

JAARVERSLAG 2024

Woningcorporatie WonenBreborg



JAARSTUKKEN 2024

STICHTING WONENBREBURG

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

INHOUDSOPGAVE

Voorwoord.....	5
Missie, visie en hoofdoelen.....	7
Resultaatgebied Betaalbaarheid.....	10
1.1 Huurbeleid.....	10
1.2 Inkomensgrenzen en toewijzen aan doelgroepen.....	10
1.3 Huurachterstanden en ontruiming.....	12
1.4 Verhuring.....	14
1.5 Woonruimtebemiddelingssysteem.....	15
1.6 Servicekosten.....	16
1.7 Energiekosten.....	16
Resultaatgebied Leefbaarheid en wijkontwikkeling.....	19
2.1 Verslag overleg met gemeenten.....	19
2.2 Leefbaarheid en wijkontwikkeling.....	20
2.3 Huisvesten van bijzondere doelgroepen.....	22
2.4 Onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten.....	25
Resultaatgebied Dienstverlening en digitalisering.....	29
3.1 Klanttevredenheid.....	29
3.2 Klachten.....	29
3.3 Dienstverlening aan derden.....	30
3.4 Verenigingen van eigenaren.....	31
3.5 Beheer voor derden.....	31
3.6 Digitalisering.....	31
Resultaatgebied Beschikbaarheid.....	33
4.1 Ontwikkeling woningvoorraad en voorraadbeleid.....	33
4.2 Opleveringen nieuwbouw.....	34
4.3 Aankoop van woningen en gronden.....	34
4.4 Verkoop en sloop.....	35
4.5 Koopgarant.....	35
4.6 Woningplitsing en -deling.....	35
Resultaatgebied Duurzaamheid.....	38
5.1 CO ₂ -reductie.....	38
5.2 Klimaatadaptatie en biodiversiteit.....	42
5.3 Circulariteit.....	42
Resultaatgebied Ondernemerschap & werkgeluk.....	44
6.1 Personeelsbeleid.....	44
6.2 Ontwikkelingen in de organisatie.....	48
6.3 Organogram.....	49
Financiële ontwikkelingen.....	51
7.1 Ontwikkelingen met financiële invloed.....	51
7.2 Toekomstige ontwikkelingen.....	56
7.3 Overzicht activiteiten beleggingen.....	58
7.4 Verklaring besteding middelen uitsluitend in belang volkshuisvesting.....	58
7.5 Juridische (neven)structuur.....	58
Governance, risicomanagement en compliance.....	64
8.1 Governance.....	64
8.2 Risicomanagement en compliance.....	69
Verslag raad van commissarissen.....	73

Jaarrekening 2024 Stichting WonenBreborg	87
1. Balans (voor resultaatbestemming)	87
2. Winst-en-verliesrekening	89
3. Kasstroomoverzicht (directe methode)	90
4. Algemene grondslagen	91
5. Grondslagen voor de waardering van de activa en passiva	93
6. Grondslagen voor de bepaling van het resultaat	108
7. Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht	112
8. Toelichting op de onderscheiden posten van de balans	113
9. Toelichting op de winst-en-verliesrekening	141
10. Toelichting op het kasstroomoverzicht	154
11. Gebeurtenissen na balansdatum voor de jaarrekening	155
Overige gegevens	157
12. Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	157
13. Afzonderlijke primaire overzichten	157
Bijlage Kengetallen	166
Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	167

Voorwoord

Als we terugkijken op wat we in 2024 samen met alle WonenBreburgers en met de partners in de steden hebben bereikt, dan kijken we terug met trots. Zoals we ook merkten tijdens de visitatiedagen in oktober 2024: er zit veel energie in onze organisatie en bij onze partners, om samen in onze stevige netwerken voor resultaat te gaan, en doordacht te vernieuwen als de situatie daarom vraagt.

Mooie resultaten in 2024

We noemen een aantal aansprekende resultaten waar in dit jaarverslag meer over te lezen is. Waarbij het van belang is dat wat we bouwen en doen bijdraagt aan de opgaven in de wijk. En bewoners verder helpt. Zo zorgen we dat een huis een thuis wordt of blijft.

- We hebben 115 woningen opgeleverd in 2024. Daarnaast werkten we aan de start bouw binnen 12 maanden van nog een 1.000 woningen. Eind 2024 waren er circa 622 woningen in aanbouw.
- We hebben 1.331 woningen verbeterd en verduurzaamd in 2024. Daarvoor trokken we ruim 130 miljoen euro uit. We startten met zonnepanelen op hoogbouw en gaan per jaar 25 tot 30 flats aansluiten. Dit komt bovenop de in totaal 28.887 zonnepanelen die we tot en met 2024 plaatsten.
- We worden circulairder: we zijn gestart met isoleren met vlas en stro. We gebruiken PFAS-vrije zonnepanelen en straatstenen van vermalen oude dakpannen.
- We zijn actief in de buurten en wijken van Tilburg en Breda. Met een flink aantal nieuwe muurschilderingen en opruimacties, sociale activiteiten die burens verbinden en acties om de veiligheid en leefbaarheid te waarborgen.
- Het gebiedsperspectief Tilburg Noord werd vastgesteld. Ook startten we in Tilburg Noord met wijkfonds In de wijk geworteld, een initiatief dat bewoners helpt om dromen en kansen tastbaar te maken.
- We startten een nieuw klachtenmanagementproces en verbeterden het proces voor afrekening van de servicekosten

Naast dit jaarverslag verschijnt dit jaar de top 24 van 2024. Hierin geven wij met wat woorden en veel beeld 24 voorbeelden van waar we in 2024 mee bezig geweest zijn.

Hard gewerkt door alle WonenBreburgers

Een belangrijk doel is daarnaast het vereenvoudigen van onze organisatie, zodat werken makkelijker wordt en besluiten nemen eenvoudiger. Als het duidelijk is wie waarvoor verantwoordelijk is en waar je moet zijn, wordt het werk leuker en verloopt de dienstverlening soepeler. We kijken terug op een jaar waarin de organisatie zich ontwikkelt. We zien dat onze werkprocessen en ondersteunende systemen verbeteren. We zijn er nog niet, maar maken stappen in de goede richting.

- In vergelijking met 2023 is het afgelopen jaar op gebied van in-, door- en uitstroom aanzienlijk meer in balans. Er is nog altijd een behoorlijk aantal personele bewegingen, maar in geheel andere mate dan in 2023
- In 2024 is gestart met een leiderschapsprogramma, waarin zowel aandacht was voor de gezamenlijke leiderschapsopgave als leidinggevend kaders als ook voor de hiërarchische leiderschapsrol als leidinggevende van een team. Het versterken van de groepsdynamiek en de verbinding als groep en communicatie (aanspreken, ontvangen, krachtig complimenteren) waren hoofdthema's voor 2024.

- We zetten theater de Bussel op zijn kop met Connect on Stage, waar 240 collega's enthousiast applaudisseerden voor 40 collega's die optraden of meehielpen.
- Een start is gemaakt aan de expliciete ontwikkeling van het leerklimaat tot een lerende organisatie. In 2024 is daarbij een inhaalslag gemaakt om alle medewerkers met direct huurderscontact (bij te) scholen op gebied van agressie.
- En vond in 2024 een bestuurswissel plaats. We namen afscheid van Leo Schuld en verwelkomden Margriet Dam in ons midden.

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. Net zoals de huurders die meededen met een luisterpanel of op een andere manier van zich lieten horen. Hiermee helpen zij WonenBreborg om onze dienstverlening te verbeteren en een betere corporatie te worden.

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 2024 van Stichting WonenBreborg met de toelichting opgesteld en met genoeg kennisgenomen van de controleverklaring van de onafhankelijke externe accountant.

Het bestuur van WonenBreborg,

Hans Pars
Bestuursvoorzitter

Margriet Dam
directeur-bestuurder

Caroline Timmermans
directeur-bestuurder

Missie, visie en hoofddoelen

Missie

WonenBreburg 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 WonenBreburg.

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

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 WonenBreburg 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 consulenten, 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 WonenBreburch 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. Enerzijds omdat de ambities in het ondernemingsplan nog steeds zeer actueel zijn en anderzijds vanwege de bestuurderswisseling in 2024. Deze ambities zijn:

- Binnen het ondernemingsplan blijft **betaalbaarheid** 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 WonenBreburch 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 in ons Ondernemingsplan 2021-2025 een van de belangrijkste speerpunten. Onze ambitie is om 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.

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 en veerkracht van wijken en buurten sturen wij daarnaast met de streefhuren op een gevarieerde samenstelling bewoners van wijken. Met differentiatie in huurprijsklassen willen we eenzijdige instroom beperken.

Bij het bepalen van de streefhuur houden wij rekening met de betaalbaarheid van onze woningen. Gemiddeld is de streefhuur voor onze zelfstandige sociale huurwoningen (daeb) lager dan 80% van de maximale huurprijs op basis van het wettelijk woningwaarderingssysteem. Daarbij heeft een groot aantal woningen een (streef)huurprijs onder de aftoppingsgrenzen van de Huurtoeslagwet zodat deze woningen bereikbaar zijn en blijven voor mensen met de laagste inkomens.

1.2 Inkomensgrenzen en toewijzen aan doelgroepen

Toewijzen naar inkomen (EU-norm)

Corporaties moeten tenminste 92,5% van de vrijgekomen sociale huurwoningen met een huurprijs tot de liberalisatiegrens toewijzen aan:

- eenpersoonshuishoudens met een inkomen tot € 47.699 (prijspeil 2024)
- meerpersoonshuishoudens (bestaande uit 2 of meer personen) met een inkomen tot € 52.671 (prijspeil 2024)

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 2024 voldeed WonenBredburg aan de gestelde normen.

Tabel Toewijzingen conform EU-regeling totaal 2024 (inclusief studenten)

	Breda	Tilburg	Zundert	WonenBredburg
Binnen doelgroep EU-norm	91,58%	94,74%	100,00%	93,66%
Buiten doelgroep EU-norm	8,42%	5,26%	0,00%	6,34%
Totaal	100%	100%	100%	100%

Passend toewijzen

WonenBreborg 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 € 650,44 voor huishoudens van 1 of 2 personen en € 697,07 voor huishoudens van meer dan 2 personen (bedragen prijspeil 2024).

