeft vooral in het teken gestaan van het leggen van een degelijk en veilig fundament op het gebied van processen en applicaties. De achterliggende strategie is om op die wijze de kwaliteit en snelheid van onze dienstverlening te kunnen waarborgen en verbeteren. Het belangrijkste en grootste project was Sherpa, waarin wij ons primair systeem Empire in een volledig nieuwe release naar de cloud hebben gebracht. Praktisch gezien kwam dat neer op een volledige herimplementatie. In paragraaf 6.2 vertellen wij meer over het project en het verloop daarvan.

In Sherpa hebben wij ervoor gekozen zoveel mogelijk aan te sluiten op de standaarden in de sector. Dit geldt – waar van toepassing – ook voor de processen. Als uitvloeisel van de standaardinrichting in Empire hebben wij bijvoorbeeld het gehele verhuur- en mutatieproces opnieuw ingericht. Het doel daarbij is uiteindelijk om de dienstverlening aan vertrekkende en nieuwe huurders te verbeteren. Dit doen wij onder andere door beter gebruik te maken van de digitale mogelijkheden die ons ter beschikking staan. In 2024 gaan wij daar voor een aantal andere klantprocessen mee door.

Een tweede belangrijk fundament is de continue doorontwikkeling van cybersecurity. Het is duidelijk dat de risico's en dreigingen zoals ransomware ook voor woningcorporaties toenemen. Dat vormt een grote bedreiging voor de continuïteit van de dienstverlening aan onze huurders en woningzoekenden. De ervaringen van een aantal collega-corporaties heeft ons geleerd dat, indien een hack optreedt, de gevolgen voor de huurders en de organisatie zeer omvangrijk en langdurig zijn. Mede om die reden heeft WonenBreburch samen met zijn IT-partner een cybersecurityscan uitgevoerd en op basis van de adviezen een groot deel van de voorgestelde wijzigingen, zoals een verdere aanscherping van de wijze van inloggen (Multi Factor Authenticatie) doorgevoerd in de technische infrastructuur.

Technische maatregelen alleen zijn echter niet voldoende om ons te beschermen tegen aanvallen van buitenaf. Ook op het gebied van awareness zijn verdere stappen gezet, door onder andere het periodiek uitzetten van geautomatiseerde phishing acties om het bewustzijn van de medewerkers en hun rol in informatieveiligheid te verhogen. In het afgelopen jaar hebben wij gezien dat dit heeft geleid tot een duidelijke verhoging van het bewustzijn van digitale risico's, samenhangend met phishing mails: het aantal medewerkers dat 'erin trapt' is duidelijk afgenomen.



**BESCHIKBAARHEID**

## Resultaatgebied Beschikbaarheid

### 4.1 Ontwikkeling woningvoorraad en voorraadbeleid

Per 31 december 2023 hadden wij in totaal 31.320 verhuureenheden (daeb en niet-daeb), waarvan 23.969 woningen, 3.069 studenteneenheden, 260 bedrijfsruimten en 4.022 parkeergelegenheden. Uit de tabellen hieronder blijkt hoe onze vastgoedportefeuille zich in 2023 ontwikkeld heeft.

Tabel Ontwikkeling voorraad daeb verhuureenheden per 31 december 2023

	Beginstand 2023	opgeleverd	aangekocht/overname	overige mutaties	verkocht	gesloopt	eindstand 2023
<b>Breda</b>	<b>8.604</b>	<b>234</b>	<b>5</b>	<b>1</b>	<b>-6</b>	<b>-4</b>	<b>8.870</b>
Woning	7.851	234	5	1	-6	-4	8.081
Studentenwoning	749	-	-	-	-	-	749
Bedrijfsruimte	40	-	-	-	-	-	40
<b>Tilburg</b>	<b>17.157</b>	<b>-</b>	<b>186</b>	<b>-3</b>	<b>-15</b>	<b>-</b>	<b>17.325</b>
Woning	14.704	-	186	1	-15	-	14.876
Studentenwoning	2.320	-	-	-	-	-	2.320
Bedrijfsruimte	133	-	-	-4	-	-	129
<b>Zundert</b>	<b>17</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>17</b>
Woning	17	-	-	-	-	-	17
<b>Totalen per type eenheid</b>							
Woning	22.572	234	191	2	-21	-4	22.974
Studentenwoning	3.069	-	-	-	-	-	3.069
Bedrijfsruimte	173	-	-	-4	-	-	169
<b>Totaal daeb eenheden WonenBredburg</b>	<b>25.814</b>	<b>234</b>	<b>191</b>	<b>-2</b>	<b>-21</b>	<b>-4</b>	<b>26.212</b>

Tabel Ontwikkeling voorraad niet-daeb verhuureenheden per 31 december 2023

	Beginstand 2022	opgeleverd	aangekocht/overname	overige mutaties	verkocht	gesloopt	eindstand 2022
<b>Breda</b>	<b>2.254</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-1</b>	<b>-12</b>	<b>-</b>	<b>2.241</b>
Woning	440	-	-	-1	-7	-	432
Bedrijfsruimte	54	-	-	-	-	-	54
Garage	1.760	-	-	-	-5	-	1.755
<b>Tilburg</b>	<b>2.891</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-4</b>	<b>-20</b>	<b>-</b>	<b>2.867</b>
Woning	580	-	-	-2	-15	-	563
Bedrijfsruimte	39	-	-	-2	-	-	37
Parkeergelegenheden	2.272	-	-	-	-5	-	2.267
<b>Totalen per type eenheid</b>							
Woningen	1.020	-	-	-3	-22	-	995
Bedrijfsruimten	93	-	-	-2	-	-	91
Parkeergelegenheden	4.032	-	-	-	-10	-	4.022
<b>Totaal niet-daeb eenheden WonenBredburg</b>	<b>5.145</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-5</b>	<b>-32</b>	<b>-</b>	<b>5.108</b>

#### Mutaties in daeb woningen

Het aantal daeb woningen stijgt in 2023 per saldo met 403. In hoofdlijn komt dat door de opleveringen van nieuwbouw en aankopen van bestaand bezit. De overige mutaties zijn met name woningen die zijn verkocht of eenheden die zich per de balansdatum in een transformatie bevonden en dus als

eenheden in aanbouw werden gezien. Zie ook onderstaand bij opleveringen. De transformatie is in 2023 opgeleverd en de nieuwe eenheden worden weer in exploitatie genomen.

### **Opleveringen**

In 2023 leverden wij 234 woningen op, alle in Breda. Dat waren 150 nieuwbouwwoningen en 84 woningen vanuit het transformatieproject De Lange Stallen. Daarnaast namen wij 72 sociale huurwoningen over van woningcorporatie Woonzorg Nederland en kochten wij 105 sociale huurwoningen van een particuliere belegger, alle in Tilburg.

In maart 2023 leverden wij het mooie transformatieproject De Lange Stallen in het centrum van Breda op. WonenBreburch verwierf De Lange Stallen in de jaren 80. De voormalige paardenstallen, gebouwd in 1765 en ruim 3 eeuwen later getransformeerd naar 62 huizeenheden en een bedrijfsruimte, zijn in de afgelopen 2 jaar grondig gerenoveerd en gerestaureerd. De investering was ruim 10 miljoen euro, met als resultaat 84 duurzame woningen met energielabel A+.

In april/mei 2023 leverden wij het project Rijkstraat/Nansenweg in de wijk Heuvel in Breda op. Het project aan de Rijkstraat/Nansenweg bestaat uit 110 appartementen, verdeeld over 2 woonblokken. Het eerste wooncomplex De Rijk, met 53 zelfstandige sociale huurappartementen, is een bijzonder gemengdwonenproject. Jong of oud, alleen of met z'n tweeën, met of zonder hulpvraag; iedereen voelt zich hier thuis. In het tweede wooncomplex, met 57 sociale huurappartementen, wonen met name senioren. Zij kunnen gebruikmaken van de ontmoetingsplek van het naastgelegen wooncomplex De Rijk en deelnemen aan activiteiten die de community organiseert. Alle appartementen in dit plangebied worden voor de verwarming aangesloten op een duurzame bodem-WKO-installatie.

In juni 2023 leverden wij nog eens 30 sociale huurappartementen – ontwikkeling Drie Prinsessen – op in het project Waterdonken, aan de noordzijde van de wijk Waterdonken in Breda. Een prachtige locatie op fietsafstand van de stad en met groen eromheen. Het project bestaat uit 3 losstaande woongebouwen met daartussen verdiept parkeren. De woongebouwen bestaan uit een woonblok met 30 sociale huurappartementen (WonenBreburch), een woonblok met 30 middeldure huurappartementen (Amvest) en een woonblok met 30 koopappartementen. De sociale huurappartementen (65 tot 68 m<sup>2</sup> GBO) zijn bedoeld voor de kleine (1- en 2-persoons) huishoudens.

Aansluitend hebben wij nog 10 sociale huurappartementen opgeleverd in woongebouw Ensemble in een project aan de Keermanslaan in de wijk Ginneken in Breda. De wijk Ginneken heeft een relatief laag aandeel sociale huurwoningen. Deze woningen dragen bij aan onze doelstellingen om sociale huurwoningen meer verspreid over de stad te realiseren.

De afgelopen jaren hebben wij hard gewerkt om de nieuwbouwproductie op te voeren. Door trage ontwikkelingsprocessen en ruimtelijkeordeningsprocedures zien wij dit nog niet terug in het aantal opgeleverde woningen. Met name in Tilburg blijft onze productie achter. Daarom hebben wij ons ook gericht op andere kansen in de markt om zo te werken aan beschikbaarheid voor onze doelgroep. Zo namen wij 2 wooncomplexen over, waarover in de volgende paragraaf meer informatie.

### **Prestatieafspraken**

WonenBreburch heeft in zowel Breda als Tilburg prestatieafspraken gemaakt met de collega-corporaties, huurdersvertegenwoordigingen en gemeenten. In beide steden zijn langlopende kaders afgesproken: Alliantie Breda 2019-2023 en Convenant wonen Tilburg 2020-2025. Jaarlijks worden deze afspraken opnieuw bekeken en geactualiseerd. In de prestatieafspraken is beschikbaarheid een belangrijk onderwerp; in beide steden hebben wij 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 zich geïnteresseerd aan de nieuwbouwambitie van de gemeente om in de huidige collegeperiode (2022-2026) toe te werken naar de realisatie van 450 sociale huurwoningen per jaar (30% van de totale nieuwbouw). Vanuit het verleden werkten WonenBreda en Alwel aan de realisatie van 300 sociale huurwoningen; dit in verband met de financiële positie van Laurentius in het verleden. De extra opgave sociale huur (van 20% naar 30% van de nieuwbouw) moet vooral door Laurentius worden ingevuld. De 3 Bredase corporaties streven naar een gelijke verdeling van de nieuwbouw tussen de corporaties.

### *Tilburg*

Ook in Tilburg hebben de corporaties zich geïnteresseerd aan de nieuwbouwambitie van de gemeente om in de huidige collegeperiode (2022-2026) toe te werken naar de realisatie van 450 sociale huurwoningen per jaar (30% van de totale nieuwbouw). De afgelopen jaren was het beleid van de gemeente om slechts 20% van de nieuwbouw in het sociale segment te realiseren.

Om de achterstand in de realisatie van, en het tekort aan, sociale (nieuwbouw)woningen in te lopen, is zowel in Breda als Tilburg door de corporaties en de gemeente het initiatief genomen om ook flexwoningen te realiseren, zoals benoemd in paragraaf 2.4.

## **4.2 Aankoop van woningen en gronden**

### **Aankoop van woningen**

In 2023 hebben wij 202 daeb woningen aangekocht. Hiervan zijn 25 daeb woningen in het kader van de Koopgarantregeling (verkoop onder voorwaarden) teruggekocht, waarvan er 14 terug in de verhuur zijn gebracht en er 11 direct zijn doorverkocht. Daarnaast hebben wij 177 daeb woningen regulier aangekocht en in exploitatie gedaan.

Onderdeel van de aangekochte woningen zijn 2 wooncomplexen van woningcorporatie Woonzorg Nederland. Woonzorg is een landelijk opererende woningcorporatie die zich specifiek richt op huisvesting voor ouderen. De wooncomplexen die zij verkocht hebben, waren niet geschikt voor hun doelgroep. Om te voorkomen dat deze woningen op de particuliere markt verkocht zouden worden en daarmee niet aan de doelgroepen van de woningcorporatie verhuurd konden worden, hebben wij deze 2 complexen overgenomen.

Daarnaast is WonenBreda in december 2023 eigenaar geworden van een wooncomplex met 105 woningen aan de Brücknerlaan in Tilburg-Noord. Dit wooncomplex was in eigendom van een particuliere belegger. Door deze overname kunnen wij de woningen in de toekomst, bij mutatie van de huidige bewoners, aanbieden aan onze doelgroepen via woonruimteverdelingssysteem WoninginZicht.

### **Aankoop van gronden en locaties**

WonenBreda heeft begin oktober 2022 de koopovereenkomst getekend van het voormalig Rode Kruisgebouw op de hoek van de Besterdring en de Leonard van Vechelstraat in Tilburg. De eigendomsoverdracht stond gepland voor 2023, maar zal nu geëffectueerd worden in 2024. De bestemmingsplanwijziging is inmiddels geregeld. WonenBreda koopt het complex en gaat hier 18 betaalbare huurwoningen realiseren en een maatschappelijke plint met voorzieningen voor de wijk.

## Gronden in eigendom

WonenBreburch heeft in de jaren 2006 tot en met 2008 verschillende grondposities aangekocht voor ontwikkelingsdoeleinden. Deze aankopen zijn gerealiseerd in de periode voordat de huidige Woningwet in werking is getreden. In de huidige Woningwet zijn dergelijke aankopen aan strengere regels gebonden. Van de grondposities zijn in de gemeenten Breda en Goirle nog 2 grondposities in ons bezit. Bij de verwerving van de gronden hebben wij samenwerkingsovereenkomsten met projectontwikkelaars gesloten, waarin onder meer is opgenomen dat risico's tussen partijen worden gedeeld. De ontwikkeling van de percelen is niet gegaan zoals oorspronkelijk beoogd. Voor de locatie in Breda is in 2019-2020 onderzocht of een woningbouwbestemming 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 onze partner Janssen de Jong zijn wij sindsdien in gesprek met de gemeente Breda over het mogelijk verkopen van de gronden aan de gemeente Breda. De gesprekken lopen nog.

Voor de locatie in Riel, gemeente Goirle, hebben wij eind 2022 een intentieovereenkomst gesloten met de gemeente Goirle met het doel de grondpositie aan de gemeente Goirle te verkopen. Eind 2023 hebben wij gezamenlijk de conclusie getrokken dat de gemeente Goirle de grond niet gaat kopen. Begin 2024 wordt er een verkoopprocedure opgestart met het doel de gronden nog in 2024 te verkopen.

WonenBreburch is daarnaast in het bezit van een grondpositie die onderdeel is van het plangebied Heuvel F1 in Breda. Samen met de gemeente Breda is WonenBreburch betrokken bij de herstructurering van de wijk Heuvel. Op een deel van de grondpositie zijn in 2023 de sociale huurwoningen uit het project Nanseweg/Rijpstraat opgeleverd. Het resterende deel van de grondpositie, 156 kavels, is verkocht aan projectontwikkelaars. Deze kavels worden in verschillende delen verkocht; een deel van de kavels is in 2023 geleverd, in 2024 zal dit voltooid worden. Onderdeel van deze verkoop is een reciprociteitsafpraak. Deze afspraak houdt in dat de projectontwikkelaars in ruil voor de verkoop, naast de marktconforme verkoopopbrengst, minimaal 161 sociale huurwoningen op locaties elders in de stad leveren.

## 4.3 Verkoop en sloop

### Verkopen van verhuureenheden

In 2023 hebben wij 53 verhuureenheden verkocht. Hiervan zijn:

- 43 woningen (21 daeb woningen en 22 niet-daeb woningen)
- 10 parkeergelegenheden

### Slopen van woningen

Er zijn in 2023 geen woningen gesloopt.

## 4.4 Koopgarant

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

Eind 2023 had WonenBreburch in totaal 465 terugkoopverplichtingen in het kader van Koopgarant. Eind 2022 waren dit er nog 487. Het beleid van WonenBreburch is erop gericht het aantal Koopgarantverplichtingen af te bouwen.

## 4.5 Woningmatching

Het bij elkaar brengen van de vraag van woningzoekenden en het aanbod in woningen (matching) vraagt in bepaalde situaties om bijzondere aandacht. Dat speelt zeker een rol als er een vorm van zorg in beeld is en het woonconcept inspeelt op een zorgbehoefte. Een goed voorbeeld is het recent opgeleverde project gemengd wonen aan de Rijpstraat. Hier zijn 20 van de 55 woningen toegewezen aan huurders die door een viertal zorgaanbieders begeleid worden. Deze selectie is maatwerk geweest, maar ook de reguliere huurders zijn geselecteerd op hun bereidheid om bij te dragen aan deze gemengde woonvorm. Andere complexen waar een vorm van matching speelt, zijn bijvoorbeeld de Grote Houw in Breda en het complex aan de Schutsboomhof in Tilburg. De ingezette lijn, om steeds meer woonconcepten toe te voegen aan onze woningvoorraad met een vorm van gemeenschapsvorming, maken dat woningmatching vaker voor zal komen. Zie ook paragraaf 2.3.

## 4.6 Woningsplitsing en -deling

Omdat de druk op de woningmarkt groot is, zoeken wij als woningcorporatie naar alternatieven om onze woningvoorraad te vergroten. Wij zoeken naar meer ruimte in ons bestaand bezit en zien kansen door woningen te splitsen of te delen. Dat doen we bijvoorbeeld door ook binnen onze woningvoorraad ruimte te bieden aan de Hospitaregeling (studenten) of Onder de Pannen (dak- en thuislozen, zie ook paragraaf 2.3). In de wijk Hoge Vucht in Breda voeren wij een pilot uit waarin wij praktische ervaring hebben opgedaan op het gebied van bouwkundige, beleids- en procesmatige aspecten. Ook leren wij hoe wij het interne proces moeten aanpassen om sneller te kunnen opschalen. Eind 2023 is de uitvoering gestart. Er zijn tot slot meerdere initiatieven gestart voor het splitsen of delen van woningen. Dit heeft niet geleid tot een concrete splitsing of deling van woningen. De oorzaak lag soms in gemeentelijke wet- en regelgeving, in andere gevallen juist in de afwezigheid van gemeentelijk beleid. De gemeente Breda is nu gestart met het opstellen van beleid voor woningdelen en -splitsen. In Tilburg is door de corporaties en de gemeente een beleidsdocument opgesteld. Er wordt een werkgroep samengesteld om samen met de gemeente woningsplitsing of -deling mogelijk te maken.



# DUURZAAMHEID

## Resultaatgebied Duurzaamheid

De versnelling van de landelijke verduurzamingsopgave stond in 2023 volop in de aandacht. In de Nationale Prestatieafspraken zijn ook afspraken met betrekking tot verduurzaming opgenomen:

- huren worden niet verhoogd na verduurzaming;
- in 2028 zijn er geen sociale huurwoningen meer met een slecht energielabel (E, F en G);
- in 2030 zijn 450.000 corporatiewoningen aardgasvrij;
- in 2030 zijn 675.000 corporatiewoningen toekomstklaar geïsoleerd.

De versnelling is niet vanzelfsprekend gebleken, omdat er allerlei belemmeringen zijn in de verduurzamingsopgave; met name bij de energietransitie knelt het. De capaciteit van het elektranet is een groot probleem, zeker in Brabant, maar ook de uitbreidingen van de aansluitingen op het warmtewerk staan onder druk. Het gevolg was, dat in 2023 de energietransitie (het aardgasvrij maken van woningen) vertraagde en dat we vooral hebben ingezet op het reduceren van de energievraag (isoleren). Daarnaast zijn personeelscapaciteit, de beschikbaarheid van materialen en de prijs ervan belemmerende factoren.

Ondanks deze externe omstandigheden hebben we toch mooie resultaten geboekt met onze verduurzamingsmaatregelen.

### 5.1 CO<sub>2</sub>-reductie

Het uiteindelijke doel van de verduurzamingsopgave is om te zorgen dat er geen CO<sub>2</sub>-uitstoot meer is in de gebouwde omgeving in 2050 en dat we geen fossiele brandstoffen meer gebruiken. Om dit te bereiken, moeten alle woningen op termijn van het aardgas af en overstappen op een andere bron voor verwarming en warm water. Dit betekent dat wij de toepassing van aardgas in onze woningen moeten reduceren en de energievraag moeten terugdringen door te isoleren.

Het programma hiervoor loopt al een aantal jaren. Door de afspraken in de Nationale Prestatieafspraken is er naast de reguliere planning een extra isolatieprogramma gestart voor het uitfaseren van woningen met een label E, F en G.

#### Groot onderhoud

Via groot onderhoud hebben we in 2023 in totaal 432 woningen verduurzaamd conform de planning. Deze woningen zijn geïsoleerd, in alle gevallen is de kookfunctie geëlektrificeerd, en daar waar mogelijk zijn daken voorzien van zonnepanelen en zijn woningen aardgasvrij gemaakt. De resultaten staan in de tabel Groot onderhoud 2023.

Tabel Groot onderhoud 2023

GO-project	isolatie aantallen Breda	isolatie aantallen Tilburg	kookfunc- tie geëlek- trificeerd	waarvan aardgasvrij	aantallen zonnepa- nelen stuks
Haagpoort en Tuinzigt	-	55	-	306	306
Burgerhof	-	18	-	108	108
Laan van Mertesem	-	31	-	150	150
Agaathstraat	-	20	20	-	-
Calandstraat	-	114	114	456	456
Baliëndijk	-	8	-	80	80
Nassastraat	65	65	-	260	260
Staatsliedenbuurt	61	61	-	366	366
Keizerstraat	-	60	60	-	-
<b>Totaal</b>	<b>120</b>	<b>327</b>	<b>102</b>	<b>1.614</b>	<b>1.614</b>

Het voornemen is om niet alleen complexen te verduurzamen die volledig bestaan uit woningen in het bezit van WonenBredburg, maar ook gemengde complexen. In 2023 hebben 16 (gemengde) vve's aangegeven te willen verduurzamen. We hebben afgesproken dat zij de verkenning en mogelijkheden op een rij zetten. We geven voorrang aan de vve's met E-, F- en G-labelwoningen.

### Planmatig onderhoud

In 2023 zijn we gestart met het isoleren van de gevel tot aan de dakgoot bij de schilderbeurt. Enkel en oud dubbel glas is vervangen door HR++ glas met ventilatieroosters. De gevels zijn na-geïsoleerd, er zijn geïsoleerde deuren geplaatst en er is kierdichting toegepast. Hiermee hebben we 842 woningen aangepakt, waarvan 89 woningen met een EFG-label. Zie ook onderstaande tabel. Dit was een belangrijk versnellingsproject in het verduurzamingsprogramma van 2023. Gezien het succes van het project gaan we hiermee door in 2024 en daarna.

Tabel Isoleren bij de schilderbeurt 2023

Maatregelen	aantallen Breda	aantallen Tilburg	totaal woningen	clusters Breda	clusters Tilburg	totaal clusters
Bij de schilderbeurt gevel isoleren	275	567	842	12	8	20
waarvan EFG-label woningen	39	50	89	3	2	5

In de tabel is een verschil tussen de planning en de realisatie zichtbaar. Dit heeft verschillende oorzaken. Sommige complexen bleken duurzamer dan geregistreerd en soms bleek het na-isoleren van de spouw niet mogelijk. Er zijn ook enkele complexen waarvan de werkzaamheden doorlopen in 2024.

Daarnaast is er via andere planmatige onderhoudswerkzaamheden verduurzaamd. Deze resultaten staan in onderstaande tabel Planmatige onderhoudsprojecten 2023 met verduurzamingsmaatregelen.

Tabel Planmatige onderhoudsprojecten 2023 met verduurzamingsmaatregelen

Maatregelen	aantallen Breda	aantallen Tilburg	totaal wo- ningen	clusters Breda	clusters Tilburg	totaal clusters
HR++ glas	93	-	93	7	-	7
Isolatie platte daken	60	-	60	1	-	1
Na-isoleren spouwmuren	12	-	12	1	-	1
Ledverlichting aangebracht	336	1.524	1.860	8	-	20
<b>Totaal</b>	<b>501</b>	<b>1.524</b>	<b>2.025</b>	<b>17</b>	<b>12</b>	<b>29</b>

## Energielabels

In het verleden werden energielabels enkel geactualiseerd bij groot onderhoud en wanneer deze waren verlopen. Hiermee werd voldaan aan de regelgeving, maar hierdoor waren de data niet geschikt als stuurinformatie. Sinds begin 2023 zijn wij proactief gestart met het actualiseren van energielabels van onze woningen en het wegwerken van achterstanden in de data. Doel is om sturingsinformatie te krijgen. Hiermee krijgen we beter inzicht in de werkelijke energieprestatie van onze woningen en de verbeteropgave hiervan, zodat we weten welke woningen we met welke maatregelen het beste kunnen aanpakken.

De eerste resultaten van het actualiseren zijn zichtbaar in onderstaande tabel. De ontwikkeling van de aantallen komt voort uit een combinatie van het actualiseren en de verduurzamingsmaatregelen in 2023. Niet alle verbeteringen van 2023 zijn direct zichtbaar in de labels van 2023.

Tabel Afgemelde zelfstandige woningen, stand ultimo jaar

Energielabel	2023	2022
A++++	3	-
A+++	94	6
A++	368	290
A+	604	282
A	7.299	6.043
B	4.426	4.335
C	6.482	6.883
D	3.631	4.497
E	1.888	2.026
F	641	716
G	452	525
<b>Totaal</b>	<b>25.888</b>	<b>25.603</b>

## Isolatiernorm

Bij het isoleren van de woningen moeten wij ons houden aan een landelijke isolatiernorm, de standaard voor woningisolatie. De standaard is een richtlijn om de maximale warmtevraag van de woningen te bepalen. Op dit moment voldoet 11% van ons bezit aan deze norm. Het doel is dat uiterlijk in 2050 alle woningen aan deze norm voldoen.

## Energietransitie

De energietransitie is erop gericht dat voor 2050 het gebruik van aardgas, voor het opwekken van warmte in onze woningen, volledig is vervangen door een andere, duurzame warmteopwekker. In ons ondernemingsplan is de doelstelling opgenomen om 1.400 woningen aardgasvrij te maken.

## Stadsverwarming

De transitie van aardgas naar stadsverwarming is op dit moment voor WonenBreborg de belangrijkste manier waarop we de energietransitie vormgeven. Door een investeringsstop bij de leverancier van stadsverwarming kunnen geen nieuwe aansluitingen worden gemaakt. De in 2023 lopende projecten met omzetting naar stadsverwarming zijn wel doorgezet. Voorlopig blijft de investeringsstop. Dit heeft een negatieve invloed op onze onderhoudsplannen waar we de warmtevoorzieningen willen verduurzamen.

## Elektrificeren kookfunctie

Bij circa 3.000 woningen is de kookfunctie de enige functie in de woning op aardgas en wordt na het elektrificeren aardgasvrij. Voor de huurders vervalt daarmee ook het vastrecht van de aardgasaansluiting (circa € 205 per jaar, prijspeil 2023). We elektrificeren woningen op verschillende wijzen; via

groot onderhoud, mutatie, keukenrenovatie, of vraaggestuurd. Vraaggestuurd houdt in dat huurders een aanvraag kunnen indienen om hun kookfunctie te laten elektrificeren. Het vraaggestuurd elektrificeren van de kookfunctie is een groot succes. We kregen ruim 398 verzoeken, waarvan in 115 gevallen de woning aardgasvrij is gemaakt. In totaal hebben we 1.159 kookfuncties geëlektrificeerd in 2023, waarvan 333 woningen hierdoor aardgasvrij zijn geworden.

*Tabel Elektrificeren kookfunctie en aardgas*

Categorie duurzaamheid	elektrificeren kookfunctie Breda	elektrificeren kookfunctie Tilburg	elektrificeren kookfunctie totaal	woningen aardgasvrij Breda	woningen aardgasvrij Tilburg	woningen aardgasvrij totaal
Groot onderhoud	306	126	432	194	-	194
Mutatie/keukenrenovatie	89	240	329	3	21	24
Vraaggestuurd	118	280	398	23	92	115
<b>Totaal</b>	<b>513</b>	<b>646</b>	<b>1.159</b>	<b>220</b>	<b>113</b>	<b>333</b>

### Warmtapwatertoestellen

Eind 2022 is besloten om ook de gasgestookte warmtapwatertoestellen (WTW) te verduurzamen. Het gaat hierbij om geisers en boilers. Wij doen dit via planmatige vervangingen en vraaggestuurd elektrificeren. In totaal gaat het om circa 1.800 WTW-toestellen.

In totaal 219 huurders huren een warmtapwatertoestel bij een externe leverancier. Per 1 januari 2024 neemt WonenBredburg deze toestellen over en hoeven de huurders hiervoor geen huur meer te betalen. Daarnaast hebben we de huur van 48 afleversets van stadsverwarming overgenomen na een kleine aanpassing.

### Hybride en all-electric warmteoplossingen

We zijn ervaring aan het opdoen met duurzame warmteoplossingen voor de ruimteverwarming en warm tapwater. Het doel is om opschaalbare warmteoplossingen te hebben voor heel onze portefeuille. We monitoren inmiddels in ons eigen bezit diverse warmteoplossingen om te bepalen welke oplossingen daarin opschaalbaar zijn. Helaas zijn de eerste meetresultaten niet positief. Met de producenten van de toestellen en de installateurs gaan we op zoek naar verbetermogelijkheden. Daarnaast zijn we in 2023 gestart om in dit kader bij andere corporaties en samenwerkingsverbanden de onderzoeksresultaten elders in het land te verzamelen. Door het delen van ervaringen kunnen we versneld geschikte, duurzame warmteoplossingen vinden en toepassen.

### Plaatsen zonnepanelen

In het ondernemingsplan hebben we ons als doel gesteld om minimaal 8.500 zonnepanelen (PV-panelen) te plaatsen bij nieuwbouw- en onderhoudsprojecten en op verzoek van huurders. Immers, hier gaan verduurzamen en het verlagen van de energiekosten hand in hand. In 2023 zijn er veel PV-panelen geplaatst, in totaal 8.593 op 1.308 woningen. In onderstaande tabel staan de resultaten. We plaatsen nu voornamelijk bij individuele woningen en met name eengezinswoningen. In 2024 starten we met pilots in de hoogbouw.

*Tabel Aantal geplaatste zonnepanelen 2023*

Categorie duurzaamheid	aantallen panelen Breda	aantallen panelen Tilburg	aantallen woningen
Nieuwbouw	573	-	110
Groot onderhoud	1.100	626	432
Vraaggestuurd en mutatie	2.326	3.968	761
<b>Totaal</b>	<b>3.999</b>	<b>4.594</b>	<b>1.303</b>

## **5.2 Klimaatadaptatie en biodiversiteit**

Sinds 2021 doen we ervaring op met klimaatadaptieve maatregelen en biodiversiteit. De gemeenten Tilburg en Breda willen bij een bouwvergunningaanvraag een aantal zaken verplichten en hebben hiervoor beleid gemaakt. Daarnaast verwachten de gemeenten dat de corporaties ook in het beheer maatregelen treffen en beleid voeren om de klimaatveranderingseffecten te dempen en de flora en fauna te beschermen. We gaan in 2024 hiervoor beleid maken.

## **5.3 Circulariteit**

In de projectgroep duurzaamheid van de Alliantie in Breda hebben wij in 2023 een verkenning gedaan hoe we circulariteit in de stad kunnen oppakken. In beide steden is, door de focus op de hoge energiekosten en de vertraging van de energietransitie, het thema circulariteit te weinig aan bod gekomen. Wij hebben vooral intern en bij onze ketenpartners geïnventariseerd wat we al doen en waar kansen liggen om met circulair bouwen door te pakken. In 2024 maken we hier beleid voor.



# ONDERNEMERSCHAP EN WERKGELUK

# Resultaatgebied Ondernemerschap & werkgeeluk

## 6.1 Personeelsbeleid

### Inleiding

Het jaar 2023 is, gezien vanuit medewerkers en organisatie, een jaar waarin diverse ontwikkelingen samen kwamen. Net als in 2022 lag de instroom en uitstroom hoger dan gewenst voor WonenBreburch. Zo'n 1 op de 4 medewerkers binnen de organisatie startte in 2023 binnen WonenBreburch. Het gaat om verschillende functies en binnen alle lagen van de organisatie. Het percentage medewerkers dat WonenBreburch verlaat, ligt met 15% nog te hoog voor deze fase, waarin gezocht wordt naar stabilisatie in samenwerking, procesverbetering en kennisontwikkeling binnen de organisatie. Dat 10% van de WonenBreburchers zich binnen de organisatie ontwikkelt naar een andere functie is daarentegen iets om trots op te zijn en te behouden.

In ditzelfde jaar hebben wij ruim aandacht gegeven aan gerichte werving, arbeidsmarktwerking en onboarding. Dit verloopt zeer goed en vacatures worden ingevuld met kwalitatief goede nieuwe medewerkers. Dit biedt een goed fundament voor de volgende stap naar bestendiging en inzet op behoud, duurzame inzetbaarheid en ontwikkeling van medewerkers door rolduidelijkheid. Een belangrijke ontwikkeling is de inzet op leiderschap binnen WonenBreburch.

Door meer focus op het onderwerp ziekteverzuim ziet WonenBreburch in 2023 in zowel het totaal verzuim als het langdurig verzuim een daling. Echter, hiermee realiseert WonenBreburch nog niet het doel van 5%.

De ontwikkeling van een professionele onboarding van nieuwe medewerkers in 2023 heeft bijgedragen aan een zachte landing voor nieuwe medewerkers, waarin zij wegwijs worden gemaakt binnen de organisatie, worden meegenomen in de organisatiedoelen en worden gefaciliteerd om op een prettige manier te starten binnen het eigen werk. Uit de evaluatie van de onboarding blijkt, dat nieuwe medewerkers dit zeer hoog waarderen.

In 2023 is ingezet op de gestructureerde ontwikkeling van alle leidinggevenden (teamleiders, managers en bestuur) binnen de organisatie. Hiertoe is een visie op leiderschap geformaliseerd vanuit de kernwaarden: ik ben betrokken, ik ben duidelijk en ik toon vakmanschap. Leidinggeven is een vak. Binnen WonenBreburch betekent leidinggeven dat leidinggevenden zich actief inzetten om elke medewerker een thuis te bieden (net zoals elke medewerker dit doet voor de huurders). Vanuit de 4 rollen van een leidinggevende (coach, facilitator, ondernemer en leider) wordt in de praktijk gewerkt aan ontwikkeling van het leiderschap vanuit de WonenBreburch-visie.

### Personele bezetting

Op 31 december 2023 bestond het personeelsbestand van WonenBreburch uit 420 medewerkers (384 fte). De personeels- en leeftijdsopbouw zien er als volgt uit:

Tabel Personeelsopbouw in aantal medewerkers

2023	fulltime	oproepkracht	parttime	totaal	%
Vrouwen	83	6	115	204	48,6%
Mannen	194	0	22	216	51,4%
Totaal	277	6	137	420	100%

Tabel Leeftijdsopbouw in aantal medewerkers

2023	15-24 jaar	25-34 jaar	35-44 jaar	45-54 jaar	55-64 jaar	> 64 jaar	eindtotaal
Aantal	9	62	106	121	113	9	420

### **Medewerkers met een afstand tot de arbeidsmarkt en social return**

Op 31 december 2023 zijn er 13 medewerkers in dienst met een arbeidsbeperking. In de afgelopen jaren hebben wij ons ten doel gesteld om minstens 10 medewerkers met een afstand tot de arbeidsmarkt een arbeidsplaats te bieden. In januari 2022 vond er een meting voor de Prestatieladder Sociale Ondernemen (PSO) plaats en dit heeft geleid tot een PSO-score van 2 op een schaal van 0 tot 3. De meting vindt 1 keer in de 2 jaar plaats, de volgende keer begin 2024.

Deze score wordt mede behaald door de mate waarin wij erin zijn geslaagd om met leveranciers samen te werken die een goede PSO-score hebben. Dit heeft ook een positief effect op de eigen PSO-score van WonenBreburg. Daarnaast mogen in de volgende meting ook stagiaires niveau 3 en 4 meegenomen worden; gezien ons stagebeleid en de actieve werving van stagiaires kan dit de trede verder positief beïnvloeden.

### **Vitaliteit en ziekteverzuim**

Het ziekteverzuimpercentage is in 2023 gedaald naar 6,7%, waar dit in 2022 nog 7,6% was. Dit ligt echter nog boven het verzuimpercentage van 5% dat WonenBreburg nastreeft. Het langdurig ziekteverzuim was in december 2023 3% en is daarmee 3,4% gedaald ten opzichte van vorig jaar. Dat is een belangrijke factor in de dalende trend.

Sinds 2023 wordt (pro)actiever gestuurd op ziekteverzuim door erover in gesprek te gaan met leidinggevenden en door kennis over te dragen. Daarnaast zijn leidinggevenden in 2023 getraind op verzuimbegeleiding, is het verzuimprotocol geactualiseerd en heeft er een intervisiebijeenkomst plaatsgevonden voor leidinggevenden, om op basis van praktijkvoorbeelden met en van elkaar te leren.

De maatregelen en voorzieningen om de vitaliteit van onze medewerkers te bevorderen, zijn verder uitgerold. Hiertoe behoort ook het vitaliteitsbudget, dat door ruim de helft van de medewerkers is gebruikt.

Door deze maatregelen en voorzieningen richten wij ons steeds meer op preventie in plaats van curatie, waardoor we het verzuim verder willen verlagen.

### **Instroom, doorstroom en uitstroom van medewerkers**

We hebben in 2023 110 nieuwe medewerkers welkom geheten, 62 medewerkers zijn uit dienst getreden. Binnen de organisatie zijn 41 medewerkers intern doorgestroomd naar een nieuwe functie. Bij de invulling van vacatures is de krapte op de arbeidsmarkt nog goed te merken, met name bij de IT- en financiële functies. Met het professionaliseren van het werving-en-selectieproces, de inzet van een eigen recruiter en meer focus op goede werving zijn de doorlooptijden van de invulling van vacatures gemiddeld genomen korter dan in de voorgaande jaren.

In 2023 zijn we actief van start gegaan met het promoten van de zogeheten wervingsbonus, om collega's te motiveren bekenden aan te dragen op openstaande vacatures. Maar liefst 18 collega's hebben in 2023 de wervingsbonus ontvangen voor het aandragen van nieuwe medewerkers binnen WonenBreburg. De uitstroom bij WonenBreburg ligt met 14,8% lager dan het voorafgaande jaar (2022 16,5%), maar is nog steeds (te) hoog; vooral als gekeken wordt naar de ongewenste uitstroom. De ongewenste uitstroom was in 2022 9,5% en in 2023 10,2%. De redenen dat medewerkers vertrekken zijn divers; de krapte op de arbeidsmarkt is er een, maar uit feedbackgesprekken en formulieren blijkt, dat onduidelijkheid over de functie en de organisatie ook een rol speelt. Daar gaan wij aan werken in 2024.

## Meldingen bij de vertrouwenspersoon

De externe vertrouwenspersoon fungeert als klankbord en zorgt voor de eerste opvang bij een melding. De vertrouwenspersoon heeft 9 meldingen ontvangen in 2023. In 2022 waren dat er 7. De meerderheid van de meldingen in 2023 heeft te maken met leidinggevendenden, de overige met collega's. De vertrouwenspersoon heeft de betreffende medewerkers gecoacht om hun probleem daar waar passend met de leidinggevende zelf bespreekbaar te maken.

## Integriteitsmeldingen

Via de Meldregeling (voorheen Klokkenuidersregeling) zijn geen meldingen binnengekomen.

## Incidenten veilig werken

Het aantal geregistreerde incidenten met betrekking tot veilig werken in 2023 is 34. In 2022 waren dat er 39. De meldingen hebben vooral betrekking op agressie incidenten veroorzaakt door huurders. Nieuwe medewerkers worden getraind in vaardigheden om agressie, in welke vorm dan ook, te voorkomen of in goede banen te leiden.

## De Ondernemingsraad (OR)

De OR bestaat uit 7 leden en een ambtelijk secretaris. Dit jaar verliet Hans van Domburg de OR omdat zijn derde, en tevens laatste, termijn erop zat. Omdat Hans voorzitter was, is er een nieuw dagelijks bestuur gekozen. Anique Donders werd voorzitter (april). Samen met Denise Pruisen (vicevoorzitter) en Nicole Geerts vormt zij het dagelijks bestuur van de OR. Daarnaast zijn Joost Franken, Johnny de Jong, Jeffrey Schouw, Carlijn van Haaren en Kaj Stoop de leden van de OR. Nicole Geerts is de ambtelijk secretaris.

### Thema's besproken in 2023

- Programma Basic Fit
- Boter-bij-de-visregeling
- Centrale kantoorhuisvesting
- Communicatie binnen WonenBreborg (ruis)
- Functieherwaarderingsen
- Groei van de organisatie
- Herbenoeming bestuurder
- Programma Sherpa: herimplementatie ERP systeem / organisatieontwikkeling
- Doorontwikkeling wijkgericht werken en sturen
- In-/door-/uitstroom van medewerkers
- Opperen in plaats van mopperen (duurzaamheid)
- Samenwerking met P&O
- Secundaire arbeidsvoorwaarden en duurzaamheid
- Strategische Personeelsplanning
- Veiligheid op het werk
- Psychosociale arbeidsbelasting
- Verkorten digitale vergaderingen naar 50 minuten
- Verplichte vrije dagen 2024
- Werkdrukscan
- Werkgeluk en hoe dat op te volgen
- Ziekteverzuim

De OR behandelde dit jaar 4 adviesaanvragen, 3 instemmingsverzoeken en diende 1 initiatiefvoorstel in.

Naast de 6 overlegvergaderingen was er een informeel benen-op-tafeloverleg met het gehele bestuur. De OR maakt deel uit van werkgroepen, klankbordbijeenkomsten en de ARBO-commissie. Er vonden 2 formele en een wat informeler overleg met de rvc plaats. Er zijn zowel fysieke als digitale achterbanraadplegingen gehouden. De OR sprak met diverse managers. De OR heeft 3 gezamenlijke opleidingsdagen gehouden, begeleid door de ambtelijk secretaris en deels door een extern deskundige. Het dagelijks bestuur van de OR heeft een tweedaagse opleiding gevolgd over het aansturen van de OR. Verder is deelgenomen aan een landelijke medezeggenschapsconferentie, zodat maatschappelijke thema's aan de orde zijn gekomen. Daarnaast zijn er netwerkbijeenkomsten geweest met andere corporaties waar aan kennisdeling werd gedaan (OR-platform Lente). De OR sprak met de externe veiligheidsdeskundige, de externe vertrouwenspersoon en de bedrijfsarts. De voorzitter van de OR heeft regelmatig overleg met de HR-manager en de bestuurder.

### **Centrale kantoorhuisvesting**

Enkele jaren geleden hebben wij ons ten doel gesteld de werkzaamheden die op een centraal punt kunnen worden uitgevoerd onder één dak samen te brengen in Tilburg; nu zijn deze nog verspreid over 3 vestigingen. Inmiddels is een intentieovereenkomst ondertekend voor de ontwikkeling van een gecombineerd kantoor- en woonproject op een specifieke locatie in de Spoorzone van Tilburg.

De huidige kantoorpanden, met uitzondering van de panden die het onderhoudsbedrijf gebruikt, krijgen een nieuwe bestemming, gericht op wonen. De uitvoering start op het moment dat het eigen personeel de locatie heeft verlaten. In Breda zullen wij naar nieuwe huisvesting elders in de stad zoeken voor de decentrale werkzaamheden die in Breda moeten worden uitgevoerd.

### **Ondernemerschap en werkgeluk**

In ons ondernemingsplan hebben wij ervoor gekozen de komende jaren in te zetten op ondernemerschap en werkgeluk. Wij willen bewerkstelligen:

- Dat medewerkers de ruimte en ons vertrouwen krijgen om het gevraagde resultaat te leveren; resultaten die antwoorden geven op wat huurders nu en in de toekomst nodig hebben.
- Dat we een toekomstgerichte, aantrekkelijke werkgever blijven. De mening van onze medewerkers is daarin belangrijk. Wij willen dat medewerkers een juiste balans ervaren tussen de werk- en privésituatie. Wij zijn daarom duidelijk in wat wij van medewerkers verwachten en wat zij van ons mogen verwachten. Wij willen hen daarnaast ruimte bieden voor zelfontplooiing en ontwikkelkansen.

Een belangrijke voorwaarde om bovengenoemde te realiseren is, dat bestuur en management gemeenschappelijk en integraal eigenaarschap tonen van de te realiseren doelen en focuspunten. Daar hebben wij dit jaar hard aan gewerkt door middel van een ontwikkeltraject voor bestuur en management en een andere manier van besturing. Het leiderschapsprogramma, dat vorm krijgt in 2024, zal bijdragen aan persoonlijk leiderschap, inzichten die te gebruiken zijn om de teams te ontwikkelen en aan wederzijdse verwachtingen en aanpak.

### **Werkgelukmeting**

In 2023 is werkgeluk als nieuw concept voor het meten van het welbevinden van medewerkers van WonenBreda geïntroduceerd. De 0-meting van deze nieuwe methodiek heeft in de zomer van 2023 plaatsgevonden en leverde een respons van 84% op. Deze meting heeft ons geleerd dat er nog veel werk aan de winkel is. Van alle WonenBreda-medewerkers is 36% bevlogen, de medewerker Net Promoter Score (eNPS) is 5 in een schaal van -100 tot +100. Dit is ruim onder de benchmark woningcorporaties (die gebruikmaken van dezelfde methode), waar de gemiddelde score voor de eNPS 23 is. De eNPS laat zien in welke mate WonenBreda-medewerkers de organisatie zouden aanbevelen aan anderen als goede werkgever. Uit de 0-meting is ook meer kwalitatief te bepalen wat al goed gaat en waar kansen liggen voor verbetering.

Wat draagt bij aan het werkgeluk?

- men vindt het leuk om met collega's samen te werken;
- men ervaart het werk als zinvol;
- men geeft om de toekomst van WonenBreborg.

Waar liggen kansen om het werkgeluk te vergroten?

- medewerkers in staat stellen prettig te kunnen werken;
- aandacht voor samenwerking tussen teams;
- werken aan de verbinding medewerkers(doelen) en management(doelen).

De uitkomsten op afdelings- en teamniveau kunnen afwijken van bovenstaande algemene uitkomsten. Elke leidinggevende ging in gesprek met het eigen team om punten te bepalen waaraan men, vanuit de eigen invloedssfeer, wil werken.

### **Rapportageverplichting werkgebonden personenmobiliteit**

Om de klimaatverandering tegen te gaan, staan we voor enorme uitdagingen. Een daarvan is het verminderen van de CO<sub>2</sub>-uitstoot door werkgebonden mobiliteit. Bijna de helft van de uitstoot door personenmobiliteit komt door woon-werkmobiliteit en zakelijke mobiliteit. Samen noemt men dit werkgebonden personenmobiliteit. Werkgevers hebben invloed op het verminderen van deze mobiliteit. Zodoende zijn werkgevers met 100 of meer werknemers vanaf 2024 verplicht om jaarlijks gegevens over werkgebonden personenmobiliteit te verstrekken. In 2026 bekijkt het ministerie van Infrastructuur en Waterstaat of de CO<sub>2</sub>-uitstoot van alle werkgevers in Nederland samen onder het CO<sub>2</sub>-uitstootplafond is gebleven. Als dit zo is, blijft het bij de jaarlijkse rapportageverplichting. Anders krijgen werkgevers een maximale CO<sub>2</sub>-uitstoot opgelegd.

In 2024 moet WonenBreborg gegevens verzamelen die inzichtelijk maken hoeveel kilometers per brandstofsoort gereden zijn. Denk voor zakelijke ritten hierbij aan de declaraties voor zakelijke ritten met eigen vervoer, ons eigen wagenpark zoals de bussen voor het dagelijks onderhoud en de fietsen van de buurtbeheerders, de leaseauto's, maar ook aan mobiliteitsdienstverleners zoals de NS. Daarnaast moeten we gegevens over de vervoersmiddelen en brandstofsoorten van de woon-werkritten verstrekken.

In 2023 is WonenBreborg aan de slag gegaan om de systemen zo in te richten dat we in 2024 de juiste gegevens kunnen verzamelen. In 2023 zijn wij overgestapt op een ander declaratieportaal, waarin vanaf 2024 het vervoersmiddel en de brandstofsoort door medewerkers moet worden ingevuld. Tevens zijn wij een pilot deelvervoer gestart met de NS en hebben wij in kaart gebracht welke leenfietsen er binnen WonenBreborg zijn en hoe we die vaker kunnen inzetten. Wij stimuleren dat steeds meer medewerkers kiezen voor een duurzaam vervoersmiddel voor de zakelijke ritten, zodat in de rapportage zichtbaar wordt dat de CO<sub>2</sub>-uitstoot van WonenBreborg daalt.

### **Vastgoedbezit medewerkers**

Het tv-programma Nieuwsuur besteedde in juni 2023 aandacht aan het privé verhuren van woningen door bestuurders en commissarissen van woningcorporaties. Dat leidde tot publiciteit. Nieuwsuur stelde een aantal vervolgvragen aan corporaties. Die gingen vooral over de vraag of er functionarissen zijn die woningen verhuren voor persoonlijk rendement. En wat vindt de corporatie daarvan? WonenBreborg heeft aangegeven dat we het voor bestuurders en commissarissen niet wenselijk vinden dat zij woningen verhuren in onze werkgebieden en aan onze doelgroepen. Dat beoordelingscri-

terium hanteren we dan ook. Voor iedere benoeming laat WonenBreburg dit onderzoeken en worden de resultaten doorgegeven aan de Autoriteit Woningwet. In het verslag van de raad van commissarissen wordt nader toegelicht welke acties de commissarissen hebben ondernomen naar aanleiding van de uitzending.

Mochten Aedes, Autoriteit Woningwet en andere toezichtorganisaties de regels aanscherpen, sluit WonenBreburg zich daarbij aan.

#### *Wat betekent dit voor medewerkers?*

Nieuwsuur ging vooral in op de rol van bestuurders en commissarissen. Ook de Governance-code richt zich op deze groepen, maar de code werkt door in de hele organisatie. Het is nog niet duidelijk of voor medewerkers dezelfde regels moeten gelden als voor bestuurders en commissarissen. WonenBreburg heeft er nu onvoldoende zicht op in welke mate dit speelt bij medewerkers.

HR vraagt ieder jaar, bij medewerkers, naar nevenfuncties. Dit gebeurt ook als nieuwe medewerkers binnen WonenBreburg starten. Op grote schaal privéwoningen verhuren, kun je zien als een nevenfunctie; een enkele woning verhuren mogelijk niet. In de arbeidsovereenkomsten of de cao staat hierover niets. WonenBreburg is van mening dat er nooit (de schijn van) belangenverstrengeling mag zijn. Ook mag de onafhankelijkheid niet in het geding zijn en mogen de activiteiten niet negatief zijn voor (de reputatie van) WonenBreburg.

Momenteel onderzoeken wij op welke manier en tot op welke hoogte wij inzicht kunnen krijgen in wie wel/niet privéwoningen verhuurt. Wij overwegen om de workflow nevenwerkzaamheden, die wij jaarlijks op 1 maart standaard naar iedereen sturen, hierop aan te passen.

## **6.2 Ontwikkelingen in de organisatie**

WonenBreburg wil huurders goed – en snel – helpen met hun vragen over wonen en alles wat daarbij hoort. Dat willen wij in de toekomst ook blijven doen. Wij hebben geconstateerd dat dit doel soms niet wordt bereikt, omdat het primair systeem dat niet altijd goed ondersteunt, of omdat de samenwerking tussen medewerkers en teams niet goed verloopt. Daarom zijn wij in 2022 gestart met het Focusprogramma; 2 belangrijke elementen uit het Focusprogramma zijn het programma Basic Fit en het project Sherpa.

Met het Focusprogramma willen wij tot betere samenwerking komen tussen afdelingen en teams, ‘samenwerken als 1 team’. Zo werken wij met (meer) plezier en kunnen wij huurders beter helpen.

Met het focusprogramma willen wij bewerkstelligen dat

- onze huurder sneller en duidelijker antwoord krijgt;
- we over afdelingen heen beter samenwerken;
- we volgens standaarden werken;
- ons systeem up-to-date is.

(Snel en duidelijk antwoord, Samenwerken, Standaards en Systeem up-to-date: de 4 S'en).

### **Basic Fit**

Basic Fit werd in de eerste helft van 2023 programmatisch georganiseerd, met steeds concrete acties en doelen per kwartaal vooruit; per kwartaal werden de resultaten gemeten en nieuwe acties en doelen bepaald voor het kwartaal erna. In de tweede helft van 2023 hebben wij de aanpak van Basic Fit voor een langer tijdspad gedefinieerd met de volgende doelstelling:

Ontwerp, implementeer en borg een structureel fundament voor WonenBreborg, op basis van de gekozen principes in het besturingsmodel, gedragen door het leiderschap, dat WonenBreborg in staat stelt om de huurder goed te bedienen en het werkgeluk van medewerkers te vergroten.

De aanpak houdt rekening met een groot cultuuraspect en zet daarom het gehele leiderschap in om alle implementaties gedragen te laten plaatsvinden. Het procesmatig werken, over afdelingsgrenzen heen, weten wie wat doet en waarvoor verantwoordelijk is, vraagt veranderingen in onze houding en gedrag. Het succes van Basic Fit wordt vooral bepaald door de mensen, in de vorm van bestuur, leidinggevenden en medewerkers

Naast een leiderschapsontwikkelopdracht richt Basic Fit zich op de implementatie van procesmanagement, data- en informatiemanagement en verandermanagement.

De implementatie van procesmanagement is prioriteit 1. Dit hebben wij in 2023 voorbereid en loopt tot eind 2024, met tussentijdse metingen op de volwassenheid van het procesmanagement binnen WonenBreborg. Daarnaast bereiden wij in 2023 een werkwijze van verandermanagement voor. In de loop van 2024 krijgt het gefaseerde plan rondom informatie en datamanagement vorm.

### **Sherpa**

Wij gaan werken volgens standaard werkprocessen, zodat duidelijk is wie wat doet en waarvoor verantwoordelijk is. Binnen die standaard werkprocessen weten medewerkers welke ruimte zij hebben om de huurder op maat te bedienen en te doen wat nodig is.

Een belangrijk onderdeel van het verbetertraject is de implementatie van een nieuwe release van ons primaire systeem Dynamics Empire; dit project heeft de naam Sherpa gekregen. De herimplementatie is een noodzakelijke voorwaarde voor de verdere digitalisering en standaardisering van onze werkprocessen.

Sherpa is als apart project georganiseerd, met een eigen projectmanager en stuurgroep, met daarin managers voor wie Empire een belangrijke applicatie is. De projectmanager rapporteert direct aan een bestuurder. In oktober heeft een succesvolle migratie plaatsgevonden. Sherpa is als project afgerond in december 2023. Dat wil niet zeggen dat er geen punten meer uit de herimplementatie openstaan. Deze punten hebben wij belegd in een aantal nazorgtrajecten en gekoppeld aan verantwoordelijke managers; deze punten worden in 2024 afgewikkeld.

In Sherpa hebben wij ook een aantal veranderingen buiten scope geplaatst, zoals de modernisering van de documentaire informatievoorziening. Naar verwachting zullen wij dat, als een nieuw project, na afronding van de nazorgfase op zijn vroegst in 2025 oppakken.

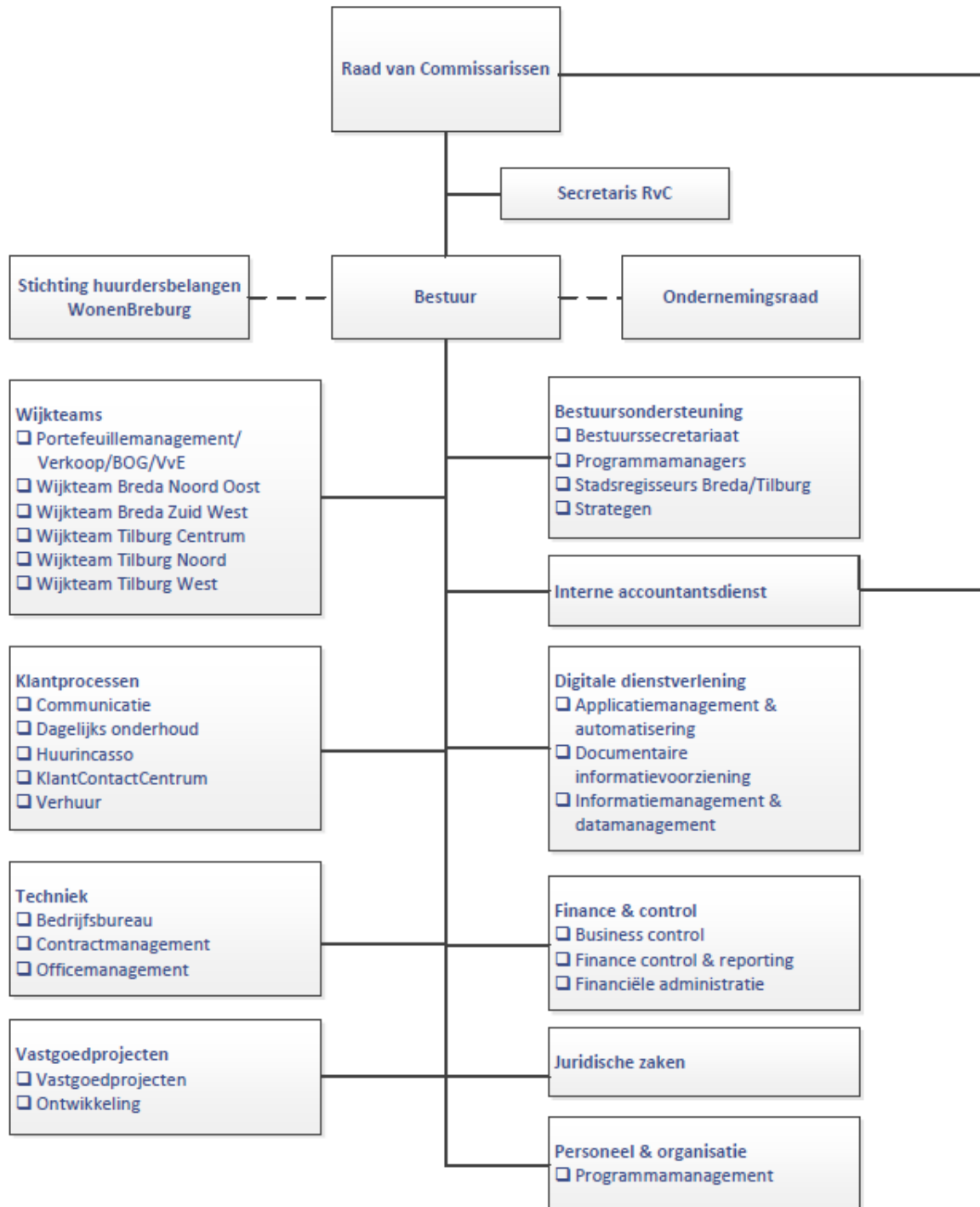
Het werken met standaarden klinkt eenvoudiger dan het is, want het betekent dat alle processen opnieuw tegen het licht worden gehouden; dit geldt ook voor alle koppelingen met randapplicaties. Daarnaast moet de technische infrastructuur, met name het datawarehouse, opnieuw worden ingericht, terwijl de oude data wel bewaard en beschikbaar moeten blijven.

Sherpa pakt dus met name de harde elementen aan, waar Basic Fit zich richt op samenwerking, structuur en cultuur. De systemen, processen en informatie vormen zo vooral de randvoorwaarden om tot betere samenwerking, (meer) werkplezier en betere dienstverlening aan onze huurders te komen.

## 6.3 Organogram

### Organogram

De organisatiestructuur per 01 oktober 2023.





# FINANCIËLE ONTWIKKELINGEN

# Financiële ontwikkelingen

## 7.1 Ontwikkelingen met financiële invloed

### Financieel resultaat

Het financiële resultaat over 2023 is € 99 miljoen negatief. Onderdeel hiervan is € 86 miljoen negatief niet-gerealiseerde waardeveranderingen van ons vastgoed. De marktwaarde laat namelijk een lichte daling zien. Ondanks het feit dat de huizenprijzen zijn gestegen in 2023, leiden diverse ontwikkelingen in de huurmarkt ertoe dat beleggers kritischer worden om te investeren in vastgoed. Per saldo heeft dit geleid tot de daling van de marktwaarde.

In 2023 hebben enkele ontwikkelingen invloed gehad op de positie van WonenBreborg. De ontwikkelingen die een materiële, financiële invloed (kunnen) hebben, zijn hieronder geduid.

### Huurinkomsten

WonenBreborg verwacht dat het inkomen van zijn doelgroep in reële termen 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 hebben wij samen met onze huurdersorganisaties afspraken gemaakt over de stijging van de huren, waarbij wij de huren gemiddeld met niet meer dan inflatie laten stijgen, inclusief harmonisatie, huurverhogingen bij verbetering en inkomensafhankelijke huurverhoging. Om dat mogelijk te maken, sturen wij scherp op onze eigen kosten. Samen met onze huurdersorganisatie hebben wij afspraken vastgelegd in een betaalbaarheidsakkoord.

In 2023 heeft er per 1 juli de jaarlijkse huuraanpassing plaatsgevonden. In 2023 mochten woningcorporaties vanuit de overheid maximaal met gemiddeld 2,6% de huren verhogen. WonenBreborg heeft de huren gemiddeld met 0,63% verlaagd in de jaarlijkse huuraanpassing. Deze huurverlaging is het gevolg van de afgesproken huurverlaging die onderdeel is van de Nationale Prestatieafspraken. Hierbij zijn voor huishoudens met de laagste inkomens de huren verlaagd tot € 575,03.

### Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde

De totale waarde van de vastgoedportefeuille in exploitatie is in 2023 met € 3 miljoen gedaald naar een waarde van € 3.725 miljoen. Dit betreft een lichte waardedaling van 0,08%. Deze waardedaling is een resultante van een waardestijging als gevolg van voorraadmutaties (aankopen en opleveringen) en een waardedaling van het vastgoed dat per 1 januari 2023 reeds in bezit van WonenBreborg was. Wanneer de voorraadmutaties buiten beschouwing worden gelaten, is er sprake van een waardedaling van € 66 miljoen (1,77%).

De in 2022 ingezette dalende trend van de huizenprijzen is gedurende 2023 omgeslagen in een stijgende trend. Met name in de tweede helft van 2023 zijn de prijzen weer fors gestegen. Grootste oorzaak van deze stijging zijn de hogere inkomens als gevolg van relatief hoge loonstijgingen. Doordat de hypotheekrente in 2023 niet significant is gestegen, zijn kopers in staat meer te lenen. In combinatie met de voortdurende krapte op de woningmarkt zorgt dit voor een stijging van de verkoopprijzen. Over het hele jaar bezien is er sprake van een stijging van de verkoopprijzen ten opzichte van 2022. Dit resulteert in hogere leegwaardes die zorgen voor een stijging van de marktwaarde.

Dat de marktwaarde ondanks bovengenoemde stijging van huizenprijzen daalt wordt veroorzaakt door ontwikkelingen in de huurmarkt. Plannen vanuit de overheid om de middenhuur te gaan reguleren zorgen voor onzekerheid voor verhuurders. De verplichting dat verhuurde woningen per 2030

minimaal een energielabel D moeten hebben, zorgt voor een verminderd animo van oudere / niet-duurzame complexen. Tot slot blijft de rente relatief hoog ten opzichte van voorgaande jaren. Door deze ontwikkelingen stellen beleggers hogere rendementseisen aan vastgoed. Voor de marktwaarde resulteert dit in een stijgende disconteringsvoet. Een hogere disconteringsvoet heeft een dalend effect op de marktwaarde.

Per 1 januari 2023 is de overdrachtsbelasting verhoogd van 8,0% naar 10,4%. Dit heeft direct een dalend effect op de marktwaarde.

### **Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de beleidswaarde**

De beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is in 2023 gedaald met € 110 miljoen tot een waarde van € 1.594 miljoen. Dit betekent een waardekrimp met 6,5%.

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.

Ten opzichte van jaarrekening 2022 bestaan de belangrijkste aanpassingen uit het actualiseren van de onderhoudsnorm en beheernorm op basis van de meerjarenprognose.

De beleidswaarde speelt weliswaar geen rol bij de bepaling van het jaarresultaat en de balanspositie, maar is wel van groot belang in het beoordelingskader van de interne en externe toezichthouders. De ratio's loan to value en solvabiliteit worden mede bepaald op basis van de beleidswaarde. Om die reden moet de beleidswaarde worden opgenomen in de toelichting bij de jaarrekening. De beleidswaarde hoeft uitsluitend berekend te worden voor woningen, dus niet voor bedrijfsnonroerendgoed (BOG), maatschappelijknonroerendgoed (MOG), zorgnonroerendgoed (ZOG) en parkeerplaatsen. Reden hiervan is, dat ervan wordt uitgegaan dat de verhuur van dergelijk vastgoed door woningcorporaties tegen marktconforme uitgangspunten plaatsvindt.

De marktwaarde mag bepaald worden op basis van de basisversie of de full versie; WonenBreborg kiest voor de full versie. Bij de full versie is een externe taxateur verplicht en wordt de waarde bepaald op complexniveau. Deze versie levert in principe een hogere kwaliteit op dan de basisversie en is daarom beter toepasbaar als beleidsinformatie bij vastgoedsturing en asset management.

Om tot de beleidswaarde te komen, wordt de berekening van de marktwaarde op een aantal aspecten gewijzigd; onder te verdelen in 4 stappen, zoals beschreven in hoofdstuk 9.2 van het Handboek 2023, in grote lijnen:

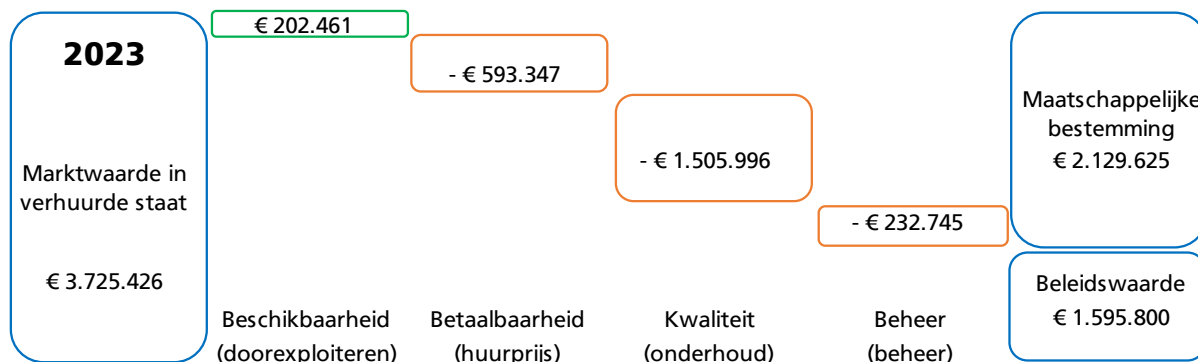
1. Beschikbaarheid: doorexpluiten in plaats van uitpanden bij mutatie.
2. Betaalbaarheid:
  - a. beleidshuur/streefhuur in plaats van markthuur bij mutatie.
  - b. vervallen van de afdracht in verband met de bijbetalingsregeling afkoop erfpacht.
3. Kwaliteit: beleidsnorm voor onderhoudskosten in plaats van marktnorm.
4. Beheer: beleidsnorm voor beheerkosten in plaats van marktnorm.

De 4 stappen leiden ertoe dat de beleidswaarde in totaliteit lager is dan de marktwaarde. Het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde wordt aangeduid als de maatschappelijke bestemming. Op

complexniveau kan het voorkomen dat de beleidswaarde hoger uitpakt dan de marktwaarde, bijvoorbeeld doordat de onderhoudsnorm laag is vanwege vastgestelde renovatieprojecten waarvan de bestedingen volledig geactiveerd worden.

De eigen keuzes van WonenBregburg hebben een flinke negatieve invloed gehad op de ontwikkeling van de beleidswaarde ten opzichte van 2022. De gestegen organisatiekosten en de hogere onderhoudskostenprognose hebben een negatieve impact op de beleidswaarde.

(Bedragen x € 1.000) inclusief voorraad



### Beleidsmatige beschouwing op het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde

Per 31 december 2023 is in totaal € 2.039 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in het eigen vermogen begrepen (2022: € 2.117 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 € 2.128 miljoen in het eigen vermogen begrepen (2022: € 2.020 miljoen) dat op basis van het beleid van de corporatie niet kan worden gerealiseerd.

Dit impliceert dat circa 74% van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is (2022: 68%). 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 – complexwijze – 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, wordt van het vastgoed in exploitatie slechts een zeer beperkt deel vervreemd. Daarnaast verhogen wij bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur tot de markthuurlen en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerlasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van WonenBregburg.

De beleidswaarde beoogt voor woningcorporaties een realistischer waardebegrip te zijn dan de marktwaarde in verhuurde staat. De afslagen die wij doen, weerspiegelen inderdaad belangrijke elementen van het beleid van WonenBregburg. Wat wel zorgen baart is, dat de beleidswaarde fluctueert als gevolg van mutaties in de disconteringsvoet, die voor beide waardebegrippen dezelfde is. De effecten van die mutaties op de beleidswaarde kunnen stevig zijn en daarmee – middels het beoorde-

lingskader – ook invloed krijgen op de financierbaarheid van corporaties. Dat is onwenselijk. De discontovoet ziet mede toe op de risico's die in de commerciële huurmarkt een rol spelen. Die risico's gelden voor woningcorporaties veel minder. Om die reden wordt nu op landelijk niveau gesproken over aanpassing van deze systematiek.

### **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 genoemde parameters worden namelijk vastgesteld met behulp van een taxateur, die houdt alleen rekening met gerealiseerde investeringen. Daarnaast is het mogelijk dat de impact pas in een later stadium zichtbaar is, zoals bij de WOZ-waarde.

### **Fiscaliteiten**

#### *Buitenwerkingstelling verhuurderheffing*

In samenhang met de bindende prestatieafspraken die het kabinet heeft gemaakt met de woningcorporaties, is met ingang van 1 januari 2023 het tarief voor de verhuurderheffing op 0% gesteld. WonenBregburg heeft in 2023 geen afdracht voor de verhuurderheffing betaald. In de lokale prestatieafspraken wordt opgenomen hoe WonenBregburg uitvoering geeft aan de prestatieafspraken op lokaal en provinciaal niveau. Met de buitenwerkingstelling van de verhuurderheffing zijn ook de heffingsverminderingen (voor nieuwbouw, tijdelijke woningen en verduurzaming) niet meer toepasbaar.

#### *Wijziging tarieven overdrachtsbelasting*

Het algemene tarief voor de overdrachtsbelasting is met ingang van 1 januari 2023 verhoogd van 8% naar 10,4%. Woningcorporaties hebben te maken met dit hogere tarief, met uitzondering op de terugkoop van woningen die eerder zijn verkocht via verkoop onder voorwaarden (VoV), mits de waarde in het economisch verkeer bij de eerdere verkrijging maximaal € 400.000 was en er een aanbiedingsplicht door de eerdere verkrijger was. Daarnaast is er vrijstelling van de overdrachtsbelasting mogelijk als corporaties woningen overdragen door taakoverdracht.

De woningen die WonenBregburg verkoopt, worden in de regel verkocht aan particulieren; er is een tarief van 0%-2% van toepassing.

#### *Btw op energie*

Vanwege de invoering van het energieprijzplafond is de energiebelasting verhoogd en het btw-tarief per 1 januari 2023 weer teruggezet naar 21%.

#### *Btw-nultarief zonnepanelen*

Sinds 1 januari 2023 geldt een btw-tarief van 0% op de levering en installatie van niet-geïntegreerde zonnepanelen. De verhuur van deze zonnepanelen bleef in 2023 belast met btw. Uitzondering geldt wanneer de ter beschikkingstelling van de zonnepanelen opgaat in de huur, of als een EPV wordt ontvangen.

### *Opzegging VSO 2 en 2a*

Met ingang van 2023 heeft de Belastingdienst de vaststellingsovereenkomsten (VSO 2 en 2a) met woningcorporaties opgezegd. Daarmee zijn een aantal regelingen uit deze VSO, waar WonenBrebreg gebruik van maakte, met ingang van 2023 ten einde gekomen. Zo maakte WonenBrebreg gebruik van de afwaardering vastgoedbezit op basis van WOZ-waarden. De laatste mutatie hierin is al in 2022 verwerkt, zodat WonenBrebreg geen nadelig effect heeft van de opzegging. WonenBrebreg maakt nog wel gebruik van de fiscale verwerkingswijzen voor het op 1 januari 2008 gevormde disagio op de leenportefeuille en de ongerealiseerde verliezen op VOV-woningen. Beide regeling kunnen onder de overgangsregeling gecontinueerd worden.

### *Verlaging schijfgrens vennootschapsbelasting en verhoging tarief*

Vanaf 1 januari 2023 is de schijfgrens in de vennootschapsbelasting (Vpb) verlaagd van € 395.000 naar € 200.000 en is het tarief over dit deel van de belastbare som verhoogd van 15% naar 19%. WonenBrebreg betaalt hierdoor met ingang van 1 januari 2023 het hoge Vpb-tarief van 25,8% vanaf een belastbaar bedrag van meer dan € 200.000.

### *Rente-aftrekbeperking Anti-Tax Avoidance Directive (ATAD)*

Door de ingevoerde ATAD-wetgeving kan WonenBrebreg nog maximaal 20% van de EBITDA-winst als rente in aftrek toelaten op de fiscale winst. Hierdoor kan een deel van de door WonenBrebreg in 2023 betaalde rente fiscaal niet in aftrek worden gebracht. De niet-aftrekbare rente mag worden gereserveerd en, indien in de toekomst extra ruimte is om rente af te trekken, alsnog in aftrek worden gebracht. Er is dus sprake van een tijdelijk verrekenbaar verschil, waarvoor weer beoordeeld moet worden of deze gewaardeerd moet worden op de balans. Op basis van de meerjarenbegroting is echter af te leiden dat WonenBrebreg in de toekomst elk jaar gemaximeerd wordt in de aftrekbare rente en dat het in de toekomst niet in de verwachting ligt dat WonenBrebreg eerder niet-afgetrokken rente in een later jaar alsnog kan aftrekken. WonenBrebreg neemt daarom een latentie op voor de niet-aftrekbare rente die is gewaardeerd op nihil. Daarnaast wordt in de toelichting op de jaarrekening 2023 de nominale waarde van dit waarderingsverschil opgenomen.

## **Subsidies**

### *ForwArt*

Project ForwArt is een subsidietraject van 5 jaar vanuit de EU om kunst en jongeren te verbinden in Tilburg-Noord. Gemeente Tilburg is de initiatiefnemer en diverse partijen, waaronder WonenBrebreg, hebben ieder een aandeel in het project. WonenBrebreg heeft de intentie om woonruimte en een atelier beschikbaar te stellen voor kunstenaars, om zo de verbinding te maken tussen kunstenaars en jongeren. De subsidietoekenning bestaat uit een vergoeding voor de huurderiving, het verbouwen van de betreffende woningen en de uren die de betrokken medewerkers van WonenBrebreg in het project steken. WonenBrebreg moet verantwoording afleggen over de gemaakte uren en de huurderiving, of overige onderhoudskosten die voor dit specifieke project zijn gemaakt. De verantwoording wordt via de gemeente Tilburg doorgegeven aan de Europese subsidieverstrekker. Tot op heden zijn de meeste kosten geregistreerd voor gemaakte uren van medewerkers.

### *Locatiegebonden impuls gelden gemeente Breda*

In het bestedingsplan Impuls voor de woonagenda is een bedrag ad € 2,1 miljoen beschikbaar gesteld voor locatiegebonden impulsen om belemmeringen weg te nemen in de realisatie van sociale woningen. WonenBrebreg heeft diverse projecten aangemeld die in aanmerking komen voor een vergoeding vanuit dit plan. In 2022 is voor 3 plannen (Keizerstraat, Heldenpark en Blossem) een toekenning aan locatiegebonden impulsen toegekend voor in totaal € 0,85 miljoen. Het project Keizerstraat hebben wij in 2023 afgerond en de projecten Heldenpark en Blossem zijn op balansdatum nog onderhanden.

### *Duurzaamheidssubsidie*

In 2022 is in het kader van de Subsidieregeling verduurzaming sociale huurwoningen 2022-2024 een subsidieverzoek gedaan voor een bedrag van bijna € 1,5 miljoen. Dit bedrag is gebaseerd op een voorlopig plan van aankomende grootonderhoudsprojecten. In 2022 heeft WonenBreborg een voorlopige toekenning ontvangen op dit subsidieverzoek. In 2023 zijn wij met 2 van de projecten in het plan gestart. Deze zijn nog onderhanden op balansdatum.

### *ISDE*

ISDE is een investeringssubsidie voor duurzame energie en energiebesparing. Te denken valt aan het plaatsen van hybride warmtepompen. In 2022 en 2023 heeft WonenBreborg voor in totaal 3 projecten subsidie aangevraagd voor een bedrag van € 0,3 miljoen.

### *SAH*

SAH is een stimuleringsregeling voor het aardgasvrij maken van huurwoningen. Bij het volledig aardgasvrij maken kan er een gedeeltelijke vergoeding verkregen worden voor de in pandige woningkosten en voor de aansluitkosten op het warmtenet. Over de periode vanaf 2020 hebben wij in totaal 7 projecten ingediend voor een bedrag van in totaal € 1,9 miljoen.

## **Macro-economische ontwikkelingen**

### *Inflatie*

Prijzen van consumentengoederen en -diensten waren in 2023 gemiddeld 3,8 procent hoger dan in 2022, maakte het CBS bekend. In 2022 was de inflatie 10 procent. Hogere inflatie heeft een negatieve invloed op de koopkracht van onze huurder, maar WonenBreborg ziet ook dat veel leveranciers de prijzen blijven verhogen.

### *Rentestijging*

Om de hoge inflatie te beteugelen, is de ECB in het 3<sup>e</sup> kwartaal 2022 gestart met het stapsgewijs verhogen van de rente. Dat beleid is in 2023 voortgezet en de laatste renteverhoging dateert van september 2023. De verwachting was en is dat de ECB de rente in 2024 weer verlaagt, omdat de inflatiedoelstelling (ca. 2%) in zicht komt. Daardoor zijn de marktrentes, die in 2023 aanvankelijk toenamen, aan het einde van het 4<sup>e</sup> kwartaal weer gedaald.

Het gemiddelde rentepercentage van de in 2023 afgesloten leningen is 3,15%, met een gemiddelde looptijd van 26,2 jaar.

### **Stijging cao-lonen**

Per 1 januari 2023 heeft er een structurele loonsverhoging van 2,4% plaatsgevonden. Daarnaast hebben medewerkers een eenmalige uitkering ontvangen van bruto € 1.000 om het achterlopen van de loonontwikkeling ten opzichte van de inflatie te compenseren. Bovenstaande heeft een verhogend effect op de personeelskosten.

### **De verzekeringsmarkt**

Sinds 2022 is WonenBreborg aangesloten bij de collectieve inkoop brand- en opstalverzekering van het Lente-verband, wat een positief effect heeft gehad op de verzekeringskosten en het eigen risico.

De trend waarin verzekeringen jaar op jaar duurder worden, is helaas nog niet doorbroken. Deze verstoring in de verzekeringsmarkt heeft onder andere te maken met landelijk stijgende schadelasten en uittrekkers bij de aanbieders van verzekeringen. Daarnaast heeft de inflatieontwikkeling gezorgd voor premieverhogingen. De verwachting is dat deze trend zich nog doorzet in 2024. Voor 2024 zien wij daarom ook voor alle verzekeringen opnieuw een stijging van de verzekeringslasten.

### **Erfpachtconstructie gemeente Tilburg**

WonenBreburg heeft samen met gemeente Tilburg een vorm van erfpachtconstructie. Voor woningen die onder deze constructie vallen, vindt een afrekening van het verschil tussen de toenmalige verkrijgingsprijs en de huidige waarde van de grond plaats in geval van verkoop door WonenBreburg. De huidige waarde wordt berekend op basis van een percentage van de leegwaarde. Aangezien wij in 2023 een stijging van de leegwaarde zien, resulteert dit ook in een hogere bijbetalingsverplichting aan gemeente Tilburg.

### **Volmacht WSW**

Ter versterking van de financiële positie van het WSW is in 2021 een pakket aan maatregelen genomen, waaraan WonenBreburg medewerking heeft verleend. Een van de onderdelen is het gebruik van een nieuwe volmacht.

De hoogte van de volmacht is gerelateerd aan de door het WSW geborgde schuld, namelijk tweemaal het schuldrestant van de door het WSW geborgde leningen. Om te voorkomen dat de volmacht jaarlijks moet worden verhoogd, is in 2023 een nieuwe volmacht afgegeven waarmee de eerstkomende 5 jaar geen aanpassing nodig is. De hoogte daarvan is bepaald op basis van de schuldpositie volgens de financiële meerjarenraming bij de begroting 2023.

### **De balans tussen opgaven en middelen**

Zoals reeds eerder gemeld in ons jaarverslag heeft landelijk onderzoek naar de houdbaarheid van de financiële huishouding van corporaties op de lange termijn uitgewezen dat er een disbalans is tussen de opgaven en middelen in de sector. Hoewel de uitgangspositie van WonenBreburg beter is dan gemiddeld, komt er ook een einde aan onze financiële polsstok. Dit heeft te maken met de onrendabele top van de duurzaamheidsopgave, die niet volledig wordt inverdiend, de hoge benodigde investeringen voor nieuwbouw en de gestegen rente van aan te trekken additionele financiering. Dit houdt in dat de loan-to-value (LTV) en de interest coverage ratio (ICR) zullen verslechteren. Hoewel dit de komende jaren nog geen belemmering in de ambities voor WonenBreburg oplevert, nemen wij in de komende jaren het duurzaam bedrijfsmodel onder de loep om ervoor te zorgen dat ook in de (verre) toekomst WonenBreburg als sociale woningcorporatie in Breda en Tilburg het huisvesten van mensen met beperkte kansen op de woningmarkt kan blijven garanderen.

## **7.2 Toekomstige ontwikkelingen**

### **Fiscaliteiten**

#### *Btw op zonnepanelen*

Nadat in 2023 het btw-tarief op de aanschaf van niet-geïntegreerde zonnepanelen op 0% is gesteld, heeft de Belastingdienst in het in december 2023 gepubliceerde herziene Vastgoedbesluit aangegeven dat de verhuur van zonnepanelen niet-belast voor de btw moet plaatsvinden. Er geldt een uitzondering voor zonnepanelen waarvoor in het verleden wel btw op de aanschaf is teruggevraagd en waar de herzieningstermijn nog op van toepassing is.

#### *Tariefstructuur vennootschapsbelasting ongewijzigd in 2024*

Voor 2024 zijn geen wijzigingen in de tariefstructuur voor de Vpb doorgevoerd. Dat betekent dat WonenBreburg ook in 2024 tot € 200.000 van zijn belastbare som 19% is verschuldigd en daarboven 25,8%.

#### *Wet minimumbelasting 2024 (Pillar 2)*

Per 31 december 2023 is de Wet minimumbelasting 2024 (Pillar 2) in werking getreden. Deze wet is primair bedoeld om te waarborgen dat multinationals een minimale winstbelasting betalen van 15%.

De Europese Unie heeft de reikwijdte echter uitgebreid naar ook uitsluitend binnenlands opererende ondernemingen. De wetgeving is van toepassing indien de omzet van de onderneming in 2 van de afgelopen 4 jaren hoger is dan € 750 miljoen. Voor het omzetbegrip worden niet-gerealiseerde waardestijgingen meegerekend. Op basis van de op deze wijze te bepalen omzet zal WonenBregburg niet onder de reikwijdte van deze wet vallen, maar wij blijven dit de komende jaren wel monitoren.