Voor een beperkt aantal situaties maakt WonenBreborg 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 of wanneer een woning meer passend is bij de gezinssituatie. Daarnaast wijzen wij de duurdere, technisch zwaar aangepaste (voormalig Wmo-)woningen toe aan de primaire doelgroep met een zorgindicatie.

In 2024 heeft WonenBreborg 98,35% passend toegewezen aan de primaire doelgroep.

Tabel Passend toewijzen per 31 december 2024

	Breda	Tilburg	Zundert	WonenBreborg
Passend	97,70 %	98,62%	100,00%	98,35%
Niet-passend	2,30%	1,38%	0,00%	1,65%
Totaal	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

Jaarlijkse huuraanpassing

De afgelopen periode is een periode geweest van grote maatschappelijke en economische ontwikkelingen. De inflatie was hoog en de betaalbaarheid van wonen en de bestaanszekerheid van met name de laagste inkomens is onder druk komen te staan. Dit heeft doorgewerkt in het huurbeleid van de afgelopen jaren. In 2021 zijn de huren bevroren en in 2023 is voor ruim 6.700 huishoudens met een laag inkomen de huur verlaagd. In 2024 is aanvullend bij nog 38 huurders de huur verlaagd. De gemiddelde verlaging was € 60.

In 2024 volgden wij voor de jaarlijkse huuraanpassing de nationale prestatieafspraken (NPA). De huurverhoging was in 2024 als volgt:

- We verhoogden de huren van sociale huurwoningen (gereguleerd) met 5,3%;
- Voor vrijesectorhuurwoningen verhoogden we de huur met (geliberaliseerd) 5,5%.

Wij kozen in 2024 voor inkomensafhankelijke huur en niet voor een gedifferentieerde huurverhoging. Huurders in een sociale huurwoning met een hoog middeninkomen en hoog inkomen kregen een huurverhoging van respectievelijk € 50 en € 100 euro. De huur stijgt door tot de maximale huur op basis van het woningwaarderingstelsel. In 2024 hebben 1.139 (€ 50) en 535 (€ 100) huishoudens een inkomensafhankelijke huurverhoging (IAH) gekregen.

Het Nibud berekent ieder jaar de huurquote (netto huur uitgedrukt als percentage van het netto besteedbaar huishoudinkomen) voor een groot aantal huishoudens. Door het koppelen van de huurstijging aan de cao-loonontwikkeling verbetert de gemiddelde huurquote en koopkracht van de meeste van onze huurders licht. De huurverhoging zorgt aan de andere kant voor behoud van investeringsruimte. Deze ruimte is hard nodig voor investeringen in onder andere nieuwbouw en duurzaamheid.

De geliberaliseerde eenheden en de parkeerplaatsen kregen een verhoging van 5,5%. Dat is gelijk aan de maximaal toegestane verhoging voor geliberaliseerde woningen. Bij parkeerplaatsen en de

meeste huurcontracten van bedrijfsmatige huurders is de huur conform contract verhoogd met de CPI-index van 3,1%.

De verwachte huursomstijging (exclusief de IAH) benadert de maximale huursomstijging van 5,3%.

*Tabel Huuraanpassing sociale sector 2024**

Gereguleerde eenheden	aantal woningen
5,3% huurverhoging	23.961

Geliberaliseerde eenheden	aantal woningen
5,5% huurverhoging	747

Inkomensafhankelijke huurverhoging	aantal woningen
Hoog middeninkomen € 50	1.130
Hoog inkomen € 100	508

*Aantallen zijn na verwerkte en toegewezen bezwaren

Bezwaren tegen de huuraanpassing per 1 juli

In 2024 hebben 291 huurders bezwaar gemaakt tegen de huuraanpassing. Dit zijn verzoeken tot huurbevrozing of een ander percentage huuraanpassing. Het aantal is ten opzichte van het jaar ervoor gestegen. Dit is verklaarbaar, aangezien de huurverhoging ook fors hoger lag.

Tabel Totaal aantal bezwaren tegen de huuraanpassing 2024 per 31 december 2024

Bezwaren tegen de huuraanpassing	2024	2023	2022	2021	2020
Aantal bezwaren	291	269	129	87	132
Toegewezen	40	144	20	32	33
Afgewezen	236	114	95	54	75
In afwachting	14	10	14	-	23
Bezwaar ingetrokken door huurder	1	1	0	1	1

In 2024 zijn 236 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, sloop binnen 5 jaar of inkomensdaling in 2023 waardoor het inkomen lager is geworden dan de ondergrens voor inkomensafhankelijke verhoging.

In totaal hebben 4 huurders hun – in onze ogen – ongegronde bezwaar voor laten leggen aan de huurcommissie.

1.3 Huurachterstanden en ontruiming

Wij werken vanuit de overtuiging dat het vermijden, beperken en terugdringen van schulden bij huurders 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. We werken hierbij met een stress sensitieve aanpak, waarbij medewerkers worden opgeleid en zich bewust zijn van de effecten van geldstress op gedrag en besluitvorming.

In de praktijk wordt nauw samengewerkt met woonconsulenten en buurtbeheerders uit de wijkteams, met de gemeente Tilburg en Breda en 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. 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. Vaste onderwerpen laten we consequent terugkomen in de digitale nieuwsbrief voor huurders en in het bewonersblad Venster.

We zijn en blijven goed in gesprek met onze huurders en bieden maatwerk. Dit heeft in het eerste kwartaal van 2024 geleid tot een toename van het aantal betalingsregelingen. Sinds mei van dit jaar is er een daling ingezet tot een regulier niveau aan het einde van het jaar.

Huurachterstanden

De achterstand aan huurbetalingen van de zittende en vertrokken huurders samen bedraagt 0,73% van de jaarhuur.

Vanuit vorig jaar namen we een stevige werkvoorraad mee. Dit kwam door de implementatie van Empire Online in 2023 en uitdagingen met de koppeling van Credit Manager, ons aanmaningssysteem. Deze hebben we stap voor stap weggewerkt, met als gevolg dat we tijd hebben gecreëerd voor de juiste gesprekken met huurders en de achterstanden zijn teruggedrongen. De achterstand voor zittende huurders is hierbij teruggelopen van 0,58% naar 0,55% van de jaarhuur.

Tabel Achterstand aan huurbetalingen van de zittende en vertrokken huurders samen per 31 december 2024

	2024	2023	2022	2021	2020
Achterstand aan huurbetalingen van de zittende en vertrokken huurders samen	0,73%	0,74%	0,54%	0,52%	0,59%

Overeenkomst Signalering+ met Gemeente Breda

Begin 2024 is de nieuwe samenwerkingsovereenkomst Signalering+ gezamenlijk ondertekend door de Gemeente Breda, Alwel, Laurentius en WonenBreburch. We optimaliseren onze samenwerking op dit vlak. Bedoeling is om de regie op alle signalen van huurachterstanden te leggen bij het team Schulden en Preventie van de gemeente. Zij schakelen de juiste (maatschappelijke) hulp in binnen hun netwerk. We hebben een vaste overlegstructuur en korte communicatielijnen. Dit draagt bij aan een goede gezamenlijke aanpak om het risico op oplopende schulden en dreigende huisuitzetting door huurachterstanden te verminderen.

Samenwerkingsovereenkomst gemeente Tilburg

Met de gemeente Tilburg bestond al langer de samenwerking Vroegsignalering. Deze is in januari 2024 opnieuw bekrachtigd en de afspraken zijn vastgelegd middels een nieuw convenant. WonenBreburch treedt hierbij op als belangrijke signaalpartner en er zijn goede afspraken over de wijze van samenwerking en communicatie tussen medewerkers van beide organisaties. Begin 2025 zullen wij ook de samenwerking op het gebied van Schuldhulpverlening bekrachtigen door een nieuwe overeenkomst voor een periode van 3 jaar. De lijntjes tussen onze organisaties zijn kort en daarmee bereiken we uiteindelijk meer (financieel) kwetsbare huurders en zijn we in staat om hen hulp aan te bieden.

Pilot Wijkrechtspraak

Begin 2024 zijn we gestart met de pilot Wijkrechtspraak in Tilburg Noord in samenwerking met de Rechtbank, gemeente Tilburg, woningcorporaties en zorgverzekeraars. Het heeft de vorm van een "huiskamer" rechtbank in de wijk, waarbij de huurder samen met de rechter, een medewerker van WonenBreburch en Schuldhulpverlening in gesprek gaat over de situatie en mogelijke oplossingen. Het is arbeidsintensief, maar tot nu toe zijn er al de nodige positieve resultaten bereikt. Dit komt doordat we in gesprek komen met mensen die we anders erg moeilijk of niet bereiken.

Ontruimingen

Ons beleid voorziet erin dat wij niet overgaan tot huisuitzetting bij een huurachterstand zonder hulpaanbod. Alleen huurders met wie wij op geen enkele wijze in contact komen en/of die niet meewerken aan al onze inspanningen om ondersteuning te bieden (o.a. schuldhulpverlening), lopen het risico om in een gerechtelijk traject terecht te komen. Met ontruiming als uiterste uitkomst.

In 2024 heeft WonenBregburg 36 aanzeggingen tot ontruiming gedaan. Dit heeft uiteindelijk geleid tot 20 ontruimingen, waarvan 16 in Tilburg en 4 in Breda. Door de implementatie van Empire in het laatste kwartaal van 2023 is een aantal gerechtelijke processen vertraagd en hebben we een duidelijke verschuiving gezien naar de eerste maanden van 2024. Dit is zichtbaar in de cijfers van het eerste kwartaal, aangezien we in deze maanden in totaal 11 ontruimingen hebben geregistreerd. In al deze situaties hebben wij en onze partners er alles aan gedaan om de ontruiming te voorkomen. De gemeente is altijd betrokken en op de hoogte van iedere casus.