### **Beleidswaarde**

In juli 2023 heeft minister De Jonge (Volkshuisvesting en Ruimte Ordening) middels een kamerbrief de Tweede Kamer geïnformeerd over het traject dat hij samen met het WSW, AW en Aedes heeft doorlopen om te komen tot verbeterde waardering van het vastgoed van woningcorporaties. Onderdeel van deze brief zijn de volgende verbetervoorstellen voor de bepaling van de beleidswaarde:

- Op corporaties toegesneden disconteringsvoet gelijk voor alle corporaties.
- Aanpassing van de 'eeuwigdurende' exploitatieperiode van 15 naar 60 jaar.
- Opname onderhoudsbegroting in de beleidswaarde in plaats van de onderhoudsnorm.
- Opname toekomstige, noodzakelijke investeringen indien hier een harde verplichting voor geldt.

Indien de verbetervoorstellen doorgang vinden, zijn deze voor het eerst van kracht bij de indiening van de meerjarenprognose 2025-2029, die eind 2024 ingediend moet worden. Deze ontwikkeling heeft impact op de beleidswaarde van het bezit van WonenBregburg. De omvang van de impact is op dit moment nog niet te bepalen en zal in kaart gebracht worden zodra de regelgeving definitief is.

### **Duurzaamheidsverslaggeving**

#### *Wetgeving*

Duurzaam verdienmodel, langere termijn waardecreatie en verantwoord ondernemen, alsmede de rapportage daarover in de vorm van ESG-verantwoording (Environment, Social & Governance) in het jaarverslag, zijn steeds relevanter voor beursfondsen en (grote) ondernemingen. De EU dwingt grote ondernemingen hier actief naar te handelen en vanaf 2025 te rapporteren op basis van de recentelijk uitgebrachte Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) en dit ook door een accountant (beperkt) te laten controleren.

De Nederlandse wetgever heeft voornamelijk besloten de aankomende CSRD-rapportagevereisten niet te verankeren in de Woningwet; daarom geldt geen juridische verplichting voor woningcorporaties. Los van juridische verplichtingen is ESG-verantwoording een belangrijk onderwerp vanuit maatschappelijk oogpunt en worden mogelijke eisen gesteld door ketenpartners (waaronder bouwers, installateurs en banken).

#### *Ambities WonenBregburg*

Ondanks dat WonenBregburg geen verplichting heeft om volgens de CSRD-rapportagevereisten te rapporteren, heeft het wel ambities om hiermee aan de slag te gaan en dit stapsgewijs te integreren in het jaarverslag. Dit doen we mede omdat we het belangrijk vinden dat onze stakeholders geïnformeerd worden over onze duurzaamheidsinitiatieven en omdat we hiermee vooruitlopen op eventuele verplichtstelling in de toekomst en op mogelijke eisen vanuit onze ketenpartners.

We rapporteren al over enkele onderwerpen uit de CSRD in dit jaarverslag, maar nog niet exact volgens de CSRD-rapportagevereisten voor wat betreft inhoud en structuur. Daarnaast zijn er nog stappen te zetten in de interne informatievoorziening die nodig is om volledig volgens de vereisten te kunnen rapporteren. In 2024 wil WonenBregburg in kaart brengen op welke onderdelen van de CSRD en op welke wijze wij hierover rapporteren in de toekomstige jaarverslagen. Daarnaast hebben wij als doel om te starten met het inrichten van de juiste interne informatievoorziening op geselecteerde onderwerpen uit de CSRD.

### 7.3 Overzicht activiteiten beleggingen

WonenBregburg heeft per 31 december 2023 geen beleggingen en geen derivaten.

### 7.4 Scenario analyse

Onderdeel van het jaarverslag is de financiële meerjarenraming (FMR). Hierin geven wij op basis van uitgangspunten en verwachtingen een financiële doorkijk naar de komende jaren. In 2017 is het vastgoed gescheiden in een daeb en een niet-daeb tak. Beide takken moeten afzonderlijk van elkaar structureel levensvatbaar en financierbaar zijn. Om dit te toetsen, zijn door de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) voor beide vastgoedtakken externe normen gesteld.

In de FMR staat hoe de financiële huishouding zich de komende 10 jaar met het voorgenomen beleid naar verwachting ontwikkelt. Dat beschouwen wij 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 Jaarrekening 2023 voeren wij een stresstest uit, wat inhoudt dat een scenario met een gematigd risicoprofiel en een scenario met een hoog risicoprofiel worden doorgerekend. Wij baseren de test op de risicoanalyse die periodiek wordt geactualiseerd door de managers binnen WonenBregburg. De stresstest voeren wij uit voor de geconsolideerde cijfers van daeb en niet-daeb; deze cijfers worden getoetst aan de interne norm.

#### **Uitgangspunten risicoscenario's**

De sinds 2020 toegepaste 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 een of enkele jaren opgenomen met eventueel een jaarlijks afwijkend bedrag.

De voorwaarden waar de risicoscenario's aan moeten voldoen, zijn:

- In het gematigdrisicoscenario 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 hoogrisicoscenario 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 a.g.v. veranderend klimaat	zwaar
ICT-risico	↑ kosten	gematigd
ICT-risico	↑ cyberrisico	gematigd
ICT-risico	↑ SaaS/dataverlies	gematigd
ICT-risico	↑ hardware aanschaf + onderhoud	gematigd
ICT-risico	↑ software + abonnementskosten	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	↓ huursomstijging 0%	zwaar
Macro-economische ontwikkelingen	↑ betaalarisico	zwaar
Macro-economische ontwikkelingen	↑ kosten stijgen harder	zwaar
Macro-economische ontwikkelingen	↑ investeringsuitgaven stijgen harder	zwaar
Macro-economische ontwikkelingen	↓ woningwaarde	zwaar

Voor het gematigdrisicoscenario zijn de volgende effecten ingerekend (x €1.000):

Scenario	impact op	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Gematigd	inkomsten	-	-	-	-	-	-	-
Gematigd	kosten	9.500	5.125	3.500	2.700	2.450	750	200
<b>Gematigd</b>	<b>cashflow en WV</b>	<b>-9.500</b>	<b>-5.125</b>	<b>-3.500</b>	<b>-2.700</b>	<b>-2.450</b>	<b>-750</b>	<b>-200</b>
Gematigd	waarde bezit	-	-	-	-	-	-	-
<b>Gematigd</b>	<b>totaal</b>	<b>-9.500</b>	<b>-5.125</b>	<b>-3.500</b>	<b>-2.700</b>	<b>-2.450</b>	<b>-750</b>	<b>-200</b>

Voor het zwaarweerscenario zijn de ingerekende effecten als volgt (x €1.000):

Scenario	impact op	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Zwaar	inkomsten	-9.343	-18.428	-24.142	-29.399	-34.942	-	-
Zwaar	kosten	19.338	19.681	20.359	20.959	21.443	-	-
Zwaar	investeringen	22.308	25.987	22.976	19.478	8.825	-	-
<b>Zwaar</b>	<b>cashflow en WV</b>	<b>-50.988</b>	<b>-64.096</b>	<b>-67.477</b>	<b>-69.836</b>	<b>-65.210</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Zwaar	waarde bezit	-1.067.049	-	-	-	-	-	-
<b>Zwaar</b>	<b>totaal</b>	<b>-1.118.037</b>	<b>-64.096</b>	<b>-67.477</b>	<b>-69.836</b>	<b>-65.210</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## Ratio's

Voor 2023 zijn de ratio's vanuit Aw en WSW onveranderd. Ook hebben er geen wijzigingen plaatsgevonden op de interne normen.

De geconsolideerde ratio's daeb/niet-daeb en de separate ratio's voor daeb en 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	> 19%	> 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 de bovenstaande normen wordt voldaan op basis van de doorrekening, exclusief corona-stresstestanalyse.

#### Interest coverage ratio (ICR)

Deze ratio meet hoe vaak onze de rente-uitgaven op het vreemd vermogen betaald kunnen worden uit de operationele kasstromen (voor aftrek netto financieringslasten). Voor het meten van de ICR wordt gekeken naar de realisatie conform kasstroomoverzicht in het boekjaar en naar de prognose voor de komende 5 jaar.

ICR	voldoet aan interne norm		voldoet aan externe norm	
	geconsolideerd		daeb	niet-daeb
Jaarrekening 2023	nee		ja	ja
Gematigd risicoscenario	nee		n.v.t.	n.v.t.
Zwaarweerscenario	nee		n.v.t.	n.v.t.

#### Solvabiliteit

Deze ratio meet de omvang van het weerstandsvermogen van de corporatie in relatie tot het totale vermogen. Deze ratio meet de verhouding in procenten tussen het eigen vermogen op basis van waardering tegen beleidswaarde en het balanstotaal op basis van waardering tegen beleidswaarde. Voor het meten van de solvabiliteit wordt gekeken naar de realisatie volgens de balans en de prognose voor de komende 5 jaar voor wat betreft het balanstotaal en het eigen vermogen en naar de beleidswaarde en de prognose voor de komende 5 jaar voor wat betreft de beleidswaarde en het eigen vermogen op basis van de beleidswaarde.

Solvabiliteit o.b.v. beleidswaarde	voldoet aan interne norm		voldoet aan externe norm	
	geconsolideerd		daeb	niet-daeb
Jaarrekening 2023	ja		ja	ja
Gematigd risicoscenario	ja		n.v.t.	n.v.t.
Zwaarweerscenario	nee		n.v.t.	n.v.t.

#### Loan-to-value (LTV)

Deze ratio meet in hoeverre de kasstroom genererende capaciteit van de geëxploiteerde vastgoedportefeuille op lange termijn in een gezonde verhouding staat tot de schuldbestand. Deze ratio meet de verhouding in procenten tussen de nominale schuldbestand en de beleidswaarde van de onroerende zaken in exploitatie. Voor het meten van de LTV wordt gekeken naar de realisatie volgens de balans en de prognose voor de komende 5 jaar voor wat betreft de nominale schuld en naar de realisatie van de beleidswaarde en de prognose voor de komende 5 jaar van de beleidswaarde.

LTV o.b.v. beleidswaarde	voldoet aan interne norm		voldoet aan externe norm	
	geconsolideerd		daeb	niet-daeb
Jaarrekening 2023	ja		ja	ja
Gematigd risicoscenario	ja		n.v.t.	n.v.t.
Zwaarweerscenario	nee		n.v.t.	n.v.t.

#### De dekkingsratio

Deze ratio geeft inzicht in de marktwaarde van de leningen en of er in geval van discontinuïteit van de marktwaarde van het bezit voldoende is voor aflossing van de leningen van een corporatie. Deze ratio meet de verhouding in procenten tussen de nominale schuldbestand en de marktwaarde verhuurde staat van de onroerende zaken in exploitatie. Voorheen werd voor het meten van de dekkingsratio gekeken naar de realisatie volgens de balans en de prognose voor de komende 5 jaar voor wat betreft de nominale schuld en de marktwaarde verhuurde staat. Nu worden de dekkingsratio en de onderpandratio alleen beoordeeld over de balansrealisatie.

Dekkingsratio o.b.v. marktwaarde	voldoet aan interne norm	voldoet aan externe norm	
	geconsolideerd	daeb	niet-daeb
Jaarrekening 2023	ja	ja	ja
Gematigd risicoscenario	ja	n.v.t.	n.v.t.
Zwaarweerscenario	ja	n.v.t.	n.v.t.

### Onderpandratio

Deze ratio geeft inzicht of in geval van discontinuïteit de (markt)waarde van het onderpand (daeb vastgoed, en niet-daeb vastgoed waarop WSW hypotheek heeft gevestigd) voldoende is om de geborgde schuldpositie af te lossen. Het onderpand betreft al het vastgoed (ongeacht daeb of niet-daeb) waarop WSW bij volmacht hypotheek heeft gevestigd. In het nieuwe stelsel valt het niet-daeb bezit niet langer automatisch onder de volmacht van het WSW. Niet-daeb bezit kan zo worden ingezet als onderpand voor ongeborgde financiering van de niet-daeb tak. Voorheen werd de dekkingsratio beoordeeld over de balansrealisatie en de vijfjaarsprognose. Nu worden de dekkingsratio en de onderpandratio alleen beoordeeld over de balansrealisatie.

Onderpandratio	voldoet aan interne norm	voldoet aan externe norm	
	geconsolideerd	daeb	niet-daeb
Jaarrekening 2023	ja	ja	ja
Gematigd risicoscenario	ja	n.v.t.	n.v.t.
Zwaarweerscenario	ja	n.v.t.	n.v.t.

In het basisscenario voldoet de rentedekingsgraad (ICR) in 2024 niet aan de interne norm maar het verschil is minimaal en in 2025 voldoet het resultaat weer ruimschoots aan de interne norm. Deze uitkomst komt overeen met de begroting 2024.

In het gematigd scenario voldoet de rentedekingsgraad (ICR) in 2024 niet aan de externe norm maar het verschil is minimaal en in 2025 voldoet het resultaat weer ruimschoots aan de interne norm. Deze uitkomst is vergelijkbaar met de uitkomst van de begroting 2024.

In een zwaarweerscenario is de financiële positie van WonenBregburg onvoldoende robuust om volledig te voldoen aan het financiële normenkader. De ICR voldoet bij dit scenario niet meer aan de externe norm. Ook de Loan-to-value en de Solvabiliteit voldoen niet in alle jaren aan het normenkader. Daarom is een herstelplan noodzakelijk, om te bepalen of met beleidsmatige aanpassingen weer aan de normen kan worden voldaan.

De meest effectieve maatregel bij het niet voldoen van de ICR is het bijsturen op de operationele kasstroom. Aangezien verhoging van de (streef)huurprijzen de huurders hard raakt, is dat de laatste maatregel die we wensen door te voeren. Het meest effectief is het verlagen van exploitatiekosten waarop snel kan worden ingegrepen, zoals de onderhouds- en managementkosten.

Een maatregel die op termijn effect heeft is het verlagen van de rentelasten door de financieringsbehoefte te beperken, wat bereikt kan worden door de kosten en/of de investeringen (nieuwbouw en groot onderhoud) te verlagen of door te schuiven. In plaats daarvan of daarnaast kunnen de verkopen worden verhoogd.

Om er in geval het zwaar-weer-scenario zich voordoet voor te zorgen dat de externe norm voor de ICR van 1,4 wordt gehaald in de periode 2024 – 2028 kan worden gekort op de onderhouds- en/of managementkosten. Dat zou een verlaging met zich mee moeten brengen van gemiddeld 35% per jaar. Dit is realistisch beschouwd alleen te bereiken als kosten worden doorgeschoven, wordt afgezien van beoogde investeringen in nieuwbouw, projecten groot onderhoud worden versoberd of doorgeschoven en/of meer vastgoed wordt verkocht.

Kasstroom FMR (x €1.000)	2024	2025	2026	2027	2028
Onderhoudskosten	€ 85.514	€ 77.529	€ 74.052	€ 70.935	€ 68.826
Managementkosten	€ 41.532	€ 43.473	€ 45.067	€ 46.907	€ 48.526
<b>Totaal</b>	<b>€ 127.046</b>	<b>€ 121.002</b>	<b>€ 119.119</b>	<b>€ 117.842</b>	<b>€ 117.352</b>
Maatregel herstelplan	-€ 45.488	-€ 43.578	-€ 41.436	-€ 41.772	-€ 40.121
Impact herstelplan in %	-36%	-36%	-35%	-35%	-34%

### Conclusie

Conclusie van de scenario analyse is, dat de plannen die WonenBregburg voor de komende jaren heeft de grens benaderd van haar financiële mogelijkheden. Dit beeld komt overeen met de scenario analyse bij begroting 2024.

Primair toetsen wij aan ons interne financiële beleidskader, juist omdat de bewegingsruimte bestaat bij de gratie van een stringenter intern kader. Als wij enkel sturen op de WSW-kaders is er voldoende ruimte om tegenvallers op te vangen, waardoor borgingsruimte niet in gevaar komt. Ondanks dat we met de ingrepen weer op groen uitkomen, blijft dit aandacht vragen en zullen we dit te blijven monitoren.

### Financiële positie

WonenBregburg wordt door het WSW gezien als een corporatie met een laag risicoprofiel, gezien de degelijke financiële beheersing en de aanwezige kwaliteit van de interne sturingsinstrumenten.

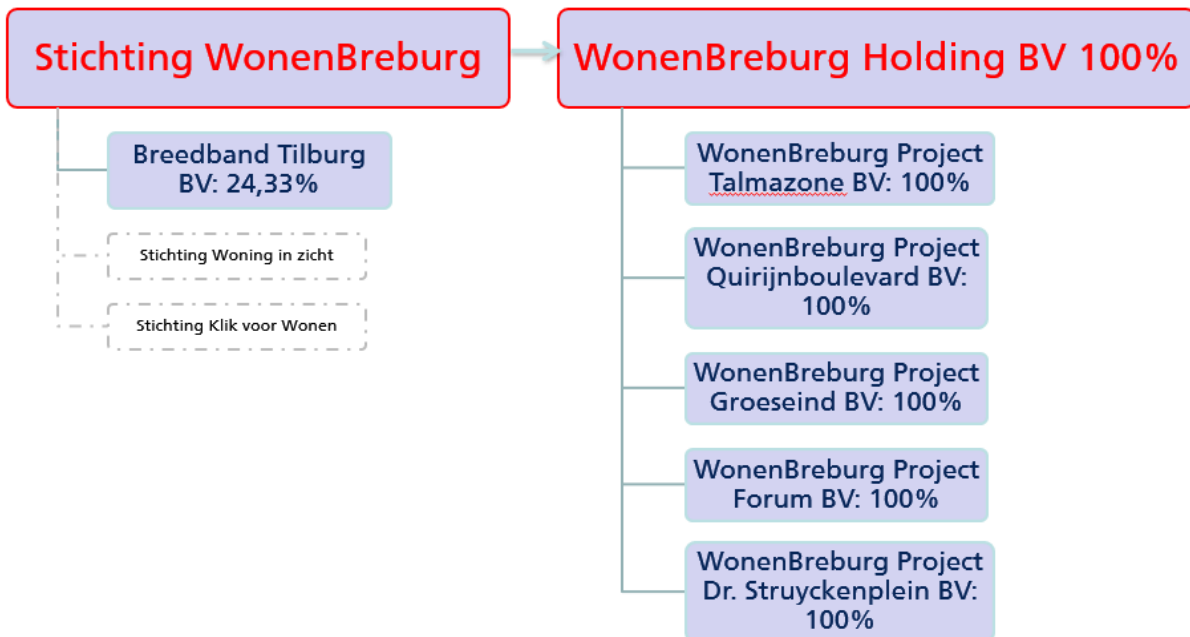
WonenBregburg hanteert een intern financieel beleid waaraan de meerjarenbegroting jaarlijks wordt getoetst. Conform het interne rendementskader wordt de financiële meerjarenraming 3 keer per jaar getoetst op de financiële robuustheid van WonenBregburg. Het intern financieel beleid is op de meeste onderdelen strakker dan de sturingsindicatoren van het WSW en de Aw. Investerings in nieuwbouw en renovatie worden getoetst aan een intern toetsingskader investeringen door middel van fase-documenten.

## 7.5 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.

## 7.6 Juridische (neven)structuur

Het onderstaande schema geeft de juridische structuur van WonenBreborg ultimo 2023 weer. In deze paragraaf staan een omschrijving van de activiteiten, het aandelenbelang, de schuldposities met de stichting en de resultaten van de daaraan verbonden verbindingen.



### A Minderheidsbelangen

#### Breedband Tilburg BV

##### *Omschrijving werkzaamheden*

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.

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. Bij de vennootschap waren in 2023 geen werknemers werkzaam. De gesprekken met de gemeente Tilburg om alle aandelen van Breedband Tilburg B.V. over te nemen, lopen nog steeds en geven nog geen uitzicht op een zekere uitkomst of een planning. Omdat die uitkomst nog onzeker is, spreken aandeelhouders ook over alternatieve strategieën voor de toekomst.

##### *Waardering en aandeel*

De deelneming wordt in de jaarrekening gewaardeerd tegen de nettovermogenswaarde. Stichting WonenBreborg heeft een belang van 24,33% in Breedband Tilburg BV. Over 2023 heeft Breedband Tilburg BV een positief resultaat behaald van € 216.276. Per ultimo 2023 bedraagt de waardering van het minderheidsbelang € 161.307.

##### *Omvang schuldpositie met Stichting WonenBreborg*

Breedband Tilburg BV heeft een schuld aan Stichting WonenBreborg met een omvang van € 218.475. Deze schuld ziet toe op door Stichting WonenBreborg vooruitbetaalde bedragen inzake de initiële

aanleg en latere uitbreiding van een glasvezelinfrastructuur. Over de schuld wordt geen rente berekend.

#### *Financiële risico's*

WonenBreborg loopt beperkte financiële risico's in relatie tot Breedband Tilburg. Het aandelenkapitaal is beperkt en kan tenietgaan bij faillissement van Breedband Tilburg. Gezien de gezonde exploitatie en de hoge mate van zekerheid in de omzet bij de aandeelhouders is dit risico zeer beperkt. Dezelfde redenering geldt voor de schuldpositie. Daarbij komt nog dat het netwerk in Breedband Tilburg BV een commerciële waarde vertegenwoordigt die in een dergelijke situatie nog tot aanzienlijke opbrengsten kan leiden.

### **B Meerderheidsbelangen: dochtermaatschappijen**

#### **WonenBreborg Holding BV**

##### *Omschrijving werkzaamheden*

Onder WonenBreborg Holding BV zijn de project-bv's WonenBreborg Project Talmazone BV, WonenBreborg Project Quirijnboulevard BV, WonenBreborg Project Groeseind BV, WonenBreborg Project Forum BV en WonenBreborg Project Dr. Struyckenplein BV geplaatst. In 2023 heeft de holding geen andere activiteiten verricht dan het beheer van bovengenoemde deelnemingen. Bij de vennootschap waren in 2023 geen werknemers werkzaam.

##### *Waardering en aandeel*

De deelneming wordt in de jaarrekening gewaardeerd tegen de nettovermogenswaarde. Stichting WonenBreborg heeft een belang van 100% in WonenBreborg Holding BV. Over 2023 heeft WonenBreborg Holding BV een positief resultaat behaald van € 93.871. Per ultimo 2023 bedraagt de waardering van het meerderheidsbelang € 3,7 miljoen.

##### *Omvang schuldpositie met Stichting WonenBreborg*

WonenBreborg Holding BV heeft een schuld aan Stichting WonenBreborg met een omvang van € 4,2 miljoen. Deze schuld bestaat uit een rekening-courantverhouding waarover een rente is verschuldigd van de 3-maands euribor met een opslag van 1,5% per jaar en een lening waarover jaarlijks een rente in rekening wordt gebracht die gelijk is aan de gemiddelde rentevoet van de door Stichting WonenBreborg aangetrokken leningen in het boekjaar. Voor 2023 was dat een percentage van 3,128%.

#### *Financiële risico's*

Stichting WonenBreborg loopt een beperkt financieel risico, aangezien er geen sprake is van activiteiten in de holding en de onderliggende project-bv's.

#### **WonenBreborg Project Talmazone BV**

##### *Omschrijving werkzaamheden*

WonenBreborg Project Talmazone BV is in het verleden opgericht met als doel het ontwikkelen van vastgoed binnen een specifiek project. In 2023 hebben er in de vennootschap geen activiteiten plaatsgevonden en waren er geen werknemers werkzaam.

##### *Waardering en aandeel*

De deelneming wordt in de jaarrekening gewaardeerd tegen de nettovermogenswaarde. Stichting WonenBreborg heeft een indirect belang van 100% in WonenBreborg Project Talmazone BV. Over 2023 heeft WonenBreborg Project Talmazone BV een positief resultaat behaald van € 7.161. Per ultimo 2023 bedraagt de waardering van het meerderheidsbelang € 228.139.

##### *Omvang schuldpositie met Stichting WonenBreborg*

WonenBreborg Project Talmazone BV heeft geen schuldpositie met Stichting WonenBreborg.

#### *Financiële risico's*

Stichting WonenBreborg loopt een beperkt financieel risico, aangezien er geen sprake is van activiteiten in de vennootschap.

### **WonenBreborg Project Quirijnboulevard BV**

#### *Omschrijving werkzaamheden*

WonenBreborg Project Quirijnboulevard BV is in het verleden opgericht met als doel het ontwikkelen van vastgoed binnen een specifiek project. In 2023 hebben er in de vennootschap geen activiteiten plaatsgevonden en waren er geen werknemers werkzaam.

#### *Waardering en aandeel*

De deelneming wordt in de jaarrekening gewaardeerd tegen de nettovermogenswaarde. Stichting WonenBreborg heeft een indirect belang van 100% in WonenBreborg Project Quirijnboulevard BV. Over 2023 heeft WonenBreborg Project Quirijnboulevard BV een positief resultaat behaald van € 202. Per ultimo 2023 bedraagt de waardering van het meerderheidsbelang € 6.773.

#### *Omvang schuldpositie met Stichting WonenBreborg*

WonenBreborg Project Quirijnboulevard BV heeft geen schuldpositie met Stichting WonenBreborg.

#### *Financiële risico's*

Stichting WonenBreborg loopt een beperkt financieel risico, aangezien er geen sprake is van activiteiten in de vennootschap.

### **WonenBreborg Project Groeseind BV**

#### *Omschrijving werkzaamheden*

WonenBreborg Project Groeseind BV is in het verleden opgericht met als doel het ontwikkelen van vastgoed binnen een specifiek project. In 2023 hebben er in de vennootschap geen activiteiten plaatsgevonden en waren er geen werknemers werkzaam.

#### *Waardering en aandeel*

De deelneming wordt in de jaarrekening gewaardeerd tegen de nettovermogenswaarde. Stichting WonenBreborg heeft een indirect belang van 100% in WonenBreborg Project Groeseind BV. Over 2023 heeft WonenBreborg Project Groeseind BV een positief resultaat behaald van € 28.534. Per ultimo 2023 bedraagt de waardering van het meerderheidsbelang € 959.735.

#### *Omvang schuldpositie met Stichting WonenBreborg*

WonenBreborg Project Groeseind BV heeft geen schuldpositie met Stichting WonenBreborg.

#### *Financiële risico's*

Stichting WonenBreborg loopt een beperkt financieel risico, aangezien er geen sprake is van activiteiten in de vennootschap.

### **WonenBreborg Project Forum BV**

#### *Omschrijving werkzaamheden*

WonenBreborg Project Forum BV is in het verleden opgericht met als doel het ontwikkelen van vastgoed binnen een specifiek project. In 2023 hebben er in de vennootschap geen activiteiten plaatsgevonden en waren er geen werknemers werkzaam.

#### *Waardering en aandeel*

De deelneming wordt in de jaarrekening gewaardeerd tegen de nettovermogenswaarde. Stichting WonenBreborg heeft een indirect belang van 100% in WonenBreborg Project Forum BV. Over 2023

heeft WonenBreborg Project Forum BV een positief resultaat behaald van € 928. Per ultimo 2023 bedraagt de waardering van het meerderheidsbelang € 97.167.

#### *Omvang schuldbetrekking met Stichting WonenBreborg*

WonenBreborg Project Forum BV heeft geen schuldbetrekking met Stichting WonenBreborg.

#### *Financiële risico's*

Stichting WonenBreborg loopt een beperkt financieel risico, aangezien er geen sprake is van activiteiten in de vennootschap.

### **WonenBreborg Project Dr. Struyckenplein BV**

#### *Omschrijving werkzaamheden*

WonenBreborg Project Dr. Struyckenplein BV is in het verleden opgericht met als doel het ontwikkelen van vastgoed binnen een specifiek project. In 2023 hebben er in de vennootschap geen activiteiten plaatsgevonden en waren er geen werknemers werkzaam.

#### *Waardering en aandeel*

De deelneming wordt in de jaarrekening gewaardeerd tegen de nettovermogenswaarde. Stichting WonenBreborg heeft een indirect belang van 100% in WonenBreborg Project Dr. Struyckenplein BV. Over 2023 heeft WonenBreborg Project Dr. Struyckenplein BV een positief resultaat behaald van € 11.057. Per ultimo 2023 bedraagt de waardering van het meerderheidsbelang € 1,2 miljoen.

#### *Omvang schuldbetrekking met Stichting WonenBreborg*

WonenBreborg Project Dr. Struyckenplein BV heeft geen schuldbetrekking met Stichting WonenBreborg.

#### *Financiële risico's*

Stichting WonenBreborg loopt een beperkt financieel risico, aangezien er geen sprake is van activiteiten in de vennootschap.

## **C Overige verbonden partijen**

### **Stichting Woning in Zicht**

#### *Omschrijving werkzaamheden*

Woning in Zicht is sinds 1997 het gezamenlijke woonruimteverdeelsysteem van 5 woningcorporaties in Midden-Brabant; daarnaast coördineert het andere centrale zaken voor de gezamenlijke corporaties. WIZ verzorgt ook het secretariaat van zowel de urgentie- als de klachtencommissie. In 2023 heeft WonenBreborg gebruikgemaakt van het verdeelsysteem voor met name de woningtoewijzingen in en rond Tilburg.

#### *Waardering en aandeel*

WonenBreborg heeft geen aandeel in het vermogen van Stichting Woning in Zicht.

#### *Omvang schuldbetrekking met Stichting WonenBreborg*

Er is geen sprake van een schuldbetrekking tussen Stichting WonenBreborg en Stichting Woning in Zicht.

#### *Financiële risico's*

Stichting WonenBreborg loopt een beperkt financieel risico, aangezien er geen sprake is van financiële posities of aandeel in het vermogen van Stichting Woning in Zicht.

## **Stichting Klik voor Wonen**

### *Omschrijving werkzaamheden*

De organisatie is als stichting op 1 december 2017 opgericht en heeft als doelstelling om uitvoering te geven aan het effectief en klantgericht bemiddelen van woonruimte tussen woningzoekenden en aanbieders en het bereiken van een transparante en regionale woningmarkt en het vergroten van de toegankelijkheid van die woningmarkt voor de woningzoekenden. In 2023 heeft WonenBreborg gebruikgemaakt van het verdeelsysteem van Klik voor Wonen voor met name de woningtoewijzingen in en rondom Breda.

### *Waardering en aandeel*

WonenBreborg heeft geen aandeel in het vermogen van Stichting Klik voor Wonen.

### *Omvang schuldpositie met Stichting WonenBreborg*

Er is geen sprake van een schuldpositie tussen Stichting WonenBreborg en Stichting Klik voor Wonen.

### *Financiële risico's*

Stichting WonenBreborg loopt een beperkt financieel risico, aangezien er geen sprake is van financiële posities of aandeel in het vermogen van Stichting Klik voor Wonen.



# GOVERNANCE, RISICOMANAGEMENT EN COMPLIANCE

# Governance, risicomanagement en compliance

## 8.1 Governance

WonenBregburg 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.

WonenBregburg 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 governanceregels 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 WonenBregburg ons werk doen. Bij onze maatschappelijke taak past een integere bedrijfscultuur. De kern hiervan ligt vast in onze integriteitscode. Elke vorm van belangenverstremming wordt door ons 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 WonenBregburg. Als leidraad gebruiken ze hiervoor de kernwaarden van WonenBregburg. Het bestuur en de raad van commissarissen 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

WonenBregburg 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 WonenBregburg 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, het verslag vanuit de 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 van commissarissen is ook klankbord en adviseur van het bestuur. Daarnaast vervult deze de rol van werkgever van het bestuur en ambassadeur van de organisatie. In het verslag van de raad van commissarissen is de tabel met nevenfuncties van het bestuur opgenomen.

## Managementletter

WonenBregburg vindt het belangrijk dat zijn interne beheersing op orde is. Wij gebruiken de managementletter van de externe accountant EY als een van de toetsstenen om te zien in hoeverre wij daarin slagen. In de managementletter van 2023 doet EY wederom verslag van de door hen gesignaleerde verbeterpunten en relevante trends. Ook in 2023 heeft WonenBregburg weer aandacht geschonken aan de verbetering en vastlegging van de administratieve organisatie en interne controle (AO/IB). In 2023 heeft daarbij met name de focus gelegen op het juist en volledig inrichten van de AO/IB in het nieuwe ERP-systeem.

Ten opzichte van de 5 managementletterpunten van vorig jaar zijn er in 2023 4 nieuwe managementletterpunten opgenomen. Aan de andere kant hebben wij 2 risico's opgevolgd die nog in de managementletter van 2022 stonden; deze zijn dus niet meer als bevinding meegenomen in de managementletter 2023. Er zijn geen bevindingen gerapporteerd waarbij sprake is van een hoge kans dat het voortvloeiende risico zich voordoet en er zijn geen bevindingen gerapporteerd met een hoge potentiële impact op WonenBregburg.

Ook in 2024 blijven wij werken aan verdere verbetering van het stelsel van AO/IB. Dit doen wij onder andere door de bevindingen en adviezen van de externe accountant en de internal auditor en de bevindingen en adviezen in de eerste- en tweedelijnscontrole rapporten, te rubriceren naar belang en urgentie. Op basis daarvan monitoren wij de opvolging ervan. Het bestuur ontvangt periodiek de voortgangsrapportage; de auditcommissie wordt hierover geïnformeerd.

## 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 premium als totaal wordt gekeken. Zie onder 'Permanente educatie' in het verslag van de raad van commissarissen de behaalde punten van de raad van commissarissen.

### Overzicht behaalde PE-punten bestuur per 31 december

		PE-punten 2023	PE-punten 2022	PE-punten 2021	PE-punten totaal
Ir. J. Pars MRE	bestuursvoorzitter	41,0	58,5	30,0	119,5
Drs. L.J. Schuld	directeur-bestuurder	32,5	52,0	50,0	148,0
Ir. C.H.J.M. Timmermans	directeur-bestuurder	42,0	40,0	44,5	114,5

De norm voor bestuurders van woningcorporaties is 108 PE-punten in 3 jaar. Alle bestuurders van WonenBregburg voldoen aan deze norm.

## 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. Op basis van de huidige samenwerking heeft de raad van commissarissen besloten dat er geen aanleiding is om van accountantskantoor te wisselen. EY blijft dus aan als accountantskantoor van WonenBregburg. Vanwege de roulatieverplichting is er in 2022 wel sprake geweest van een partnerwissel.

De raad van commissarissen, het bestuur, het management en de intern auditor (IA) beoordelen jaarlijks het functioneren van de externe accountant. De raad overlegt eenmaal per jaar met de externe accountant buiten aanwezigheid van het bestuur. De raad beoordeelt jaarlijks en stemt vervolgens in met het controleplan van de externe accountant. Het is in de 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 de afdeling F&C. Het bestuur ziet hierop toe. De auditcommissie neemt kennis van deze punten en houdt toezicht op de wijze waarop en het tempo waarin het bestuur de verbeteracties realiseert.

### **Manager Finance & Control (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 en het risico- en procesmanagement 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 gesprek plaats tussen de auditcommissie en de manager F&C buiten aanwezigheid van de leden van het bestuur.

### **Internal auditor (IA)**

WonenBreborg heeft de taken, bevoegdheden en verantwoordelijkheden van de IA 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 IA fungeert als derde lijn en is gepositioneerd direct onder het bestuur. De bepalingen met betrekking tot de financiële functie en de controlfunctie, zoals opgenomen artikel 105 letter e. volgens het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV), zijn van toepassing.

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

### **OOB-status**

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

- een organisatie van openbaar belang beschikt over een auditcommissie;
- de auditcommissie moet, voorafgaand aan aanvaarding van een accountantsdienst, goedkeuring 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.

Naast de specifieke voorbeelden met betrekking tot een OOB-omgeving, willen we als organisatie ook voldoen aan de onderstaande punten:

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

Ondanks dat WonenBreda al aan veel van de bovenstaande punten voldoet, moeten wij additionele stappen zetten om hier volledig aan te voldoen. Ook in 2024 zullen wij hieraan aandacht besteden, onder andere door de interne projecten van Basic Fit.

### **Beleidsbeïnvloeding door belanghebbenden en verantwoording over het gevoerde beleid**

Het bestuur van WonenBreda heeft op regelmatige basis contact met zijn stakeholders. Wij willen weten wat er leeft en speelt bij de huurders en andere stakeholders van WonenBreda. Wij vragen belanghebbenden periodiek het beleid van WonenBreda 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, hebben wij onder meer in 'De 23 van 2023' toegelicht. Wij informeren de raad van commissarissen over deze contacten en de bereikte resultaten.

### **Betrekken van huurders en bewoners bij het beleid**

#### *Huurders betrekken bij beleid en beheer*

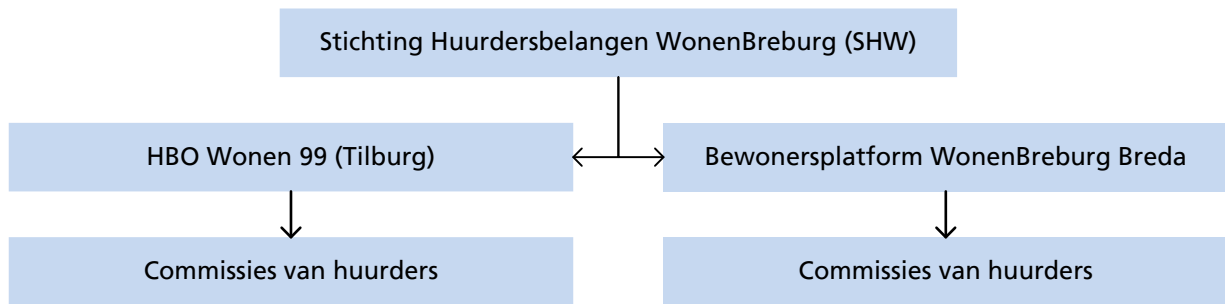
Wij hebben een sterke band met onze huurdersvertegenwoordiging. Zij denken op vele thema's met ons mee en adviseren ons bij beleidsbeslissingen. De betrokkenheid tussen WonenBreda en zijn huurdersvertegenwoordiging is groot. In de raad van commissarissen zitten 2 commissarissen die op voordracht van huurdersbelangenorganisatie SHW (Stichting Huurdersbelangen WonenBreda) 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 stedelijke huurdersbelangenorganisaties en het bestuur en management van WonenBreda.

#### *Participatiereglement en Omgangscodes*

Op onze website informeren wij belangstellenden uitgebreid over huurdersparticipatie en huurdersbelangen. Wij werken met een participatiereglement waarin is aangegeven hoe overlegstructuren geregeld zijn en welke rechten en plichten de huurdersbelangenorganisaties hebben. Daarnaast werken we met een Omgangscodes en Omgangscodes studenten voor participatie tijdens grootonderhoudsprojecten. Op onze website informeren wij belangstellenden over de mogelijkheden voor huurdersparticipatie.

Onze huurders hebben zich op meerdere niveaus georganiseerd. Voor beleidszaken die alle huurders van WonenBreda betreffen, overlegt het bestuur met SHW. Op stedelijk niveau overleggen de stadsregisseurs met Bewonersplatform WonenBreda Breda en met HBO Wonen '99 in Tilburg. SHW en HBO Wonen '99 worden bijgestaan door een professionele adviseur. Op complexniveau overleggen wij met commissies van huurders.

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



#### *SHW, HBO Wonen '99 en Bewonersplatform WonenBreda Breda*

In 2023 hebben het bestuur van WonenBreda en SHW 4 keer overlegd over beleid en stadsoverschrijdende onderwerpen. De stadsregisseurs van WonenBreda voerden in 2023 6 keer regulier overleg met HBO Wonen '99 in Tilburg en 5 keer regulier overleg met Bewonersplatform WonenBreda Breda in Breda. Daarnaast waren we goed vertegenwoordigd op de algemene ledenvergaderingen en themabijeenkomsten die onze huurdersorganisaties organiseren.

Hieronder staan de onderwerpen die wij dit jaar bespraken met de huurdersbelangenorganisaties.

#### *Adviesaanvragen:*

- Huuraanpassing (positief advies)
- Beleid zelf aangebrachte voorzieningen (positief advies)
- Wijziging woonruimteverdeling Woning in Zicht (positief advies)

#### *Andere besproken onderwerpen zijn onder andere:*

- Begroting 2023
- Jaarplan en realisatie duurzaamheidsmaatregelen
- Jaarplannen groot en planmatig onderhoud
- Servicekosten – proces en jaarlijkse verhoging
- Uitkomsten enquêtes huurderstevredenheid
- Communicatie richting huurders
- Sleutelvervanging
- Schoonmaak complexen
- Aankoop complexen
- Acquisitiekaart
- Voortgang en doorontwikkeling wijkgericht werken en sturen
- Inzet doorstroommakelaar ouderenhuysvesting
- Stand van zaken huysvesting statushouders
- Gebiedsvisie en aanpak Nationaal Programma Leefbaar en Veilig
- Woningssplitsen en -delen
- Voortgang realisatie nieuwbouw en flexwoningen
- Pilot doorstroming Breda
- Duurzaamheid
- Verbeter Breda

Tijdens een themavergadering van de rvc spraken de commissarissen en SHW over de stand van zaken en gewenste ontwikkelingen op het gebied van huurdersparticipatie.

Op stedelijk niveau zitten onze huurdersbelangenorganisaties daarnaast ook aan tafel om de prestatieafspraken vorm te geven en te bewaken. De huurdersbelangenorganisaties zitten in beide steden in het bestuurlijk overleg met wethouders en corporatiebestuurders. Zo beslissen ze mee.

### *Commissies van huurders*

Met de commissies van huurders overleggen wij regelmatig over zaken die hun complex, wijk of straat betreffen. In 2023 telden wij 34 commissies van huurders, 6 klankbordgroepen en 208 actieve vrijwilligers. Daarnaast zijn bewoners op een informele manier betrokken, bijvoorbeeld via socialmediakanalen en de huurdersenquêtes.

### **Maatschappelijke visitatie**

Het maatschappelijk presteren van WonenBregburg wordt eenmaal per 4 jaar beoordeeld met een maatschappelijke visitatie en gedurende het jaar door de raad van commissarissen. WonenBregburg is in 2020 geïnspecteerd door Raeflex over de periode 2016-2019. Het visitatierapport is in november 2020 verschenen. Het visitatierapport staat op onze website met een reactie van het bestuur en de raad van commissarissen. In het rapport zijn aanbevelingen gedaan over de samenwerking met gemeenten, onderwijs, huurdersorganisaties, overige corporaties en aanbevelingen in algemene zin. Een groot deel van de aanbevelingen is verwerkt in het Ondernemingsplan 2021-2024, in de communicatiestrategie en de stakeholdersactiviteiten rondom het nieuwe ondernemingsplan. De afgelopen jaren hebben de gesprekken met gemeenten, onderwijsinstellingen, huurdersorganisaties en de overige corporaties in Breda en Tilburg plaatsgevonden.

Een van de aanbevelingen was om focus in de gesprekken aan te brengen. In de gesprekken is daarom met name aandacht gegeven aan nieuwbouw, duurzaamheid en wijkontwikkeling. Een andere belangrijke aanbeveling was om verder vervolg te geven aan wijkgericht werken en sturen. Door de vele personele wisselingen in de wijkteams en de wijkteamleiding gaat dat langzamer dan we hoopten, maar ook in 2023 en 2024 staat het thema nadrukkelijk op de agenda. Een laatste aanbeveling was om de 'cirkel rond te maken', waarmee werd verwezen naar het terugkoppelen aan stakeholders wat WonenBregburg doet met geleverde input. Hieraan is specifiek aandacht geschonken in de verschillende gesprekken en in de stakeholdersbijeenkomsten. Daarnaast publiceren wij jaarlijks een overzicht van de belangrijkste maatschappelijke resultaten van WonenBregburg.

In 2024 vindt de volgende visitatie plaats (over de periode 2020-2023).

## **8.2 Risicomanagement en compliance**

WonenBregburg heeft in 2023 verdere stappen gezet rondom de inrichting en werking van de risicomanagementcyclus. De organisatie is ingericht naar het Three Lines Model. In 2023 is een visie op procesmanagement uitgewerkt en zijn vanuit het programma Basic Fit de eerste stappen gezet met de implementatie van deze visie. Belangrijke onderdelen van de visie betreffen een heldere taak- en rolverdeling ten aanzien van de beheersing van processen, actualiteit van procesbeschrijvingen en werk-instructies en toetsingen vanuit de eerste lijn om naleving van de processen en de werking van de daarin opgenomen beheersmaatregelen vast te stellen. Per proces worden risico-indicatoren en prestatie-indicatoren vastgesteld die gemonitord worden, zodat de kwaliteit van beheersing inzichtelijk is en waar nodig bijgestuurd kan worden. Op basis van risico-analyse wordt een controleplan opgesteld voor de tweede en derde lijn, waarbij tevens een oordeel wordt gevormd over de risicobeheersing in de eerste lijn en de kwaliteit van de tweedelijns monitoring. Op strategisch en tactisch niveau zijn de risicobereidheid bepaald en zijn er toprisico's opgesteld met de daarbij behorende beheersmaatregelen. De realisatie hiervan wordt op tertiaalbasis gemonitord en gerapporteerd via de risicomanagementrapportage.

Belangrijk voor de realisatie van een goede werking van de beheersorganisatie vormt het leiderschap. Onderdeel van Basic Fit vormt dan ook een leiderschapstraject.

Door een risicomanagementcyclus in samenhang in te richten op zowel strategisch, tactisch als operationeel niveau, zoals hierboven op hoofdlijnen geschetst, verwacht het management een goede opmaat te hebben om te komen tot een In Control Statement op termijn.

#### *Procesmanagement en het Three Lines model*

Een van de belangrijkste beheersmaatregelen binnen de organisatie betreft het werken volgen vastgestelde processen. Daarbij hanteren wij het Three Lines Model.

1. De eerste lijn betreft het lijnmanagement: daar vinden de identificatie en beheersing van de risico's binnen de projecten en processen plaats. Verder monitort en rapporteert de eerste lijn over de effectiviteit van de beheersmaatregelen.
2. De tweede lijn betreft de afdeling Finance & Control: de tweede lijn ondersteunt, daagt uit en monitort 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 tweede lijn de eerste lijn over de verbetering van processen en controles en coördineert de werkzaamheden op het gebied van ontwikkeling en beheer van het stelsel.
3. De derde lijn betreft de interne auditfunctie; de internal auditor vormt zich een oordeel over de inrichting van het risicomanagementsysteem, de effectiviteit van de interne beheersing en het functioneren van het Three Lines Model.

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 leiderschapsstijl, 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 middels een permanent awareness programma, gericht op integriteit, informatieveiligheid en compliance.

Daarnaast wordt risicomanagement verder geïntegreerd in de processen. Het bestuur van WonenBurg 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.

#### **Maatregelen ter beheersing van strategische top 10-risico's 2023**

In 2023 heeft er een herijking plaatsgevonden van de top 10-risico's. Bij deze herijking zijn de risico's in kaart gebracht en de mate waarin we de risico's in 2023 beheersten.

De risico's binnen de top 10 staan op willekeurige volgorde, dat wil zeggen dat binnen de top 10 geen volgorde zit.

1. *IT-risico*

Risico: Het risico dat WonenBregburg de dienstverlening aan huurders, woningzoekenden en andere stakeholders niet op het gewenste niveau kan uitvoeren als gevolg van het niet (voldoende) beschikbaar zijn van applicaties, netwerken en systemen.

Elementen	Beheersing
Afhankelijkheid leveranciers IT	Contractuele afspraken met IT leveranciers, waarin vast ligt wat er geregeld is bij wegvallen ondersteuning, voorbeeld goede exit regeling, beleid outsourcing en beschikbare alternatieven. Zie ook IT-outsourcing.
Awareness onder personeel m.b.t. cybersecurity	Training van medewerkers in informatiemanagement/informatiebeveiliging. Onder andere phishing-mails. De rapportage en terugkoppeling kunnen nog worden verbeterd.
Bedrijfsonderbreking	Beveiliging netwerk/servers (bijvoorbeeld spamfilters, antivirussoftware en firewalls) en de verificatie van compliance met veiligheidsstandaarden. Back up & recovery procedures
IT-outsourcing	Er wordt de komende periode gewerkt aan het vaststellen van beleid hoe we om willen gaan met IT-outsourcing.
Cyberaanvallen / schade aan data	Monitoring van netwerk en toegang.  Aanwezigheid van procedures met betrekking tot omgaan met incidenten en vertrouwelijke informatie.

2. *Borging veiligheid*

Risico: Het risico dat huurders, medewerkers en burgers lichamelijk en/of mentaal letsel oplopen als gevolg van tekortschietende veiligheid van gebouwen, werkomstandigheden of hulpmiddelen van WonenBregburg.

Elementen	Beheersing
Veiligheid huurder	Blijft gemonitord binnen de Governance Risk Compliance werkgroepen. Tevens is in de zomer het Handboek Centraal Veiligheidsbeleid WonenBregburg / arbohandboek vastgesteld. Dit maakt onderdeel uit van het beveiligingsbeleid en wordt nu verder uitgerold in de organisatie.
Veiligheid medewerker	Blijft gemonitord binnen de GRC.
Veiligheid vastgoed	Blijft gemonitord binnen de GRC.

### 3. Compliance

Risico: Het risico dat WonenBregburg financiële of reputatieschade oploopt als gevolg van het niet voldoen aan externe of interne wetten, regels, richtlijnen en kaders.

Elementen	Beheersing
Tijdig doorvoeren veranderingen in wet- en regelgeving	Afdeling Juridische Zaken beoordeelt per kwartaal de wijzigingen in relevante wet- en regelgeving en stuurt daarvan het overzicht rond aan managers. Dit met het doel te beoordelen of dat invloed heeft op de voor hen relevante processen en aandachtsgebieden. Op deze wijze kan tijdig geanticipeerd worden op wijzigingen in wet- en regelgeving. Tevens zijn diverse andere collega's aangesloten bij diverse bronnen die dit bewaken, zoals strategie en Finance & Control.
Voldoen aan AVG-regels in bedrijfsvoering	Beheerst binnen de GRC-organisatie met behulp van privacy officer.
In control zijn	Monitoring risicobereidheid en top 10-risico's middels risicomanagementrapportage. Er kunnen nog stappen gezet worden ter verdere optimalisatie en om te komen tot een In Control statement.
Opstapelende eisen gekoppeld aan afschaffing verhuurdersheffing	Monitoring via strategisch planningsproces en de plan-do-check-act-cyclus die doorlopen wordt.

### 4. Fraude en Integriteit

Risico : Het risico dat WonenBregburg financiële of reputatieschade oploopt als gevolg van niet-integer of frauduleus gedrag van medewerkers en/of derden.

Elementen	Beheersing
Onrechtmatige of ondoelmatige inkopen	Inkoop-, contract- en leveranciersmanagementbeleid is vastgesteld in mei 2023. Er wordt gewerkt met een inkoopkalender en er vindt controle plaats op contracten > EUR 10K.
Frauderisico	Frauderisico-analyse is opgesteld voor jaarrekening 2023. De analyse is tot stand gekomen in samenspraak met het management. Aan de risico's worden beheersingsmaatregelen gekoppeld. Deze worden vanaf 2024 gemonitord door de riskcontroller.

#### 5. Beschikbaarheid voldoende en gekwalificeerd personeel

Risico : Het risico dat WonenBregburg de dienstverlening aan huurders, woningzoekenden en andere stakeholders niet op het gewenste niveau kan uitvoeren als gevolg van onvoldoende beschikbaar, gekwalificeerd personeel.

Elementen	Beheersing
Gebrek aan strategisch personeelsbeleid en personeelsplanning.	Er is een strategische personeelsplanning aanwezig
Gebrek aan veranderbereidheid en/of verandervermogen bij personeel.	Per afdeling wordt een vlootshouw gehouden met indeling van medewerkers in een prestatie- en potentieelmatrix. Deze wordt afgezet tegen de strategische personeelsplanning, zodat bij werving en selectie rekening gehouden kan worden met vereiste competenties en leeftijdsopbouw, alsmede een planning gemaakt voor door- en uitstroom.
Recruiting-inzet is onvoldoende effectief wegens tekorten op de arbeidsmarkt.	Er wordt gewerkt met een recruiter, waardoor kwalitatief goede nieuwe medewerkers aangetrokken worden.
Onvoldoende in staat tot binden en boeien van personeel.	De werkgelukmeting is uitgevoerd en wordt gezien als nulmeting, vanuit hier acties per afdeling. Daarnaast veel mogelijkheden voor opleidingen en/of coaching.
Onvoldoende aandacht voor vitaliteit en ziekteverzuim (preventief, begeleiding en re-integratie).	Verzuim wordt gemonitord en leidinggevenden hebben training gehad. Daarnaast training on the job, concrete casussen met elkaar bespreken.

## 6. Verduurzaming

Risico : Het risico dat de maatschappelijke opgave van verduurzaming van het woningbezit (en het eigen bedrijf) strijdig is met de doelstellingen van betaalbaarheid en/of het duurzame bedrijfsmodel.

Elementen	Beheersing
Achterstand op duurzaamheid portefeuille	Programmamanager duurzaamheid is aangesteld; deze geeft invulling aan het duurzaamheidsprogramma, zodat er een versnelling komt in het inlopen van de achterstanden. Er is een programma ontwikkeld om EFG-labels in te perken, ook onderdeel van begroting.
Hittestress in wijken	Samenwerking met gemeente om vergroening van wijken te bevorderen.
Niet realiseren maatschappelijke opgave	Monitoring vindt plaats in T-rapportage.
Onzekerheid klimaatakkoord	Wet- en regelgeving wordt gevolgd, zodat er tijdig kan worden bijgestuurd.
Te ambitieuze opgave voor de organisatie en/of financiële positie	Wet- en regelgeving wordt gevolgd, zodat er tijdig kan worden bijgestuurd. Daarnaast vindt er in 2024 een nadere uitwerking plaats van het Duurzaam Prestatiemodel.

## 7. Leefbaarheid

Risico : Het risico dat de leefbaarheid in de wijken waar wij actief zijn zodanig achteruitgaat, dat wij ons aanbod van leefbare wijken en buurten (woongenot) aan onze huurders niet gestand kunnen doen.

Elementen	Beheersing
Bewoners kunnen of willen onvoldoende bijdragen aan ons doel om meer verantwoordelijkheid bij hen neer te leggen	Wijkbeheerder, complexbeheerder en woonconsulenten hebben nauw contact met bewoners. Ook worden er bewonersavonden georganiseerd, communicatie via bewonersblad, social media. Focusprogramma wijkgericht werken en sturen gestart en loopt door in 2024.
Eenzijdige wijken / toenemend aantal kwetsbare huurders	Sturing verhuurparameters zodat gezonde samenstelling van wijken wordt gewaarborgd  Tevens wordt bij het bepalen van de portefeuillestrategie, waarin vastgoed wordt gekoppeld aan de verschillende doelgroepen, gestreefd naar een passende mix in de wijk
Ineffectieve samenwerking partners, w.o. zorg en welzijn, mede door geldgebrek	Meer samenwerking met externe partijen door gezamenlijke overleggen
Leefbaarheid in complexen, buurten en/of wijken onvoldoende	Idem

#### 8. Duurzaamheid van de financiële stabiliteit

Risico : Het risico dat WonenBregburg de dienstverlening aan huurders, woningzoekenden en andere stakeholders niet op het gewenste niveau kan blijven uitvoeren vanwege onvoldoende toekomstbestendige rentabiliteit of financiële positie.

Elementen	Beheersing
Liquiditeitsrisico	Monitoring in begroting en stresstest (3x per jaar) om te zien of we voldoen aan zowel externe als interne normen. Het interne normenkader biedt nog een remweg ten opzichte van het externe normenkader.  Daarnaast vindt er in 2024 een nadere uitwerking plaats van het duurzaam prestatie-model.
Balansrisico	Idem
Financierbaarheid	Idem

#### 9. Beschikbare woningen

Risico : Het risico dat WonenBregburg niet in voldoende mate kan voorzien in de behoefte aan nieuwe woningen als gevolg van het tekortschieten in de (tijds) beschikbaarheid van locaties, vergunningen, grondstoffen, menskracht en financiering.

Elementen	Beheersing
Bepaalde grondposities	Grondposities worden slechts verworven op basis van ontwikkelplannen. Netwerken met belangrijke stakeholders, waaronder de gemeenten, worden onderhouden om tijdig in beeld te komen voor grondposities en kansen te benutten.
Stagnatie bouw	Idem en afspraken met een aantal ontwikkelaars om ook op andere wijze beschikbare woningen te creëren.
Doorstroming huurders en veranderende huurwens	Bij nieuwbouw rekening houden met nieuwe woonwensen.
Tekort aan woningen voor studenten, starters, ouderen en andere 1/2-persoonshuishoudens	Hier wordt rekening mee gehouden bij investeringsplannen en vooronderzoeken.
Financiële beperkingen aan nieuwbouw	Onderdeel besluitvormingsprocedure vormt een toetsing aan onze ondernemingsplandoelstellingen, aan ons investeringstatuut en rendementdoelstellingen op basis van een financiële analyse, een juridische toetsing en fiscale toetsing om vooraf te toetsen of er sprake is fiscaal ongeoorloofde constructies of andere fiscale haken en ogen.

## 10. Exogene ontwikkelingen

Risico: Het risico dat WonenBregburg zijn strategische en financiële doelstellingen niet in voldoende mate kan realiseren als gevolg van de ontwikkeling van exogene economische variabelen.

Elementen	Beheersing
Besluitvorming overheid	Monitoring in begroting en stresstest (3x per jaar) om te zien of we voldoen aan zowel externe als interne normen. In de stresstest worden verschillende scenario's uitgewerkt.  Daarnaast wordt in 2024 het duurzaam prestatie-model uitgewerkt.
Economische vertraging / langzaam herstel / recessie	Idem
Effect inflatie op huurprijs en kosten	Wordt ingerekend in de gevoeligheidsanalyse.
Grondstofprijrisico / schaarste	Idem
Stijgende energietarieven	Beheersing middels versnelling verduurzaming.
Toename woonlastendruk huurders	Idem
Tekorten op de arbeidsmarkt	Idem
Versnelling in veranderingen marktfactoren	Idem
Verstoringen in toeleverings- en distributieketen	Idem

## Risicobereidheid

We hebben in 2023 de risicobereidheid vastgesteld en hierbij onderscheid gemaakt in 4 dimensies. Binnen deze dimensies herkennen we aspecten waaraan een meetwijzer is gekoppeld. Per meetwijzer is een risicobereidheid gekoppeld die we per tertiaal meten. De uitkomst wordt verdeeld binnen cohorten, waarbij we doorgaan, bijsturen of ingrijpen op het aspect. We zijn met deze werkwijze gestart in 2023 en zullen hier in 2024 verfijning in toepassen en bijsturen waar nodig.

In 2023 hebben we de volgende dimensies en aspecten opgesteld en van een aantal aspecten vastgesteld dat wij binnen de risicobereidheid zijn gebleven:

Dimensie	Aspect	Meetwijzer	Risicobereidheid	Actueel (dec-2023)	Cohorten			Toelichting	Bron
					Doorgaan	Bijsturen	Ingrijpen		
Maatschappelijk presteren	Beschikbaarheid	Aantal woningen in productie of opgeleverd t/m 2024	1.000	869	>= 75%	50%-75%	< 50%	Aantal nu in productie of opgeleverd = 48. Aantal geprognostiseerd t/m 2024 is zeker, waarschijnlijk en onzeker samen	Jaarverslag en T-rapportage
	Verduurzaming	Verwachte aantal EFG labels na 2028	0	304	<= 100	100-500	> 500	Stand EFG-labels ultimo 2023 = 2.981 waarvan circa 1.400 OGE in aanpak in groot onderhoud en 1.300 OGE in aanpak planmatig onderhoud. Resteren circa 100 OGE in VVE's en circa 200 OGE waarvoor de aanpak nog bepaald moet worden	Rapportage programmamanager duurzaamheid
	Betaalbaarheid	Huursomstijging vs wettelijke norm	Onder wettelijke norm	Onder	Onder wettelijke norm	Op wettelijke norm	Boven wettelijke norm	Huursomstijging 2022 = 1,9% Wettelijke norm = 2,3%	Jaarverslag
	Betaalbaarheid	Huurachterstanden vs. totale huursom	0,50%	0,54%	<= 0,75%	0,75% - 1,25%	> 1,25%	Conform meetmethode in jaarverslag.	Jaarverslag en T-rapportages
Reputatie	Tevredenheid huurders	Score meting huurderstevredenheid	8,0	7,8	>= 7,5	7 - 7,5	< 7	Metingen conform Aedes; vertrekkende en nieuwe huurder en reparatie verzoeken	Rapportage Tevreden.nl
	Tevredenheid stakeholders	Score meting tevredenheid stakeholders en leveranciers						Te bepalen in 2024	Te bepalen in 2024
	Tevredenheid medewerkers	Score meting werkgeluk	7,0	5	>= 7	7 - 5,5	< 5,5	0-meting in tweede kwartaal 2023 Jaarlijkse opvolging	Werkgelukmetingen
Compliance	Integriteit bedrijfsvoering	Geregistreerde incidenten meldregeling (klokkenluidersregeling)	0	0	<= 1	1 - 2	> 2	Aantal interne en externe meldingen	Rapportage compliance officer
	Integriteit bedrijfsvoering	Geregistreerde incidenten en vertrouwenspersoon	0	9	<= 5	5 - 10	> 10	Aantal meldingen bij vertrouwenspersoon	Rapportage vertrouwenspersoon
	Integriteit bedrijfsvoering	Gemelde fraude- en integriteitsincidenten (w.o. AVG-meldingen)	0	0	<= 2	2 - 4	> 4	Aantal medingen bij de compliance- en security officer	Rapportage compliance officer
	Veiligheid bedrijfsvoering	Geregistreerde incidenten bouwkundige veiligheid	0	34	<= 2	2 - 4	> 4	Meldingen waar acute opvolging op nodig is van responsteam.	Rapportage responsteam
	Compliance bedrijfsvoering	Aantal ernstige bevestigingen op non-compliance met wetten regelgeving	0	0	<= 2	2 - 4	> 4	Gemelde ernstige overtredingen geconstateerd door de tweede of derde lijn	Interne controle rapporten
	Compliance bedrijfsvoering	Aanwijzingen AW of rode vlaggen accountant	0	0	0	1	2	Officiële formele aanwijzingen van de AW of rode vlaggen van de accountant	Brief AW, Managementletter en accountantsverslag accountant
Financiële stabiliteit	Liquiditeitsrisico	ICR	1,4	2,5	>= 1,7	1,4 - 1,7	< 1,4	ICR berekend conform AW- en WSW-standaarden	Periodieke financiële foto
	Balansrisico	LTV	85%	51%	<= 81%	81%-85%	> 85%	LTV berekend conform AW- en WSW-standaarden	Periodieke financiële foto
	Financierbaarheid	Borgingstoezegging WSW	2 jaar	2 jaar	2 jaar	1 jaar	niet	Conform laatste borgingstoezegging WSW	Brief WSW

Bij het aspect verduurzaming wordt bijgestuurd om tijdig te voldoen aan de wettelijke eis van de afbouw van EFG-labels voor 2028.

De cohorten bij compliance, waaronder veiligheid bedrijfsvoering, worden verder aangescherpt; het aantal meldingen zegt namelijk niets over de aard en impact van de meldingen. Deze worden in 2024 dus aangepast naar meldingen die leiden tot bijsturingsacties of ingrijpen.

Niet alle aspecten zijn in 2023 al gemeten. We gaan de risicobereidheid in 2024 verfijnen en bijwerken. De tevredenheid van stakeholders bijvoorbeeld moet nog bepaald worden hoe we dat gaan meten. De werkgelukmeting kan wellicht in 2024 wel gemeten worden, aangezien er in 2023 sprake was van een nulmeting.

De realisatie ten opzichte van de vastgestelde risicobereidheid voor 2023 geeft, met inachtnaam van bovenstaande opmerkingen, geen aanleiding tot bijsturing.

### **Frauderisico's**

Onderdeel van onze risico-analyse vormt ook de frauderisico-analyse en identificatie van de belangrijkste compliance-risico's. In 2023 zijn de frauderisico's per proces besproken met de betreffende managers. Hierbij zijn de belangrijkste risico's geïdentificeerd. Voor zover mogelijk zijn deze voorzien van beheersmaatregelen om impact en kans op fraude te beperken. Waar mogelijk en nodig werken we met het vierogenprincipe en we hebben diverse andere beheersmaatregelen ingebouwd. Het uitdragen van het integriteitsbeleid maakt hier onderdeel van uit, waarbij tone at the top het gedrag van medewerkers beïnvloedt. Daar waar nodig zijn aanvullende acties benoemd die in 2024 door de betreffende afdelingen opgepakt worden.

De geïdentificeerde risico's hebben voornamelijk betrekking op de volgende onderwerpen:

- chantage;
- zelfverrijking bij opdrachtverlening aan leveranciers of bij gunning van woningen;
- oneigenlijke toegang fysiek en/of tot vertrouwelijke informatie;
- onterecht uitbetalen kosten (o.a. meer-/minderwerk en/of privésfeer);
- belangenverstremgeling bij het verstrekken van opdrachten;
- opzettelijk aanpassen van (huur)gegevens waardoor oneigenlijk voordeel wordt verkregen;
- onvolledigheid van huuropbrengsten of door te belasten kosten;
- inkoop tegen niet-zakelijke voorwaarden;
- ongewenste functievermenging binnen processen;
- doorbreken van interne beheersingsmaatregelen;
- onvolledige opbrengstverantwoording bij verkoop aan derden;
- het ongeoorloofd wijzigen van gegevens.

In 2023 zijn geen fraude-incidenten geconstateerd.

### **Financiële stabiliteit**

Om de continuïteit van de organisatie te borgen, is het van belang om te sturen op de financiële stabiliteit van de organisatie. Daartoe zijn diverse maatregelen ingericht op het gebied van beleid en monitoring. Hierbij valt onder meer te denken aan het gebruik van een investeringskader, treasurystatuut, hanteren van drempelwaarden voor financiële ratio's, meerjarenramingen en jaarbegrotingen en rapportages omtrent de realisatie.

3 keer per jaar (voorafgaand aan de begroting, bij de begroting en de jaarrekening) voeren wij een scenario-analyse uit waarin middelmatige risico's en zware risico's worden ingerekend bovenop de financiële meerjarenraming. Deze analyse gebruiken wij daarnaast om ons rendementskader te toetsen, waarbij gekeken wordt of duurzaamheidsprojecten of investeringen nog binnen de AW/WSW en interne financiële ratio's passen. Indien nodig voeren wij ook nog additionele scenario-analyses uit, maar dit werd in 2023 niet nodig geacht.

Voor de uitkomsten van de scenario-analyse bij deze jaarrekening zie paragraaf 7.4, Financiële foto van WonenBregburg.

In 2023 heeft WonenBregburg in het kader van De Vernieuwde Stad bijgedragen aan de ontwikkeling van een potentieel nieuw financieel toetsingskader: het DrieCompartmentenModel. Nu het methodi-

sche concept daarvan is ontwikkeld, gaan wij in 2024 aan de slag om de toepasbaarheid in onze financiële bedrijfsvoering te onderzoeken. Ook zullen wij de koppeling met het vigerende financiële toezichtskader nader moeten duiden.

#### **Doorkijk naar 2024**

In 2024 zal verder gewerkt worden aan het fundament van onze organisatie. Dat betreft onder andere de verdere optimalisatie van ons procesmanagement en het koppelen hiervan aan het risicomanagement, het informatie- en datamanagement en onze IT-beheerorganisatie in combinatie met het gewenste leiderschap. De toprisico's worden in 2024 geactualiseerd en de risicobereidheid wordt verfijnd. De periodiek geactualiseerde frauderisico's worden met het management vastgesteld en met medewerkers worden sessies georganiseerd om de awareness van mogelijke frauderisico's te vergroten. Tevens wordt beoordeeld in hoeverre aanvullende beheersmaatregelen ten aanzien van frauderisico's nodig zijn. Dit alles gaat ons helpen om in de toekomst door het bestuur een in control statement af te kunnen geven, naar verwachting voor het eerst over 2025.



# VERSLAG RAAD VAN COMMISSARISSEN

# Verlag raad van commissarissen

## Inleiding

Ook in 2023 heeft WonenBredburg weer een stevige bijdrage geleverd aan de volkshuisvestelijke opgaven in Breda en Tilburg. Om dat te kunnen (blijven) doen is het jaar ook gebruikt om de eigen organisatie te versterken. Eén aspect daarvan was de vernieuwing van het Enterprise Resource Planning systeem. De vervanging van een ERP-systeem is complex en kent ook risico's. De rvc heeft het project vanuit zijn toezichthoudende rol gevolgd en is verheugd dat het zonder al teveel problemen is verlopen. Dat is een compliment aan de organisatie.

Begin 2024 heeft Leo Schuld aangekondigd per 1 oktober 2024 te willen stoppen als bestuurder bij WonenBredburg. De rvc heeft de procedure voor zijn opvolging in gang gezet.

## Over besturen en toezicht houden

Voor een goed functionerende woningcorporatie zijn professioneel bestuur en adequaat toezicht nodig. Het realiseren van de gestelde doelen als antwoord op de maatschappelijke opgaven staat voorop, met de financiële continuïteit van de organisatie als randvoorwaarde. De rvc heeft in 2023 een nieuwe visie op toezicht vastgesteld. Daarbij heeft de rvc gekozen voor een visie op toezicht die waardegedreven is. Dat houdt in dat de rvc in het bijzonder kijkt naar het hogere doel, de maatschappelijke meerwaarde van het handelen van WonenBredburg.

## Taakopvatting

De rvc handelt vanuit 4 rollen:

1. In zijn rol van toezichthouder houdt de rvc toezicht op het functioneren van het bestuur en de algemene gang van zaken binnen WonenBredburg.
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.
4. In zijn rol van ambassadeur en netwerker draagt de rvc actief mee de missie van WonenBredburg uit.

In dit hoofdstuk legt de rvc verantwoording af over de wijze waarop in 2023 invulling is gegeven aan deze 4 rollen. Daarna komt de samenstelling en het functioneren van de raad aan de orde.

## Toezichthoudende rol

Bij de uitoefening van het toezicht ligt de focus op de maatschappelijke prestaties en de financiële continuïteit van WonenBredburg. Als kader fungeren daarbij (onder andere):

- Vigerende wet- en regelgeving (waaronder Woningwet, BTIV, WNT en AVG)
- Governancecode woningcorporaties
- Governance framework met bijbehorende statuten en reglementen
- Ondernemingsplan 2021-2024
- Begroting
- Tertiaalrapportages
- (Meerjarige) prestatieafspraken met gemeenten en huurdersorganisaties
- Toezicht- en oordeelsbrieven Aw/ILT en WSW
- Rapporten externe en interne accountant
- Visitatierapport WonenBredburg 2016-2019
- Treasury-jaarplan

- Liquiditeitsbegroting
- Risicomanagementsysteem (inclusief compliance)

Het toezichthouden vindt vooraf en achteraf plaats. Toezicht vooraf gebeurt door het goedkeuren van het strategisch ondernemingsplan en de daaruit voortvloeiende voorgenomen bestuursbesluiten, die krachtens de statuten en reglementen voorafgaande goedkeuring van de rvc behoeven. Toezicht achteraf gebeurt door het volgen en waar nodig interveniëren bij het functioneren van het bestuur en de organisatie.

Fundamentele waarden in de samenwerking tussen bestuur en toezicht zijn transparantie, vertrouwen, verbinding maken en een open houding.

#### Toezicht op strategie

- De strategie van WonenBregburg is vastgelegd in het Ondernemingsplan 2021-2024. De rvc was in nauw betrokken bij de totstandkoming en bewaakt nu de voortgang van de uitvoering. Centraal in het ondernemingsplan staan de maatschappelijke opgaven. In 2023 is besloten om het ondernemingsplan met 1 jaar te verlengen (looptijd nu tot en met 2025).
- Jaarlijks worden binnen het kader van het meerjarige ondernemingsplan concrete jaardoelen gesteld. Die vormen de basis voor de begroting. De begroting voor 2023 is (in 2022) goedgekeurd door de raad.

#### Toezicht op financiële en operationele prestaties

- Door het jaar heen volgt de rvc onder meer aan de hand van (tertiaal)rapportages 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 2023 van WonenBregburg 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 aangeven in welke mate zij bijdragen aan de uitvoering van de gemeentelijke woonvisie (het bod). In Breda en Tilburg maken gemeente, corporaties en huurdersorganisaties meerjarige prestatieafspraken. De betrokkenheid van de rvc behelst het bewaken van (de voortgang van) het proces en het goedkeuren van de meerjarige afspraken. Daarbij heeft de raad er met name ook op toegezien dat de door het Rijk benoemde prioriteiten voor de periode 2021-2024 voldoende zijn meegenomen (beschikbaarheid, betaalbaarheid, duurzaamheid, wonen met zorg, spoedzoekers en leefbaarheid).
- *Maatschappelijke visitatie*  
Woningcorporaties moeten hun maatschappelijke prestaties minimaal eens per 4 jaar laten onderzoeken door een door de SVWN geaccrediteerd visitatiebureau. WonenBregburg is in 2020 gevisiteerd door Raeflex. Het rapport staat op de website van WonenBregburg. De aanbevelingen zijn verwerkt in (o.a.) het Ondernemingsplan 2021-2024.  
Eind 2023 is de voorbereiding van de volgende visitatie opgestart (periode 2020-2023). Deze visitatie wordt uitgevoerd door Procorp.

#### Toezicht op stakeholdersdialoog

- De rvc acht de dialoog met stakeholders van wezenlijk belang voor WonenBregburg om de volkshuisvestelijke en maatschappelijke opgaven goed te kunnen vervullen. De rvc laat zich door het bestuur van WonenBregburg 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. Bij themabijeenkomsten van de maatschappelijke commissie zijn geregeld ook vertegenwoordigers vanuit andere maatschappelijke organisaties aanwezig.

#### Toezicht op risicobeheersing

- Het bestuur is verantwoordelijk voor een goede risicobeheersing. En daarmee voor het (laten) managen van de risico's als geheel. De raad houdt hier toezicht op, met name in relatie tot de strategie. Het gaat daarbij niet alleen om de financiële risico's (overschrijden van ratio's), maar bovendien om risico's met betrekking tot legitimiteit (het maatschappelijk presteren), integriteit en reputatie. Alsook om cyber risico's. 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 managementletter, 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.
- De raad heeft specifiek aandacht gehad voor fraude, integriteit en soft controls.
- De raad heeft ook in 2023 nadrukkelijk stilgestaan bij de interne beheersing, temeer nu woningcorporaties per 1 januari 2020 zijn aangemerkt als Organisaties van Openbaar Belang (OOB). In (commissies van) de raad is aandacht besteed aan governance, risk en compliance.
- Bij de begroting en bij de jaarrekening wordt een 'financiële foto' gepresenteerd om de continuïteit van WonenBregburg te toetsen bij bijzondere, verslechterende omstandigheden (worst case scenario). Deze foto is gebaseerd op een actuele risicoanalyse. Bij de financiële foto zit een (concept)herstelplan voor als zich het worstcasescenario aandient. De continuïteit van WonenBregburg is ook dan niet in het geding; er zijn voldoende mogelijkheden om bij te sturen. Het herstelplan zal in 2024 geüpdatet worden.
- De managementletter 2023 van de externe accountant en het accountantsverslag zijn inhoudelijk besproken met de raad.
- De toezicht- en oordeelsbrieven van de externe toezichthouders zijn gedeeld met de raad.
- 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 schept een helder afwegingskader ten aanzien van de omgang met verbindingen. Het beleid van WonenBregburg is gericht op een overzichtelijke en sobere verbindingenstructuur.

#### Oprichtingsverwachting externe accountant

- In 2016 heeft de rvc EY benoemd als (nieuwe) accountant voor een periode van 4 jaar. Jaarlijks, bij het verstrekken van de opdracht voor de controle van de jaarrekening en de dVi, komt het functioneren van de externe accountant ter sprake. In de juni vergadering van de auditcommissie is het functioneren van EY besproken. In 2019 is het functioneren van de externe accountant uitgebreid geëvalueerd (vierjaarlijkse verplichting krachtens bepaling 5.11 van de Governancecode woningcorporaties). De rvc is tevreden over het functioneren van EY en heeft EY vervolgens opnieuw benoemd als externe accountant voor een periode van 4 jaar. Met de invoering van de OOB-status van woningcorporaties zijn de regels ten aanzien van de externe accountantsorganisatie verder aangescherpt. Die aanscherping leidde voor de controle vanaf boekjaar 2022 tot wisseling van de eindverantwoordelijke partner vanuit EY.

## Werkgeversrol

WonenBreborg heeft een driehoofdig bestuur.

De samenstelling op 17 mei 2024:

naam		
ir. J. Pars MRE	functie: in functie sinds:  geboortjaar: geslacht: nationaliteit: (neven)functies:	bestuursvoorzitter 1 augustus 2015; herbenoemd per 1 augustus 2019 en 1 augustus 2023  1962 man Nederlandse bestuurslid bij CAST (Centrum voor Architectuur en Stedenbouw Tilburg e.o.)
drs. L.J. Schuld	functie: in functie sinds:  geboortjaar: geslacht: nationaliteit: (neven)functies:	directeur-bestuurder 1 januari 2015; herbenoemd per 1 januari 2019 en 1 januari 2023  1963 man Nederlandse bestuurslid bij Stichting Vrienden van Were Di (hockeyclub)
ir. C.H.J.M. Timmermans	functie: in functie sinds:  geboortjaar: geslacht: nationaliteit: (neven)functies:	directeur-bestuurder 1 november 2017; herbenoemd per 1 november 2021  1965 vrouw Nederlandse bestuurslid Tilburgs Ondersteuningsfonds

Alle bestuurders zijn benoemd voor een periode van 4 jaar. Zij hebben onderling de taken verdeeld. In grote lijnen komt het erop neer dat Hans Pars zich primair bezighoudt met dienstverlening en het vastgoedbedrijf, Caroline Timmermans met het maatschappelijk bedrijf (waaronder de wijkteams) en Leo Schuld met de bedrijfsvoering. Op de website van WonenBreborg staat de taakverdeling verder uitgewerkt.

### Beoordelingskader en beoordeling

Eind 2023 voerde de selectie- en remuneratiecommissie beoordelingsgesprekken met de individuele bestuurders. De selectie- en remuneratiecommissie hanteert een 360-gradenmethodiek, waarbij ook de mening van de huurdersorganisaties en de ondernemingsraad is opgehaald. Daarnaast halen de individuele bestuurders zelf ook actief feedback op uit de organisatie en brengen die in in het gesprek met de selectie- en remuneratiecommissie. In de gesprekscyclus van de selectie- en remuneratiecommissie met de individuele bestuurders zijn 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. 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% daarvan. De gegevens betreffende de beloning van het bestuur zijn opgenomen in de toelichting op de winst-en-verliesrekening in de jaarrekening.

### *Organisatiecultuur en integriteit*

Naast alle regels omtrent goed functioneren en goed toezicht dient uiteraard ook aandacht te 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 worden besproken, is het programma Basic Fit dat gaat over het op orde krijgen van de basis, inclusief het daarvoor benodigde leiderschap.

### *Integriteit en (vermoeden van) wangedrag*

- WonenBregburg heeft een integriteits- en gedragscode. In 2023 waren er geen schendingen die melding aan de rvc nodig maakten. In 2023 is besloten om de integriteits- en gedragscode te actualiseren. In 2024 wordt een nieuwe code vastgesteld.
- In 2018 heeft de rvc de Meldregeling WonenBregburg 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 2023 zijn bij de externe vertrouwenspersoon 9 meldingen binnengekomen van ongewenste omgangsvormen. In 2022 waren dat er 7. De externe vertrouwenspersoon noemt als mogelijke oorzaken voor de toename het na corona weer vaker op kantoor werken, de nog altijd versterkte maatschappelijke aandacht voor ongewenste omgangsvormen en de grotere naamsbekendheid van de externe vertrouwenspersoon. De meeste meldingen gingen over bejegening door leidinggevenden. Er zijn net als voorgaande jaren, geen klachten doorverwezen naar de klachtencommissie ongewenst gedrag. Er zijn bij de externe vertrouwenspersoon geen meldingen binnengekomen over integriteit.

### *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 2023 is er geen sprake geweest van (transacties met) tegenstrijdige belangen waarbij leden van het bestuur betrokken waren.
- (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.
- Naar aanleiding van de Nieuwsuur uitzending in juni 2023 over woningbezit en -verhuur door bestuurders en commissarissen van woningcorporaties, heeft de rvc het vastgoedbezit van de bestuurders geïnventariseerd en besproken. De raad heeft vastgesteld dat de bestuurders geen vastgoed in bezit hebben naast een eventuele eigen woning.

### *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.

Kern van de klankbordfunctie is het gezamenlijk verkennen van nieuwe opgaven en nieuwe wegen, en het bespreken van dilemma's op strategisch en operationeel niveau. Hier hoort reflectie bij op de vraag of WonenBreborg met zijn aanbod en manier van werken nog voldoende aansluit op de vraag en opgaven. Elementen uit de strategie worden in themasessies voorafgaand aan plenaire rvc-vergaderingen geagendeerd. Dat geeft de raad de mogelijkheid om een meer inhoudelijke discussie te voeren over specifieke onderwerpen. In het verslagjaar zijn er themasessies geweest over (kansen voor) de nieuwbouwproductie, duurzaamheid, begrotingsuitgangspunten 2024, huurdersparticipatie (samen met de overkoepelende huurdersorganisatie SHW) en medezeggenschap (samen met de ondernemingsraad).

Daarnaast wordt jaarlijks een tweedaagse conferentie van rvc en bestuur belegd, waarin – in aanwezigheid van externe sprekers – met elkaar strategische onderwerpen worden uitgediept. De thema's tijdens de conferentie in het voorjaar 2023 waren: brede welvaart, buurtonderneming Woensel West (in samenwerking met woningcorporatie Trudo uit Eindhoven) en armoede.

Bij het wijkbezoek van de rvc in het najaar zijn diverse vastgoedprojecten, concepten en ontwikkelingen in Breda bekeken en besproken.

### Ambassadeursfunctie

Ten slotte heeft de raad ook een rol als ambassadeur en netwerker. In zijn eigen contacten met de organisatie, huurders(organisaties), gemeenten en andere stakeholders draagt de rvc actief de missie van WonenBreborg uit. Verder zetten commissarissen hun eigen brede netwerk in als WonenBreborg daar baat bij heeft. De ambassadeursrol wordt afgestemd met het bestuur.

### Samenstelling van de raad

Eind 2023 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 WonenBreborg zitten 2 leden die zijn benoemd op voordracht van de huurdersorganisaties: 1 voor Breda en 1 voor Tilburg. De samenstelling van de rvc is in 2023 niet gewijzigd. Ook waren dat jaar geen herbenoemingen aan de orde.