Specificatie huurdebiteuren zittend per 31 december 2024 ten opzichte van totale brutohuur 2024

	2024	2023	2022	2021	2020
Gemiddelde huurdebiteuren zittend	0,55%	0,58%	0,40%	0,37%	0,46%

Specificatie aantal ontruimingen

	2024	2023	2022	2021	2020
Aantal ontruimingen aangezegd	36	16	18	31	39
Aantal ontruimingen afgelast	16	7	7	15	21
Aantal ontruimingen uitgevoerd	20	8	11	16	18

Specificatie ontruimingen naar gemeente

	2024	2023	2022	2021	2020
Aantal ontruimingen uitgevoerd in Breda	4	2	2	7	1
Aantal ontruimingen uitgevoerd in Tilburg	16	6	9	9	17
Totaal	20	8	11	16	18

1.4 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 2024 meer mutaties zijn geweest; 102 woningen meer dan in 2023. Daarnaast zijn er ook meer mutaties bij de studenten geweest in 2024; 113 meer dan in 2023.

Tabel Nieuwe verhuringen daeb en niet-daeb (exclusief nieuwbouw, aankoop en terugkoop) per 31 december 2024

Mutatiegraad vestigende huurder woningen	Breda		Tilburg		Zundert		WBB totaal	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Mutaties totaal:	938	939	2.149	1.929	3	-	3.090	2.868
Mutaties woningen	592	564	1.002	924	3	-	1.597	1.488
Mutaties studentenwoningen	346	375	1.147	1.005	-	-	1.493	1.380
Aantal woningen totaal	9.254	9.023	17.720	17.573	17	17	26.991	26.613
Aantal studentenwoningen	752	749	2.321	2.320	-	-	3.073	3.069

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

1.5 Woonruimtebemiddelingssysteem

Woonruimtebemiddeling

Onze woningen in Breda en Tilburg worden toegewezen volgens het combinatiemodel: aanbod- en lotingmodel. Dat doen wij met de woonruimtebemiddelingssystemen Klik voor Wonen (Breda), Woning in Zicht (Tilburg) en Klik voor Kamers (studenten Breda en Tilburg). Met uitzondering van de woningen waarvoor we bemiddeling toepassen (zie paragraaf 2.3).

Vernieuwing woonruimteverdeling

In 2024 zijn in zowel de KLIK- regio als de WIZ-regio vernieuwingen ingevoerd met betrekking tot de woonruimteverdelingsregels. In beide steden zijn de regels in belangrijke mate gebaseerd op inschrijftijd. Mensen met weinig inschrijftijd hebben hierdoor weinig kans op een woning. In Breda is om die reden een pilot gestart waarbij het "lotingmodel" per 1 maart 2024 alleen nog toegankelijk is voor mensen met een inschrijftijd van 32 maanden of minder. In Tilburg is het lotingmodel per 1 oktober 2024 alleen nog onder specifieke voorwaarden toegankelijk. Namelijk mensen moeten de helft van hun inschrijftijd inleveren, bouwen geen inschrijftijd op en mogen de toegewezen woning niet weigeren. In Tilburg (en regio WIZ) is per 1 oktober 2024 een nieuw lotingsmodel onder de naam "Sneller Wonen" ingevoerd. Specifiek voor mensen die dringend op zoek zijn naar een woning, geen uitgesproken woonwens en korte inschrijftijd hebben. Een model waarbij mensen op basis van hun persoonlijke omstandigheden afwegen of zij bereid zijn de voorwaarde te accepteren – onder andere de helft van de inschrijftijd inleveren en de toegewezen woning mag niet geweigerd worden – om toegang te krijgen tot deze woningen.

Actualiteiten KLIK/WIZ

In 2024 is bij WIZ hard gewerkt aan de implementatie van Sneller Wonen en hebben onze medewerkers hiervoor opleiding gevolgd. Klik heeft een nieuw Ondernemingsplan opgesteld in 2024 en er is een audit uitgevoerd op de werkorganisatie van Klik. Tevens is zowel voor Klik als voor WIZ een digitale inkomestoets ingevoerd, zodat voor woningzoekende de actuele inkomensgegevens kunnen worden gebruikt bij toewijzing.

Tabel woonruimteverdeling in het verslagjaar 2024, per 31 december 2024

	Klik voor Wonen (Breda e.o.) ⁽⁴⁾	Woning In Zicht (Tilburg e.o.) ⁽⁴⁾	Klik voor Kamers studenten Breda	Klik voor Kamers studenten Tilburg
Inschrijving woningzoekenden totaal	116.748 ⁽⁵⁾	123.392 ⁽⁵⁾	4.699 ⁽²⁾	6.476 ⁽²⁾
Actieve zoektijd voor toewijzing in maanden (inclusief extra inschrijfduur)	Breda: 36 (2023: 33)	Tilburg: 16 (2023: 18)	Breda: 13 ⁽³⁾ (2023: 12)	Tilburg: 21 ⁽³⁾ (2023: 15)
	WBB: 38 (2023: 33)	WBB: 18 (2023: 18)	WBB: 11 ⁽³⁾ (2023: 12)	WBB: 21 ⁽³⁾ (2023: 18)
Aantal toewijzingen aan urgenten door WonenBredburg	3 (2023: 4)	19 (2023: 27)	0 (2023: 0)	0 (2023: 0)
Aanbiedingsgraad per huurwoning van WonenBredburg	3,9 (2023: 4,8)	4,7 (1) (2023: 3,8)	3,4 ⁽³⁾ (2023: 2,5)	3,8 ⁽³⁾ (2023: 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

1.6 Servicekosten

Voor de servicekosten heeft het jaar 2023 vooral in het teken gestaan van het prijsplafond en de Tijdelijke Tegemoetkoming Blokaansluitingen (TTB) vanuit de Rijksoverheid. Dit zien we terug bij de afrekening van de servicekosten over 2023, die opgemaakt is in 2024. De uitkering van de TTB heeft bij de meeste complexen geleid tot een substantiële teruggave voor de stookkosten.

Per 1 januari 2024 is de TTB net als het prijsplafond vervallen. Dit betekent dat we de voorschotten voor 2024 hebben afgestemd op de marktprijzen van elektra, gas en warmte. De elektra is voor 2024 gunstig ingekocht. Hierdoor kon het voorschot flink omlaag t.o.v. voorschot voor 2023. De kosten voor de warmte zijn in 2024 ook gedaald. Wel hebben we het voorschot voor de huurder moeten verhogen ten opzichte van 2023. Dit komt omdat we in 2023 bij vaststelling van het voorschot rekening hielden met een bepaalde mate van overheidscompensatie. In 2024 kunnen we dat niet meer doen. De servicecomponent schoonmaak hebben we fors moeten verhogen (12%) vanwege een meer marktconforme inkoop.

Het doel was om in 2024 tijdig en technisch uitlegbaar af te rekenen. Dit doel is grotendeels behaald. Over verwerking van de TTB-maatregel zijn er veel vragen binnengekomen. De afhandeling van deze en ook andere vragen varieerde van het geruistellen van de huurder, het specificeren van kosten, het afspreken van een betalingsregeling tot aan (in een enkel geval) het uitvoeren van een correctie.

1.7 Energiekosten

De energiekosten zijn in 2024 gestabiliseerd en op een lager niveau dan de afgelopen jaren, maar een hoger niveau dan daarvoor. Zoals in de vorige paragraaf benoemd, vervielen het prijsplafond en de TTB.

Huurders informeren en helpen

WonenBreborg informeert huurders via alle beschikbare kanalen over de initiatieven die er zijn op het vlak van energiebesparende maatregelen en hulp bij energiekosten. WonenBreborg heeft periodiek overleg met gemeente Tilburg en Breda over het onderwerp energiekosten. In samenwerking met beide gemeentes en de andere corporaties zijn er wijken aangewezen waar inwoners met hoge energielasten wonen. In deze wijken zijn intensieve acties ingezet met Energiecoaches en Energiefixers. Zij brengen energiebesparende maatregelen aan in de woning en geven advies. WonenBreborg heeft huurders apart aangeschreven na een oproep van de gemeente om gebruik te maken van de EnergieCoaches. Dit zorgt voor een betere respons.

Sinds Q3 2024 is het voor de corporaties mogelijk om bij de gemeente Breda huurders bij "Vroeg erop af" aan te melden, die door de hoge energiekosten in de knel komen te zitten. Voor die tijd was het enkel mogelijk om huurders met huurbetalingsproblematiek hieraan te melden. Huurders in Tilburg zijn actief geïnformeerd over de 'witgoed omruilregeling' van de gemeente Tilburg waarmee zij hun oude koelkast, koelvriescombinatie of wasmachine konden omruilen voor een energiezuiniger, nieuw apparaat.

In Lenteverband is de pilot Een goed gebruik in 2024 geëvalueerd en besloten is om dit nu bij meerdere Lente corporaties voort te zetten via het proces van groot onderhoud. Daarnaast hebben we Tante Tip als communicatieconcept corporatiebreed ingezet om huurders te informeren over een goed gebruik van de installaties voor verwarmen, ventileren en koelen. Bij Wonenbreborg zetten we Tante Tip proactief in bij groot onderhoud. Halverwege 2024 is de website

www.tantetip.nl geactualiseerd met alle mogelijke systemen die onze huurders in hun woningen hebben voor verwarmen, koelen en ventileren van de woning.

Duurzaamheid en energiemangement

Om het energieverbruik en de energiekosten voor huurders zo laag mogelijk te houden heeft WonenBregburg sinds 2022 een programma lopen met diverse activiteiten. Jaarlijks levert dit een forse verlaging van het energieverbruik op en minder aansluitkosten. Hierdoor stijgen de energiekosten voor huurder minder hard. Zie voor de acties hiervoor hoofdstuk 5.

Eind 2023 zijn we gestart met een programma energiemangement en een specialist energiemangement. Doel is om met name de collectieve warmte installaties zo energiezuinig mogelijk te laten werken en inzicht te krijgen op de energieverbruiken van huurders. We hebben inmiddels inzicht in de installaties met de hoogste energieverbruiken en de eerste maatregelen om de installaties energiezuiniger te maken zijn uitgevoerd. De komende jaren gaan we hier mee verder, omdat we veel verbetermaatregelen zien om installaties zuinig te laten werken en huurders te helpen bij het inzicht in hun energieverbruiken.