*De samenstelling op 17 mei 2024:*

naam		
drs. A.J. van Mierlo	functie: in functie sinds: aftreden:  geboortjaar: geslacht: nationaliteit: beroep: (neven)functies:	voorzitter 1 juli 2021 30 juni 2025 (herbenoembaar)  1965 vrouw Nederlandse algemeen directeur Ergon Participatiebedrijf - commissaris Delft Support - voorzitter raad van toezicht LEV groep - lid raad van toezicht Breda University of Applied Sciences - voorzitter Beoordelingscommissies Beschermd Thuis/Vakkundig aan het werk 2 - bestuurslid Thomas de Villanova (goede doelen stichting) - bestuurslid Arte Foundation (goede doelen stichting) - lid raad van toezicht Onderwijsgeschillen
dr. V.J.M. Smit	functie:	vicevoorzitter, lid op voordracht van de huurdersorganisaties

	<p>in functie sinds: aftreden:</p> <p>geboortjaar: geslacht: nationaliteit: beroep:</p> <p>(neven)functies:</p>	<p>1 januari 2018 31 december 2025 (niet herbenoembaar)</p> <p>1953 man Nederlandse voormalig lector grootstedelijke ontwikkeling aan de Haagse Hogeschool</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- advieswerkzaamheden voor Platform31 (kennis- en netwerkorganisatie) op het thema leefbaarheid</li> <li>- advieswerkzaamheden voor PACT van Breda/ Verbeter Breda</li> </ul>
C. Rombouts RA	<p>functie: in functie sinds: aftreden:</p> <p>geboortjaar: geslacht: nationaliteit: beroep:</p> <p>(neven)functies:</p>	<p>lid 10 februari 2017 9 februari 2025 (niet herbenoembaar)</p> <p>1964 vrouw Nederlandse voormalig CFRO van Syntrus Achmea Real Estate &amp; Finance. Zelfstandig ondernemer: toezicht, interim-management, advies &amp; coaching</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- lid en vice voorzitter raad van commissarissen woningcorporatie Staedion</li> <li>- lid raad van advies van Coach College de Baak (opleider voor coaching &amp; counseling)</li> <li>- lid VTW-werkgroep Nationale prestatieafspraken</li> </ul>
mr. M.J.H. Clercx	<p>functie: in functie sinds: aftreden:</p> <p>geboortjaar: geslacht: nationaliteit: beroep:</p> <p>(neven)functies:</p>	<p>lid 8 november 2018 21 november 2026 (niet herbenoembaar)</p> <p>1967 vrouw Nederlandse CLO/directeur-bestuurder van Salut (spin-out van VGZ)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- lid raad van toezicht Stichting Kinderopvang Haarlemmermeer</li> <li>- lid raad van toezicht Stichting Ondersteuning Eerste lijn</li> <li>- lid raad van commissarissen National Academic</li> </ul>
M.B. Gründemann MRE	<p>functie: in functie sinds: aftreden:</p> <p>geboortjaar: geslacht: nationaliteit: beroep:</p> <p>(neven)functies:</p>	<p>lid 1 september 2020 31 augustus 2024 (herbenoembaar)</p> <p>1975 vrouw Nederlandse</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- directeur ontwikkeling bij Zadelhoff Beheer</li> <li>- directeur ontwikkeling Centrum voor Zorg Slotervaart bij Zadelhoff</li> <li>- lid raad van toezicht Get Lost Art Projects</li> <li>- eigenaar City Booster B.V. (consultancy en projectontwikkeling)</li> </ul>

		<ul style="list-style-type: none"> <li>- mede-eigenaar GGRE B.V. (belegging en projectontwikkeling)</li> <li>- (vastgoed)commissaris DW Property (voorheen Reggeborgh)</li> </ul>
drs. E. de Ridder	<p>functie: in functie sinds aftreden</p> <p>geboortejaar geslacht nationaliteit beroep (neven)functies</p>	<p>lid op voordracht van de huurdersorganisatie 26 april 2022 25 april 2026 (hernoembaar)</p> <p>1978 man Nederlandse watergraaf Waterschap De Dommel</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- voorzitter CAO onderhandelingsdelegatie en bestuurslid Vereniging Werken voor Waterschappen (VWW)</li> <li>- voorzitter ouderraad en lid medezeggenschapsraad Koning Willem II College Tilburg</li> <li>- lid Raad van Toezicht Stichting Biezonderwijs Tilburg</li> <li>- lid Provinciale Raad voor Gezondheid Brabant</li> <li>- vrijwilliger Stichting Met je Hart Tilburg</li> </ul>

## Governance

De Governancecode woningcorporaties (2020) 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. WonenBreborg onderschrijft de Governancecode en onderliggende principes en leeft die na. Er zijn geen afwijkingen die moeten worden uitgelegd.

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 zijn in 2022 geactualiseerd, onder andere naar aanleiding van de per 1 januari 2022 gewijzigde Woningwet. Ook het investeringsstatuut en -kader zijn toen geactualiseerd. De meeste andere reglementen zijn (voor het laatst) geüpdatet in 2021.

In juli 2023 heeft de Autoriteit woningcorporaties in het kader van het reguliere externe toezicht gesprekken gevoerd met het bestuur en de rvc. De basis voor het onderzoek is het gezamenlijk beoordelingskader van de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Een belangrijk aspect waarnaar wordt gekeken is de governance. Op basis van het bureauonderzoek en de gesprekken heeft de Aw vastgesteld dat de risico inschatting voor WonenBreborg laag is op alle onderdelen van het beoordelingskader. De toezichtbrief 2023 met daarin alle uitkomsten van het onderzoek staat op de website van de Aw.

### 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 2023 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 WonenBreburg. De leden dienen nieuwe (neven)functies te melden en te bespreken in de raad. Behalve een check op eventuele onverenigbaarheden of tegenstrijdige belangen, wordt daarbij ook rekening gehouden met het wettelijk toegestane aantal commissariaten.
- WonenBreburg 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.
- Naar aanleiding van de Nieuwsuur uitzending in juni 2023 over woningbezit en -verhuur door bestuurders en commissarissen van woningcorporaties, heeft de rvc het vastgoedbezit van commissarissen geïnventariseerd en besproken. De raad heeft daarbij de "Handreiking: opnieuw beoordelen van Vastgoedbezit" van VTW en Aedes gevolgd. De raad heeft vastgesteld dat het eventuele vastgoedbezit van commissarissen in overeenstemming is met de Handreiking, meer in het bijzonder dat:
  1. Het betreffende vastgoed voor benoeming transparant bij de Aw is gemeld
  2. Het woningbezit zich niet bevindt in de woningmarktregio van de woningcorporatie
  3. Dat er geen sprake is geweest van concurrentie met de woningcorporatie
  4. Dat er geen sprake is geweest van een tegenstrijdig belang
  5. Dat er geen sprake is geweest van (de schijn van) belangenverstrengeling
  6. Dat er geen blijk is gegeven van niet-goed verhuurderschap
 De raad heeft besloten om het onderwerp jaarlijks te laten terugkomen en om hiervan verslag te doen in het rvc jaarverslag. Tevens heeft de raad besloten om in 2024 aanvullend beleid te formuleren (naast eerdergenoemde Handreiking).

## Informatievoorziening

Het beschikken over de juiste informatie is voor de raad van essentieel belang om goed toezicht te kunnen houden. Om zijn taken goed te kunnen vervullen moet de rvc beschikken over de juiste informatie. In dat kader laat de rvc zich breed informeren door het bestuur. Daarnaast heeft de raad een eigen plicht om informatie op te halen.

- 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, managementkosten en voortgang realisatie planmatig en groot onderhoud, implementatie nieuw ERP-systeem en verbeterprogramma Basic Fit).
- Bij vergaderingen van (commissies van) de rvc worden regelmatig medewerkers uit de organisatie uitgenodigd (interne accountant, managers, inhoudelijke specialisten etc.).
- De raad gebruikt zijn jaarlijkse conferentie om informatie van buiten naar binnen op 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.
- De raad haalt informatie op bij de (externe en interne) accountant aan de hand van de jaarverslaglegging, de managementletter en accountantsverslag, en in meer algemene zin.

## Overleg en commissies van de raad

### Bijeenkomsten

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.
- 2 onderlinge vergaderingen in het kader van de zelfevaluatie van het functioneren van de raad: in januari over 2022 en in december over 2023.
- 1 overleg ter voorbereiding op het toezichtgesprek met de Aw. Daarnaast het toezichtgesprek zelf.
- 1 tweedaagse conferentie samen met het bestuur in het voorjaar.
- 1 projectbezoek inclusief klankbordsessie samen met het bestuur in het najaar.
- 1 gezamenlijke sessie met de overkoepelende huurdersorganisatie SHW.

Bij deze bijeenkomsten waren in de regel alle commissarissen aanwezig (er was niemand frequent afwezig).

In de reguliere vergaderingen is gesproken over het beleid van WonenBreda in algemene zin en over de overheidsmaatregelen die gevolgen hebben voor de corporatie. Hieronder een overzicht van de belangrijkste onderwerpen die aan de orde zijn geweest.

aandachtsveld	
organisatie	<ul style="list-style-type: none"> <li>- herbenoeming Hans Pars als bestuursvoorzitter</li> <li>- wijziging taakverdeling bestuur</li> <li>- tijdelijke vervangers bij belet of ontstentenis rvc voor 2024</li> <li>- opleidingsbehoefte rvc</li> <li>- bezoldiging bestuurders en commissarissen</li> <li>- invulling vacature interne accountant</li> </ul>
governance	<ul style="list-style-type: none"> <li>- visie op leiderschap</li> <li>- visie op toezicht</li> <li>- functioneren bestuur en rvc, waaronder zelfevaluatie</li> <li>- vastgoedbezit bestuurders en commissarissen</li> <li>- toezichtgesprek Aw</li> </ul>
investeringen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- (des)investeringsvoorstellen (groot onderhoud, nieuwbouw/aankopen, verkopen)</li> <li>- Inkoopvoorstellen</li> <li>- implementatie nieuw primair systeem (ERP)</li> </ul>
financiën	<ul style="list-style-type: none"> <li>- tertiaalrapportages bedrijfsvoering, inclusief klachtenrapportage</li> <li>- risicomanagement (beleid en rapportages)</li> <li>- intern controleplan en rapportages Interne Accountants Dienst en auditcharter</li> <li>- managementletter en accountantsverslag externe accountant</li> <li>- deelnemingen, verbindingen en samenwerkingsverbanden</li> <li>- jaarrekening en jaarverslag 2022 (inclusief controleverklaring externe accountant)</li> <li>- evaluatie externe accountant (jaarrekeningcontrole)</li> <li>- opdracht externe accountantscontrole (controleplan 2023, fee letter) en opdracht EY quality assurance project nieuw ERP-systeem</li> <li>- begroting 2024 en meerjarenbegroting, inclusief financiële foto en scenarioanalyse</li> <li>- investeringskader 2024</li> <li>- toezicht- en oordeelsbrieven Aw/ILT en WSW</li> <li>- volmacht WSW</li> <li>- financiering investeringen niet-daeb tak</li> <li>- uitkomst boekenonderzoek belastingdienst</li> </ul>
maatschappelijk	<ul style="list-style-type: none"> <li>- (meerjarige) prestatieafspraken</li> <li>- maatschappelijke visitatie (opstart)</li> <li>- ondernemingsplan 2021-2024 (monitoring + verlenging met 1 jaar)</li> <li>- Aedes Benchmark</li> </ul>

In het najaar vond de jaarlijkse rondgang van de rvc langs (vastgoed)projecten plaats. Dit jaar heeft de rvc Breda bezocht. Aansluitend is gereflecteerd op de bezochte projecten, concepten en ontwikke-

lingen (groot onderhoud/transformatie, nieuwbouw, aankoop, stedelijke herstructurering en gemengd wonen).

Naast de inhoudelijke bijeenkomsten is er jaarlijks ook een informele bijeenkomst bedoeld voor persoonlijk contact en verbinding.

### Commissies

De raad kent 4 vaste commissies: de auditcommissie, de investeringscommissie, de maatschappelijke commissie en de selectie- en remuneratiecommissie. 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, vergaderfrequentie en belangrijkste besprekingspunten weergegeven.

rvc-commissie	samenstelling commissies in 2023	aantal vergaderingen	
			belangrijkste onderwerpen
auditcommissie	C. Rombouts RA, voorzitter M.B. Gründemann MRE, lid	7	<ul style="list-style-type: none"> <li>- managementletter externe accountant</li> <li>- inkoopproces</li> <li>- correspondentie externe toezichthouders</li> <li>- topisico's en risk appetite (m.n. financiën en compliance)</li> <li>- de Prognose informatie (dPi)</li> <li>- ICT (incl. cybersecurity)</li> <li>- jaarrekening/jaarverslag en verbindingen</li> <li>- accountantsverslag en controleverklaring</li> <li>- rapportages en bevindingen interne accountantsdienst (IAD) interimcontrole en tweede lijn</li> <li>- fraude (risico analyse) en integriteit</li> <li>- rapportage programma Basic Fit ('de basis op orde') en Sherpa (vervanging ERP-systeem)</li> <li>- quality assurance EY - Sherpa</li> <li>- verslagleggingsverplichtingen m.b.t. duurzaamheid</li> <li>- administratieve organisatie/interne beheersing (AO/IB)</li> <li>- de Verantwoordings informatie (dVi)</li> <li>- evaluatie functioneren externe accountant</li> <li>- opdracht/controleplan externe accountant + honorering</li> <li>- position papers t.b.v. jaarrekening</li> <li>- intern controleplan IAD en F&amp;C</li> <li>- audit charter IAD en profile i.v.m. werving</li> <li>- fiscaliteiten (w.o. afronding boekenonderzoek belastingdienst en tax control framework)</li> <li>- financiering niet-daeb</li> <li>- volmacht WSW</li> <li>- voortgangsrapportages</li> <li>- begroting incl. financiële foto (scenario's)</li> <li>- investeringskader 2024</li> </ul>

investeringscommissie	mr. M.J.H. Clercx, voorzitter M.B. Gründemann MRE, lid dr. V.J.M. Smit, lid	6	<ul style="list-style-type: none"> <li>- (des)investeringsvoorstellen (groot onderhoud, nieuwbouw/aankopen, verkopen)</li> <li>- inkoopvoorstellen (incl. inkoopkalender)</li> <li>- voortgangsrapportages projecten</li> <li>- financiering niet-daeb tak</li> <li>- proces meerjarenonderhoudsbegroting</li> <li>- brandveiligheid</li> <li>- programma duurzaamheid</li> <li>- Amernet</li> <li>- aanpak marktkansen nieuwbouw</li> <li>- risk appetite</li> </ul>
maatschappelijke commissie	dr. V.J.M. Smit, voorzitter drs. E. de Ridder, lid	5	<ul style="list-style-type: none"> <li>- contouren risicobereidheid</li> <li>- opgave statushouders</li> <li>- complexiteit en dilemma's ontwikkeling Tilburg Noord</li> <li>- nieuwe meerjarige prestatieafspraken Breda</li> <li>- prestatieafspraken Tilburg</li> <li>- regionale woonzorgvisies</li> </ul>
selectie- en remuneratiecommissie	drs. E. de Ridder, voorzitter drs. A.J. van Mierlo, lid	6	<ul style="list-style-type: none"> <li>- beoordeling bestuurders (incl. 360°-gesprekken met OR en SHW) en halfjaarlijks gesprek met bestuurders</li> <li>- bezoldiging bestuurders en commissarissen</li> <li>- (her)benoeming bestuurder</li> <li>- Verdiepings sessies, o.a. m.b.t. ontwikkelingen organisatie en werkgelukmeting</li> </ul>

### Zelfevaluatie

De rvc bespreekt jaarlijks het eigen functioneren 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 voorbereid met een externe deskundige. Het bestuur heeft een deel van de zelfevaluatie bijgewoond. Eén van de conclusies uit de zelfevaluatie is dat de rvc meer waardegedreven toezicht wil houden (in lijn met de pas vernieuwde visie op toezicht). Zo wil de rvc meer balans aanbrengen tussen de compliance- en de maatschappelijke onderwerpen. Daarnaast zijn werkafspraken aangescherpt, bijvoorbeeld over het elkaar informeren over bijgewoonde bijeenkomsten.

### 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, stakeholderbijeenkomsten en projectevenementen. Contacten verlopen ook via de (commissie)vergaderingen van de rvc, waaraan medewerkers structureel of op uitnodiging (bijvoorbeeld themabijeenkomsten) deelnemen.

### Overleg met de ondernemingsraad

De voorzitter voert, vergezeld door een lid van de rvc, 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.

### 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 huurdersorganisaties bij. Ten minste eenmaal per jaar wordt een gezamenlijke bijeenkomst van de voltallige rvc met de huurdersvertegenwoordiging georganiseerd. In 2023 vond die in september plaats. Daarbij werd gesproken over het thema huurdersparticipatie. De raad is van mening dat de betrokkenheid en inzet van de huurdersvertegenwoordiging groot is.

### Overleg overige stakeholders

De rvc vindt het belangrijk om ook andere stakeholders van WonenBregburg te ontmoeten, in ieder geval de gemeenten Breda en Tilburg. De belangrijkste externe stakeholder van WonenBregburg zijn de gemeenten. De voorzitter van de rvc spreekt samen met de bestuursvoorzitter (en zo mogelijk ook de huurderscommissarissen) jaarlijks met de verantwoordelijke wethouders in Breda en Tilburg. Andere externe contacten zijn bijvoorbeeld (de raden van commissarissen van) collega-woningcorporaties of organisaties in het bredere sociale domein (met name op het gebied van leefbaarheid, zorg en welzijn). Ook worden voor bijeenkomsten van de maatschappelijke commissie geregeld stakeholders uitgenodigd die betrokkenheid hebben bij het behandelde thema.

## Scholing en bezoldiging

### Scholing

Nieuwe commissarissen bij WonenBregburg doorlopen een introductieprogramma. Daarin wordt informatie gegeven over de organisatie en sector en het beleid, en wordt kennisgemaakt met sleutelfunctionarissen in de organisatie en het bezit van WonenBregburg.

De rvc investeert permanent in zijn kennis en kunde om de deskundigheid van de raad te waarborgen. De leden van de rvc zijn lid van de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW). Alle leden van de raad voldoen aan het reglement van permanente educatie (PE) van de VTW: het behalen van minimaal 5 punten voor het jaar 2023. 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 2023	surplus PE-punten 2022 <i>maximaal 5</i>	TOTAAL PE-punten 2023 <i>minimaal 5</i>
drs. A.J. van Mierlo	8	5	<b>13</b>
dr. V.J.M. Smit	9	5	<b>14</b>
C. Rombouts RA	8	5	<b>13</b>
mr. M.J.H. Clercx	13	2	<b>15</b>
M.B. Gründemann MRE	8	4	<b>12</b>
drs. E. de Ridder	12	5	<b>17</b>

### Bezoldiging

De rvc stelt de bezoldiging van de leden van de raad vast. De bezoldiging van commissarissen bij WonenBregburg is in overeenstemming met de wettelijke bepalingen van de WNT-2. De rvc volgt de VTW adviesregel niet. De WNT is de wettelijke norm. Die wordt gevolgd voor het bestuur; logisch is om die dan ook te volgen voor de rvc. Verder is toezicht gelet op actuele ontwikkelingen zwaarder geworden. De rvc heeft ervoor gekozen om in twee stappen toe te groeien naar de wettelijke WNT bedragen. In 2023 is stap 1 gezet.

De totale bezoldiging van de rvc in 2023 bedraagt (bedragen in euro's):

naam	functie	WonenBreborg bezoldiging	WNT maximum
drs. A.J. van Mierlo	voorzitter	€ 31.025	€ 33.450
dr. V.J.M. Smit	lid	€ 20.725	€ 22.300
C. Rombouts RA	lid	€ 20.725	€ 22.300
mr. M.J.H. Clercx	lid	€ 20.725	€ 22.300
M.B. Gründemann MRE	lid	€ 20.725	€ 22.300
drs. E. de Ridder	lid	€ 20.725	€ 22.300

## Tot slot

In 2023 is geen sprake geweest van ongewone omstandigheden waarvan krachtens de Woningwet melding moet worden gemaakt aan de Autoriteit woningcorporaties.

De rvc spreekt zijn waardering uit voor de inzet en betrokkenheid van bestuur en medewerkers van WonenBreborg. Er is in 2023 veel werk verzet. Tevens dankt de raad de huurdersorganisaties en de ondernemingsraad voor het open en constructieve overleg en hun inzet voor WonenBreborg en zijn huurders.

Het bestuur van WonenBreborg heeft het jaarverslag 2023 (inclusief jaarrekening 2023) opgesteld. Accountant EY heeft de jaarrekening gecontroleerd en het jaarverslag beoordeeld en een goedkeurende controleverklaring afgegeven.

Het jaarverslag en de toelichting zijn door de rvc vastgesteld op 17 mei 2024.

Mw. drs. A.J. van Mierlo (voorzitter)

Dhr. dr. V.J.M. Smit (vicevoorzitter)

Mw. C. Rombouts RA

Mw. mr. M.J.H. Clercx

Mw. M.B. Gründemann MRE

Dhr. drs. E. de Ridder



# JAARREKENING 2023 STICHTING WONENBREBURG

# Jaarrekening 2023 Stichting WonenBreborg

## 1. Balans (voor resultaatbestemming)

(Bedragen x € 1.000)

<b>Activa</b>	<b>31-12-2023</b>	<b>31-12-2022</b>
<b>1 Vaste activa</b>		
<i>1.1 Vastgoedbeleggingen</i>		
1.1.1 Daeb vastgoed in exploitatie	3.444.773	3.426.445
1.1.2 Niet-daeb vastgoed in exploitatie	276.585	297.627
1.1.3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	102.263	108.480
1.1.4 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	17.916	36.965
<b>Totaal vastgoedbeleggingen</b>	<b>3.841.537</b>	<b>3.869.517</b>
<i>1.2 Materiële vaste activa</i>		
1.2.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	13.839	12.001
<b>Totaal materiële vaste activa</b>	<b>13.839</b>	<b>12.001</b>
<i>1.3 Financiële vaste activa</i>		
1.3.1 Deelnemingen in groepsmaatschappijen	3.715	3.621
1.3.2 Vorderingen op groepsmaatschappijen	268	268
1.3.3 Andere deelnemingen	161	109
1.3.4 Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	177	218
1.3.5 Latente belastingvordering(en)	899	1.423
1.3.6 Overige financiële vaste activa	6.111	5.926
<b>Totaal financiële vaste activa</b>	<b>11.331</b>	<b>11.565</b>
<b>Totaal vaste activa</b>	<b>3.866.707</b>	<b>3.893.083</b>
<b>2 Vlottende activa</b>		
<i>2.1 Voorraden</i>		
2.1.1 Vastgoed bestemd voor verkoop	4.465	5.944
2.1.2 Overige voorraden	452	481
<b>Totaal voorraden</b>	<b>4.917</b>	<b>6.425</b>
<i>2.2 Vorderingen</i>		
2.2.1 Huurdebiteuren	1.949	1.293
2.2.2 Overheid	442	386
2.2.3 Overige vorderingen	1.243	5.784
2.2.4 Vorderingen op groepsmaatschappijen	3.936	3.936
2.2.5 Belastingen en premies sociale verzekeringen	4.414	10.161
2.2.6 Overlopende activa	2.968	2.613
<b>Totaal vorderingen</b>	<b>14.952</b>	<b>24.173</b>
<i>2.3 Liquide middelen</i>		
	10.880	44
<b>Totaal vlottende activa</b>	<b>30.749</b>	<b>30.642</b>
<b>Totaal activa</b>	<b>3.897.456</b>	<b>3.923.725</b>

(Bedragen x € 1.000)

<b>Passiva</b>	<b>31-12-2023</b>	<b>31-12-2022</b>
<b>3 Eigen vermogen</b>		
3.1 Overige reserve	920.154	918.809
3.2 Herwaarderingsreserve	2.038.815	2.117.117
3.3 Resultaat boekjaar	-98.677	-76.957
<b>Totaal eigen vermogen</b>	<b>2.860.292</b>	<b>2.958.969</b>
<b>4 Egalisatierekeningen</b>		
4.1 Egalisatierekening leveringen en diensten huurders	362	271
<b>Totaal egalisatierekeningen</b>	<b>362</b>	<b>271</b>
<b>5 Voorzieningen</b>		
5.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	43.149	16.899
5.2 Overige voorzieningen	1.260	1.201
<b>Totaal voorzieningen</b>	<b>44.409</b>	<b>18.100</b>
<b>6 Langlopende leningen</b>		
6.1 Leningen overheid	3.699	4.082
6.2 Leningen kredietinstellingen	841.386	754.161
6.3 Waarborgsommen	707	702
6.4 Terugkoopverplichting verkoop onder voorwaarden	91.224	96.565
<b>Totaal langlopende leningen</b>	<b>937.016</b>	<b>855.510</b>
<b>7 Kortlopende schulden</b>		
7.1 Schulden aan kredietinstellingen	-	4.374
7.2 Schulden aan overheid	1.440	1.068
7.3 Schulden aan leveranciers	10.529	12.198
7.4 Schulden aan belastingen en sociale verzekeringen	6.335	6.285
7.5 Schulden ter zake van pensioenen	321	286
7.6 Aflossingsdeel leningen komend boekjaar	5.674	41.792
7.7 Overlopende passiva	31.078	24.872
<b>Totaal kortlopende schulden</b>	<b>55.377</b>	<b>90.875</b>
<b>Totaal passiva</b>	<b>3.897.456</b>	<b>3.923.725</b>

## 2. Winst-en-verliesrekening

(Bedragen x € 1.000)

	2023	2022
8.1 Huuropbrengsten	188.110	183.785
8.2 Opbrengsten servicecontracten	17.081	15.471
8.3 Lasten servicecontracten	-16.842	-15.324
8.4 Overheidsbijdragen	-	-
8.5 Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-18.420	-14.259
8.6 Lasten onderhoudsactiviteiten	-76.657	-61.247
8.7 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-11.583	-22.921
<b>Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>81.689</b>	<b>85.505</b>
9.1 Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	5.690	-
9.2 Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	-2.153	-
9.3 Toegerekende organisatiekosten	-	-
9.4 Toegerekende financieringskosten	-	-
<b>Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</b>	<b>3.537</b>	<b>-</b>
10.1 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	15.734	31.178
10.2 Toegerekende organisatiekosten	-622	-428
10.3 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-12.759	-24.279
10.4 Overige verkoopkosten verkochte vastgoedportefeuille	-310	-2.052
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>2.043</b>	<b>4.419</b>
11.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-49.409	-20.201
11.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-86.436	-107.410
11.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	-534	4.421
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>-136.379</b>	<b>-123.190</b>
12.1 Opbrengst overige activiteiten	1.061	663
12.2 Kosten overige activiteiten	-	-60
<b>Nettoresultaat overige activiteiten</b>	<b>1.061</b>	<b>603</b>
13.1 Overige organisatiekosten	-7.873	-5.646
13.2 Leefbaarheid	-5.088	-4.218
<b>Bedrijfsresultaat</b>	<b>-61.010</b>	<b>-42.527</b>
14.1 Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren	844	733
14.2 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	646	434
14.3 Rentelasten en soortgelijke kosten	-28.650	-27.094
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	<b>-27.160</b>	<b>-25.927</b>
<b>Resultaat voor belastingen</b>	<b>-88.170</b>	<b>-68.454</b>
15. Belastingen	-10.653	-8.490
16. Aandeel in resultaat van deelnemingen	146	-13
<b>Nettoresultaat</b>	<b>-98.677</b>	<b>-76.957</b>

### 3. Kasstroomoverzicht (directe methode)

(Bedragen x € 1.000)

Operationele activiteiten	2023	2022
<b>Ontvangsten:</b>		
Huren	190.750	184.824
Vergoedingen	17.321	15.558
Overheidsontvangsten	3.409	234
Overige bedrijfsontvangsten	8.049	2.392
Renteontvangsten	161	55
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<b>219.690</b>	<b>203.063</b>
<b>Uitgaven:</b>		
Personeelsuitgaven	-26.629	-23.690
Onderhoudsuitgaven	-64.051	-43.037
Overige bedrijfsuitgaven	-47.136	-41.960
Renteuitgaven	-27.453	-26.775
Verhuurdersheffing	-	-11.871
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-856	-548
Vennootschapsbelasting	-4.378	-10.120
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<b>-170.503</b>	<b>-158.001</b>
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>49.187</b>	<b>45.062</b>
<b>(Des)investeringsactiviteiten</b>		
<b>MVA ingaande kasstroom</b>		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	21.024	19.088
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VoV) na inkoop in dPi periode	-	2.263
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet-woongelegenheden	-	-
Verkoopontvangsten grond	3.387	6.140
(Des)investeringsontvangsten overig	-	-
<i>Tussentelling ingaande kasstroom MVA</i>	<b>24.411</b>	<b>27.491</b>
<b>MVA uitgaande kasstroom</b>		
Nieuwbouw huur, woon- en niet-woongelegenheden	-22.938	-28.935
Woningverbetering, woon- en niet-woongelegenheden	-54.667	-28.880
Aankoop, woon- en niet-woongelegenheden	-19.962	-27.209
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet-woongelegenheden	-	-
Aankoop woongelegenheden (VoV) voor doorverkoop	-4.490	-5.225
Aankoop grond	-395	-
Verkoop groepsmaatschappijen	-	-
Investerings overig	-337	-784
Externe kosten bij verkoop	-248	-71
<i>Tussentelling MVA uitgaande kasstroom</i>	<b>-103.037</b>	<b>-91.104</b>
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i>	<b>-78.626</b>	<b>-63.613</b>
<b>FVA</b>		
Ontvangsten verbindingen	-	-
Ontvangsten overig	120	-
Uitgaven verbindingen	-	-
Uitgaven overig	-	-
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</i>	<b>120</b>	<b>-</b>
<b>Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten</b>	<b>-78.506</b>	<b>-63.613</b>
<b>Financieringsactiviteiten</b>		
<b>Ingaand</b>		
Nieuwe te borgen leningen	89.000	58.000
<b>Uitgaand</b>		
Aflossing geborgde leningen	-44.281	-55.209
Aflossing ongeborgde leningen daeb-investeringen	-2	-4
Aflossing ongeborgde leningen niet-daeb-investeringen	-188	-188
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>44.529</b>	<b>2.599</b>
Mutatie liquide middelen	15.210	-15.952
Liquide middelen per 1-1	-4.330	11.622
Liquide middelen per 31-12	10.880	-4.330
Mutatie	15.210	-15.952

## 4. Algemene grondslagen

### 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.

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.

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2023 tot en met 31 december 2023 en is opgesteld volgens de wettelijke bepalingen van Titel 9 Boek 2 Burgerlijk Wetboek. Alle bedragen zijn in euro's, tenzij anders vermeld. De jaarrekening is opgemaakt op 17 mei 2024.

### Continuïteit van de activiteiten

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

### Groepsverhoudingen en consolidatie

Stichting WonenBreborg heeft belangen in enkele deelnemingen waar een beperkte mate van activiteiten plaatsvinden. Afzonderlijk en gezamenlijk zijn deze deelnemingen van te verwaarlozen betekenis. Er wordt voor zolang deze situatie zich voordoet gebruik gemaakt van de vrijstelling voor consolidatie overeenkomstig artikel 2:407 lid 1a BW.

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:

#### Deelnemingen:

Naam	deelnemingspercentage	hoofdactiviteit	locatie
WonenBreborg Holding BV	100%	tussenholding	Tilburg
WonenBreborg Project Talmazone BV	100%	projectontwikkeling	Tilburg
WonenBreborg Project Quirijnboulevard BV	100%	projectontwikkeling	Tilburg
WonenBreborg Project Groeseind BV	100%	projectontwikkeling	Tilburg
WonenBreborg Project Dr. Struyckenplein BV	100%	projectontwikkeling	Tilburg
WonenBreborg Project Forum BV	100%	projectontwikkeling	Tilburg
Breedband Tilburg BV	24,33%	exploitatie glasvezelnet	Tilburg

De project-bv's zijn 100% deelnemingen van WonenBreborg Holding BV.

De deelnemingspercentages zijn ongewijzigd ten opzichte van voorgaand boekjaar.

Voor een uitgebreidere beschrijving van de activiteiten van deelnemingen en overige verbonden partijen wordt verwezen naar het bestuursverslag in paragraaf 7.6.

### Transacties met deelnemingen

Met de meeste deelnemingen heeft WonenBreborg 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.

## **Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening**

### *Regelgeving*

WonenBreborg heeft de 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 opgesteld op 17 mei 2024.

### *Stelselwijzigingen*

In het verslagjaar hebben zich geen stelselwijzigingen voorgedaan.

### *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 beleidswaarde, de voorzieningen, de waardeverminderingen en de acute en latente belastingen. De hierbij behorende veronderstellingen zijn vermeld in de toelichting bij de hiervoor genoemde jaarrekeningposten.

### *Schattingswijzigingen*

In het verslagjaar hebben schattingswijzigingen plaatsgevonden in de beleidswaarde berekening, specifiek in de berekening van de afslagen kwaliteit en beheer. Deze wordt nader toegelicht in de toelichting op de beleidswaarde.

### *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.

### *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.

## 5. Grondslagen voor de waardering van de activa en passiva

### Algemeen

In de toelichting dienen alle bedragen gelezen te worden als zijnde vermenigvuldigd met de factor € 1.000. De waardering van de activa en passiva worden in het vervolg van dit hoofdstuk per jaarrekeningpost uiteengezet.

### Vastgoedbeleggingen

#### *Daeb en niet-daeb vastgoed in exploitatie*

Het vastgoed in exploitatie is op objectniveau geïnclassificeerd 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 2023 bedroeg deze grens € 808,06 (2022: € 763,47).

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 waarderingcomplexen. Een waarderingcomplex 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 waarderingcomplex kan daarom worden gedefinieerd als een aaneengesloten blok verhuureenheden van dezelfde bouwperiode. Alle verhuureenheden van de toegelaten instelling maken deel uit van een waarderingcomplex of zijn een afzonderlijk waarderingcomplex. De marktwaarde wordt bepaald op basis van exploitatiekosten en de huur- en verkoopopbrengsten per verhuureenheid. Het waarderingcomplex 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 herstructureringskosten. 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 waarderen 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. WonenBreburg hanteert hierbij voor alle categorieën de full versie van het 'Handboek modelmatig waarderen 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 waarderingsmodellen. Het handboek volgt de netto contante waarde-methode, de discounted cashflow-methode, ofwel DCF-methode. Via de DCF-methode worden de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen contant gemaakt naar het heden aan de hand van een disconteringsvoet, 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 doorexploiteerscenario en anderzijds op basis van het uitpondscenario. Bij BOG, MOG en intramuraal vastgoed is alleen het doorexploiteerscenario 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.

Uitgaven na eerste verwerking van vastgoed in exploitatie zijn in overeenstemming met de op 30 september 2019 gewijzigde Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (artikel 14a) verwerkt. Hierop zijn de definities voor onderhoud en beheer zoals hierna beschreven van toepassing. Daarbij worden onderhoudsuitgaven verwerkt in het resultaat en uitgaven die kwalificeren als verbetering als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed.

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

#### *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.

#### *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 onbeperkte 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 zijn 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 de 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 o en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. De correctie van de marktwaarde naar minimaal € 0 wordt opgeheven. Hierbij wordt ook uitgegaan van eeuwigdurende looptijd in de eindwaarde. Er worden geen overdrachtskosten gerekend.
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 waarderen 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 waarderen marktwaarde'.

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

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. Na-investeringen worden apart opgenomen en hiervoor wordt een eigen levensduur bepaald. Er wordt afgeschreven vanaf het moment van ingebruikneming. Op terreinen wordt niet afgeschreven.

### **Financiële vaste activa**

#### *Deelnemingen*

De 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 herwaarderingen 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 ulg*

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*

Vorderingen uit hoofde van projectovereenkomsten worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde, inclusief de transactiekosten. Na eerste verwerking worden deze vorderingen gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. Eventuele voorzieningen wegens oninbaarheid worden in mindering gebracht op de boekwaarde van de vordering.

De vorderingen uit hoofde van Koopstartverkopen zijn gewaardeerd op de laatst bekende WOZ-waarde van het betreffende vastgoed, met daarbovenop een correctie voor de gemiddelde prijsstijgingen volgens het CBS in de perioden daarna tot einde boekjaar.

De overige financiële vaste activa worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde, inclusief de transactiekosten. Na eerste verwerking worden de overige financiële vaste activa gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. Eventuele voorzieningen wegens oninbaarheid worden in mindering gebracht op de boekwaarde van de vordering.

### **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.

### *Overige voorraden*

De overige voorraden worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere netto-opbrengst-waarde. Deze lagere netto-opbrengstwaarde wordt bepaald door een schatting van de verwachte waarde bij partijgewijze verkoop. Voorraden onderhoudsmaterialen waarden we tegen vaste verrekenprijzen 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. 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. De omvang van deze voorziening wordt bepaald op basis van ouderdom van de vorderingen.

### *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 waarden 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 aangewend. Hierbij wordt uitgegaan van het belastingtarief dat naar verwachting bij de afwikkeling van verschillen van toepassing zal zijn. De latente belastingverplichtingen en -vorderingen waarden we tegen contante waarde. De latenties krijgen hierdoor, gezien het langlopend karakter, een meer realistische waarde. Als disconteringsvoet gebruiken wij de netto rente. 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 jaarrekening als vreemd vermogen of als eigen vermogen geclassificeerd, overeenkomstig de juridische 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 waarden 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 WonenBregburg 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 WonenBregburg 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 uitpanden 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: het persoonsgebonden ontwikkelingsbudget en de toekomstige jubileumuitkeringen.

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.

### **Langlopende leningen**

De langlopende schulden vallen uiteen in leningen overheid, kredietinstellingen, maatschappijen waarin wordt deelgenomen 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 waarderingsmethoden. 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 waarderingsmodellen.

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**

WonenBregburg 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 WonenBregburg 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.

## 6. Grondslagen voor de bepaling van het resultaat

### Algemeen

In de toelichting dienen alle bedragen gelezen te worden als zijnde vermenigvuldigd met de factor € 1.000.

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 verder 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.

### Prestatieverplichtingen

Opbrengsten worden verwerkt per afzonderlijke prestatieverplichting. De aard van de belangrijke prestatieverplichtingen en de methode van toerekening van opbrengsten aan verslagperioden waaronder de wijze van vastlegging van de mate van voltooiing van opdrachten tot dienstverlening is hieronder beschreven voor iedere categorie.

### 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 WonenBreborg, rekening houdend met de door het Rijk bepaalde kaders (zoals maximale huurverhoging, maximaal redelijke huur en maximale huursomstijging) en onder aftrek van huurderving 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.

### Lasten servicecontracten

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

### 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.

### **Lasten verhuur en beheeractiviteiten**

Hier worden zowel de directe lasten voor de verhuur en beheeractiviteiten als de toegerekende indirecte lasten verantwoord, waaronder toegerekende lasten voor personeel en afschrijvingen.

### **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 stichting 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.

### **Afschrijvingen (im)materiële vaste activa ten dienste van exploitatie**

De afschrijvingen (im)materiële vaste activa ten dienste van exploitatie worden gebaseerd op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. 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. De afschrijvingen worden aan de verschillende activiteiten toegerekend.

### **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. Stichting WonenBregburg verwerkt de '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 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.

### **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 het 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 het beheer voor derden en VvE-beheer toegerekend.

### **Overige organisatiekosten**

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

Bij ontvangen steun in de vorm van een bijdrage wordt beoordeeld of op basis van de economische realiteit sprake is van een volkshuisvestelijke bijdrage. Volkshuisvestelijke bijdragen worden verantwoord onder de overige organisatiekosten.

### **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, woonconsulent en buurtbeheerder), 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-afrekbare 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 WonenBregburg toekomende aandeel in het resultaat van deze deelnemingen. Dit resultaat wordt bepaald op basis van de bij WonenBregburg geldende grondslagen voor waardering en resultaatbepaling.

## 7. Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de liquide middelen waaronder direct opeisbare deposito's en de op korte termijn zeer liquide vlottende activa. De op korte termijn zeer liquide activa kunnen beschouwd worden als zijnde 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.

## 8. Toelichting op de onderscheiden posten van de balans

### Vastgoedbeleggingen

#### 1. Daeb en niet-daeb vastgoed in exploitatie

#### 1.1 Vastgoed in exploitatie

(Bedragen x € 1.000)

Tabel 1.1 Vastgoedbeleggingen	in exploitatie			
	daeb-vastgoed in exploitatie		niet-daeb-vastgoed in exploitatie	
	2023	2022	2023	2022
<b>Stand per 1 januari</b>	<b>3.426.445</b>	<b>3.473.285</b>	<b>297.627</b>	<b>324.310</b>
<b>Mutaties</b>				
Opleveringen vanuit vastgoed in ontwikkeling	29.078	1.770	-	-
Aankopen	26.960	27.068	-	-
Woningverbeteringen	32.719	19.400	101	51
Desinvesteringen: verkopen	-5.186	-5.396	-5.950	-14.712
Herclassificatie: daeb <-> niet-daeb	-	-1.358	-	1.358
Herclassificatie: van verkoop onder voorwaarden	3.681	3.743	279	658
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-70.554	-93.383	-15.694	-13.992
Mutatie voorraad koopwoningen	1.630	1.316	222	-46
<b>Totaal mutaties</b>	<b>18.328</b>	<b>-46.840</b>	<b>-21.042</b>	<b>-26.683</b>
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>3.444.773</b>	<b>3.426.445</b>	<b>276.585</b>	<b>297.627</b>
<b>Inbegrepen ongerealiseerde herwaardering</b>	<b>1.897.240</b>	<b>1.905.575</b>	<b>95.073</b>	<b>95.633</b>

In 2023 zijn er 150 woningen nieuw opgeleverd.

In 2023 zijn 3 complexen aangekocht om deze verder te ontwikkelen en toe te voegen aan onze woningportefeuille.

De niet-gerealiseerde waardeveranderingen betreffen de waardedalingen van het vastgoed in exploitatie als gevolg van de marktwaardeontwikkeling. Een uitgebreide toelichting is te vinden onder de kop 'Daeb vastgoed in exploitatie en niet-daeb vastgoed in exploitatie'.

Tabel 1.1.3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	2023	2022
<b>Stand per 1 januari</b>	<b>108.480</b>	<b>95.996</b>
<b>Mutaties</b>		
Herclassificatie: naar vastgoed in exploitatie	-3.960	-4.401
Herclassificatie: naar vastgoed bestemd voor verkoop	-373	-1.117
Mutatie inzake afkoop	-	-955
Mutatie marktwaarde inzake terugkopen	-220	736
Mutatie marktwaarde	-1.664	18.221
<b>Totaal mutaties</b>	<b>-6.217</b>	<b>12.484</b>
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>102.263</b>	<b>108.480</b>
<b>Inbegrepen ongerealiseerde herwaardering</b>	<b>44.668</b>	<b>48.284</b>

<b>Tabel 1.1.4 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Stand per 1 januari</b>	<b>36.965</b>	<b>20.435</b>
<b>Mutaties</b>		
Investerings	24.240	24.075
Activeringen	-29.078	-1.770
Verkopen	-3.537	-5.807
Mutatie saldering voorziening beleid	-3.530	-956
Waardemutaties	-188	988
Overige mutaties	-6.956	-
<b>Totaal mutaties</b>	<b>-19.049</b>	<b>16.530</b>
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>17.916</b>	<b>36.965</b>
<b>Inbegrepen cumulatieve waardeveranderingen</b>	<b>-7.498</b>	<b>-7.310</b>

In 2023 zijn 3 projecten opgeleverd. Dit betreffen de in het verloopoverzicht opgenomen activeringen. De overige mutaties hebben betrekking op een activering van de transformatie van het groot onderhoudsproject Keizerstraat.

#### **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 waarderingsmethodiek van de onroerende zaken in exploitatie op basis van de constante waarde van de geschatte toekomstige kasstromen (DCF-methode). De toekomstige kasstromen worden bepaald aan de hand van een doorexploteer- of een uitpondscenario per complex. Opgenomen wordt het financieel meest rendabele scenario.