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 hebben we in 2024, samen met de gemeente, de Gezamenlijke Huurderskoepels (GHK) en de woningcorporaties Alwel en Laurentius, de nieuwe meerjarige prestatieafspraken vastgesteld. Hierbij zijn dit jaar ook voor de eerste keer een aantal zorgpartijen betrokken geweest. Gelijktijdig hebben we via de jaarschijf 2024-2025 invulling gegeven aan de ambities. We hebben afspraken gemaakt over onder andere het verbeteren van de veerkracht in wijken, huisvesting van aandachtsgroepen, nieuwbouw (waaronder flexwoningen), het verlagen van de woonlasten en de samenwerking in de wijk. Overleg is georganiseerd langs de lijnen van een bestuurlijk overleg, een coördinerende uitvoeringsgroep en zes werkgroepen: samenwerken in de wijk, veiligheid, beschikbaarheid en betaalbaarheid, wonen en zorg, duurzaamheid en nieuwbouw.

In Tilburg hebben we in 2024 gesprekken gevoerd over het nieuwe Convenant Wonen 2025-2029. Deze worden begin 2025 afgerond. We hebben stevige gesprekken gevoerd over het op alle mogelijke manieren inzetten op meer woonruimte en dat we gezamenlijk en met andere maatschappelijke partijen steviger inzet nodig hebben op leefbaarheid in onze wijken. Onder andere gericht op aanpak en oplossen van complexe overlast en het faciliteren van en samenwerken aan sociale cohesie en gemeenschapsvorming in wooncomplexen en buurten. Aan de hand van de jaarschijf prestatieafspraken 2024 is afgelopen jaar voor het laatst gewerkt aan de uitvoering van het Convenant Wonen 2020-2025. Wij werken in goed overleg samen met alle partijen, namelijk de 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 vier 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 de Baronie. In 2024 is de versnellingsafspraken definitief ingericht. Ook is eind 2024 de regionale opgave en verdeling per gemeente bijgesteld. Verder hebben we in regio Hart van Brabant de bestaande samenwerking voortgezet, onder meer met de regionale matchingtafel

Duiding contacten

In 2024 zijn wederom benen-op-tafel-overleggen ingepland met directeuren en wethouders van beide gemeenten. 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 bijpraat en themagesprekken plaatsgevonden. In Tilburg nemen wij deel aan het (bestuurlijke) netwerk de Maatschappelijke Ontwikkelings Maatschappij (MOM). Verder hebben in beide steden de (half)jaarlijkse bijeenkomsten met de woordvoerders Wonen van de gemeenteraadfracties plaatsgevonden. In Breda heeft een masterclass woonruimteverdeling plaatsgevonden. In Tilburg is in dat kader extra stilgestaan bij de energietransitie, woonruimteverdeling, de financiële positie van de corporaties en de dilemma's die we ervaren bij het opstellen van een nieuw Convenant Wonen.

2.2 Leefbaarheid en wijkontwikkeling

WonenBreburg werkt aan het realiseren van een woonomgeving waar bewoners zich gezien en gesteund weten en waar ze zich thuis voelen. Het werken aan leefbaarheid en wijkontwikkeling 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 en op het niveau van de individuele huurder.

Gebiedsvisies en nationaal programma leefbaar en veilig

In ons werkgebied zijn de gebieden Breda-Noord en Tilburg-Noordwest aangewezen als onderdeel van het Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid (hierna: NLPV). In beide steden zijn we partner bij de uitvoering van deze aanpak.

In Tilburg wordt steeds steviger ingezet op gebiedsgericht samenwerken. De inzet is om de leefbaarheid te verbeteren door uiteindelijk in acht gebiedsteams samen te werken en met inwoners gebiedsvisies en -agenda's te maken. Het NPLV haakt in Tilburg-Noordwest als een extra aanjager hierop aan. Als woningcorporatie zijn we medeopdrachtgever voor de gebiedsvisies. Het gebiedsperspectief Tilburg Noord is in 2024 vastgesteld. Met ruim 100 schriftelijke reacties en 30 sprekers tijdens de raadsinformatiesessie, is in december 2024 het plan door de gemeenteraad goedgekeurd. Verder werkten we in 2024 met partners aan uitvoeringsagenda van het gebiedsperspectief in Groenewoud en maakten we met partners een start met het gebiedsperspectief Tilburg West.

In Breda is de NPLV-aanpak gekoppeld aan de inzet op VerbeterBreda. Hiervoor is in 2024 een uitvoeringsagenda opgesteld.

Zware overlast

We zien een toename van bewoners met psychische problemen, waaronder GGZ-problematiek en verslavingen. Deze bewoners doen een toenemend beroep op onze professionals in de wijk en op de verdraagzaamheid bij hun bureaus. In Tilburg is daarover samen met de andere Tilburgse corporaties nadrukkelijk aandacht voor gevraagd bij alle betrokken partijen. Dit heeft in 2024 geresulteerd in een analyse van wat beter moet en een eerste aanzet voor bijbehorende acties. Eerste resultaat is dat we elkaar beter vinden en eerder opschalen, maar daarmee nog onvoldoende in de grip. Het onderwerp is als doorbraakproject in het nieuwe Convenant Wonen geformuleerd en krijgt daarmee specifieke aandacht in 2025 voor een handelingskader en gezamenlijke afspraken.

Projecten en activiteiten om de leefbaarheid te bevorderen

Van belang is dat wat we bouwen en doen bijdraagt aan de opgaven in de wijk. En bewoners verder helpt. Zo zorgen we dat een huis een thuis wordt of blijft. Enkele voorbeelden uit de vele projecten en werkzaamheden op het gebied van leefbaarheid:

Schoon houden en verfraaien openbare ruimte

Tilburg

- WonenBreburg en Prospect At Work starten een pilot voor 2 jaar. Deze pilot is bedoeld om de leefbaarheid in Tilburg Noord (Stokhasselt) te verbeteren. Tijdens deze pilot wordt gewerkt aan het samen met bewoners versterken van de sociale cohesie in de buurt en ook het verbeteren van de directe leefomgeving. Zo maken ze bijvoorbeeld elke 14 dagen de directe woonomgeving schoon.

- We hebben in Tilburg Noord samen met bewoners, huurders en diverse organisaties diverse kunstwerken zowel binnen als buiten op de gevel van complexen gerealiseerd vanuit het Forwardproject. In Tilburg Centrum zijn aan het Stuivesantplein en op de Pijnboomflat muurschilderingen van Paul Watty gerealiseerd.
- Een afvalcoach en het BAT gingen langs bij de bewoners aan de Schout Backstraat en de Burgemeester Visserstraat om gft-bakjes en zakjes uit te delen. Aanleiding is dat de stortkoker dichtgemaakt is en bewoners voortaan hun afval moeten scheiden.
- Het Croydonpleintje in Tilburg West werd opnieuw ingericht. Het begon met tegelwippen door wethouder, WonenBreburch-medewerkers en omwonenden.

Breda

- In de Linie is een klein actief bewonersgroepje iedere maand vuil aan het prikken rondom hun gebouw. Dit levert een hoop volle vuilniszakken op. Na afloop drinken we gezellig een bakske koffie (met een lekkere koek).

Versterken sociale cohesie

Tilburg

- Veel samenwerking met Contour de Twern en R-Newt, onder meer bij het organiseren van buurtactiviteiten voor kinderen en jongeren, zoals een Back2school Playday en het 'Take Care of The World' Event.
- Diverse sociale bijeenkomsten. Zo hebben we met vier generatie bewoners gezocht naar paaseieren op de Gendringenlaan. De bewoners van de Brucknerlaan warm welkom geheten als nieuwe huurders. En hebben de bewoners van de Salesianenstraat en de Pijnboomflat met bijdrage van WonenBreburch het vijftigjarig bestaan gevierd. We hebben een nieuwe ontmoetingsruimte in de Griegstraat opgezet.
- Stichting In De Wijk Geworteld is in 2024 opgericht vanuit de tripartiete samenwerking van gemeente Tilburg, ACT! En WonenBreburch. Een impactfonds speciaal voor bewoners uit Tilburg Noord voor initiatieven op het gebied van leefbaarheid, veiligheid, sociale cohesie en armoedebestrijding. Een inwonerspanel beoordeeld de plannen die worden ingediend.
- Het Tilburg Akkoord gaat door als Startversterker013. Doel is om laagdrempelig 'ontschot' geld en ondersteuning beschikbaar te hebben om burgerinitiatieven en maatschappelijke startups op weg te helpen. De Tilburgse corporaties dragen voor een periode van 4 jaar in totaal €600.000 bij, waarvan de helft voor rekening WonenBreburch komt.

Breda

- In Hoge Vucht hebben we een speelgoedbibliotheek geopend waar alle kinderen gratis sport- en spelmaterialen kunnen lenen (Zure matten). Zure matten heeft ook een belangrijke buurtfunctie: ouders drinken samen een kopje koffie, maken een praatje en helpen met het onderhoud van het speelgoed. Zo ontstaat er meer verbinding in de wijk.
- In samenwerking met Thebe Breda, Gemeente Breda, Zorg voor elkaar Breda, Alwel, Laurentius en WonenBreburch zijn we een nieuw Buurtpunt gestart in Brabantpark. Buurtbewoners kunnen hier o.a. terecht met vragen over zorg, hun huurwoning, energiekosten, werk, geld, moeilijke formulieren, DigiD en andere apps, maar ook over de openbare ruimte en activiteiten in de buurt. En natuurlijk een kopje koffie en een luisterend oor.
- WonenBreburch organiseerde samen met Ingenhouz, Surplus en Vluchtelingenwerk een Burendag, waarbij de wijkbewoners van Haagpoort de kans kregen om kennis te maken met de bewoners van Ingenhouz Breda. Op deze bijzondere locatie wonen 100 Oekraïense vluchtelingen en 100 statushouders samen onder één dak midden in de wijk Haagpoort.
- In de Doornbos is voor het eerst mee gedaan aan de burendag. Bewoners hadden een rommelmarkt georganiseerd en WonenBreburch zorgde voor het springkussen ter vermaak van de kinderen.