Bij het doorexploteerscenario 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 doorexploteerscenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuur of de maximale huur, afhankelijk of de woongelegenheid 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 onder 'Waardering na eerst verwerking'.

<b>Parameters woonegelegenheden</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>	<b>2028</b>	<b>2029 e.v.</b>
Prijsinflatie	3,90%	3,80%	2,40%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Looninflatie	5,80%	5,60%	4,10%	4,10%	4,10%	3,30%	2,50%
Bouwkostenstijging	5,80%	5,60%	4,10%	4,10%	4,10%	3,30%	2,50%
Leegwaardestijging Breda	7,60%	0,00%	1,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Leegwaardestijging Tilburg	4,00%	0,00%	1,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe -EGW	€ 1.189	indexeren met bouwkostenstijging					
Instandhoudingsonderhoud per vhe - MGW	€ 1.344	indexeren met bouwkostenstijging					
Instandhoudingsonderhoud per vhe – Studenteneenheid	€ 688	indexeren met bouwkostenstijging					
Instandhoudingsonderhoud per vhe – Zorgeneheid (extr.muraal)	€ 1.623	indexeren met bouwkostenstijging					
Beheerkosten per vhe - EGW	€ 509	indexeren met looninflatie					
Beheerkosten per vhe - MGW	€ 499	indexeren met looninflatie					
Beheerkosten per vhe – Studenteneenheid	€ 471	indexeren met looninflatie					
Beheerkosten per vhe – Zorgeneheid (extr.muraal)	€ 460	indexeren met looninflatie					
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)		0,07%	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%	
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)		0,07%	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%	
Verhuurderheffing (% van de WOZ)							
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar – gereguleerd	0,0%	0,0%	0,0%	0,5%	0,5%	0,5%	
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar – geliberaliseerd	0,0%	1,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	
Huurderving (% van de huursom)	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	
Mutatiekans bij doorexpluiten	24,3%	20,5%	20,5%	20,5%	20,5%	20,5%	
Mutatiekans bij uitponden	6,9%	7,7%	6,7%	6,7%	6,7%	6,7%	
Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegwaarde)	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	
Disconteringsvoet:	6,36%	6,54%	6,54%	6,54%	6,54%	6,54%	

Voor de splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 604,12 per te splitsen eenheid (2022: € 571). De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 11,4%. (2022: 10,4%)

<b>Parameters bedrijfsmatig, maatschappelijk en zorg onroerend goed</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>	<b>2028 e.v.</b>	
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo	€ 9,55	indexeren met bouwkostenstijging					
Mutatieonderhoud per m2 bvo - BOG (excl. BTW)	€ 11,53	indexeren met bouwkostenstijging					
Mutatieonderhoud per m2 bvo - MOG (incl. BTW)	€ 13,97	indexeren met bouwkostenstijging					
Mutatieonderhoud per m2 bvo - ZOG (incl. BTW)	€ 13,97	indexeren met bouwkostenstijging					
Beheerkosten % van de markthuur - BOG	3,0%	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%	2,0%	
Beheerkosten % van de markthuur - ZOG	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ) - BOG en MOG - Tilburg	0,33%	0,33%	0,33%	0,33%	0,33%	0,33%	
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ) - BOG en MOG - Breda	0,33%	0,36%	0,36%	0,36%	0,36%	0,36%	
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ) - ZOG	0,35%	0,35%	0,35%	0,35%	0,35%	0,35%	
Disconteringsvoet:	7,25%	7,31%	7,31%	7,31%	7,31%	7,31%	

Parameters parkeerplaatsen	2023	2024	2025	2026	2027	2028 e.v.
Instandhoudingsonderhoud – parkeerplaats	€ 59	indexeren met bouwkostenstijging				
Instandhoudingsonderhoud – garagebox	€ 89	indexeren met bouwkostenstijging				
Beheerkosten – parkeerplaats	€ 32	indexeren met looninflatie				
Beheerkosten – garagebox	€ 43	indexeren met looninflatie				
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%
Disconteringsvoet:	7,80%	8,31%	8,31%	8,31%	8,31%	8,31%

### 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 WonenBreburg en op aanvraag beschikbaar voor de Autoriteit woningcorporaties.

De marktwaardes ultimo 2023 zijn als volgt getaxeerd door onze externe taxateurs, DansenVanderVegt Vastgoedconsultants B.V. en Colliers International Valuations B.V.:

- Woongelegenheden: 198 complexen voorzien van een taxatierapport, 283 complexen voorzien van een markttechnische update.
- Bedrijfsmatig, maatschappelijk en zorgonroerend goed: 4 complexen voorzien van een taxatierapport, 62 complexen voorzien van een markttechnische update.
- Parkeergelegenheden: 11 complexen voorzien van een markttechnische update.

### Gebruik handboek

De regelgeving dat we moeten voldoen aan metrages conform NEN2580 is sinds 2023 van toepassing. Voor alle woningen zijn de vierkante meters gebruiksoppervlakte conform NEN2580 gebruikt.

Het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' staat toe om bij sommige elementen in de marktwaarde een eigen gefundeerde inschatting te maken, de zogenaamde vrijheidsgraden. Hieronder staat per vrijheidsgraad of WonenBreburg 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: In overleg met de taxateur is deze vrijheidsgraad toegepast. Voor woningen en parkeergelegenheden werd deze vrijheidsgraad niet toegepast. De markthuurstijging is in de basisversie gekoppeld aan prijsinflatie. Bij overleg tussen diverse taxateurs is besloten om hiervan af te wijken in 2024 & 2025 en de langjarige inflatie aan te houden van 2% (bron CPB).
- 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 WonenBreburg.

- Leegwaardestijging: wel toegepast. De taxateurs achten een andere inschatting beter passend bij de marktomstandigheden. Voor 2024 en 2025 is afgeweken van het handboek.
- 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. Voor het berekenen van de onderhoudskosten wordt gebruik gemaakt van de Vastgoed Taxatie Wijzer (VTW) van Koëter Vastgoed Adviseurs. Sinds dit jaar wordt gebruik gemaakt van een directe koppeling in het Taxatie Management Systeem met deze taxatiewijzer. Op basis van het VTW type en de oppervlakte worden de onderhoudskosten berekend. In tegenstelling tot 2022, biedt de koppeling nu wel de mogelijkheid om vast te stellen hoe deze onderhoudskosten tot stand zijn gekomen. Na afstemming met taxateur en de accountant is besloten om de koppeling vanaf dit jaar in gebruik te nemen.

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 377 woningen.

### Verloopstaat marktwaarde

De marktwaarde in verhuurde staat is in 2023 met € 3 miljoen afgenomen tot € 3,726 miljard (inclusief voorraad te verkopen woningen). Een overzicht van de mutaties in de marktwaarde is hieronder opgenomen:

<b>Verloopstaat marktwaarde 2022 - 2023</b>	
<b>Marktwaarde per 31 december 2022</b>	<b>3.728.635</b>
Daeb vastgoed in exploitatie	3.426.445
Niet-daeb vastgoed in exploitatie	297.627
Voorraad te verkopen woningen	4.563
<b>Marktwaarde per 31 december 2022</b>	<b>3.728.635</b>
Voorraadmutaties	62.762
Methodische wijzigingen	-84.427
Mutatie objectgegevens	35.822
Mutatie waarderingsparameters	-17.367
<b>Marktwaarde per 31 december 2023</b>	<b>3.725.425</b>
Daeb vastgoed in exploitatie	3.444.773
Niet-daeb vastgoed in exploitatie	276.585
Voorraad te verkopen woningen	4.067
<b>Marktwaarde per 31 december 2023</b>	<b>3.725.425</b>

De daling van de totale marktwaarde is zeer gering. Wanneer echter gekeken wordt naar onderliggende veranderingen zijn er een aantal ontwikkelingen. Enerzijds zijn er in 2023 diverse complexen aangekocht of opgeleverd, wat voor een stijgend effect zorgt. Anderzijds zijn er ook diverse ontwikkelingen die de marktwaarde drukken. Hierdoor is het stijgende effect door aankopen en opleveringen niet zichtbaar in de totale marktwaarde. Hieronder staan de belangrijkste ontwikkelingen binnen de marktwaarde nader toegelicht:

- De voorraadmutaties in 2023 zorgen voor een stijging van de marktwaarde van € 63 miljoen. Er zijn in totaal 425 eenheden opgeleverd of aangekocht. Deze nieuwe eenheden representeren een marktwaarde van € 74 miljoen. Anderzijds zijn er ook 55 eenheden verkocht, dit zorgt voor een daling van € 9 miljoen.
- Methodische wijzigingen zorgen voor het grootste dalende effect. In 2023 heeft dit gezorgd voor een daling van € 84 miljoen. Deze daling is hoofdzakelijk veroorzaakt door een stijging van de overdrachtsbelasting van 8,0% naar 10,4%. Dit nieuwe tarief is per 01-01-2023 ingegaan en heeft een direct effect op de marktwaarde.
- De wijziging van de objectgegevens zorgen voor een stijgend effect van € 36 miljoen. Een stijging van de maximale huur zorgt hier voor een effect van + € 54 miljoen. Daarnaast zorgt bovengenoemde stijging van de leegwaarde tevens voor een stijging van de bijbetalingsverplichting van de grond (uitsluitend in Tilburg). Dit heeft een dalend effect van – € 16 miljoen. De overige € 2 miljoen is een resultante van meerdere oorzaken.
- Ook de marktontwikkelingen zorgen voor een dalend effect (impact: - € 17 miljoen). De stijging van de leegwaarde heeft een positief effect op de marktwaarde. Een stijgende disconteringsvoet heeft een dalend effect. Per saldo is het effect - € 17 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):

<b>Woongelegenheden 2023</b>				
<b>Parameters</b>	<b>gehanteerd in reële waarde</b>	<b>stel mogelijke afwijking</b>	<b>effect op marktwaarde</b>	
			<b>in miljoenen €</b>	<b>in % van de reële waarde</b>
Disconteringsvoet	6,58%	+10%	-€ 47,1	-1,3%
Vrije verkoopwaarde	€ 252.074	-/-10%	-€ 197,5	-5,5%
Mutatiegraad doorexpluiten (complexen doorexploteerscenario)	18,17%	-/- 10%	-€ 11,5	-0,3%
Mutatiegraad uitponden (complexen uitpondscenario)	8,06%			
Instandhoudingsonderhoud	€ 1.170 per vhe	+ € 100	-€ 40,0	-1,1%

<b>Woongelegenheden 2022</b>				
<b>Parameters</b>	<b>gehanteerd in reële waarde</b>	<b>stel mogelijke afwijking</b>	<b>effect op marktwaarde</b>	
			<b>in miljoenen €</b>	<b>in % van de reële waarde</b>
Disconteringsvoet	6,31%	+10%	-€ 45,8	-1,3%
Vrije verkoopwaarde	€ 246.293	-/-10%	-€ 219,3	-6,2%
Mutatiegraad doorexpluiten (complexen doorexploteerscenario)	23,18%	-/- 10%	-€ 11,1	-0,3%
Mutatiegraad uitponden (complexen uitpondscenario)	8,24%			
Instandhoudingsonderhoud	€ 1.113 per vhe	+ € 100	-€ 37,5	-1,1%

<b>Bedrijfsmatig, maatschappelijk en zorg onroerend goed 2023</b>				
<b>Parameters</b>	<b>gehanteerd in reële waarde</b>	<b>stel mogelijke afwijking</b>	<b>effect op marktwaarde</b>	
			<b>in miljoenen €</b>	<b>in % van de reële waarde</b>
Markthuur	€ 112 per m2 VVO	-/-10%	-€ 9,7	-9,2%
Disconteringsvoet	7,66%	+10%	-€ 1,0	-1,0%
Instandhoudingsonderhoud	€ 8,75 per m2 BVO	+ 10%	-€ 1,1	-1,0%

<b>Bedrijfsmatig, maatschappelijk en zorg onroerend goed 2022</b>				
<b>Parameters</b>	<b>gehanteerd in reële waarde</b>	<b>stel mogelijke afwijking</b>	<b>effect op marktwaarde</b>	
			<b>in miljoenen €</b>	<b>in % van de reële waarde</b>
Markthuur	€ 113 per m2 VVO	-/-10%	-€ 8,1	-7,3%
Disconteringsvoet	7,63%	+10%	-€ 1,0	-0,9%
Instandhoudingsonderhoud	€ 8,30 per m2 BVO	+ 10%	-€ 1,0	-0,9%

<b>Parkeerplaatsen 2023</b>				
<b>Parameters</b>	<b>gehanteerd in reële waarde</b>	<b>stel mogelijke afwijking</b>	<b>effect op marktwaarde</b>	
			<b>in miljoenen €</b>	<b>in % van de reële waarde</b>
Vrije verkoopwaarde	€ 16.614	-/-10%	-€ 3,2	-7,5%
Disconteringsvoet	8,20%	+10%	-€ 0,2	-0,5%
Instandhoudingsonderhoud	€ 86,79 per vhe	+ 10%	-€ 0,2	-0,4%
Mutatiegraad doorexpluiten	9%	-/- 10%	-€ 0,1	-0,2%
Mutatiegraad uitponden	9%			

Parkeerplaatsen 2022				
Parameters	gehanteerd in reële waarde	stel mogelijke afwijking	effect op marktwaarde	
			in miljoenen €	in % van de reële waarde
Vrije verkoopwaarde	€ 16.500	-/-10%	-€ 2,8	-6,4%
Disconteringsvoet	7,50%	+10%	-€ 0,4	-1,0%
Instandhoudingsonderhoud	€ 87,09 per vhe	+10%	-€ 0,5	-1,1%
Mutatiegraad doorexploiteren	10%	-/-10%	-€ 0,1	-0,2%
Mutatiegraad uitponden	10%			

### *Juridische en feitelijke verplichtingen voor de waardering van het vastgoed*

WonenBregburg heeft prestatieafspraken met de gemeenten Breda en Tilburg over het aantal huurwoningen in verschillende huurprijsklassen. WonenBregburg 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 markthuurlage een lagere streefhuurlage. Naast de marktwaarde verantwoordt WonenBregburg ook de beleidswaarde.

### *Herclassificaties vastgoedbeleggingen*

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 2023 geïnclassificeerd als vastgoed in exploitatie (22 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 (35 eenheden).

### *Zekerheden en beperkingen*

Zonder toestemming van het WSW is het WonenBregburg 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 hypothecaire zekerheden 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. De resterende hoofdsom van deze lening bedraagt € 7,8 miljoen en de marktwaarde in verhuurde staat van het betreffende bezit bedraagt € 20,0 miljoen.

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 balans vermeld onder 'Niet in de balans opgenomen verplichtingen en activa'.

Op een deel van het bezit van Tilburg rust een bijbetalingsverplichting over het gronddeel indien de woningen verkocht worden.

### *Vastgoed in exploitatie bestemd voor verkoop*

Voor de eerstkomende 10 jaar is een verkoopplan opgesteld waarin in totaal ruim 1.000 verhuureenheden bestemd zijn voor verkoop. Hiervan zullen naar verwachting maximaal 30 daeb verhuureenheden en maximaal 20 niet-daeb verhuureenheden per jaar verkocht worden. Het deel van deze eenheden dat niet meer in exploitatie is op balansdatum 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 gemeente Breda verplicht om bij 377 woningen (2022: 249 woningen) gedurende 15 jaar geen huurverhoging boven de liberalisatiegrens in rekening te brengen. Uitzondering hierop is de inkomensafhankelijke huurverhoging. De periode varieert tussen 2032, 2033, 2034, 2035 en 2038. 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 WSW-garantie. 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 waard beschikkingen op peildatum 1 januari 2023 in totaal € 5,9 miljard.

Het grootschalig BOG, MOG en de panden voor eigen gebruik zijn verzekerd op basis van een herbouwwaarde van € 243,1 miljoen per balansdatum. De aanwezige inventaris in de panden voor eigen gebruik zijn verzekerd tegen de nieuwwaarde van € 4,5 miljoen. De overige verhuureenheden zijn tegen een vast tarief per eenheid voor opstalschade verzekerd.

Als vastgoed in exploitatie zijn per 31 december 2023 (op eenheidsniveau) in totaal 30.824 verhuureenheden opgenomen (2022: 30.520). Deze 30.824 eenheden betreft het aantal eenheden dat op marktwaarde is gewaardeerd. Collectieve contracten van bijvoorbeeld zorginstellingen tellen daarom voor 1 eenheid mee. Het bestaat uit 25.961 daeb eenheden en 4.863 niet-daeb eenheden.

### Beleidswaarde

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

<b>Vastgoedbeleggingen in exploitatie</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<i>(In duizenden euro's)</i>		
Eengezinswoningen (EGW)	621.645	652.781
Meergezinswoningen (MGW)	902.665	935.078
Studenteneenheden (STUD)	-81.079	-40.419
Bedrijfsmatig onroerend goed *	13.170	13.262
Maatschappelijk onroerend goed *	1.095	1.140
Zorgvastgoed (intramuraal) *	90.684	95.675
Zorgvastgoed (extramuraal) (ZOG)	2.680	2.685
Parkeergelegenheden *	42.683	43.430
<b>Totaal beleidswaarde</b>	<b>1.593.543</b>	<b>1.703.631</b>
Marktwaarde in verhuurde staat vastgoed in exploitatie	3.721.358	3.724.073
<b>Maatschappelijke bestemming (van het eigen vermogen)</b>	<b>2.127.815</b>	<b>2.020.442</b>
Eigen Vermogen (Balanspost 3)	2.860.111	2.958.969
Aandeel afslag beleidswaarde	-74%	-68%

\* Beleidswaarde is gelijk aan marktwaarde in verhuurde staat

### Uitgangspunten beleidswaarde

Vertrekpunt voor de bepaling van de beleidswaarde is de huidige marktwaarde in verhuurde staat. 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 opgaven van WonenBregburg. Dit geeft weer dat WonenBregburg geen marktconforme, maar maatschappelijke beleidskasstromen voor huur, onderhoud en beheer nastreeft, en gericht is op doorexpluiten van het bezit in plaats van te kiezen voor de hoogste waarde van uitponden en doorexpluiten. Het verschil tussen markt- en beleidswaarde heet de maatschappelijk bestemming en geeft duiding aan de waarde (en in de jaarrekening het 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 waardes en de consequenties van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde voor het eigen vermogen in paragraaf 7.1.

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

<b>Uitgangspunten beleidswaarde</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Streefhuur als % maximale huur	83,1%	83,1%
Onderhoudsnorm per jaar per woning	€ 3.428	€ 3.309
Beheerlasten per jaar per woning	€ 978	€ 900

De stijging van de onderhoudsnorm houdt vooral verband met de stijging van de kosten voor dagelijks onderhoud en de toegerekende organisatiekosten van de functionele winst- en verliesrekening tabel 8.6. Vanaf boekjaar 2023 hanteert WonenBregburg voor de bepaling van dagelijks- en planmatig onderhoud ten aanzien van de afslag voor kwaliteit een termijn van 36 jaar in plaats

van 15 jaar. Door deze schattingswijziging is de afslag kwaliteit € 176 miljoen lager (en de beleidswaarde hoger). Zichtbaar is dat de gemiddelde onderhoudskosten tot en met 2028 gemiddeld hoger liggen ten opzichte van de periode daarna. Dit wordt verklaard door de verduurzamingsopgaven op kortere termijn en de noodzakelijk te realiseren besparingen op langere termijn om aan het financieel normenkader te blijven voldoen. Het hanteren van een termijn van 36 jaar ten opzichte van 15 jaar leidt derhalve tot een verlaging van de afslag.

De stijging van de beheernorm is toe te schrijven aan hogere lasten verhuur- en beheeractiviteiten van de functionele winst- en verliesrekening tabel 8.5. Daarnaast berekende WonenBrebreg de beheernorm vorig jaar nog op basis van de gerealiseerde kosten over het rapportagejaar. Omdat op basis van de begroting de verwachting is dat de beheerkosten de komende jaren fors zullen stijgen, is de berekening van de beleidsnorm niet meer gebaseerd op de realisatie maar op de meerjarenprognose voor de komende 15 jaar. Dit leidt tot een realistischere beleidswaarde.

Stap	2023		2022	
	effect op marktwaarde <sup>1</sup>		effect op marktwaarde <sup>1</sup>	
	in miljoenen €	in % van de reële waarde	in miljoenen €	in % van de reële waarde
Stap 0: marktwaarde in verhuurde staat	3.725	100%	3.729	100%
Stap 1: beschikbaarheid	202	5%	-66	-2%
Stap 2: betaalbaarheid	-593	-16%	-583	-16%
Stap 3: kwaliteit	-1.506	-40%	-1.214	-33%
Stap 4: beheer	-233	-6%	-160	-4%
<b>Beleidswaarde</b>	<b>1.596</b>	<b>43%</b>	<b>1.706</b>	<b>46%</b>

<sup>1</sup> Het effect op de reële waarde is cumulatief berekend, inclusief voorraad te verkopen vastgoed

Belangrijkste oorzaak van de gedaalde beleidswaarde is de gestegen onderhoudsnorm en in mindere mate de gestegen beheernorm. Het grootste deel daarvan betreft dagelijks onderhoud en toegerekende organisatiekosten. De effecten daarvan zijn zichtbaar in stap 3: kwaliteit, waarvan de afslag met 24% gestegen is en in stap 4: beheer, waarvan de afslag met ruim 45% gestegen is.

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

- voor eengezinswoningen € 732 per maand, zijnde 77% van de maximaal redelijke huur (2022: € 708 per maand, zijnde 77% van de maximaal redelijke huur);
- voor meergezinswoningen € 642 per maand, zijnde 83% van de maximaal redelijke huur (2022: € 620 per maand, zijnde 83% van de maximaal redelijke huur);
- voor studenteneenheden € 346 per maand, zijnde 87% van de maximaal redelijke huur (2022: € 326 per maand, zijnde 87% van de maximaal redelijke huur);
- voor extramurale zorgeneenheden € 577 per maand, zijnde 81% van de maximaal redelijke huur (2022: € 559 per maand, zijnde 81% van de maximaal redelijke huur).

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

- voor eengezinswoningen € 3.801 per verhuureenheid per jaar (2022: € 3.751);
- voor meergezinswoningen € 3.244 per verhuureenheid per jaar (2022: € 3.096);
- voor studenteneenheden € 3.221 per verhuureenheid per jaar (2022: € 2.973);
- voor extramurale zorgeneenheden € 3.451 per verhuureenheid per jaar (2022: € 3.477).

De stijging is hoofdzakelijk toe te rekenen aan het hoger bedrag aan dagelijks onderhoud en toegerekende organisatiekosten voor de komende 15 jaar.

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

- voor eengezinswoningen € 955 per verhuureenheid per jaar (2022: € 896);
- voor meergezinswoningen € 1.014 per verhuureenheid per jaar (2022: € 933);
- voor studenteneenheden € 873 per verhuureenheid per jaar (2022: € 758);
- voor extramurale zorgeneenheden € 942 per verhuureenheid per jaar (2022: € 852).

De stijging is het gevolg van hogere kosten van verhuur- en beheeractiviteiten in 2023 ten opzichte van 2022.

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

Parameters 2023	gehanteerd in beleidswaarde	stel mogelijke afwijking	effect op de beleidswaarde	
			in miljoenen €	in % van de beleidswaarde
Disconteringsvoet	6,1%	+ 0,1% (1,6%)	€ -22	-1,4%
Beleidsuur per maand	€ 639	+ € 25 (4,3%)	€ 141	8,8%
Lasten onderhoud en beheer per jaar*	€ 4.406	+ € 200 (5,1%)	€ -189	-11,8%

\* aangehouden verdeling: onderhoud € 100 en beheer € 100 hoger

Parameters 2022	gehanteerd in beleidswaarde	stel mogelijke afwijking	effect op de beleidswaarde	
			in miljoenen €	in % van de beleidswaarde
Disconteringsvoet	6,2%	+ 0,1% (1,6%)	€ -30	-2,8%
Beleidsuur per maand	€ 613	+ € 25 (4,1%)	€ 138	12,9%
Lasten onderhoud en beheer per jaar*	€ 4.209	+ € 200 (4,8%)	€ -170	-15,8%

\* aangehouden verdeling: onderhoud € 100 en beheer € 100 hoger

## Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

### Herclassificatie onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (Koopgarant)

De posten 'Herclassificatie naar' in het verloopoverzicht in tabel 1.1.3 betreffen alle in het boekjaar teruggekochte VOV-woningen die weer in exploitatie zijn genomen of zijn opgenomen onder de voorraad koopwoningen.

Sinds 2015 zijn geen woningen onder Koopgarant aan derden overgedragen, omdat deze regeling door WonenBregburg in dat jaar is beëindigd. Ultimo 2023 zijn 465 woningen (2022: 487 woningen) onder voorwaarden verkocht (zowel bestaande bouw als nieuwbouwwoningen) waarop voor WonenBregburg een terugkoopplicht rust.

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

<b>Tabel 1.2.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie</b>	<b>Kantoor-gebouwen</b>	<b>Inventaris</b>	<b>Vervoer-middelen</b>	<b>Overige zaken</b>	<b>Totaal</b>
Aanschafwaarde	18.429	20.258	1.951	7.941	48.579
Cumulatieve afschrijvingen	-15.618	-18.587	-626	-1.747	-36.578
<b>Stand per 1 januari</b>	<b>2.811</b>	<b>1.671</b>	<b>1.325</b>	<b>6.194</b>	<b>12.001</b>
<b>Mutaties</b>					
Investeringen	-	457	143	2.962	3.562
Desinvesteringen	-	-	-63	-	-63
Afschrijvingen	-331	-598	-160	-632	-1.721
Afschrijvingen desinvesteringen	-	-	60	-	60
<b>Totaal mutaties</b>	<b>-331</b>	<b>-141</b>	<b>-20</b>	<b>2.330</b>	<b>1.838</b>
Aanschafwaarde	18.429	20.715	2.031	10.903	52.078
Cumulatieve afschrijvingen	-15.949	-19.185	-726	-2.379	-38.239
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>2.480</b>	<b>1.530</b>	<b>1.305</b>	<b>8.524</b>	<b>13.839</b>

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	7-10 jaar
Overige zaken	5-15 jaar

Op gronden wordt niet afgeschreven.

Onder de activa ten dienste van de exploitatie zijn onder meer eigen kantoorpanden opgenomen. Deze activa hebben ultimo 2023 een boekwaarde van € 2,5 miljoen. De WOZ-waarde van deze panden was op peildatum 1 januari 2023 in totaal € 6,7 miljoen.

## 1.3 Financiële vaste activa

### Deelnemingen

<b>Tabel 1.3.1 Deelnemingen in groepsmaatschappijen</b>	<b>aandeel%</b>	<b>netto vermogens waarde per 1-1-2022</b>	<b>investering- en / desin-vestering- en</b>	<b>resultaat in boekjaar</b>	<b>netto vermogens waarde per 31-12-2023</b>
WonenBreburch Holding BV	100%	3.621	-	94	3.715
<b>Totaal</b>		<b>3.621</b>	<b>-</b>	<b>94</b>	<b>3.715</b>

<b>Tabel 1.3.2 Vorderingen op groepsmaatschappijen</b>	<b>31-12-2022</b>	<b>toevoe- gingen</b>	<b>aflossingen</b>	<b>31-12-2023</b>
WonenBreburch Holding BV	268	-	-	268
<b>Totaal</b>	<b>268</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>268</b>

<b>Tabel 1.3.3 Andere deelnemingen</b>	<b>aandeel%</b>	<b>netto vermogens waarde per 1-1-2023</b>	<b>investering- en / desin-vestering- en</b>	<b>resultaat in boekjaar</b>	<b>netto vermogens waarde per 31-12-2023</b>
Breedband Tilburg BV	24,33%	109	-	52	161
<b>Totaal andere deelnemingen</b>		<b>109</b>	<b>-</b>	<b>52</b>	<b>161</b>

<b>Tabel 1.3.4 Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen</b>	<b>31-12-2022</b>	<b>toevoegingen</b>	<b>aflossingen</b>	<b>31-12-2023</b>
Breedband BV	218	-	-41	177
<b>Totaal</b>	<b>218</b>	<b>-</b>	<b>-41</b>	<b>177</b>

WonenBreborg Holding BV houdt 100% van de aandelen in:

- WonenBreborg Project Talmazone BV, gevestigd te Tilburg;
- WonenBreborg Project Quirijnboulevard BV, gevestigd te Tilburg;
- WonenBreborg Groeseind BV, gevestigd te Tilburg;
- WonenBreborg Project Dr. Struyckenplein BV, gevestigd te Tilburg;
- WonenBreborg Project Forum BV, gevestigd te Tilburg.

In deze deelnemingen zijn geen activiteiten meer, deze bestaan voornamelijk uit liquide middelen en eigen vermogen. In de deelnemingen is gezamenlijk een totaal van € 7,9 miljoen aan liquide middelen beschikbaar.

### **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 2,53% (nettorente 2023) (2022: 2,62%). Het ingerekende toekomstige belastingtarief is 25,8% (2022: 25,8%). De hieruit voortvloeiende latente belastingvorderingen worden hierna toegelicht:

- a Belastinglatentie sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie en in ontwikkeling
- Eind 2023 is de commerciële waardering van het vastgoed in exploitatie € 625 miljoen (2022: € 658 miljoen) hoger dan fiscaal. Dit is exclusief de geraamde verkopen en het fiscaal afschrijvingspotentieel tot en met 2028 voor vastgoed waarbij de fiscale boekwaarde hoger is dan de marktwaarde. Hiervoor vormen wij afzonderlijke latenties.

Eind 2023 is de commerciële waardering van het vastgoed in ontwikkeling € 43 miljoen (2022: - € 44 miljoen) hoger dan fiscaal.

Voor de bepaling van de latentie op het totale vastgoed beoordelen wij deze beide waarderingsverschillen gezamenlijk, omdat het vastgoed in ontwikkeling op de langere termijn aan de exploitatie wordt toegevoegd. Per saldo resulteert aldus een passieve latentie 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 2,53% (nettorente 2023) tendert de contante waarde van de verplichting naar nihil. De nominale waarde hiervan is € 172 miljoen (2022: € 174 miljoen). Ook eind 2022 tendeerde deze latentie naar nihil.

- b. Belastinglatentie toekomstige verkopen
- Voor de geraamde verkopen tot en met 2028, 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 latentie gevormd van € 0,22 miljoen (2022: € 0,21 miljoen). De nominale waarde hiervan is € 0,23 miljoen (2022: € 0,22 miljoen).

c. Belastinglatentie afschrijvingspotentieel

Voor de binnen een termijn van 5 jaar te realiseren fiscale afschrijvingen is ultimo 2023 een actieve latentie 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 latentie gevormd van € 0,06 miljoen (2022: € 0,47 miljoen). De nominale waarde hiervan is € 0,07 miljoen (2022: € 0,49 miljoen).

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 2023 is dit verschil € 2,6 miljoen (2022: € 3,2 miljoen). De latentie loopt af over de resterende looptijd van de leningen. De resterende looptijd verschilt per lening en loopt op tot 13 jaar. Eind 2023 is deze latentie berekend tegen de contante waarde, gediscoteerd tegen de nettorente. Per saldo resulteert eind 2023 een actieve latentie voor leningen van € 0,61 miljoen (2022: € 0,74 miljoen). De nominale waarde hiervan is € 0,67 miljoen (2022: € 0,81 miljoen).

e. Fiscaal verrekenbare renteaftrekbepijking op basis van artikel 15b ATAD

Ultimo boekjaar is er voor een bedrag van € 77,0 miljoen (2022: € 58,0 miljoen) aan verrekenbare fiscale rente op basis van ATAD artikel 15b. Deze rente is onbeperkt fiscaal verrekenbaar. De nominale waarde van de latente belastingvordering bedraagt € 19,9 miljoen (2022: € 15,0 miljoen). In de jaarrekening is hiervoor een latente belastingvordering verantwoord die op basis van de contante waardering naar nihil tendeert (2022: nihil).

f. Jubilea- en overige voorzieningen

Op de commerciële balans wordt een voorziening opgenomen voor jubilea en loopbaanontwikkeling. Deze voorzieningen worden fiscaal niet gewaardeerd. De afwikkeling is afhankelijk van de samenstelling van het personeelsbestand en de mate waarin door personeelsleden hierop een beroep wordt gedaan. Dat maakt de wijze van afwikkeling onzeker. Als gevolg hiervan, gecombineerd met de beperkte omvang, wordt er geen latentie gevormd. Ultimo boekjaar is de omvang van deze voorzieningen tezamen € 1,3 miljoen (2022: € 1,2 miljoen). De nominale waarde van de latente belastingvordering zou € 0,32 miljoen bedragen.

Er zijn ultimo 2023 geen verrekenbare fiscale verliezen.

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

<b>Tabel 1.3.5 Latente belastingvordering(en)</b>	<b>31-12-2022</b>	<b>Winst-en-verlies-rekening</b>	<b>31-12-2023</b>
Latente belastingvordering leningportefeuille	738	-126	612
Latente belastingvordering Vestia leningruil	-	-	-
Latente belastingvord. fiscaal afschrijvingspotentieel	471	-406	65
Latente belastingvord. toekomstige verkopen	214	8	222
<b>Totaal</b>	<b>1.423</b>	<b>-524</b>	<b>899</b>

## Overige financiële vaste activa

<b>Tabel 1.3.6 Overige financiële vaste activa</b>	<b>Koopstart</b>	<b>Afkoop vastrecht</b>	<b>Project-overeenkomsten met derden</b>	<b>Totaal</b>
<b>Stand per 1 januari</b>	<b>3.384</b>	<b>1.410</b>	<b>1.132</b>	<b>5.926</b>
<b>Mutaties</b>				
Investerings	-	405	-	405
Desinvesterings	-289	-86	-	-375
Herwaardering	155	-	-	155
<b>Totaal mutaties</b>	<b>-134</b>	<b>319</b>	<b>-</b>	<b>185</b>
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>3.250</b>	<b>1.729</b>	<b>1.132</b>	<b>6.111</b>
<b>Inbegrepen ongerealiseerde herwaardering</b>	<b>1.834</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.834</b>

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. In 2023 zijn drie nieuwe contracten afgesloten.

Daarnaast is onder deze post een langlopende vordering op een projectwikkelaar verantwoord voor hun deelname in grondposities, geheel gefinancierd door WonenBregburg. Op basis van projectovereenkomst heeft WonenBregburg dit bedrag nog te ontvangen of te verrekenen.

## 2. VLOTTENDE ACTIVA

### 2.1 Voorraden

<b>Tabel 2.1 Voorraden</b>	<b>31-12-2023</b>	<b>31-12-2022</b>
Vastgoed bestemd voor verkoop	4.465	5.944
Overige voorraden	452	481
<b>Totaal</b>	<b>4.917</b>	<b>6.425</b>

Huurwoningen, parkeerplaatsen en teruggekochte woningen vanwege de Koopgarantregeling die leegstaan en opgenomen zijn in het verkoopplan worden verantwoord als voorraad vastgoed bestemd voor de verkoop. Eind 2023 is hiervoor een bedrag van € 4,5 miljoen (2022: € 5,9 miljoen) opgenomen. Dit betreft 35 eenheden (2022: 41). Naar verwachting worden al deze eenheden het komende boekjaar verkocht.

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

<b>Tabel 2.1.1 Vastgoed bestemd voor verkoop</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Saldo 1 januari	5.944	5.857
Herclassificatie: van onroerende zaken VoV	373	1.117
Aankopen	-	240
Mutatie saldo 'Te verkopen huurwoningen'	-1.852	-1.270
<b>Totaal</b>	<b>4.465</b>	<b>5.944</b>

<b>Tabel 2.1.2 Overige voorraden</b>	<b>31-12-2023</b>	<b>31-12-2022</b>
Onderhoudsmaterialen	452	481
<b>Totaal</b>	<b>452</b>	<b>481</b>

## 2.2 Vorderingen

<b>Tabel 2.2 Vorderingen</b>	<b>31-12-2023</b>	<b>31-12-2022</b>
Debiteuren	3.634	7.463
Vorderingen op groepsmaatschappijen	3.936	3.936
Belastingen en premies sociale verzekeringen	4.414	10.161
Overlopende activa	2.968	2.613
<b>Totaal</b>	<b>14.952</b>	<b>24.173</b>

<b>Tabel 2.2.1 Debiteuren</b>	<b>31-12-2023</b>	<b>31-12-2022</b>
<b>Huurdebiteuren</b>		
Huurdebiteuren (zittende bewoners)	2.095	1.416
Af: voorziening wegens oninbaar	-146	-123
<b>Subtotaal</b>	<b>1.949</b>	<b>1.293</b>
<b>Overheid</b>		
Overheid	442	386
Af: voorziening wegens oninbaar	-	-
<b>Subtotaal</b>	<b>442</b>	<b>386</b>
<b>Overige vorderingen</b>		
Vertrokken huurders	579	677
Overige debiteuren	1.231	5.749
Af: voorziening wegens oninbaar	-567	-642
<b>Subtotaal</b>	<b>1.243</b>	<b>5.784</b>
<b>Totaal</b>	<b>3.634</b>	<b>7.463</b>

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.

De vordering overheid per ultimo 2023 had betrekking op nog te ontvangen subsidie.

De overige debiteuren zijn afgenomen ten opzichte van 2022 doordat in 2022 de verkoop van bedrijfsroerendgoed voor een bedrag van € 5,6 miljoen opgenomen was.

<b>Tabel 2.2.1.1 Voorziening dubieuze debiteuren</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Saldo 1 januari	765	862
Dotatie	147	393
Onttrekking	-199	-490
<b>Saldo per 31 december</b>	<b>713</b>	<b>765</b>

De voorziening dubieuze debiteuren betreft voor € 146.000 huurdebiteuren (2022 € 123.000) en voor € 567.000 overige vorderingen (2022 € 642.000).

<b>Tabel 2.2.4 Vorderingen op groepsmaatschappijen</b>	<b>31-12-2023</b>	<b>31-12-2022</b>
WonenBreborg Holding BV	3.936	3.936
<b>Totaal</b>	<b>3.936</b>	<b>3.936</b>

<b>Tabel 2.2.5 Belastingen en premies sociale verzekeringen</b>	<b>31-12-2023</b>	<b>31-12-2022</b>
Vennootschapsbelasting	4.414	10.161
<b>Totaal</b>	<b>4.414</b>	<b>10.161</b>

<b>Tabel 2.2.6 Overlopende activa</b>	<b>31-12-2023</b>	<b>31-12-2022</b>
Vooruitbetaalde kosten	1.173	1.314
Door te belasten aan derden	69	72
Facturen in omloop	-	364
Overig	1.726	863
<b>Totaal</b>	<b>2.968</b>	<b>2.613</b>

Onder de vorderingen zijn geen posten opgenomen met een verwachte looptijd langer dan 1 jaar. De facturen in omloop zijn ten opzichte van 2022 opgenomen onder de schulden aan leveranciers.

## 2.3 Liquide middelen

<b>Tabel 2.3 Liquide middelen</b>	<b>31-12-2023</b>	<b>31-12-2022</b>
Bank	10.818	34
Kas	18	9
Kruisposten	44	1
<b>Totaal</b>	<b>10.880</b>	<b>44</b>

De liquide middelen staan ter vrije beschikking.

## PASSIVA

### 3 Eigen vermogen

<b>Tabel 3 Eigen vermogen</b>	<b>31-12-2023</b>	<b>31-12-2022</b>
Overige reserve	920.154	918.809
Herwaarderingsreserve	2.038.815	2.117.117
Resultaat boekjaar	-98.677	-76.957
<b>Totaal</b>	<b>2.860.292</b>	<b>2.958.969</b>

### 3.1 Overige reserves

Het verloop van de overige reserves is als volgt:

<b>Tabel 3.1 Overige reserve</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Stand 1 januari	918.809	339.192
Dotatie resultaat voorgaand jaar	-76.957	486.039
Mutaties herwaarderingsreserve	78.302	93.578
<b>Stand per 31 december</b>	<b>920.154</b>	<b>918.809</b>

### 3.2 Herwaarderingsreserve

Het verloop van de herwaarderingsreserve per type vastgoed is als volgt:

<b>Tabel 3.2 Herwaarderingsreserve</b>	<b> sociaal vastgoed in exploitatie</b>	<b>commercieel vastgoed in exploitatie</b>	<b>woningen verkocht onder voorwaarden</b>	<b>woningen verkocht Koopstart</b>	<b>totaal</b>
Stand per 1 januari 2022	2.048.471	128.707	32.042	1.474	2.210.694
Desinvesteringen	-3.471	-1.859	-	-	-5.330
Mutatie herwaardering 2022	-90.571	-14.278	16.242	360	-88.247
<b>Stand per 31 december 2022</b>	<b>1.954.429</b>	<b>112.570</b>	<b>48.284</b>	<b>1.834</b>	<b>2.117.117</b>
Stand per 1 januari 2023	1.954.429	112.570	48.284	1.834	2.117.117
Desinvesteringen	-1.928	-1.834	-221	-154	-4.137
Mutatie herwaardering 2023	-55.261	-15.663	-3.395	154	-74.165
<b>Stand per 31 december 2023</b>	<b>1.897.240</b>	<b>95.073</b>	<b>44.668</b>	<b>1.834</b>	<b>2.038.815</b>
Totale ongerealiseerde herwaardering	1.897.240	95.073	44.668	1.834	2.038.815
Af: effect belastinglatenties	-	-	-	-	-
<b>Stand per 31 december 2023</b>	<b>1.897.240</b>	<b>95.073</b>	<b>44.668</b>	<b>1.834</b>	<b>2.038.815</b>

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 belastinglatenties heeft betrekking op het gewaardeerde deel van de latentie op tijdelijke verschillen op het vastgoed, waarbij het verschil is bepaald tussen de latentie voor en na herwaardering. Het effect van de herwaardering op de belastinglatentie is onderdeel van de herwaarderingsreserve. Eind 2023 is dit effect nihil.

### 3.3 Resultaat boekjaar

#### Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2022

De jaarrekening 2022 is vastgesteld door de raad van commissarissen op 30 mei 2023. De bestemming van het resultaat is conform het daartoe gedane voorstel.

#### Voorstel bestemming resultaat over het boekjaar 2023

Het bestuur stelt aan de raad van commissarissen voor, het resultaat over het boekjaar 2023 ten bedrage van € 98.677.000 negatief geheel ten laste van de overige reserves te brengen.

## 4 Egalisatierekeningen

### 4.1 Egalisatierekening leveringen en diensten huurders

<b>Tabel 4.1 Egalisatierekening leveringen en diensten huurders</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Saldo 1 januari	271	264
Mutatie(s)	91	7
<b>Saldo 31 december</b>	<b>362</b>	<b>271</b>

In de egalisatierekening leveringen en diensten huurders wordt het saldo van de niet-verrekenbare leveringen en diensten gestort. De mutatie in 2023 is als volgt samengesteld:

<b>Tabel 4.1.1 Mutaties egalisatierekening leveringen en diensten huurders</b>	<b>Glasherstel</b>	<b>Rioolfonds</b>	<b>Totaal</b>
<b>Stand per 1 januari 2023</b>	<b>89</b>	<b>182</b>	<b>271</b>
Kosten	-239	-885	-1.124
Opbrengsten	351	364	715
Bijstorting	-	500	500
<b>Stand per 31 december 2023</b>	<b>201</b>	<b>161</b>	<b>362</b>

## 5 Voorzieningen

### 5.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings

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

<b>Tabel 5.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings vastgoed in ontwikkeling</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Nieuwbouw	28.184	8.466
Renovatie	14.965	8.432
<b>Saldo 31 december</b>	<b>43.149</b>	<b>16.899</b>

#### Nieuwbouw

<b>Tabel 5.1.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings vastgoed in ontwikkeling</b>	<b>daeb vastgoed i.o.</b>	<b>niet-daeb vastgoed i.o.</b>	<b>totaal vastgoed i.o.</b>
<b>Stand 1 januari 2023 na herrubricering</b>	<b>8.050</b>	<b>416</b>	<b>8.466</b>
Correctie herrubricering 31 december 2021 (balansmutatie)	1.082	-	1.082
<b>Stand 31 december 2022 vóór herrubricering</b>	<b>9.132</b>	<b>416</b>	<b>9.548</b>
Toevoegingen (vanuit waardeveranderingen)	27.727	-	27.727
Rentedotatie	-	-	-
Onttrekking voor onrendabele investeringen	-	-	-
Vrijval (overige waardeveranderingen)	-4.063	-416	-4.479
<b>Stand 31 december 2023 vóór herrubricering</b>	<b>32.796</b>	<b>-</b>	<b>32.796</b>
Herrubricering 31 december 2022 nieuwbouw (balansmutatie)	-4.612	-	-4.612
<b>Stand 31 december 2023 na herrubricering</b>	<b>28.184</b>	<b>-</b>	<b>28.184</b>

#### Renovatie

<b>Tabel 5.1.2 Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings vastgoed in exploitatie</b>	<b>daeb</b>	<b>niet-daeb</b>	<b>totaal</b>
<b>Stand 1 januari 2023</b>	<b>8.432</b>	<b>-</b>	<b>8.432</b>
Toevoegingen (vanuit waardeveranderingen)	25.872	-	25.872
Rentedotatie	-	-	-
Onttrekking voor onrendabele investeringen	-19.339	-	-19.339
Vrijval (overige waardeveranderingen)	-	-	-
<b>Stand 31 december 2023</b>	<b>14.965</b>	<b>-</b>	<b>14.965</b>

De voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings 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 verwachte marktwaarde van het project. Bij projectmatig onderhoud overstijgen in dat geval de uitgaven de verwachte stijging van de marktwaarde. De herrubricering ultimo boekjaar betreft de verrekening van de afwaardering op reeds geboekte uitgaven van de projecten per jaareinde.

Ultimo 2023 is er ten opzichte van voorgaand boekjaar met name sprake van een hogere som aan toevoegingen aan de voorziening. Deze ontwikkelingen komen enerzijds tot stand door de stijgende bouwkosten en anderzijds door de marktontwikkelingen rondom de marktwaarde van wo-

ningen, die in 2023 zorgen voor een daling. Daarnaast zijn er ten opzichte van 2022 meer projecten waarvoor een voorziening is gevormd. De stijging van het aantal projecten heeft mede te maken met de verduurzamingsopgave.

Voor de marktwaarde van projecten is dezelfde grondslag gehanteerd als voor vastgoed in exploitatie. 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 ingecalculeerd, die door de gemeente aan een project zijn verbonden.

Het saldo niet-daeb ad € 416.000 betrof de geraamde bijdrage van WonenBreborg in een grondexploitatie Stokhasselt waarbij de gemeente Tilburg projectpartner is. Dit project is door de gemeente afgesloten omdat harde plannen ontbreken. Omdat per ultimo 2023 geen sprake is van een juridisch afdwingbare of feitelijke verplichting die gekwalificeerd kan worden als intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd, is dit saldo vrijgevallen.

De voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen is gewaardeerd tegen nominale waarde, aangezien het effect van de tijds waarde van geld niet van materiële betekenis is.

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

## 5.2 Overige voorzieningen

<b>Tabel 5.2 Overige voorzieningen</b>	<b>persoonlijk budget</b>	<b>jubiläum-uitkeringe</b>	<b>totaal</b>
<b>Saldo 1-1-2022</b>	370	831	1.201
<b>Mutaties</b>			
Toevoegingen	191	108	299
Onttrekking	-175	-65	-240
<b>Totaal</b>	<b>16</b>	<b>43</b>	<b>59</b>
<b>Saldo per 31-12-2022</b>	<b>386</b>	<b>874</b>	<b>1.260</b>

De overige voorzieningen hebben betrekking op personele aangelegenheden, zoals voor het persoonsgebonden budget, jubilea en organisatievormingen. De overige voorzieningen overwegend langlopend van aard.

De overige voorzieningen zijn gewaardeerd tegen contante waarde met een disconteringsvoet van 2,51% (2022: 2,82%).

## 6 Langlopende leningen

<b>Tabel 6 Langlopende leningen</b>	<b>31-12-2023</b>	<b>31-12-2022</b>
Leningen overheid	3.699	4.082
Leningen kredietinstellingen	841.386	754.161
Waarborgsommen	707	702
Terugkoopverplichting verkoop onder voorwaarden	91.224	96.565
<b>Totaal</b>	<b>937.016</b>	<b>855.510</b>

WonenBregburg heeft in totaal 3 leningen waarvan periodiek de rente wordt herzien. Dit op basis van de marktrente 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 2023 als vastgoedbeleggingen zijn verantwoord.

### Rentevoet

Per 31 december bedraagt de gewogen gemiddelde rentevoet van de uitstaande leningen overheid en kredietinstelling 3,41% (2022: 3,47%).

<b>Tabel 6.1 Verloop langlopende leningen</b>	<b>overheid</b>	<b>kredietinstellingen</b>	<b>totaal</b>
Saldo per 1-1-2023	4.082	754.161	758.243
Aflossingsdeel verantwoordingsjaar	202	41.590	41.792
Nieuwe leningen 2023	-	95.662	95.662
Opname flexleningen		-	-
Aflossingen leningen	-443	-44.495	-44.938
Aflossingen op flexleningen	-	-	-
Aflossingsdeel leningen komend boekjaar	-142	-5.532	-5.674
<b>Saldo per 31-12-2023</b>	<b>3.699</b>	<b>841.386</b>	<b>845.085</b>

Het aflossingsdeel in het komende boekjaar bedraagt € 5,6 miljoen en is verantwoord onder de kortlopende schulden. De marktwaarde van het saldo langlopende leningen ultimo 2023 is € 0,88 miljard (2022: 0,82 miljard). De marktwaarde is de tegen marktrente gediscoteerde waarde van alle netto betalingen.

Per 31 december 2023 is de opbouw van de leningportefeuille als volgt:

<b>Tabel 6.1.1 Opbouw leningportefeuille</b>	<b>bedrag (x 1 miljoen)</b>	<b>% van leningportefeuille</b>
Variabel	21.500	2,5%
Vast	823.585	97,5%
<b>Totaal</b>	<b>845.085</b>	

Er zijn 3 leningen met een variabele hoofdsom. Ultimo 2023 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 voor € 17,5 miljoen 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 € 4 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. De nominale hoofdsom van het variabele aandeel is 7,1% van de totale leningportefeuille en ligt daarmee ruim onder de norm van het Waarborgfonds.

<b>Tabel 6.1.2 Verdeling looptijd langlopende leningen</b>	<b>effectieve rente</b>	<b>&gt; 5 jaar</b>	<b>1 - 5 jaar</b>	<b>totaal</b>
Leningen overheid	2,01%	3.133	566	3.699
Leningen kredietinstellingen	3,56%	733.638	107.748	841.386
<b>Totaal</b>		<b>736.771</b>	<b>108.314</b>	<b>845.085</b>

Per 31 december 2023 bedraagt het saldo van de leningen waarvan de looptijd langer was dan 5 jaar € 736,7 miljoen (2022: € 676,3 miljoen). Het saldo van de leningen met een looptijd tussen 1 en 5 jaar bedraagt ultimo boekjaar € 108,3 miljoen (2022: € 81,9 miljoen).

Er zijn 3 leningen waarvan de rente tijdens de looptijd herzien wordt. Het gaat om een saldo van € 7,0 miljoen en bij 2 van de 3 leningen wordt de rente herzien in 2024.

## Zekerheden

Ten behoeve van de leningen van kredietinstellingen zijn garanties van het WSW verkregen tot een bedrag van € 863,5 miljoen, inclusief de leningen met een variabele hoofdsom voor nominaal € 60 miljoen. Deze € 863,5 miljoen heeft betrekking op het langlopende en kortlopende deel van de langlopende leningen, waar in tabel 6.1.2 alleen het langlopende deel is opgenomen.

## Terugkoopverplichtingen

Het verloop is als volgt:

<b>Tabel 6.4 Terugkoopverplichting verkoop onder voorwaarden</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Stand 1 januari</b>	<b>96.565</b>	<b>88.067</b>
<b>Mutaties in boekjaar:</b>		
Teruggekochte woningen	-3.991	-6.038
Mutatie marktwaarde inzake terugkopen	-94	779
Mutatie marktwaarde	-1.256	13.757
<b>Totaal mutaties</b>	<b>-5.341</b>	<b>8.498</b>
<b>Stand 31 december</b>	<b>91.224</b>	<b>96.565</b>

De terugkoopverplichtingen uit hoofde van woningen verkocht onder de Koopgarantregeling hebben betrekking op 465 woningen (2022: 487) waarvan 418 huurwoningen uit bestaand bezit en 47 nieuwbouw koopwoningen.

## 7 Kortlopende schulden

<b>Tabel 7 Kortlopende schulden</b>	<b>31-12-2023</b>	<b>31-12-2022</b>
Schulden aan kredietinstellingen	-	4.374
Schulden aan gemeente	1.440	1.068
Schulden aan leveranciers	10.529	12.198
Schulden aan belastingen en sociale verzekeringen	6.335	6.285
Schulden ter zake van pensioenen	321	286
Aflossingsdeel leningen komend boekjaar	5.674	41.792
Overlopende passiva	31.078	24.872
<b>Totaal</b>	<b>55.377</b>	<b>90.875</b>

De specificaties per post volgen hieronder.

<b>Tabel 7.4 Schulden aan belastingen en sociale verzekeringen</b>	<b>31-12-2023</b>	<b>31-12-2022</b>
Vennootschapsbelasting	-	-
Omzetbelasting	4.863	5.679
Loonbelasting	1.472	606
<b>Totaal</b>	<b>6.335</b>	<b>6.285</b>

<b>Tabel 7.7 Overlopende passiva</b>	<b>31-12-2023</b>	<b>31-12-2022</b>
Niet-vervallen rente	11.033	10.526
Vooruit ontvangen huur	3.173	3.537
Nog te ontvangen facturen	3.886	1.718
Reservering verlof- en overuren	1.541	1.342
Te verrekenen/transitorische servicekosten	10.523	5.792
Diversen	922	1.957
<b>Totaal</b>	<b>31.078</b>	<b>24.872</b>

De stijging van de te verrekenen servicekosten komt voort uit de ontvangen subsidie TTB (tijdelijke tegemoetkoming blokaansluitingen) die nog verrekend dient te worden met de betreffende huurders. 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 kastroomrisico) 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 2023 is in dit kader alleen sprake van een rekening-courantgoed 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 WonenBregburg.

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 WonenBregburg over onvoldoende middelen beschikt om aan zijn directe verplichtingen te kunnen voldoen. Om te waarborgen dat WonenBregburg aan zijn verplichtingen kan voldoen, zijn naast het aantrekken van langlopende leningen rekening-courantkredietfaciliteiten beschikbaar voor een bedrag van in totaal € 5,0 miljoen. Daarnaast is bij de flex-leningen nog € 34,5 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*

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

#### *Renterisico (prijs- en kasstroomrisico's)*

WonenBregburg 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 WonenBregburg 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 2023 is onder tabel 6.1 vermeld. Voor deze vorderingen en schulden worden geen financiële derivaten uit hoofde van veranderingen in de marktrente afgesloten.

Voor schulden met variabele renteaftspraken loopt WonenBregburg 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 zijn in tabel 6.1.2. de vastgelegde jaren van aflossing en/of renteherziening van onze leningenportefeuille opgenomen. Het aandeel van leningen met een tussentijdse renteherziening is zeer beperkt (zie langlopende leningen) en daarnaast streven we bij het aantrekken van langlopende leningen 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 al deze leningen 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 88% 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 WonenBregburg het risico dat de reële waarde van de vorderingen en leningen zal dalen respectievelijk stijgen als gevolg van veranderingen in de markttrente (i.c. reële waarderisico). Voor deze vorderingen en schulden worden geen financiële derivaten uit hoofde van veranderingen in de markttrente afgesloten. De marktwaarde van het saldo langlopende leningen ultimo 2023 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*

WonenBregburg maakt geen gebruik van renteswaps en -caps.

## Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

### WSW

Stichting WonenBreburch heeft op grond van artikel 10, lid 2 onder c van het Reglement van Deelneming van WSW een obligolening aangetrokken met een hoofdsom van € 20,3 miljoen. Deze lening is verhoogd tot € 21,1 miljoen. Voor deze lening moet elk kwartaal een bereidstellingsprovisie worden betaald over het niet opgenomen deel van de lening.

De lening sluit aan op hetgeen is vereist. Dit betekent dat de hoofdsom overeenkomt met 2,6% van het geborgd schuldrestant ultimo 2022. Op deze lening kan alleen een trekking worden gedaan als WSW daartoe een verzoek heeft gedaan en WonenBreburch niet binnen 10 werkdagen na dit verzoek kan storten. Een dergelijk verzoek van WSW is pas aan de orde als het jaarlijks obligo niet toereikend is. Op basis van de prognoses van WSW is dit op basis van de huidige verplichtingen niet aan de orde.

In het geval van een eventuele storting, zal deze rechtstreeks ten gunste van WSW worden uitbetaald en nadien moeten worden afgelost door WonenBreburch.

### 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 € 7,8 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 vennootschappen voor de vennootschapsbelasting en omzetbelasting een fiscale eenheid. Uit dien hoofde 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 2023 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.

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

De gevoegde maatschappijen per 31 december 2023 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.

#### *Leasecontracten*

WonenBreburch heeft voor het bestuur en management voor 3 auto's (2022: 3) leasecontracten afgesloten. De restantverplichting is € 78.000 (2022: € 129.000) met een gemiddelde resterende looptijd van 18 maanden (2022: 30 maanden). Een bedrag van € 46.000 heeft nog een resterende looptijd van 1 jaar. De overige restantverplichting heeft een resterende looptijd van korter dan 5 jaar.

#### *Aangegane verplichtingen*

Voor de volgende werkzaamheden zijn met derden langlopende contracten aangegaan:

- nieuwbouw- en (groot)onderhoudsprojecten totaal circa € 43,6 miljoen (2022: € 31,9 miljoen).
- licenties voor automatiseringssoft- en hardware totaal circa € 7,9 miljoen (2022: € 9,5 miljoen).
- herbouwplicht op 6.000 m2 grond te Breda (vóór 2025);
- nieuwe verzekeringscontracten ingaande in 2024 met een looptijd van 12 maanden voor een totaalbedrag van € 0,7 miljoen (2022: € 0,6 miljoen).

#### *Wet Ketenaansprakelijkheid*

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

#### *Taakoverdracht*

In 2023 is door Stichting WonenBreburch een overeenkomst aangegaan inzake taakoverdracht van een complex van een andere woningcorporatie. In de overeenkomst is een ontbindende voorwaarde opgenomen die stelt dat de overeenkomst ontbonden kan worden als er voor deze transactie geen vrijstelling van overdrachtsbelasting wordt verkregen. In 2024 is door de Belastingdienst de vrijstelling van overdrachtsbelasting verleend en is hiermee sprake van een verplichting. De over te nemen activa zijn in overeenstemming van beide partijen gewaardeerd op € 22,0 miljoen en worden tegen deze waarde overgenomen. De levering zal plaatsvinden in 2024.

#### *Servicekosten WKO-installatie*

In 2024 heeft de Huurcommissie een oud-huurder die zich heeft beroepen op het Acantus-arrest in het gelijk gesteld. In het Acantus-arrest heeft de Hoge Raad bepaald dat de kapitaals- en onderhoudskosten van een WKO-installatie die "onroerend aanhorig" is bij een huurwoning niet als servicekosten aan de huurder in rekening mogen worden gebracht. De Huurcommissie heeft in bovengenoemde zaak beoordeeld dat de WKO-installatie onroerend aanhorig is. Gevolg is dat de betreffende betaalde servicekosten terugbetaald moeten worden aan deze huurder. Meerdere woningen binnen het genoemde complex vallen onder de reikwijdte van de uitspraak van de Huurcommissie. Daarnaast is nog nader te onderzoeken is of er mogelijk voor meer woningen buiten het genoemde complex sprake is van een mogelijke terugbetalingsverplichting van servicekosten. Stichting WonenBreburch is nog in beraad hoe om te gaan met de uitspraak van de Huurcommissie en de opvolging daarvan. Afhankelijk van de uitkomst van dit beraad kan dit mogelijk financiële impact hebben, maar de reikwijdte en omvang is nog onzeker.

## 9. Toelichting op de winst-en-verliesrekening

(Bedragen x € 1.000)

### 8 Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille

<b>Tabel 8.1 Huren</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<i>Te ontvangen nettohuren voor</i>		
• woningen en woongebouwen daeb	175.544	171.000
• woningen en woongebouwen niet-daeb	11.118	10.983
• onroerende zaken niet zijnde woningen niet-daeb	3.698	4.081
<b>Subtotaal</b>	<b>190.360</b>	<b>186.064</b>
<i>Af huurderiving</i>		
• wegens leegstand	-2.302	-1.930
• wegens oninbaar	-174	-349
• bijdrage leegstand	226	-
<b>Totaal</b>	<b>188.110</b>	<b>183.785</b>

<b>Tabel 8.1.1 Wijziging nettohuuropbrengsten</b>	
Te ontvangen netto huren 2022	<b>186.064</b>
• Aankopen/oplevering woningen	2.766
• Verkoop woningen	-755
• Verkoop woningen complexgewijs	
• Overige onttrekkingen	-79
• Jaarlijkse huurverhoging	1.298
• Huurverhoging bij woningverbetering, comfortverbetering en aanpassingen als gevolg van optrekken van huren naar markthuren dan wel streefhuren	1.066
<b>Te ontvangen nettohuren 2023</b>	<b>190.360</b>

De gemiddelde jaarlijkse huuraanpassing per 1 juli 2023 van al ons bezit was -0,63%. Deze daling is in 2023 voor 6 maanden gerealiseerd. De gemiddelde verhoging per 1 juli 2022 was 1,9%.

<b>Tabel 8.2 Opbrengsten servicecontracten</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Leveringen en diensten	17.232	15.589
Af: derving	-151	-118
<b>Totaal</b>	<b>17.081</b>	<b>15.471</b>

<b>Tabel 8.3 Lasten servicecontracten</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Leveringen en diensten	16.842	15.324
<b>Totaal</b>	<b>16.842</b>	<b>15.324</b>

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.

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.

<b>Tabel 8.5 Lasten verhuur en beheeractiviteiten</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Toegerekende organisatiekosten	18.420	13.902
Overig	-	357
<b>Totaal</b>	<b>18.420</b>	<b>14.259</b>

De toegerekende organisatiekosten aan verhuur en beheeractiviteiten volgen uit de kostenverdeelstaat. Voor een belangrijk deel betreft dit personeelskosten.

<b>Tabel 8.5.1 Lonen en salarissen</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Salarissen	21.350	18.392
Sociale lasten	3.605	3.034
Pensioenen	2.507	2.339
Overige personeelskosten	2.105	1.908
<b>Totaal</b>	<b>29.567</b>	<b>25.673</b>

De gehanteerde pensioenregeling van Stichting WonenBreborg is ondergebracht bij het bedrijfstakpensioenfonds Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). De belangrijkste kenmerken van deze pensioenregeling zijn:

- Er is sprake van een middelloonregeling.
- Er is sprake van een ouderdoms- en nabestaandenpensioen.
- 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 afgeleide 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 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/premiekortings.

De (maand)dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2023 128,8% (ultimo 2022: 129,0%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2023 131,5% (ultimo 2022 133,7%). Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds aan de minimaal vereiste 104,2% die is voorgeschreven door De Nederlandse Bank (DNB). Er is daarom geen sprake van een dekkingstekort. De dekkingsgraad is ook hoger dan de vereiste dekkingsgraad van 127,1%. Er is daarom ook geen sprake van een reservetekort.

Het bestuur van het pensioenfonds heeft in 2023 besloten de opgebouwde aanspraken van (gewezen) deelnemers en de ingegane pensioenen per 1 januari 2024 te verhogen met een gedeeltelijke toeslag. Er was ruimte voor een gedeeltelijke toeslag, omdat de beleidsdekkingsgraad per eind augustus 2023 hoger was dan 110%. Voor gewezen deelnemers en pensioengerechtigden was de ambitie van het fonds 3,30% (stijging van de prijzen in de periode van juli 2022 tot en met juli 2023) en is een toeslag verleend van 2,42%. Voor actieve deelnemers was de ambitie van het fonds 2,4% (cao-verhogingen in de sector in de periode van 31 juli 2022 tot en met 31 juli 2023) en is een toeslag verleend van 1,76%.

<b>Tabel 8.5.2 Gemiddeld aantal FTE</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Bestuur/bestuursondersteuning/juridische zaken	16,3	14,2
Dagelijks onderhoud	65,4	60,3
Wijkteams	113,6	99,8
Stadregisseurs	1,9	1,9
Strategie	5,7	5,9
Techniek	25,1	22,9
Vastgoed projecten	18,7	15,7
Klantprocessen	59,8	51,7
Finance & Control	34,0	24,9
I.A.D		0,8
Digitale dienstverlening	24,4	21,7
P&O/Programmamanagement	11,1	7,9
Verkoop/BOG/VVE	5,8	6,5
<b>Totaal</b>	<b>381,6</b>	<b>334,2</b>

De toerekening van de organisatiekosten is als volgt:

<b>Tabel 8.5.3 Organisatiekosten voor toerekening</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Lonen en salarissen</b>		
Salarissen	21.350	18.392
Sociale lasten	3.605	3.034
Pensioenen	2.507	2.339
Overige personeelslasten	2.105	1.908
Uitzendkrachten en inleen	5.681	3.540
Direct toegewezen salariskosten	-5.021	-6.570
<b>Totaal</b>	<b>30.227</b>	<b>22.643</b>
<b>Overige organisatiekosten</b>		
Huisvestingskosten	1.544	961
Verkoopkosten	103	146
Kosten vervoermiddelen	277	313
Kantoorkosten	987	764
Automatisering	3.949	3.179
Verzekeringen	208	159
Accountantskosten	430	410
Advieskosten	1.677	762
Kantiekosten	249	116
Overige bedrijfslasten	523	270
Afschrijvingen op activa ten dienste van	1.080	1.231
<b>Totaal overige organisatiekosten</b>	<b>11.027</b>	<b>8.311</b>
<b>Totale organisatiekosten voor toerekening</b>	<b>41.254</b>	<b>30.954</b>
8.5 Lasten verhuur en beheeractiviteiten	18.420	13.902
8.6 Lasten onderhoudsactiviteiten	11.628	8.344
8.7 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-	-
10.2 Toegerekende organisatiekosten verkoop	622	428
13.1 Overige organisatiekosten	6.616	5.133
13.2 Leefbaarheid	3.967	3.147
<b>Totaal toegerekend functionele W&amp;V-rekening</b>	<b>41.254</b>	<b>30.954</b>

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. De verdeling wordt jaarlijks opnieuw bepaald. Ten opzichte van 2022 zijn in 2023 vooral de salariskosten toegenomen door uitbreiding van het aantal FTE's en een toename van de inzet van inleenkrachten. Daarnaast zijn de automatiserings- en advieskosten fors gestegen als gevolg van de her implementatie van het ERP-systeem en de daarmee gepaarde overgang naar de cloud omgeving.

<b>Tabel 8.6 Lasten onderhoudsactiviteiten</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Reparatieverzoeken	15.192	16.995
Mutatieonderhoud	10.646	7.776
Periodiek onderhoud	4.688	4.730
Planmatig onderhoud	34.503	23.390
Projectmatig onderhoud	-	12
Toegerekende organisatiekosten	11.628	8.344
<b>Totaal</b>	<b>76.657</b>	<b>61.247</b>

De stijging van reparatieverzoeken en mutatieonderhoud wordt met name veroorzaakt door de stijgende prijzen van materialen en diensten en de stijging van het aantal reparaties. Daarnaast is er sprake van een stijging van het aantal mutaties waarbij mutatieonderhoud uitgevoerd moet worden en is de omvang van de kosten mutatieonderhoud per mutatie gestegen.

De stijging van het planmatig onderhoud wordt, naast de grote prijsstijgingen, met name veroorzaakt door een grotere opgave in 2023 en derhalve toename van het aantal uitgevoerde planmatig onderhoudsprojecten.

<b>Tabel 8.7 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Verhuurdersheffing	-	11.871
Belastingen exploitatie	6.173	6.192
Verzekeringen	760	569
Verhuurderbijdrage	59	61
Overige directe kosten	4.591	4.228
<b>Totaal</b>	<b>11.583</b>	<b>22.921</b>

De sterke daling in de overige directe operationele lasten exploitatie in bezit wordt met name veroorzaakt door het vervallen van de verhuurderheffing. Onder de post Overige directe kosten verantwoordt WonenBreda alle resterende kosten inzake de exploitatie van haar bezit, zoals glaswassen, huurkorting en energielabels.

## 9 Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

<b>Tabel 9.1 Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Grondpositie Heuvel	5.690	-
<b>Totaal</b>	<b>5.690</b>	<b>-</b>

<b>Tabel 9.2 Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Grondpositie Heuvel	2.153	-
<b>Totaal</b>	<b>2.153</b>	<b>-</b>

De omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling betreft de verkoopopbrengst van een verkochte grondpositie in Breda. De uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling betreffen met name de gemaakte kosten om de grondpositie bouwrijp te maken, conform de in de verkoopovereenkomst vastgelegde afspraken.

## 10 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

<b>Tabel 10 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Verkoopopbrengst huurwoningen en BOG	13.066	23.725
Verkoopopbrengst teruggekochte woningen VoV	2.668	2.263
Verkoopopbrengst grondposities	-	5.190
Af: boekwaarde verkopen vastgoedbeleggingen	-10.751	-18.507
Af: boekwaarde verkopen VoV	-2.008	-1.601
Af: boekwaarde verkopen grondposities	-	-4.171
Af: verkoopkosten	-310	-2.052
Af: toegerekende organisatiekosten	-622	-428
<b>Totaal</b>	<b>2.043</b>	<b>4.419</b>

De verkopen bestaan uit bestaand vastgoed en verkochte woningen die zijn teruggekocht vanwege de Koopgarantregeling.

<b>Tabel 10 A Verkoop huurwoningen en BOG</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Verkoopopbrengst	13.066	23.725
Af: boekwaarde verkopen	-10.751	-18.507
Af: verkoopkosten	-257	-1.873
Af: toegerekende organisatiekosten	-517	-391
<b>Totaal</b>	<b>1.541</b>	<b>2.954</b>

<b>Tabel 10 B Verkoop teruggekochte woningen VoV</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Verkoopopbrengst	2.668	2.263
Af: boekwaarde verkopen	-2.009	-1.601
Af: verkoopkosten	-52	-179
Af: toegerekende organisatiekosten	-105	-37
<b>Totaal</b>	<b>502</b>	<b>446</b>

<b>Tabel 10 C Verkoop grondposities</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Verkoopopbrengst	-	5.190
Af: boekwaarde verkopen	-	-4.171
<b>Totaal</b>	<b>-</b>	<b>1.019</b>

De verkoopopbrengst betreft 46 regulier verkochte woningen, 10 parkeerplaatsen, en 9 in 2023 teruggekochte woningen verkocht onder voorwaarden (2022: 48 woningen, 26 BOG's, 25 parkeerplaatsen, 13 garageboxen en 8 teruggekochte woningen verkocht onder voorwaarden). Van de 46 regulier verkochte woningen waren er 22 daeb en 24 niet-daeb.

## 11 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

<b>Tabel 11.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Mutatie vastgoedprojecten in ontwikkeling in de voorziening beleid	-23.248	-6.168
Mutatie vastgoedprojecten in exploitatie in de voorziening beleid	-25.873	-14.175
Overige afboekingen op projecten	-288	142
<b>Totaal</b>	<b>-49.409</b>	<b>-20.201</b>

Onder de overige waardeveranderingen zijn verantwoord de dotaties aan en vrijval van de voorziening onrendabele projecten.

In 2023 zijn 8 nieuwe besluiten genomen ten aanzien van nieuwbouwprojecten en projecten groot onderhoud met onrendabele toppen tot een totaal van € 39,9 miljoen. In deze post is verder een vrijval van de onrendabele toppen van lopende projecten opgenomen van totaal € 4,5 miljoen. Per saldo is er sprake van een last van € 49,1 miljoen als gevolg van mutaties in de voorziening onrendabele toppen.

Onder deze post zijn ook opgenomen de afboekingen op projecten, doordat deze uiteindelijk niet zijn doorgedaan, en de waardeveranderingen van de grondposities die zijn opgenomen onder Vastgoed in ontwikkelingen bestemd voor eigen exploitatie.

<b>Tabel 11.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Waardeveranderingen sociaal vastgoed in exploitatie	-70.895	-93.383
Waardeveranderingen commercieel vastgoed in exploitatie	-15.694	-13.992
Waardeveranderingen als gevolg van sloop	-	-581
Waardeveranderingen vanwege Koopstart	153	546
<b>Totaal</b>	<b>-86.436</b>	<b>-107.410</b>

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 grondprijsbeleid, wordt daarbij overgeboekt naar de activa in ontwikkeling. In 2023 zijn geen woningen gesloopt. In deze post zijn ook de waardemutaties uit hoofde van verkoopstimulering met Koopstart verantwoord.

De niet-gerealiseerde waardeveranderingen in 2023 van het daeb vastgoed in exploitatie ad - € 70.895 miljoen betekenen een waardedaling ten opzichte van de boekwaarde per 1 januari van -1,4% (2022: -2,7%). Voor het niet-daeb vastgoed bedraagt deze waardedaling in 2023 -5,3% (2022: -4,3%).

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.

<b>Tabel 11.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Waardeveranderingen vastgoed verkocht onder voorwaarden	-1.884	18.958
Waardeveranderingen terugkoopverplichtingen vastgoed verkocht onder voorwaarden	1.350	-14.537
<b>Totaal</b>	<b>-534</b>	<b>4.421</b>

Hier worden verantwoord de waardeveranderingen en verkoopresultaten van onder voorwaarden verkochte woningen, inclusief waardemutaties van de bijbehorende langlopende verplichtingen.

## 12 Nettoresultaat overige activiteiten

<b>Tabel 12.1 Opbrengst overige activiteiten</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Opbrengsten antennes	264	268
Opbrengsten verkopen activa ten dienste van	-	51
Overige opbrengsten	797	344
<b>Totaal</b>	<b>1.061</b>	<b>663</b>

## 13 Bedrijfsresultaat

### Overige organisatiekosten

<b>Tabel 13.1 Overige organisatiekosten</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Obligoheffing	1.123	380
Bijdrage autoriteit woningcorporaties	134	133
Toegerekende organisatiekosten	6.616	5.133
<b>Totaal</b>	<b>7.873</b>	<b>5.646</b>

De obligoheffing is sterk gestegen als gevolg van een tariefverhoging door het WSW.

De toegerekende organisatiekosten zijn toegenomen doordat de managementkosten zijn gestegen ten opzichte van 2022. Zie voor nadere details tabel 8.5.3.

### Leefbaarheid

<b>Tabel 13.2 Leefbaarheid</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Uitgaven Breda	498	284
Uitgaven Tilburg	623	787
Toegerekende organisatiekosten	3.967	3.147
<b>Totaal</b>	<b>5.088</b>	<b>4.218</b>

De toegerekende organisatiekosten bestaan grotendeels uit personeelskosten van huismeesters en woonconsulenten. De uitgaven aan leefbaarheid zijn hoger dan in 2022 als gevolg van toename van activiteiten op het gebied van leefbaarheid door betere sturing op het leefbaarheidsbudget en het maken van een inhaalslag t.o.v. 2022.

### 14 Saldo financiële baten en lasten

<b>Tabel 14.1 Opbrengsten van vorderingen die tot de vaste activa behoren</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Renteopbrengsten activa in ontwikkeling	844	727
Renteopbrengsten leningen	-	6
<b>Totaal</b>	<b>844</b>	<b>733</b>

<b>Tabel 14.2 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Overige rentebaten	646	434
<b>Totaal andere rentebaten</b>	<b>646</b>	<b>434</b>

<b>Tabel 14.3 Rentelasten en soortgelijke kosten</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Rente leningen kredietinstellingen	28.072	26.781
Rente leningen overheid	41	82
Rente en kosten banken	23	37
Borgstelling WSW	199	179
Overige rentelasten	315	15
<b>Totaal</b>	<b>28.650</b>	<b>27.094</b>

### 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. In 2023 is het boekenonderzoek door de Belastingdienst afgerond en zijn de definitieve aanslagen opgelegd. Hierdoor is over een groot aantal onderwerpen duidelijkheid verkregen. Inmiddels zijn de aangiften tot en met 2020 definitief geregeld.

Hoewel WonenBreda steeds transparant opereert richting de Belastingdienst over haar 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/-bate over het resultaat in de geconsolideerde winst-en-verliesrekening bestaat uit de volgende componenten:

<b>Tabel 15 Belastingen</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Acute belastingen verslagjaar	-9.402	-6.225
Acute belastingen vorige verslagjaren	-727	1.084
Mutatie latente belastingen	-524	-3.349
<b>Totaal</b>	<b>-10.653</b>	<b>-8.490</b>

<b>Tabel 15.1 Specificatie belastingenresultaat</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Acute belastingen verslagjaar	-9.402	-6.225
Acute belastingen vorige verslagjaren	-727	1.084
Mutatie latentie ter zake van leningen	-126	-145
Mutatie latentie ter zake van Vestialening	-	-1.885
Mutatie latentie ter zake van fiscaal afschrijvingspotentieel	-406	-226
Mutatie latentie ter zake van toekomstige verkopen	8	-1.093
<b>Totaal</b>	<b>-10.653</b>	<b>-8.490</b>

#### *Aansluiting toepasselijk en effectieve belastingtarief*

Het toepasselijk (wettelijk) belastingtarief bedraagt 25,8% (2022 25,8%). Het effectieve belastingtarief, de belastinglast in de winst-en-verliesrekening uitgedrukt als percentage van het jaarresultaat voor belastingen, bedraagt -12,0 % (2022: -11,6%).

De aansluiting tussen het effectieve belastingtarief en het toepasselijk belastingtarief is als volgt:

<b>Effectieve belastingdruk 2023</b>	<b>Bedrag</b>	<b>Vpb 25,8%</b>	<b>%</b>
Resultaat voor belastingen	-88.170		
Deelnemingsresultaat	146		
Resultaat voor belastingen	-88.024		
Nominale belastingdruk		-22.710	25,8%
<b>Aansluitposten</b>			
Opstaptarief		-14	0,0%
Gemengde kosten		26	0,0%
Correctie voorgaande jaren		727	-0,8%
Impact contante herwaardering latenties	129.147	32.624	-37,0%
<b>Totale belastinglast</b>		<b>10.653</b>	<b>-12,0%</b>

<b>Effectieve belastingdruk 2022</b>	<b>Bedrag</b>	<b>Vpb 25%</b>	<b>%</b>
Resultaat voor belastingen	-68.512		
Deelnemingsresultaat	45		
Resultaat voor belastingen	-68.467		
Nominale belastingdruk		-17.664	25,8%
<b>Aansluitposten</b>			
Opstaptarief		-43	0,1%
Gemengde kosten		19	0,0%
Deelnemingsvrijstelling	45-	-12	0,0%
Niet gewaardeerde aftrekbeperking	20.945	5.404	-7,9%
Correctie voorgaande jaren		-1.084	1,6%
Impact contante herwaardering latenties	80.177	21.871	-31,9%
<b>Totale belastinglast</b>		<b>8.490</b>	<b>-12,4%</b>

<b>Berekening belastbaar bedrag 2023</b>		
Commercieel resultaat voor belastingen	-88.024	
<b>Commercieel resultaat voor belastingen</b>		<b>-88.024</b>
1. Fiscaal hoger verkoopresultaat bestaand bezit		1.918
2. Afschrijvingen (im)materiële vaste activa		-309
3. Afschrijving leningen		-1
4. Fiscaal niet gevormde voorzieningen		149
5. Fiscaal hogere onderhoudskosten		-25.814
6. Niet gerealiseerde waardeveranderingen		136.278
7. Gemengde kosten		101
8. Dotatie HIR		-6.535
9. Niet aftrekbare rente		18.731
<i>Belastbare winst 2023</i>		36.493
Af: verliesverrekening		-
<b>Belastbaar bedrag 2023</b>		<b>36.493</b>

<b>Berekening belastbaar bedrag 2022</b>		
Commercieel resultaat voor belastingen en deelnemingen	-68.512	
<b>Commercieel resultaat voor belastingen</b>		<b>-68.512</b>
1. Fiscaal hoger verkoopresultaat bestaand bezit		-12.340
2. Afschrijvingen (im)materiële vaste activa		-1.102
3. Afschrijving leningen		-660
4. Verminderingen RVV		-2.447
5. Fiscaal niet gevormde voorzieningen		-186
6. Fiscaal extra aftrekbaar deel sectorbijdrage Vestia-leningruil		-7.309
7. Fiscaal hogere onderhoudskosten		-20.941
8. Fiscaal terug te nemen opwaardering		656
9. Niet gerealiseerde waardeveranderingen		123.190
10. Gemengde kosten		72
11. Dotatie HIR		-7.070
12. Niet aftrekbare rente		20.945
<i>Belastbare winst 2022</i>		24.295
Af: verliesverrekening		-
<b>Belastbaar bedrag 2022</b>		<b>24.295</b>

## 16 Aandeel in resultaat van deelnemingen

<b>Tabel 16 Aandeel in resultaat van deelnemingen</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Breedband Tilburg BV	52	45
WonenBreborg Holding BV	94	-58
<b>Totaal</b>	<b>146</b>	<b>-13</b>

## 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 € 223.000.

<b>Gegevens 2023</b>			
<b>Bedragen x € 1</b>	<b>ir. J. Pars MRE</b>	<b>drs. L.J. Schuld</b>	<b>ir. C.H.J.M. Timmermans</b>
<b>Functiegegevens</b>	bestuursvoorzitter	directeur-bestuurder	directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2023	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband in fte	1,0	1,0	1,0
Dienstbetrekking?	ja	ja	ja
<b>Bezoldiging</b>			
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	201.588	190.563	190.550
Beloningen betaalbaar op termijn	21.335	21.277	21.265
<i>Subtotaal</i>	<i>222.923</i>	<i>211.840</i>	<i>211.815</i>
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	223.000	223.000	223.000
-/- Onverschuldigd betaald bedrag en nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t	n.v.t	n.v.t
<b>Totaal bezoldiging</b>	<b>222.923</b>	<b>211.840</b>	<b>211.815</b>
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t	n.v.t.	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t	n.v.t	n.v.t

<b>Gegevens 2022</b>			
<b>Bedragen x € 1</b>	<b>ir. J. Pars MRE</b>	<b>drs. L.J. Schuld</b>	<b>ir. C.H.J.M. Timmermans</b>
<b>Functiegegevens</b>	bestuursvoorzitter	directeur-bestuurder	directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2022	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband in fte	1,0	1,0	1,0
Dienstbetrekking?	ja	ja	ja
<b>Bezoldiging</b>			
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	196.939	186.174	186.226
Beloningen betaalbaar op termijn	19.028	18.974	18.972
<i>Subtotaal</i>	<i>215.967</i>	<i>205.148</i>	<i>205.198</i>
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	216.000	216.000	216.000

## Commissarissen

De bezoldiging van de huidige en gewezen commissarissen bestaat uit periodiek betaalde beloningen.