Verbeteren veiligheid

Tilburg

- Op basis van de wet "bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek" heeft de minister in oktober 2024 adressen in Groenewoud-Zuid aangewezen waar verhuringen lopen via de huisvestingsverordening. Dit besluit loopt van 19 november 2024 tot 19 november 2028. Het gaat om zo'n 650 woningen, waarvan 228 woningen in bezit van WonenBreborg.
- In 2024 is het convenant "intensieve leefbaarheids- aanpak" (ILA) verlengd. Met dit convenant tussen Gemeente Tilburg, Politie, WonenBreborg Tiwos en TBV wonen zetten we in bij verstoring van de balans in een gebied, om de veiligheid en leefbaarheid te herstellen.

Breda

- We voeren diverse vormen van overleg over leefbaarheid en veiligheid met o.a. gemeente en SMO.
- Over de aandachtsgebieden Zuid-West (Tuinzigt, Heuvel en Haagpoort) zijn we een maandelijks overleg gestart met o.a. gemeente, Surplus, jongerenwerk en Boa's.

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

2.3 Huisvesten van bijzondere doelgroepen

Al geruime tijd is er een groeiende vraag vanuit specifieke groepen naar sociale huurwoningen, terwijl het aantal beschikbare woningen dat vrijkomt afgelopen jaren is afgenomen, zowel in Breda als in Tilburg. Ook in 2024 zagen we dat deze lijn doorzette. Dit legt een steeds grotere druk op de voorraad sociale woningen. In beide steden heeft dit grote aandacht en voeren we het overleg met de gemeente en de zorgpartijen hierover.

Daarbij staan we ook voor een aanzienlijke uitdaging als het gaat om het bevorderen van zelfstandig wonen voor ouderen. We streven ernaar om meer zorggeschikte en geclusterde woningen te realiseren met ontmoetingsruimtes die de gemeenschapsvorming bevorderen. Inmiddels zijn verschillende kansen benut bij de nieuwbouwprojecten in ontwikkeling en door naar onze bestaande woningvoorraad te kijken.

We hechten waarde aan het bouwen van gemeenschappen, het cultiveren van een gevoel van verbondenheid tussen bewoners. Een hechte gemeenschap ontstaat niet vanzelf; hiervoor moeten we investeren, samen met zorg- en welzijnspartners, de gemeente en de bewoners zelf.

Inzet op gemengd wonen

We zijn momenteel op verschillende locaties in de stad bezig ervaring op te doen met gemengd wonen en het opbouwen van gemeenschappen.

Gemengd wonen-concepten in beheer

Breda

- In 2023 is aan de Rijpstraat het gemengd wonen nieuwbouwcomplex opgeleverd met 55 woningen, waarvan er 20 zijn toegewezen aan bewoners met een zorgvraag. Verschillende zorginstaties – Sovak, Zintri, SMO Breda en Prisma – wijzen elk 5 woningen toe aan hun cliënten. Een gemeenschapsvormer speelt een cruciale rol bij het bevorderen van het gemeenschapsgevoel onder

de huurders. Dit gemengd wonen project is voor WonenBreburg een ambitieus pilot project geweest. Ook voor de zorgpartijen en gemeente is deze woonvorm nieuw. We leren van elkaar en van wat goed gaat en beter kan door de monitoring die is georganiseerd.

Tilburg

- Al voor het 15^e jaar exploiteren we in 2024 negen zelfstandige woonunits volgens het concept Skaeve Huse. Dit zijn woningen met huurovereenkomst en met begeleidingsovereenkomst. Doelgroep zijn huurders die niet te handhaven zijn in reguliere huisvesting. Hulp- en ondersteuningstrajecten hebben geen effect of zijn geweigerd.
- In het complex aan de Schutsboomhof hebben we sinds 2022, samen met SMO Traverse, RIBW en ContourdeTwern, de principes van gemeenschapsvorming geïntroduceerd in een bestaand complex. Daarbij hebben we een beheerteam opgezet, bestaande uit de buurtbeheerder en een medewerker van SMO Traverse en RIBW. Zij werden door ContourdeTwern gecoached op het gebied van gemeenschapsvorming. 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 kloostercomplex Notre Dame bood WonenBreburg in 2024 in een van de gebouwdelen onderdak aan Oekraïense vluchtelingen. Vanaf februari 2024 verhuurden wij een ander deel van het gebouw aan (internationale) jongeren.

Conceptontwikkeling gemengd wonen

Ook werkten we in 2024 aan concept-ontwikkeling voor nieuwe gemengd wonen-concepten.

Breda

- Op de locatie Frankenthalerstraat in Breda realiseren we 123 flexwoningen. Op deze locatie zullen 41 woningen beschikbaar zijn voor statushouders. Daarnaast zal Amarant als zorgpartij maximaal 20 uitstromers uit zorg begeleiden. De andere woningen zijn beschikbaar voor reguliere woningzoekenden. Gemeenschapsvorming zal onderdeel zijn van het woonconcept.

Tilburg

- Voor kloostercomplex Notre Dame staat op de langere termijn 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 ouders, waarbij gedeelde waarden zoals duurzaamheid, naastenliefde en respect voor anderen altijd centraal staan.
- Het nieuwbouwproject Prikkelarm Wonen draagt bij aan de beschikbaarheid van passende woningen voor kwetsbare inwoners van gemeente Tilburg.
- Wonenbreburg ontwikkelt op dr. Bloemenlaan en Bijsterveldenlaan 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 is in 2024 verder uitgewerkt en concreet gemaakt.

Inzet op ouderenhuisvesting

Het is duidelijk dat we zowel kwalitatief als kwantitatief stappen moeten zetten om ouderen in staat te stellen langer zelfstandig thuis te wonen.

Breda

- In Geeren-Noord in Breda gaat gestart worden met de ontwikkeling van nieuwbouw van 54 intramurale wooneenheden met Egala Zorg (voorheen Raffy Leystroom) voor cultuurspecifieke groepen. De reguliere huurwoningen (72 appartementen) zullen zorggeschikt zijn. In het complex zetten we in op een levendige gemeenschap waarbij bewoners elkaar ook helpen bij het langer zelfstandig thuis kunnen wonen.

Tilburg

- Vanuit het gemeentelijk project GGOUD (Gezond en Gelukkig oud in Tilburg) wordt ingezet op het organiseren van gemeenschapszin waardoor ouderen langer zelfstandig thuis kunnen blijven wonen. De Mendelssohnflats in Tilburg zijn een van de 2 locaties waar dit jaar deze werkwijze van start gaat. Samen met andere partners vanuit zorg en welzijn en de huurders wordt gewerkt aan het versterken van de gemeenschapszin in de 3 complexen.
- Het verzorgingshuis Den Herdgang in Tilburg is verouderd en niet meer geschikt voor de zware zorg die hier geleverd wordt. Rondom en aan het gebouw staan woningen van WonenBreburg. Onze (oudere) huurders maar ook ouderen in de nabije omgeving maken veel gebruik van het aanbod aan activiteiten en maaltijden. WonenBreburg verkende in 2024 met de maatschappelijke partners, bewoners en vrijwilligers hoe ze dit kloppende hart kunnen behouden als De Wever begin 2025 vertrekt.
- Ook in 2024 hebben we in Tilburg de doorstroommakelaar ingezet. Tilburg kent een doorstroombelief voor ouderen waarbij afspraken zijn gemaakt over de inzet en rol van corporaties en gemeente. Onze doorstroommakelaar begeleidt op behoefte van de oudere de doorstroming van een niet-passende eengezinswoning naar een meer geschikte woning.

Bemiddeling

Het is steeds moeilijker om urgente aandachtsgroepen passend (naar inkomen en huishoudgrootte) een woning toe te wijzen waarbij voor de persoon zelf een kans is op een goede start en waarbij rekening wordt gehouden met de leefbaarheid voor de burens en buurt. Het woningtekort en de lage mutatiegraad zijn hier mede debet aan. Daarnaast is vanuit leefbaarheid en inzet op gemengde wijken de wens andere doelgroepen te trekken (met hogere inkomens). In beide steden voeren we het goede gesprek over de inzet voor deze aandachtsgroepen, en hoe deze zich verhoudt tot het bredere vraagstuk over krapte op de woningmarkt.

Breda

In maart 2023 ondertekenden we samen met de partners uit de regio het convenant Thuis in de wijk. Op basis van fair 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.

Tilburg

In Tilburg is sinds oktober 2020 de regionale samenwerkingsovereenkomst Weer Thuis van kracht. Afgesproken is, dat in 2024 in Tilburg 184 woningen gereserveerd worden voor de uitstroom van Weer Thuis-kandidaten via het regionaal matchingspunt (inclusief 16 woningen voor de Tilburgse

maatwerkcommissie). We hebben in het najaar van 2024 bij de gemeente Tilburg het signaal gegeven dat de wachttijden voor bemiddeling oplopen en het ons steeds moeilijker lukt om woningen te vinden om mensen kansrijk te plaatsen.

Tabel Contingenten t.b.v. zorgaanbieders en maatschappelijke opvang per 31 december 2024

	contingenten t.b.v. zorgaanbieders en maatschappelijke opvang	
	Breda	Tilburg
Gezamenlijk door corporaties ter beschikking gesteld	85	168
In behandeling genomen door WonenBredurg	-	133
Toegewezen door WonenBredurg	33	68
Lopende aanvragen	-	65

Uiteindelijk hebben wij in beide steden samen 101 woningen geleverd.

Huisvesting van vergunninghouders

Tabel Huisvesten vergunninghouders per 31 december 2024

	huisvesten vergunninghouders	
	Breda	Tilburg
Taakstelling voor de stad	469 personen (incl. achterstand 2023) (taakstelling WBB: 155 personen)	663 personen (incl. achterstand van 2023) (taakstelling WBB: 332 personen)
Gehuisvest door WonenBredurg	131 personen	139 personen
Aantal woningen	54	48
Stand van zaken	Taakstelling niet gerealiseerd Achterstand: 85 personen	Taakstelling niet gerealiseerd Achterstand: 202 personen

De matching voor deze doelgroep is moeilijk, omdat het ongeveer 85% alleenstaande statushouders zijn of grote gezinnen vanaf 6 personen. Voor alleenstaande statushouders geldt dat zij onder de eerste ATG vallen en hier ook 85% van de contingenten onder vallen. Kortom hier moet ieder keer een keuze worden gemaakt, statushouder of contingent of regulier. Het aanbod voor statushouders is dus minder.

Voor de grote gezinnen geldt dat ook hier het aanbod beperkt is. Niet elke woning is geschikt voor een groot gezin. We proberen zoveel mogelijk deze woningen aan een groot gezin statushouders toe te wijzen.

2.4 Onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten

WonenBredurg heeft in 2024 deelgenomen aan diverse onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten. Ook werken we in beide steden aan flexwonen. Een aantal onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten lichten wij nader toe.

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. Vanuit de ambitie om samen te werken aan een gebiedsperspectief Brabantpark-Heusdenhout is in 2024 de haalbaarheid van een eerste herstructureringsproject onderzocht. De resultaten worden in het eerste kwartaal van 2025 verwacht. In 2024 stelde de gemeente in samenspraak met corporaties en bewoners daarnaast het wijkplan Heusdenhout op.

Vier grote gebiedsontwikkelingen

De gemeente Breda heeft voorgaande jaren vier grote gebiedsontwikkelingen aangezet. Het gaat om 't Zoet, Gasthuisvelden, Bavel-Zuid & West en Centrum-Oost. De ontwikkelpotentie per gebied is tussen de 1.000 en 6.000 woningen, waarvan minimaal 30% bestemd is voor sociale woningbouw. Vanuit efficiëntie-oogpunt hebben de corporaties besloten om te werken met duo's per gebiedsontwikkeling om de betrokkenheid te borgen en de werklast te verdelen. Met deze aanpak besluiten we nog niet definitief over de woningverdeling en exploitatie die voortvloeit uit de ontwikkelplannen. Voor Chassékwartier en Bavel-Zuid is WonenBreborg penvoerder. Voor Gasthuisvelden is Laurentius de penvoerder. Voor 't Zoet is Alwel penvoerder.

Flexwoningen

Om versneld woningen toe te voegen aan onze portefeuille zijn wij in 2024 gestart met 123 flexwoningen aan de Frankenthalerstraat in Breda. Eind 2024 is ook de planologische procedure afgerond voor de 22 flexwoningen aan het Kadijkje in Breda. Daarnaast zijn wij eind 2024 het haalbaarheidsonderzoek gestart voor nog eens 80 flexwoningen aan de Woestenbergsseweg in Bavel. Deze aanvullende locatie ziet toe op de afspraak dat de Bredase corporaties samen met de gemeente in Breda 750 woningen versneld gaan realiseren door middel van flexwoningen. WonenBreborg realiseert met deze nieuw locatie navenant haar 1/3 deel van de opgave.

Tilburg

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.

- Voor de projecten Mascagni 1 en Bellini ligt er een concept-stedenbouwkundig plan. De verwachting is dat voor beide projecten de omgevingsplanprocedure in 2025 kan worden opgestart. De projecten samen behelzen circa 430 woningen waarvan 120 sociaal. Daarnaast loopt er bij Mascagni 1 een onderzoek naar het uitplinten van de bestaande flats. Door het toevoegen van woningen op de begane grond wordt de leefbaarheid en veiligheid op het maaiveld vergroot. Voor beide projecten wordt gewerkt met een planteam waarin bewoners uit de omgeving deelnemen.
- In 2024 zijn de artist in residence woningen opgeleverd in het Ypelaerpark en inmiddels hebben 4 kunstenaars deze woningen betrokken. In ruil voor huurverlaging realiseren zij kunstprojecten in de buurt met buurtbewoners, ter verbetering van de leefbaarheid en veiligheid.
- Vanuit het proces van het gebiedsperspectief is Verdiplein aangewezen als hotspot waar met hoge prioriteit gestart moet worden met gebiedsontwikkeling op deze plek. In 2025 starten we daarom met het project Verdiplein als onderdeel van het doorbraakinitiatief Yperlaerpark. In de zomer van 2025 stellen we als eerste stap een heldere projectdefinitie en demarcatie vast.
- Samen met de gemeente is afgelopen jaar gestart met het project Mascagni 2 als versnellingstraject. Middels parallel plannen wordt beoogd het planproces te versnellen ten opzichte van reguliere gebiedsontwikkelingen. In nauwe samenwerking met de gemeente en onder begeleiding van Fakton zijn in 2024 de kaders en uitgangspunten gedefinieerd door middel van een Nota van Uitgangspunten. Na bestuurlijke vaststelling hiervan wordt de haalbaarheids- en ontwikkelfase opgestart.

Kenniskwartier

Het Kenniskwartier maakt onderdeel uit van Tilburg-West, waar alleen al circa 10.000 extra woningen moeten komen. Ongeveer 7.500 woningen hiervan zullen een plekje vinden in het Kenniskwartier. Om dit mogelijk te maken heeft de gemeente Tilburg – in afstemming met de maatschappelijke partners, waaronder WonenBreburg – in 2024 voortvarend gewerkt aan het Omgevingsprogramma en de Omgevingseffectrapportage. Het omgevingsprogramma voor het Kenniskwartier schetst op hoofdlijnen de uitwerking van de ambities en geeft richting aan de toekomst van het gebied. Om de visie daadwerkelijk in uitvoerbare plannen om te zetten, zijn er voor verschillende locaties binnen het Kenniskwartier Nationale Omgevingsvisie Extra (NOVEX-gebied) en Woningbouwimpuls-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.

Flexwonen

In Tilburg zijn we in 2024 gestart met de bouw van 180 flexwoningen aan de Dr. Bloemenlaan in Tilburg. De bezwaarprocedure voor de 98 flexwoningen aan de Bijsterveldenlaan in Tilburg loopt helaas nog.



DIENSTVERLENING EN DIGITALISERING

Resultaatgebied Dienstverlening en digitalisering

3.1 Klanttevredenheid

WonenBregburg meet sinds een aantal jaren continu de waardering van onze huurders voor de dienstverlening. We meten de processen nieuwe huurders, vertrokken huurders en reparatieverzoeken. Waar van toepassing hebben we deze data verrijkt met aspecten als schilderonderhoud en rioolontstopping. De belangrijkste huurderstevredenheidsindicatoren staan in onderstaande tabel.

Tabel huurderstevredenheidsindicatoren 2024

	2024	2023	2022	2021	2020	2019
Gemiddelde huurderstevredenheid	7,9	7,8	7,9	7,8	7,7	7,8
NPS-score*	+19	+17	+20	+19	+25	+21
CES-score **	+73	+71	+73	+71	+70	-
Tevredenheid KCC	-	-	-	7,8	7,7	7,5
Tevredenheid nieuwe huurders	7,6	8,0	7,8	7,8	8,0	7,9
Tevredenheid vertrokken huurders	7,6	7,3	7,0	6,8	7,0	7,3
Tevredenheid reparaties	8,0	7,8	8,1	7,9	7,8	7,9
FTF-score***	72%	70%	73%	71%		

* 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

** de Customer Effort Score geeft antwoord op de vraag 'Hoe eenvoudig was het om uw zaken met ons te doen'. Onze score was gemiddeld 73 en dat geeft aan dat 73% van de ondervraagden dit erg gemakkelijk vond. De gemiddelde branchescore schommelt rond de 56% en 62%.

*** De FTF (first time fix) geeft aan in hoeveel procent van de gevallen een melding of klacht in één keer goed werd afgehandeld.

We hebben er in 2024 voor gekozen om voortaan bij elke woning bij mutatie een voor- en een eindinspectie te doen. We zien dat dit een positieve ontwikkeling heeft op de klanttevredenheid van vertrokken én nieuwe huurders. De implementatie van deze werkwijze is in 2024 gefaseerd per wijk ingevoerd. Studentencolleges zijn, met uitzondering van Breda NoordOost, ook geheel uitgerold met een beperktere inspectie. De cijfers in de tabel zijn een verzameling van de resultaten van de oude en de nieuwe werkwijze. Huurders die te maken kregen met de nieuwe werkwijze hebben dit beoordeeld met een 8,5 (nieuwe huurders) en een 8,2 (vertrokken huurder). Ten opzichte van vorig jaar zijn studenten steviger vertegenwoordigd in de resultaten. Zij zijn minder tevreden dan niet-studenten, wat direct drukt op het behaalde resultaat.

Het resultaat met betrekking tot reparatieverzoeken is gestegen, na een dipje vorig jaar. Dit jaar is de bezetting bij onze vakmannen weer op orde. De score van onze medewerkers blijft onveranderd hoog. Hun kundigheid en vriendelijkheid blijven jaar op jaar hoog scoren.

3.2 Klachten

Interne klachtenprocedure

WonenBregburg ontvangt op verschillende manieren (o.a. website, telefonisch) uitingen van ongenoegen van haar huurders. Deze klachten gaan meestal over operationele zaken, zoals de afwerking van een reparatie, onze wijze van communicatie of over sociale overlast. Als organisatie streven wij ernaar om 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.

Formele klachten

Wij registreren klachten over beleid en bejegening als formele klachten. Deze klachten gaan veelal over technische zaken en de oplossing ervan en de communicatie tussen de huurder en WonenBreburch. Veelgehoorde feedback van huurders is dat zij de doorlooptijd van klachten te lang vinden. Het percentage klachten dat is afgehandeld binnen de norm van 14 kalenderdagen is in het eerste deel van 2024 afgenomen tot 38%. Dit werd veroorzaakt door onvoldoende capaciteit als gevolg van hoog ziekteverzuim, personeelsverloop en mede daardoor verminderde aandacht voor het proces.

Per 1 oktober 2024 hebben wij het klachtenproces gestroomlijnd en een klachtencoördinator aangesteld. Deze functionaris coördineert het centrale proces, bewaakt de doorlooptijden en fungeert tevens als een neutrale gesprekspartner voor huurders met een klacht. Belangrijke voordelen die we van huurders terugkrijgen zijn: persoonlijke aandacht, snelle en duidelijke afhandeling en nazorg. Daarnaast hebben we onze procescommunicatie verbeterd. Met de introductie van het nieuwe proces en aanstelling van een klachtencoördinator is het percentage klachten dat is afgehandeld binnen de norm verdubbeld, naar ruim 77% in de laatste maanden van 2024.