<b>Gegevens 2023</b>			
<b>Bedragen x € 1</b>	<b>drs. A.J. van Mierlo</b>	<b>dr. V.J.M. Smit</b>	<b>C. Rombouts RA</b>
<b>Functiegegevens</b>	voorzitter	lid	lid
Aanvang en einde functievervulling in 2023	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
<b>Bezoldiging</b>			
Bezoldiging	31.025	20.725	20.725
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	33.450	22.300	22.300
-/- Onverschuldigd betaald bedrag en nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t	n.v.t	n.v.t
<b>Totaal bezoldiging</b>	<b>31.025</b>	<b>20.725</b>	<b>20.725</b>
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t	n.v.t.	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t	n.v.t	n.v.t

<b>Gegevens 2022</b>			
<b>Bedragen x € 1</b>	<b>drs. A.J. van Mierlo</b>	<b>dr. V.J.M. Smit</b>	<b>C. Rombouts RA</b>
<b>Functiegegevens</b>	voorzitter	lid	lid
Aanvang en einde functievervulling in 2022	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
<b>Bezoldiging</b>			
Bezoldiging	28.600	19.150	19.150
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	32.400	21.600	21.600

<b>Gegevens 2023</b>			
<b>Bedragen x € 1</b>	<b>Mr. M.J.H. Clercx</b>	<b>M. Gassler-Grundemann</b>	<b>Drs. E. de Ridder</b>
<b>Functiegegevens</b>	lid	lid	lid
Aanvang en einde functievervulling in 2023	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
<b>Bezoldiging</b>			
Bezoldiging	20.725	20.725	20.725
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	22.300	22.300	22.300
-/- Onverschuldigd betaald bedrag en nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t	n.v.t	n.v.t
<b>Totaal bezoldiging</b>	<b>20.725</b>	<b>20.725</b>	<b>20.725</b>
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

<b>Gegevens 2022</b>			
<b>Bedragen x € 1</b>	<b>Mr. M.J.H. Clercx</b>	<b>M. Gassler-Grundemann</b>	<b>Drs. E. de Ridder</b>
<b>Functiegegevens</b>	lid	lid	lid
Aanvang en einde functievervulling in 2022	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	26/4 - 31/12
<b>Bezoldiging</b>			
Bezoldiging	18.415	19.150	12.767
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	20.772	21.600	14.795

### 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)

<b>Honorarium van de accountant 2023</b>	<b>EY Accountants LLP</b>	<b>EY overige</b>	<b>Totaal EY</b>
Controle van de jaarrekening en 'de Verantwoordingsinformatie'	308		308
Fiscale adviesdiensten			-
<b>Totaal honorarium van de accountant</b>	<b>308</b>	-	<b>308</b>

<b>Honorarium van de accountant 2022</b>	<b>EY Accountants LLP</b>	<b>EY overige</b>	<b>Totaal EY</b>
Controle van de jaarrekening en 'de Verantwoordingsinformatie'	233		233
Fiscale adviesdiensten			-
<b>Totaal honorarium van de accountant</b>	<b>233</b>	-	<b>233</b>

Hierbij zijn de accountantskosten toegerekend op basis van boekjaar van facturatie van kosten.

## 10. Toelichting op het kasstroomoverzicht

De aansluiting van het kasstroomoverzicht met de mutatie in de liquide middelen is in het overzicht opgenomen.

De liquide middelen zijn per ultimo 2023 een stuk hoger vergeleken met de stand per ultimo 2022. Er is sprake van een samenspel van de operationele-, financierings- en investeringskasstroom waarbij WonenBreborg er naar streeft om geen overtollige liquide middelen aan te houden.

In 2022 heeft eind december een grote complexgewijze verkoop plaatsgevonden, waarvan de verkoopopbrengsten pas begin 2023 zijn binnen gekomen. Vandaar dat het saldo per ultimo 2022 negatief is. De ontvangst van de liquide middelen was al wel gepland per eind december in de liquiditeitsprognose.

In december 2023 is nog 7,6 miljoen aan vennootschapsbelasting ontvangen als teruggave over 2021. Deze teruggave was niet opgenomen in de liquiditeitsprognose. Vandaar dat er eind 2023 sprake is van een tijdelijke verhoogde stand aan liquide middelen.

## **11. Gebeurtenissen na balansdatum voor de jaarrekening**

Er is geen sprake van gebeurtenissen na balansdatum voor de jaarrekening.

## **Ondertekening van de jaarrekening**

### **Bestuur**

De jaarrekening van Stichting WonenBreborg is opgesteld door het bestuur op 17 mei 2024.

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 17 mei 2024.

Was getekend,

drs. A.J. van Mierlo  
voorzitter

dr. V.J.M. Smit  
vicevoorzitter

C. Rombouts RA

mr. M.J.H. Clercx

M.B. Gründemann BBE MRE

drs. E. de Ridder

## Overige gegevens

### 12. Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

De controleverklaring van de onafhankelijke accountant is opgenomen op pagina 190 en verder.

### 13. Afzonderlijke primaire overzichten

#### Algemeen

Op grond van artikel 15 lid 2 en 4 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 heeft Stichting WonenBregburg 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 daeb en 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 WonenBregburg zijn geclassificeerd als zijnde niet-daeb.
- In de daeb tak van Stichting WonenBregburg 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.
- De belastinglatenties zijn volledig toegerekend aan de DAEB-tak als ware zij het hoofd van de fiscale eenheid.
- 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 WonenBregburg een verdeelsleutel toegepast op basis van het gewogen aantal eenheden volgens het informatiesysteem WAL5.
- Voor de gescheiden kasstroomoverzichten is een identieke benadering toegepast als voor de gescheiden winst-en-verliesrekeningen.

## Balans daeb tak 2023

(Bedragen x € 1.000)

<b>Activa</b>	<b>31-12-2023</b>	<b>31-12-2022</b>
<b>1 Vaste activa</b>		
<i>1.1 Vastgoedbeleggingen</i>		
1.1.1 Daeb vastgoed in exploitatie	3.444.773	3.426.445
1.1.3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	82.683	88.335
1.1.4 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	15.192	34.364
<b>Totaal vastgoedbeleggingen</b>	<b>3.542.648</b>	<b>3.549.144</b>
<i>1.2 Materiële vaste activa</i>		
1.2.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	13.839	12.001
<b>Totaal materiële vaste activa</b>	<b>13.839</b>	<b>12.001</b>
<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)	899	1.423
1.3.6 Overige financiële vaste activa	4.963	4.701
1.3.7 Interne lening	26.753	26.753
1.3.8 Nettovermogenswaarde niet-daeb	302.286	311.321
<b>Totaal financiële vaste activa</b>	<b>334.901</b>	<b>344.198</b>
<b>Totaal vaste activa</b>	<b>3.891.388</b>	<b>3.905.343</b>
<b>2 Vlottende activa</b>		
<i>2.1 Voorraden</i>		
2.1.1 Vastgoed bestemd voor verkoop	1.912	3.169
2.1.2 Overige voorraden	452	481
<b>Totaal voorraden</b>	<b>2.364</b>	<b>3.650</b>
<i>2.2 Vorderingen</i>		
2.2.1 Huurdebiteuren	1.799	1.190
2.2.2 Gemeente en Rijk	442	386
2.2.3 Overige vorderingen	1.160	282
2.2.4 Belastingen en premies sociale verzekeringen	4.113	9.589
2.2.5 Overlopende activa	2.768	2.432
<b>Totaal vorderingen</b>	<b>10.282</b>	<b>13.879</b>
<i>2.3 Liquide middelen</i>	9.498	-24
<b>Totaal vlottende activa</b>	<b>22.144</b>	<b>17.505</b>
<b>Totaal activa</b>	<b>3.913.532</b>	<b>3.922.848</b>

(Bedragen x € 1.000)

<b>Passiva</b>	<b>31-12-2023</b>	<b>31-12-2022</b>
<b>3 Eigen vermogen</b>		
3.1 Overige reserve	920.154	918.809
3.2 Herwaarderingsreserve	2.038.815	2.117.117
3.3 Resultaat boekjaar	-98.677	-76.957
<b>Totaal eigen vermogen</b>	<b>2.860.292</b>	<b>2.958.969</b>
<b>4 Egalisatierekeningen</b>		
4.1 Egalisatierekening leveringen en diensten huurders	338	252
<b>Totaal egalisatierekeningen</b>	<b>338</b>	<b>252</b>
<b>5 Voorzieningen</b>		
5.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	43.149	16.482
5.2 Overige voorzieningen	1.260	1.201
<b>Totaal voorzieningen</b>	<b>44.409</b>	<b>17.683</b>
<b>6 Langlopende leningen</b>		
6.1 Leningen overheid	3.699	4.082
6.2 Leningen kredietinstellingen	833.772	746.359
6.3 Waarborgsommen	707	702
6.4 Terugkoopverplichting verkoop onder voorwaarden	72.704	77.529
<b>Totaal langlopende leningen</b>	<b>910.882</b>	<b>828.672</b>
<b>7 Kortlopende schulden</b>		
7.1 Schulden aan kredietinstellingen	-	5.782
7.2 Schulden aan gemeente	1.430	1.068
7.3 Schulden aan leveranciers	9.819	11.353
7.4 Schulden aan belastingen en sociale verzekeringen	5.908	5.850
7.5 Schulden ter zake van pensioenen	299	266
7.6 Rekening-courant niet-daeb	45.700	28.200
7.7 Aflossingsdeel leningen komend boekjaar	5.486	41.604
7.8 Overlopende passiva	28.969	23.149
<b>Totaal kortlopende schulden</b>	<b>97.611</b>	<b>117.272</b>
<b>Totaal passiva</b>	<b>3.913.532</b>	<b>3.922.848</b>

## Winst-en-verliesrekening daeb tak 2023

(Bedragen x € 1.000)

	2023	2022
8.1 Huuropbrengsten	173.710	169.199
8.2 Opbrengsten servicecontracten	17.057	15.441
8.3 Lasten servicecontracten	-16.600	-15.002
8.4 Overheidsbijdragen	-	-
8.5 Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-17.178	-13.213
8.6 Lasten onderhoudsactiviteiten	-72.624	-57.665
8.7 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-10.380	-21.465
<b>Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>73.985</b>	<b>77.295</b>
9.1 Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	5.690	-
9.2 Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	-2.153	-
9.3 Toegerekende organisatiekosten	-	-
9.4 Toegerekende financieringskosten	-	-
<b>Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</b>	<b>3.537</b>	<b>-</b>
10.1 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	7.951	13.662
10.2 Toegerekende organisatiekosten	-580	-398
10.3 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-6.184	-9.404
10.4 Overige verkoopkosten verkochte vastgoedportefeuille	-171	-1.671
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>1.016</b>	<b>2.189</b>
11.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-49.099	-19.683
11.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-70.748	-93.522
11.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	-488	3.957
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>-120.335</b>	<b>-109.248</b>
12.1 Opbrengst overige activiteiten	1.036	645
12.2 Kosten overige activiteiten	-	-60
<b>Nettoresultaat overige activiteiten</b>	<b>1.036</b>	<b>585</b>
13.1 Overige organisatiekosten	-7.418	-5.275
13.2 Leefbaarheid	-4.756	-3.939
<b>Bedrijfsresultaat</b>	<b>-52.935</b>	<b>-38.393</b>
14.1 Waardeveranderingen van financiële vaste activa	-	-
14.2 Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren	844	727
14.3 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	274	385
14.4 Rente interne lening	615	615
14.5 Rentelasten en soortgelijke kosten	-28.502	-26.848
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	<b>-26.769</b>	<b>-25.121</b>
15. Belastingen	-9.938	-7.902
<b>Resultaat na belastingen</b>	<b>-89.642</b>	<b>-71.416</b>
16. Aandeel in resultaat niet-daeb tak	-9.035	-5.541
<b>Nettoresultaat</b>	<b>-98.677</b>	<b>-76.957</b>

## Kasstroomoverzicht daeb tak 2023

(Bedragen x € 1.000)

Operationele activiteiten	2023	2022
<b>Ontvangsten:</b>		
Huren	176.350	170.238
Vergoedingen	17.297	15.529
Overheidsontvangsten	3.409	234
Overige bedrijfsontvangsten	8.024	2.374
Renteontvangsten	404	615
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<b>205.484</b>	<b>188.990</b>
<b>Uitgaven:</b>		
Personeelsuitgaven	-24.834	-22.048
Onderhoudsuitgaven	-60.702	-40.033
Overige bedrijfsuitgaven	-44.512	-34.679
Renteuitgaven	-27.305	-26.528
Verhuurdersheffing	-	-11.737
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-790	-487
Vennootschapsbelasting	-3.663	-9.415
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<b>-161.806</b>	<b>-144.927</b>
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>43.678</b>	<b>44.063</b>
<b>(Des)investeringsactiviteiten</b>		
<b>MVA ingaande kasstroom</b>		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	7.677	5.193
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VoV) na inkoop in dPi periode	-	-
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet-woongelegenheden	-	-
Verkoopontvangsten grond	3.387	6.140
(Des)investeringsontvangsten overig	-	-
<i>Tussentelling ingaande kasstroom MVA</i>	<b>11.064</b>	<b>11.333</b>
<b>MVA uitgaande kasstroom</b>		
Nieuwbouw huur, woon- en niet-woongelegenheden	-22.089	-28.806
Woningverbetering, woon- en niet-woongelegenheden	-54.667	-28.829
Aankoop, woon- en niet-woongelegenheden	-19.963	-27.209
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet-woongelegenheden	-	-
Aankoop woongelegenheden (VoV) voor doorverkoop	-4.215	-3.828
Aankoop grond	-395	-
Investerings overig	-337	-784
Externe kosten bij verkoop	-109	-71
<i>Tussentelling MVA uitgaande kasstroom</i>	<b>-101.775</b>	<b>-89.527</b>
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i>	<b>-90.711</b>	<b>-78.194</b>
<b>FVA</b>		
Ontvangsten verbindingen	17.500	28.200
Ontvangsten overig	120	-
Uitgaven verbindingen	-	-
Uitgaven overig	-	-
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</i>	<b>17.620</b>	<b>28.200</b>
<b>Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten</b>	<b>-73.091</b>	<b>-49.994</b>
<b>Financieringsactiviteiten</b>		
<b>Ingaand</b>		
Nieuwe te borgen leningen	89.000	58.000
<b>Uitgaand</b>		
Aflossing geborgde leningen	-44.281	-55.209
Aflossing ongeborgde leningen daeb-investeringen	-2	-4
Aflossing ongeborgde leningen niet-daeb-investeringen	-	-
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>44.717</b>	<b>2.787</b>
Mutatie liquide middelen	15.304	-3.144
Liquide middelen per 1-1	-5.806	-2.662
Liquide middelen per 31-12	9.498	-5.806
Mutatie	15.304	-3.144

## Balans niet-daeb tak 2023

(Bedragen x € 1.000)

<b>Activa</b>	<b>31-12-2023</b>	<b>31-12-2022</b>
<b>1 Vaste activa</b>		
<i>1.1 Vastgoedbeleggingen</i>		
1.1.1 Niet-daeb vastgoed in exploitatie	276.585	297.627
1.1.2 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	19.580	20.145
1.1.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	2.724	2.601
<b>Totaal vastgoedbeleggingen</b>	<b>298.889</b>	<b>320.373</b>
<i>1.2 Materiële vaste activa</i>		
1.2.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	-	-
<b>Totaal materiële vaste activa</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<i>1.3 Financiële vaste activa</i>		
1.3.1 Deelnemingen in groepsmaatschappijen	3.715	3.621
1.3.2 Vorderingen op groepsmaatschappijen	268	268
1.3.3 Andere deelnemingen	161	109
1.3.4 Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	177	218
1.3.5 Latente belastingvordering(en)	-	-
1.3.6 Overige financiële vaste activa	1.148	1.225
<b>Totaal financiële vaste activa</b>	<b>5.469</b>	<b>5.441</b>
<b>Totaal vaste activa</b>	<b>304.358</b>	<b>325.814</b>
<b>2 Vlottende activa</b>		
<i>2.1 Voorraden</i>		
2.1.1 Vastgoed bestemd voor verkoop	2.553	2.775
2.1.2 Overige voorraden	-	-
<b>Totaal voorraden</b>	<b>2.553</b>	<b>2.775</b>
<i>2.2 Vorderingen</i>		
2.2.1 Huurdebiteuren	150	103
2.2.2 Gemeente en Rijk	-	-
2.2.3 Overige vorderingen	83	5.502
2.2.4 Vorderingen op groepsmaatschappijen	3.936	3.936
2.2.5 Rekening-courant daeb	45.700	28.200
2.2.6 Belastingen en premies sociale verzekeringen	301	572
2.2.7 Overlopende activa	200	181
<b>Totaal vorderingen</b>	<b>50.370</b>	<b>38.494</b>
<i>2.3 Liquide middelen</i>		
	1.382	1.476
<b>Totaal vlottende activa</b>	<b>54.305</b>	<b>42.745</b>
<b>Totaal activa</b>	<b>358.663</b>	<b>368.559</b>

(Bedragen x € 1.000)

<b>Passiva</b>	<b>31-12-2023</b>	<b>31-12-2022</b>
<b>3 Eigen vermogen</b>		
3.1 Overige reserve	207.994	195.599
3.2 Herwaarderingsreserve	103.327	121.263
3.3 Resultaat boekjaar	-9.035	-5.541
<b>Totaal eigen vermogen</b>	<b>302.286</b>	<b>311.321</b>
<b>4 Egalisatierekeningen</b>		
4.1 Egalisatierekening leveringen en diensten huurders	24	19
<b>Totaal egalisatierekeningen</b>	<b>24</b>	<b>19</b>
<b>5 Voorzieningen</b>		
5.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	-	417
5.2 Overige voorzieningen	-	-
<b>Totaal voorzieningen</b>	<b>0</b>	<b>417</b>
<b>6 Langlopende leningen</b>		
6.1 Leningen overheid	-	-
6.2 Leningen kredietinstellingen	7.614	7.802
6.3 Waarborgsommen	-	-
6.4 Terugkoopverplichting verkoop onder voorwaarden	18.520	19.036
6.5 Interne lening	26.753	26.753
<b>Totaal langlopende leningen</b>	<b>52.887</b>	<b>53.591</b>
<b>7 Kortlopende schulden</b>		
7.1 Schulden aan kredietinstellingen	-	-
7.2 Schulden aan gemeente	10	-
7.3 Schulden aan leveranciers	710	845
7.4 Schulden aan belastingen en sociale verzekeringen	427	435
7.5 Schulden ter zake van pensioenen	22	20
7.6 Aflossingsdeel leningen komend boekjaar	188	188
7.7 Overlopende passiva	2.109	1.723
<b>Totaal kortlopende schulden</b>	<b>3.466</b>	<b>3.211</b>
<b>Totaal passiva</b>	<b>358.663</b>	<b>368.559</b>

## Winst-en-verliesrekening niet-daeb tak 2023

(Bedragen x € 1.000)

	2023	2022
8.1 Huuropbrengsten	14.400	14.586
8.2 Opbrengsten servicecontracten	24	30
8.3 Lasten servicecontracten	-242	-322
8.4 Overheidsbijdragen	-	-
8.5 Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-1.242	-1.046
8.6 Lasten onderhoudsactiviteiten	-4.033	-3.582
8.7 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-1.203	-1.456
<b>Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>7.704</b>	<b>8.210</b>
9.1 Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-
9.2 Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-
9.3 Toegerekende organisatiekosten	-	-
9.4 Toegerekende financieringskosten	-	-
<b>Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
10.1 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	7.783	17.516
10.2 Toegerekende organisatiekosten	-42	-30
10.3 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-6.575	-14.875
10.4 Overige verkoopkosten verkochte vastgoedportefeuille	-139	-381
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>1.027</b>	<b>2.230</b>
11.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-310	-518
11.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-15.688	-13.888
11.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	-46	464
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>-16.044</b>	<b>-13.942</b>
12.1 Opbrengst overige activiteiten	25	18
12.2 Kosten overige activiteiten	-	-
<b>Nettoresultaat overige activiteiten</b>	<b>25</b>	<b>18</b>
13.1 Overige organisatiekosten	-455	-371
13.2 Leefbaarheid	-332	-279
<b>Bedrijfsresultaat</b>	<b>-8.075</b>	<b>-4.134</b>
14.1 Waardeveranderingen van financiële vaste activa	-	-
14.2 Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren	-	6
14.3 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	372	49
14.4 Rente interne lening	-615	-615
14.5 Rentelasten en soortgelijke kosten	-148	-246
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	<b>-391</b>	<b>-806</b>
15. Belastingen	-715	-588
<b>Resultaat na belastingen</b>	<b>-9.181</b>	<b>-5.528</b>
16. Aandeel in resultaat van deelnemingen	146	-13
<b>Nettoresultaat</b>	<b>-9.035</b>	<b>-5.541</b>

## Kasstroomoverzicht niet-daeb tak 2023

(Bedragen x € 1.000)

<b>Operationele activiteiten</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Ontvangsten:</b>		
Huren	14.400	14.586
Vergoedingen	24	30
Overheidsontvangsten	-	-
Overige bedrijfsontvangsten	25	18
Renteontvangsten	372	55
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<b>14.821</b>	<b>14.689</b>
<b>Uitgaven:</b>		
Personeelsuitgaven	-1.795	-1.642
Onderhoudsuitgaven	-3.350	-3.004
Overige bedrijfsuitgaven	-2.621	-7.282
Renteuitgaven	-763	-862
Verhuurdersheffing	-	-134
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-66	-61
Vennootschapsbelasting	-715	-704
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<b>-9.310</b>	<b>-13.689</b>
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>5.511</b>	<b>1.000</b>
<b>(Des)investeringsactiviteiten</b>		
<b>MVA ingaande kasstroom</b>		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	13.347	15.253
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VoV) na inkoop in dPi periode	-	2.263
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet-woongelegenheden	-	-
Verkoopontvangsten grond	-	-
(Des)investeringsontvangsten overig	-	-
<i>Tussentelling ingaande kasstroom MVA</i>	<b>13.347</b>	<b>17.516</b>
<b>MVA uitgaande kasstroom</b>		
Nieuwbouw huur, woon- en niet-woongelegenheden	-849	-130
Woningverbetering, woon- en niet-woongelegenheden	-	-51
Aankoop, woon- en niet-woongelegenheden	-	-1.358
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet-woongelegenheden	-	-
Aankoop woongelegenheden (VoV) voor doorverkoop	-276	-1.397
Aankoop grond	-	-
Investerings overig	-	-
Externe kosten bij verkoop	-139	-
<i>Tussentelling MVA uitgaande kasstroom</i>	<b>-1.264</b>	<b>-2.936</b>
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i>	<b>12.083</b>	<b>14.580</b>
<b>FVA</b>		
Ontvangsten verbindingen	-	-
Ontvangsten overig	-	-
Uitgaven verbindingen	-17.500	-28.200
Uitgaven overig	-	-
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</i>	<b>-17.500</b>	<b>-28.200</b>
<b>Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten</b>	<b>-5.417</b>	<b>-13.620</b>
<b>Financieringsactiviteiten</b>		
<b>Ingaand</b>		
Nieuwe te borgen leningen	-	-
<b>Uitgaand</b>		
Aflossing geborgde leningen	-	-
Aflossing ongeborgde leningen daeb-investeringen	-	-
Aflossing ongeborgde leningen niet-daeb-investeringen	-188	-188
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>-188</b>	<b>-188</b>
Mutatie liquide middelen	-94	-12.808
Liquide middelen per 1-1	1.476	14.284
Liquide middelen per 31-12	1.382	1.476
Mutatie	-94	-12.808

## Bijlage Kengetallen

Kengetallen op 31 december

<b>AANTALLEN</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Aantal woningen <sup>1</sup>	27.038	26.661
Aantal garages en stallingplaatsen <sup>1</sup>	4.022	4.032
Aantal bedrijfsruimtes <sup>1</sup>	260	266
Aantal verhuureenheden <sup>1</sup>	31.320	30.959
Aantal (studenten)woningen opgeleverd of aangekocht <sup>1</sup>	425	75
Cumulatief aantal woningen verkocht met VoV (exclusief doorverkopen)	418	439
Cumulatief aantal woningen nieuwbouw verkocht met VoV (exclusief doorverkopen)	47	48
Aantal woningen met huurprijs tot laagste aftoppingsgrens (2023 = € 452,20)	5.721	5.758

<b>EXPLOITATIE</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Huren x € 1.000	188.110	183.785
Gemiddelde huuraanpassing per 1 juli	-0,6%	1,9%
Gemiddelde maandhuur per woning in €	558	560
Huurderving x € 1.000	2.302	1.930
Huurachterstand in % van de jaarhuur	1,4%	1,1%
Onderhoudsuitgaven per verhuureenheid in €	2.454	1.978
Managementkosten in % van de jaarhuur	21,9%	17,0%
Personeelsformatie (fte; exclusief vacatureruimte)	382	334
Mutatiegraad exclusief studenten	5,6%	5,7%

<b>BALANS EN RESULTATENREKENING</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Totaal eigen vermogen x € 1.000	2.860.292	2.958.969
Langlopende leningen <sup>2</sup>	850.759	800.035
Jaarresultaat x € 1.000	-98.677	-76.957

<b>FINANCIËLE RATIO'S</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Interest Coverage Ratio <sup>6</sup> [WSW-norm min. 1,4]	2,79	2,69
Solvabiliteit totaal eigen vermogen <sup>6</sup> [WSW-norm min. 15%]	41,4%	49,3%
Loan to value (beleidswaarde) <sup>6</sup> [WSW-norm max. 85%]	52,5%	46,1%
Dekkingsratio <sup>6</sup> [WSW-norm max. 70%]	24,7%	22,8%
Onderpandratio <sup>6</sup> [WSW-norm max. 70%]	25,1%	32,9%
Rentabiliteit eigen vermogen <sup>3</sup>	-3,3%	-2,5%
Rentabiliteit totale vermogen	-1,5%	-1,1%
Current ratio (liquiditeit)	0,56	0,31
Gewogen gemiddelde rentekostenvoet (vennootschappelijk)	3,4%	3,5%
Duration <sup>4</sup>	12,4 jaar	11,9 jaar
Operationele kasstroom <sup>5</sup>	26,1%	24,5%

1. Aantallen woningen, garages en stallingplaatsen, bedrijfsruimtes, verhuureenheden, (studenten)woningen, woningen groot onderhoud volgens huurcontractadministratie. Een uitsplitsing in aantallen daeb en niet-daeb staat in paragraaf 4.1 van het jaarverslag.
2. Saldo leningen overheid/kredietinstellingen en derden plus aflossingen komend boekjaar.
3. Rentabiliteit eigen vermogen is inclusief (ongerealiseerde) vermogensmutaties die niet via het resultaat, maar direct aan de reserves zijn toegevoegd.
4. Duration is de gewogen gemiddelde looptijd van de aflossingen en rentebetalingen van de leningen.
5. In % van de jaarhuuropbrengst.
6. Ratio's berekend op basis van WSW-definities.

## Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Stichting WonenBregburg

### Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2023

#### Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening voor het jaar geëindigd op 31 december 2023 van Stichting WonenBregburg te Tilburg gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting WonenBregburg per 31 december 2023 en van het resultaat over 2023 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 balans per 31 december 2023;
- de winst-en-verliesrekening over 2023;
- 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 het Controleprotocol WNT 2023 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening.

Wij zijn onafhankelijk van Stichting WonenBregburg 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.

#### Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

Wij hebben onze controlewerkzaamheden bepaald in het kader van de controle van de jaarrekening als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover. Onderstaande informatie ter ondersteuning van ons oordeel en onze bevindingen moeten in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen of conclusies.

#### Ons inzicht in de toegelaten instelling

Stichting WonenBreburg betreft een toegelaten instelling onder de Woningwet met een specifieke toelating in de woningmarktregio 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 in de gemeenten Breda en Tilburg. Wij hebben bijzondere aandacht in onze controle besteed aan een aantal onderwerpen op basis van de activiteiten van de toegelaten instelling en onze risicoanalyse.

Wij hebben de materialiteit bepaald en de risico's geïdentificeerd en ingeschat dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fraude 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.

#### Materialiteit

Materialiteit	€ 57 miljoen (2022: € 59 miljoen)
Toegepaste benchmark	2% van het eigen vermogen per 31 december 2023
Nadere toelichting	<p>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 (ratios). Wij hebben derhalve gekozen voor het eigen vermogen als basis voor de materialiteit.</p> <p>Het gehanteerde percentage is bepaald rekening houdend met het omgevingsklimaat en de financiële ratio's als opgenomen in Sectie 7.4 "Scenarioanalyse van WonenBreburg" in het jaarverslag van de toegelaten instelling.</p> <p>De wijze waarop wij de materialiteit hebben bepaald, is niet gewijzigd ten opzichte van voorgaand boekjaar.</p>
Materialiteit WNT	Voor de controle van de in de jaarrekening opgenomen WNT-informatie hebben wij de materialiteitsvoorschriften gehanteerd zoals vastgelegd in het Controleprotocol WNT 2023.

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 € 4,1 miljoen hetgeen gebaseerd is op 2% van het totaal van de huuropbrengsten en de opbrengsten servicecontracten.

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 € 2,85 miljoen rapporteren alsmede kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve of WNT-redenen relevant zijn.

#### 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. Ten aanzien van de controle van de waardering van vastgoed hebben wij vastgoedwaarderingsexperts ingeschakeld. Daarnaast hebben wij belastingsspecialisten ingeschakeld ten aanzien van de controle op de berekende posities vennootschapsbelasting.

#### Onze aandacht voor klimaatrisico's en de energietransitie

Klimaatverandering en de energietransitie bepalen in belangrijke mate de maatschappelijke agenda. Zaken als CO<sub>2</sub>-reductie hebben een impact op de financiële verslaggeving, omdat deze onder meer risico's meebrengen voor de bedrijfsvoering, de waardering van activa en voorzieningen of de houdbaarheid van het bedrijfsmodel en toegang tot financiële markten van bedrijven met een grotere CO<sub>2</sub> voetafdruk.

Woningcorporaties hebben een belangrijke positie in het Nederlandse klimaatakkoord. Zij bezitten een omvangrijke vastgoedvoorraad en zijn daardoor een belangrijke partij waar het gaat om energietransitie en verduurzaming van de Nederlandse woningmarkt. De corporatiesector heeft zich als doel gesteld om in 2050 CO<sub>2</sub>-neutraal te zijn. Daarnaast zijn belangrijke doelen in de Nationale Prestatieafspraken geformuleerd op het gebied van verduurzaming, waaronder toekomstklaar isoleren van woningen tot en met 2030, terugbrengen woningen met energielabel E, F en G tot en met 2028 en aardgasvrij maken van woningen tot en met 2030.

Als onderdeel van onze controle van de jaarrekening, hebben wij geëvalueerd in hoeverre bij schattingen en belangrijke veronderstellingen Stichting WonenBregburg rekening houdt met klimaatrisico's en de mogelijke effecten van de energietransitie en met de toezeggingen en feitelijke verplichtingen op dit gebied. Verder hebben wij het bestuursverslag gelezen en overwogen of er een inconsistentie van materieel belang is tussen de niet-financiële informatie in sectie 5 'Duurzaamheid' van het jaarverslag.

Op basis van onze controlewerkzaamheden achten wij de klimaatrisico's of de energietransitie niet van materieel belang voor de in de jaarrekening verwerkte schattingen of belangrijke veronderstellingen per 31 december 2023.

#### 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 alle 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 fraude of fouten. 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.

Onze controleaanpak met betrekking tot frauderisico's

Wij hebben de risico's geïdentificeerd en ingeschat op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening die het gevolg is van fraude. Wij hebben tijdens onze controle inzicht verkregen in Stichting WonenBurg en haar omgeving, de componenten van het interne beheersingssysteem, waaronder het risico-inschattingsproces en de wijze waarop het bestuur inspeelt op frauderisico's en het interne beheersingssysteem monitort en de wijze waarop de raad van commissarissen toezicht uitoefent, alsmede de uitkomsten daarvan.

Wij verwijzen naar hoofdstuk "Governance, risicomanagement en compliance" van het jaarverslag, waarin het bestuur zijn risicoanalyse heeft opgenomen na overweging van mogelijke frauderisico's en hoofdstuk "Verslag raad van commissarissen" van het jaarverslag waar de raad van commissarissen op deze (fraude)risicoanalyse reflecteert.

Wij hebben de opzet en de relevante aspecten van het interne beheersingssysteem en in het bijzonder de frauderisicoanalyse geëvalueerd alsook bijvoorbeeld de integriteits- en gedragscode, klokkenluidersregeling en de incidentenregistratie. Wij hebben de opzet en het bestaan geëvalueerd van interne beheersmaatregelen gericht op het mitigeren van frauderisico's.

Als onderdeel van ons proces voor het identificeren van frauderisico's, hebben wij frauderisicofactoren overwogen met betrekking tot frauduleuze financiële verslaggeving, oneigenlijke toe-eigening van activa en omkoping en corruptie die samenhangen met aanbestedingen en aan- en verkooptransacties van vastgoed. Wij hebben geëvalueerd of deze factoren een indicatie vormden voor de aanwezigheid van het risico op afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude.

In onze controle bouwen wij een element in van onvoorspelbaarheid. Ook hebben wij 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.

Zoals in al onze controles houden wij rekening met het risico dat het management interne beheersmaatregelen kan doorbreken. Vanwege dit risico hebben wij onder meer schattingen beoordeeld op tendenties die mogelijk een risico vormen op een afwijking van materieel belang, met name gericht op belangrijke gebieden die oordeelsvorming vereisen en significante schattingsposten, zoals toegelicht in oordelen en schattingen in onderdeel 4 "algemene grondslagen" van de toelichting op de jaarrekening. Ook hebben wij data analyse gebruikt om journaalposten met een verhoogd risico te signaleren en te toetsen en de zakelijke beweegredenen (of het ontbreken daarvan) beoordeeld van bijzondere transacties, waaronder die met verbonden partijen. Deze risico's vereisten echter geen significante aandacht in onze controle.

Verder hebben wij om in te spelen op het geïdentificeerde risico dat het management interne beheersmaatregelen kan doorbreken, specifiek een frauderisico geïdentificeerd ten aanzien van de gehanteerde uitgangspunten die worden gebruikt voor de schattingen van de afslag kwaliteit (afslag 3) en beheer (afslag 4) van de beleidswaarde.

Specifiek voor het frauderisico met betrekking tot het verstrekken van vergoedingen (kickbacks) aan functionarissen binnen Stichting WonenBurg die invloed hebben op het inkopen/aanbesteden van onderhoudslasten, zijn wij nagegaan of het inkoopbeleid is nageleefd in 2023. Verder hebben wij het inkoopstatuut, de externe marktconformiteitstoetsen en de autorisaties van documenten en (project)besluiten onderzocht.

Wij hebben geen frauderisico geïdentificeerd ten aanzien van de opbrengstenverantwoording, in aanvulling op het voornoemde risico dat het management interne beheersmaatregelen kan doorbreken.

Het volgende frauderisico hebben wij geïdentificeerd en vereiste wel significante aandacht in onze controle.

#### Frauderisico inzake de bepaling van de beleidswaarde

<p>Frauderisico en controleaanpak</p>	<p>Bij het identificeren en inschatten van frauderisico's met betrekking tot frauduleuze financiële verslaggeving, gaan wij uit dat er risico's bestaan inzake de bepaling van de beleidswaarde.</p> <p>Wij beschrijven 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 die een risico vormt op een afwijking van materieel belang die het gevolg is van fraude.</p>
---------------------------------------	--

Wij hebben kennis genomen van de beschikbare informatie en om inlichtingen gevraagd bij leden van het bestuur, management, de interne accountantsdienst, juridische zaken, personeelszaken en de raad van commissarissen.

Uit de door ons geïdentificeerde frauderisico's, ontvangen inlichtingen en andere beschikbare informatie volgen geen specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude met een mogelijk materieel belang voor het beeld van de jaarrekening.

Onze controleaanpak met betrekking tot het risico van niet voldoen aan wet- en regelgeving  
Wij hebben passende controlewerkzaamheden verricht inzake de naleving van de bepalingen van de relevante wet- en regelgeving die van directe invloed zijn op de verantwoorde bedragen en toelichtingen in de jaarrekening. Daarnaast hebben wij 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 kennisnemen van rapporten van de interne accountant en compliance afdeling en het uitvoeren van gegevensgerichte werkzaamheden gericht op transactiestromen, jaarrekeningposten en toelichtingen.

Wij hebben verder kennisgenomen van correspondentie met toezichthouders en zijn 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.

#### Onze controleaanpak met betrekking tot de continuïteitsveronderstelling

Zoals toegelicht in het onderdeel "Continuïteit" van onderdeel 4 "Algemene grondslagen" van de jaarrekening, is de jaarrekening opgemaakt op basis van de continuïteitsveronderstelling. Bij het opmaken van de jaarrekening heeft het bestuur een specifieke beoordeling gemaakt van de mogelijkheid van de toegelaten instelling om haar continuïteit te handhaven en de activiteiten voort te zetten voor de voorzienbare toekomst.

Wij hebben de specifieke beoordeling met het bestuur besproken en professioneel-kritisch geëvalueerd. Wij hebben overwogen of de specifieke beoordeling van het bestuur op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, alle relevante gebeurtenissen en omstandigheden bevat waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten en naar verwachting blijft voldoen aan de normen voor de ratio's zoals LTV en ICR in de beoordeling van de financiële continuïteit op grond van het Gezamenlijke beoordelingskader van de Autoriteit Woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. 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.

Op basis van onze werkzaamheden hebben wij geen materiële onzekerheden ten aanzien van de continuïteit geïdentificeerd. 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.

#### 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.

In vergelijking met voorgaand jaar, hebben wij geen relevante wijzigingen aangebracht in de kernpunten van onze controle

### Waardering vastgoed in exploitatie op marktwaarde in verhuurde staat

#### Risico

Het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2023 € 3,7 miljard wat neerkomt op 95% van het balanstotaal van Stichting WonenBregburg.

Het vastgoed in exploitatie moet volgens de Woningwet worden gewaardeerd op marktwaarde in verhuurde staat. Stichting WonenBregburg waardeert het vastgoed in exploitatie volgens de full versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde (het handboek) zoals toegelicht in hoofdstuk 5 Grondslagen voor de waardering van activa en passiva onder "Vastgoedbeleggingen" en nader toegelicht in hoofdstuk 8 onder 1.1 Vastgoed in exploitatie.

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 markthuur belangrijke assumpties die door het bestuur moeten worden ingeschat en die een belangrijke impact kunnen hebben op de uitkomst van de waardering.

Conform de vereisten uit het handboek heeft Stichting WonenBregburg een externe taxateur ingeschakeld voor het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat van een derde van het vastgoed.

## Waardering vastgoed in exploitatie op marktwaarde in verhuurde staat

	<p>Dit betekent dat alle delen van het vastgoed in exploitatie minimaal eens per drie jaar volledig worden getaxeerd. De externe taxateur heeft op basis van beschikbare marktinformatie 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 taxateur voert de werkzaamheden uit in overeenstemming met de standaarden zoals opgelegd door de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs.</p> <p>Bij het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat is gebruik gemaakt 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"> <li>• Het evalueren van de opzet en het bestaan van interne beheersingsmaatregelen rondom de totstandkoming van de waardering van het vastgoed in exploitatie.</li> <li>• Het vaststellen dat het handboek op een juiste wijze is toegepast door Stichting WonenBregburg en het door middel van een deelwaarneming toetsen van de taxatiemethodiek en de waardering van de complexen.</li> <li>• 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: <ul style="list-style-type: none"> <li>• de redelijkheid van de aannames bij toepassing van vrijheidsgraden;</li> <li>• de aard en diepgang van de externe taxatiewerkzaamheden, alsmede de redelijkheid van deze waardering.</li> </ul> </li> </ul> <p>Bij het evalueren van de redelijkheid van gehanteerde vrijheidsgraden en validatie van de externe taxaties per 31 december 2023 hebben wij gebruik gemaakt van eigen vastgoedwaarderingsexperts.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Het evalueren van de door Stichting WonenBregburg opgestelde analyse van de ontwikkeling van de marktwaarde tussen 31 december 2022 en 31 december 2023 naar samenstellende delen waaronder mutaties als gevolg van marktontwikkelingen, methodische wijzigingen, mutaties in bezit en mutaties in de basisgegevens.</li> </ul> <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>
<p>Belangrijke observaties</p>	<p>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.</p>

## Bepaling beleidswaarde vastgoed in exploitatie

### Risico

Op grond van artikel 15 lid 3 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (verslagjaar 2023) 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.

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.

In hoofdstuk 5 Grondslagen voor de waardering van activa en passiva onder Beleidswaarde is de bepaling van de beleidswaarde toegelicht. De beleidswaarde is nader toegelicht in hoofdstuk 8 onder 1.1 Vastgoed in exploitatie. Tevens is in het bestuursverslag onder 7.1 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.

De beleidswaarde is een belangrijke parameter voor de bepaling van financiële ratio's van Stichting WonenBreborg 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 in Sectie 7.4 "Scenario analyse van Stichting WonenBreborg".

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. In onze controle-aanpak hebben wij een frauderisico gekoppeld aan de bepaling van de beleidswaarde van vastgoed in exploitatie en dit als kernpunt van onze controle aangemerkt.

### Onze controleaanpak

Onze werkzaamheden bestonden onder andere uit:

- Het evalueren van de opzet en het bestaan van interne beheersingsmaatregelen rondom de totstandkoming van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie, alsmede het proces van totstandkoming van de meerjarenbegroting welke als uitgangspunt dient voor de aanpassingen voor kwaliteit (onderhoud) en beheer (beheerkosten).
- Het onder andere op basis van deelwaarneming controleren van de aanpassingen van de marktwaarde naar de beleidswaarde, in het bijzonder:
  - de afslag voor beschikbaarheid (door-exploiteren);
  - de afslag voor betaalbaarheid (huren) en dat de toegepaste streefhuren aansluiten bij het strategisch huurbeleid;

## Bepaling beleidswaarde vastgoed in exploitatie

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• de afslag 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;</li> <li>• de afslag voor beheer (beheerkosten), waarbij de toegepaste beheernormen zijn afgeleid van de meerjarenbegroting.</li> </ul> <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	<p>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.</p>

### Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2023 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 het jaarverslag opgenomen andere informatie

Het jaarverslag omvat andere informatie naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij.

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

- met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat.
- alle informatie bevat die op grond van artikel 36 en 36a van de Woningwet is vereist voor het bestuursverslag, het volkshuisvestingsverslag en de overige gegevens.

Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, overwogen of de andere informatie materiële afwijkingen bevat. Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten zoals vastgelegd onder “Doel” in hoofdstuk 1 en hoofdstuk 2.1 van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij artikel 17 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (verslagjaar 2023) 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 volkshuisvestingsverslag 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 WonenBreborg 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 fraude of fouten.

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

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben, waar relevant, professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, het Controleprotocol WNT 2023, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. De sectie “Informatie ter ondersteuning van ons oordeel” hierboven, bevat een informatieve samenvatting van onze verantwoordelijkheden en de uitgevoerde werkzaamheden als basis voor ons oordeel.

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 verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling;
- 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.

#### 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 van commissarissen 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, 17 mei 2024

Ernst & Young Accountants LLP

w.g. drs. M.H. de Hair RA

Postbus 409 | 5000 AK Tilburg

T: (013) 539 99 11

E: info@wonenbreburg.nl

Inschrijvingsnummer

Kamer van Koophandel: 20067125



[www.wonenbreburg.nl](http://www.wonenbreburg.nl)