Tabel Formele klachten (2020-2024)

Jaar	Klachten afgehandeld	<14 kal. Dgn	< 14 kal. dgn in %
2024	278	152	45%
2023	131	87	66%
2022	87	64	74%
2021	72	58	80%
2020	64	52	81%

Stedelijke Geschillencommissie Breda en Klachtencommissie Tilburg

Als een huurder een klacht heeft over WonenBreburch en er samen met ons niet uitkomt, kan de huurder terecht bij de Stedelijke Geschillencommissie. In 2024 zijn er 15 klachten ingediend over WonenBreburch bij de geschillencommissie, 9 in Breda en 6 in Tilburg. In 2023 werden er 9 klachten ingediend bij de geschillencommissie en in 2022 waren dit er 4.

Uitspraak over de klachten:

Breda

- 2 geschillen zijn ongegrond verklaard
- 4 geschillen werden buiten behandeling gesteld
- 1 geschil werd niet ontvankelijk verklaard
- 2 geschillen worden nog beoordeeld

Tilburg

- 4 geschillen zijn ongegrond verklaard
- 1 geschil werd ingetrokken
- 1 geschil werd niet ontvankelijk 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 algemene personeelszaken, faciliteert in werkplekken voor medewerkers, verzorgt de automatisering en ondersteunt de correspondentie. De financiële administratie is in 2024 overgedragen naar een extern administratiekantoor en wordt niet

meer door WonenBreburg verzorgt. 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 WonenBreburg, maar van Stichting Klik voor Wonen.

3.4 Verenigingen van eigenaren

WonenBreburg voerde in 2024 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 WonenBreburg – gemeente Tilburg, zorginstellingen RIBW Midden-Brabant en SMO Traverse en de politie. WonenBreburg 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

2024 heeft in het teken gestaan van het verder optimaliseren van het resultaat uit project Sherpa. Met het project Sherpa heeft een herimplementatie van het ERP systeem plaatsgevonden. Ook hebben we een meerjarendoorkijk gemaakt van de digitaliseringsveranderingen die nodig zijn om de procesorganisatie en de dienstverlening aan onze huurders verder te verbeteren.

Digitale strategie

In de tweede helft van 2024 is een digitale strategie opgesteld, waarin de ambities voor de komende jaren zijn geformuleerd. Belangrijk onderdeel daarin is verder doorontwikkelen van het digitaliseringslandschap om de procesorganisatie en de doelstellingen van het ondernemingsplan verder te kunnen ondersteunen. Thema's in de digitale strategie zijn een passende digitale klantervaring, databedreven werken, prettig en digitaal vaardig samenwerken en een bewust efficiënte digitale organisatie.

Informatieveiligheid en cyber security

Informatieveiligheid en cybersecurity zijn thema's die in 2024 meer aandacht hebben gekregen. In de afgelopen jaren is hard gewerkt aan de cyberveiligheid. Daarmee hebben we nu een mooi fundament. In 2024 zijn we van start gegaan met integraal doorontwikkelen van informatieveiligheid en cybersecurity. De basis daarvoor is de ISO27001/27002 norm, die algemeen erkend is als norm om informatieveiligheid op orde te brengen en te houden. De belangrijkste processen zijn onderzocht op hun vereisten voor informatieveiligheid, om van daaruit te kunnen bepalen wat er noodzakelijk is om in te richten als er een verstoring komt van dat proces (door bv. een cybersecurity hack).



BESCHIKBAARHEID

Resultaatgebied Beschikbaarheid

4.1 Ontwikkeling woningvoorraad en voorraadbeleid

Per 31 december 2024 hadden wij in totaal 31.654 verhuureenheden (daeb en niet-daeb), waarvan 24.164 woningen, 3.137 studenteneenheden, 261 bedrijfsruimten en 4.092 parkeergelegenheden. Uit de tabellen hieronder blijkt hoe onze vastgoedportefeuille zich in 2024 ontwikkeld heeft.

Tabel Ontwikkeling voorraad daeb verhuureenheden per 31 december 2024

	Begin-stand 2024	opgeleverd	aangekocht/overname	overige mutaties	verkocht	gesloopt	eind-stand 2024
Breda	8.870	47	156	3	-8	-	9.068
Woning	8.081	47	155	-	-8	-	8.275
Studentenwoning	749	-	-	3	-	-	752
Bedrijfsruimte	40	-	1	-	-	-	41
Tilburg	17.325	68	39	2	-23	-	17.411
Woning	14.876	4	39	1	-23	-	14.897
Studentenwoning	2.320	64	-	1	-	-	2.385
Bedrijfsruimte	129	-	-	-	-	-	129
Zundert	17	-	-	-	-	-	17
Woning	17	-	-	-	-	-	17
Totalen per type eenheid							
Woning	22.974	51	194	1	-31	-	23.189
Studentenwoning	3.069	64	-	4	-	-	3.137
Bedrijfsruimte	169	-	1	-	-	-	170
Totaal daeb eenheden Wonen-Breburg	26.212	115	195	5	-31	-	26.496

Tabel Ontwikkeling voorraad niet-daeb verhuureenheden per 31 december 2024

	Begin-stand 2024	opgeleverd	aangekocht/overname	overige mutaties	verkocht	gesloopt	eind-stand 2024
Breda	2.241	49	46	-	-11	-	2.325
Woning	432	-	-	1	-4	-	429
Bedrijfsruimte	54	-	-	-1	-	-	53
Parkeergelegenheid	1.755	49	46	-	-7	-	1.843
Tilburg	2.867	1	1	-8	-28	-	2.833
Woning	563	-	1	-	-18	-	546
Bedrijfsruimte	37	1	-	-	-	-	38
Parkeergelegenheid	2.267	-	-	-8	-10	-	2.249
Totalen per type eenheid							
Woningen	995	-	1	1	-22	-	975
Bedrijfsruimten	91	1	-	-1	-	-	91
Parkeergelegenheid	4.022	49	46	-8	-17	-	4.092
Totaal niet-daeb eenheden WonenBreburg	5.108	50	47	-8	-39	-	5.158

Mutaties in daeb woningen

Het aantal daeb woningen stijgt in 2024 per saldo met 283. In hoofdlijn komt dat door de opleveringen van nieuwbouw en aankopen van bestaand bezit. De overige mutaties zijn met name woningen die zijn verkocht.

4.2 Opleveringen nieuwbouw

In 2024 leverden wij 115 woningen op. Dat waren 51 nieuwbouwwoningen (36 in project Tuinen van Genta Breda, 11 woningen in het complex Triade in Breda en 4 modulaire woningen in het project "artist in residence" in Tilburg Noord) De overige nieuw opgeleverde woningen bestonden uit 64 studentenkamers vanuit het transformatieproject Notre Dame in Tilburg, waarbij van leegstaande ruimte onzelfstandige studentenkamers en algemene voorzieningen zijn gerealiseerd.

De afgelopen jaren hebben wij hard gewerkt om de nieuwbouwproductie op te voeren. In de beide steden hebben we hierover gestructureerde afspraken met de gemeente en collega-corporaties en zijn taskforce nieuwbouw opgericht. Het jaar 2024 stond in het teken om projecten naar een "startbouw" te krijgen. Medio 2024 kondigden wij aan dat we in ca. 12 maanden tijd de startbouw van 1.000 woningen in Tilburg en Breda wilden realiseren. Eind 2024 hadden wij 622 nieuwbouwwoningen in aanbouw (bestaande uit 303 flexwoningen en 319 reguliere woningen). Voor begin 2025 staan ook een aantal startbouw momenten gepland, waarmee we de realisatie van meer sociale nieuwbouw in Tilburg en Breda zeker gaan stellen.

4.3 Aankoop van woningen en gronden

Aankoop van woningen

In 2024 hebben wij 194 daeb woningen aangekocht. Hiervan zijn 26 daeb woningen in het kader van de Koopgarantregeling (verkoop onder voorwaarden) teruggekocht, waarvan er 14 terug in de verhuur zijn gebracht en er 12 direct zijn doorverkocht. Daarnaast namen wij 168 sociale huurwoningen over van woningcorporaties Mooiland (156 woningen (146 in Breda en 10 in Tilburg) en Leystromen (12 woningen in Tilburg)). Mooiland is een woningcorporatie met bezit in veel gemeenten door heel Nederland. Zij gaan terug naar hun kernregio en verkopen het bezit buiten hun kernregio. Het wooncomplex van Leystromen was het enige complex dat Leystromen nog in eigendom had in de gemeente Tilburg.

Aankoop van gronden en locaties

WonenBreburch 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 is uiteindelijk geëffectueerd in 2024. De bestemmingsplanwijziging is inmiddels geregeld. WonenBreburch 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. Van de grondposities waren in de gemeenten Breda en Goirle nog twee grondposities in ons bezit. Daarnaast zijn we nog in afwikkeling van de verkoop van een grondpositie in Breda in de wijk Heuvel waar na sloop van sociale huurwoningen de grond is verkocht ten behoeve van ontwikkeling van vrije sector / koopwoningen en wij elders in de stad een ontwikkelpositie met sociale huurwoningen realiseren.

In december 2019 is door het college van de gemeente Breda het besluit genomen om de eerste locatie in Breda aan te wijzen als toekomstig bedrijventerrein. In december 2024 is het perceel in Breda verkocht aan de gemeente Breda en zijn de oude afspraken met de Jansen de Jong afgewikkeld. Op een deel van het perceel dat verkocht is, gaat WonenBredburg 123 (flex)woningen realiseren. De woningen krijgen een vergunning dat ze 15 jaar mogen blijven staan. De grond bij deze woningen wordt middels een erfpachtovereenkomst van de gemeente Breda gepacht.

WonenBredburg is daarnaast in het bezit van een grondpositie die onderdeel is van het plangebied Heuvel F1 in Breda. Samen met de gemeente Breda is WonenBredburg 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 en 2024 geleverd, in 2025 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.

Voor de locatie in Riel, gemeente Goirle, is in 2024 een verkooptender in de markt uitgezet om de gronden te verkopen. De gronden zijn in december 2024 geleverd aan de koper, ruim 2/3^e van de koopsom is bij levering betaald, het overige deel zal uiterlijk eind 2025 betaald worden. De afspraken met de partner uit het verleden zijn direct na de levering financieel afgewikkeld. De nabetaaling die volgt is volledig voor WonenBredburg.

4.4 Verkoop en sloop

In 2024 hebben wij 70 verhuureenheden verkocht. Hiervan zijn:

- 53 woningen (31 daeb woningen en 22 niet-daeb woningen). 12 van de 31 verkochte daeb woningen zijn teruggekochte woningen die gelijk weer doorverkocht zijn.
- 17 parkeergelegenheden

Slopen van woningen

Er zijn in 2024 geen woningen gesloopt.

4.5 Koopgarant

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

Eind 2024 had WonenBredburg in totaal 434 terugkoopverplichtingen in het kader van Koopgarant. Eind 2023 waren dit er nog 465. Het beleid van WonenBredburg is erop gericht het aantal Koopgarantverplichtingen af te bouwen.

4.6 Woningssplitsing 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 Hospitaring (studenten) of Onder de Pannen (dak- en thuislozen). In de wijk Hoge Vucht in Breda hebben in 2024 een pilot afgerond waarmee wij praktische ervaring hebben opgedaan op het gebied van bouwkundige, beleids- en procesmatige aspecten.



DUURZAAMHEID

Resultaatgebied Duurzaamheid

In 2024 hebben we alle duurzaamheidsdoelstelling gerealiseerd van het ondernemingsplan 2021-2025.

We hebben een meerjarenbegroting duurzaamheid gemaakt met een inschatting tot en met 2050. Hierdoor weten we dat het doel om in 2050 CO₂ neutraal te zijn met de huidige mogelijkheden en beperkingen financieel niet haalbaar is. We hebben daarom een afwegingskader opgesteld om de duurzaamheidsmaatregelen te prioriteren, zodat aan duurzaamheid bestede financiële middelen maximaal effect hebben. Op maatregelenniveau zijn mijlpalen benoemd die we in enig jaar willen bereiken. Een voorbeeld is dat we uiterlijk in 2028 alle E, F en G-label woningen hebben afgebouwd en al het enkel glas hebben vervangen door geïsoleerd glas in 2030.

5.1 CO₂-reductie

Het uiteindelijke doel van de verduurzamingsopgave is om te zorgen dat er geen CO₂-uitstoot meer is in de gebouwde omgeving in 2050. Om dit te bereiken, moeten alle woningen op termijn van het aardgas af en overstappen op een andere bron voor verwarming en warm water. Daarvoor moeten we alle kookfuncties elektrificeren en de energievraag 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. Met dit programma is geborgd dat WonenBredurg eind 2028 geen woningen met een slecht E, F, of G label meer in haar bezit heeft (op de afgesproken uitzonderingen na).

Groot onderhoud

Via groot onderhoud hebben we in 2024 in totaal 557 woningen verduurzaamd conform de planning. Daarmee hebben we de doelstelling uit het ondernemingsplan 2021-2025 om 1.850 woningen te verduurzamen via deze route ruim gerealiseerd. Deze woningen zijn geïsoleerd, daar waar mogelijk is de kookfunctie geëlektrificeerd, daken zijn voorzien van zonnepanelen en woningen zijn aardgasvrij gemaakt. Doordat de warmteleverancier Ennatuurlijk een investeringsstop heeft op het aansluiten van woningen op het stadsverwarmingsnet en door de onzekerheden over de terugverdienmogelijkheden in de nieuwe Warmtewet (Wcw), gaan er minder woningen van het aardgas af dan gepland. De resultaten staan in de tabel Groot onderhoud 2024.

Tabel Groot onderhoud 2024

GO-project	isolatie aantallen Breda	isolatie aantallen Tilburg	kookfunc- tie geëlek- trificeerd	waarvan aardgasvrij	aantallen zonnepa- nelen stuks	voldoen aan stan- daard en/of label ≥A+
Haagpoort en Tuinzigt	66	-	66	-	396	30
Gilbert van Zinnekestraat	90	-	17	17	616	17
Edisonstraat	-	-	6	-	-	-
Agaathstraat	160	-	160	160	640	160
Achtervang	-	-	5	-	-	-
Hofjes Nassaustraat	-	43	35	-	180	-
Nassaustraat	65	-	65	-	390	30
Bernardusplein	-	37	37	-	272	37
Rubinsteinflat	-	96	96	96	368	-
Totaal	381	176	487	273	2.862	274

Het voornemen is om niet alleen complexen te verduurzamen die volledig bestaan uit woningen in het bezit van WonenBrebreg, maar ook complexen met huurders en eigenaar bewoners. Er lopen nu bij 17 (gemengde) vve's trajecten om het complex te verduurzamen. De meeste zitten in de verkennende fase. Eén vve staat op het punt om te besluiten of ze daadwerkelijk gaan uitvoeren.

Planmatig onderhoud

Sinds 2023 isoleren we van de gevel tot aan de dakgoot bij de schilderbeurt. Enkel en oud dubbel glas vervangen we door HR++ glas met ventilatieroosters. De gevels isoleren we na. Als we deuren vervangen, plaatsen we geïsoleerde deuren en waar mogelijk maken we kieren dicht. Dit doen we complexmatig. Daardoor pakken we niet enkel de woningen in een complex aan met een E, F of G-label, maar ook woningen met een beter label. We hebben 774 woningen aangepakt, waarvan 34 woningen met een EFG-label. Zie ook onderstaande tabel. Dit versnellingsproject in het verduurzamingsprogramma is een succes en ook belangrijk in het verbeteren van de E, F en G-label woningen. Gezien het succes van het project gaan we hiermee door tot alle gevels zijn geïsoleerd.

Tabel Isoleren bij de schilderbeurt 2024

Maatregelen	aantallen Breda	aantallen Tilburg	totaal woningen	clusters Breda	clusters Tilburg	totaal clusters
Bij de schilderbeurt gevel isoleren	72	702	774	9	30	39
waarvan EFG-label woningen	12	22	34	2	5	7

Daarnaast is er via andere planmatige onderhoudswerkzaamheden verduurzaamd. Deze resultaten staan in onderstaande tabel Planmatige onderhoudsprojecten 2024 met de verduurzamingsmaatregelen.

Tabel Planmatige onderhoudsprojecten 2024 met verduurzamingsmaatregelen

Maatregelen	aantallen Breda	aantallen Tilburg	totaal woningen	clusters Breda	clusters Tilburg	totaal clusters
Isolatie platte daken	149	412	561	11	5	16
Na-isoleren spouwmuren	100	-	100	1	-	1
Ledverlichting aangebracht	1.330	2.187	3.517	19	35	54
Totaal	1.579	2.599	4.178	31	40	71

Energielabels

Sinds begin 2023 zijn wij actief gestart met het actualiseren van energielabels van onze woningen en het wegwerken van achterstanden in de data. Doel is om kwalitatieve 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 waren in 2023 al zichtbaar en dat zet zich door in 2024 zoals te zien in onderstaande tabel. De ontwikkeling van de aantallen komt voort uit een combinatie van het actualiseren van de energielabels en de verduurzamingsmaatregelen in 2024. Daarnaast is er sinds 1 juli een aanpassing gemaakt in de energielabelmethodiek (NTA8800), die met name invloed heeft voor woningen kleiner dan 70 m². Voor deze woningen zijn enkele waarden aangepast die niet helemaal correct bleken te zijn. Hierdoor zijn enkele honderden woningen van een slecht label naar een beter label gegaan. Dit is slechts een verbetering op papier. Wel kunnen we hiermee sturen op de juiste inzet van onze financiële middelen.

Tabel afgemelde- en pre-labels van zelfstandige woningen, in percentage per categorie ultimo 2024

Energielabel	categorie	pre-labels 31-12-2024	afgemelde labels 31-12-2024	afgemelde labels 31-12-2023
A++++	goed	64%	52%	49%
A+++				
A++				
A+				
A				
B	matig	30%	38%	39%
C				
D				
E	slecht	6%	10%	12%
F				
G				

Isolatie

Bij het isoleren van de woningen is een landelijke isolatienorm 'de Standaard' de referentie voor woningisolatie. De Standaard is een richtlijn om de maximale warmtevraag van de woningen te bepalen. Op dit moment voldoet 11,8% van ons bezit aan deze referentienorm. Gemiddeld komt ons bezit uit op 107 kWh/m² per jaar uit. Streven is dat uiterlijk in 2050 alle woningen aan deze norm voldoen, dit is rond de 68 kWh/m².

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. Dit jaar hebben we deze doelstelling bereikt.

De transitie van aardgas naar stadsverwarming was voor WonenBregburg de laatste jaren de belangrijkste manier waarop we woningen aardgasvrij maakten. Door een investeringsstop bij de warmteleverancier van stadsverwarming hebben we geen nieuwe aansluitingen kunnen maken in 2024. Voorlopig blijft de investeringsstop. Dit heeft een negatieve invloed op onze onderhoudsplannen voor het aardgasvrij maken van woningen.

Elektrificeren kookfunctie

Bij circa 4.500 woningen is de kookfunctie de enige functie in de woning op aardgas en wordt de woning na het elektrificeren aardgasvrij. Voor de huurders vervalt daarmee ook het vastrecht van de aardgasaansluiting (€ 307,47 per jaar, prijspeil 2024). We elektrificeren woningen op verschillende wijzen: via groot onderhoud, mutatie, keukenrenovatie, vraaggestuurd of projectmatig. De projectmatige aanpak heeft langer op zich laten wachten dan gepland doordat Enexis bij deze complexen de infrastructuur eerst op orde moest brengen voor de verzwaring. In 2024 hebben we bij elf appartementencomplexen een aanbod gedaan om de kookfunctie te elektrificeren.

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 281 verzoeken, waarvan in 92 gevallen de woning aardgasvrij is gemaakt. In totaal hebben we 1.162 kookfuncties geëlektrificeerd in 2024, waarvan 508 woningen hierdoor aardgasvrij zijn geworden.

Tabel Elektrificeren kookfunctie en aardgas

Categorie duurzaamheid	elektrifice- ren kook- functie Breda	elektrifice- ren kook- functie Tilburg	elektrifice- ren kook- functie totaal	woningen aardgas- vrij Breda	woningen aardgas- vrij Tilburg	woningen aardgas- vrij totaal
Groot onderhoud	319	168	487	177	96	273
Vraaggestuurd/keukenrenovatie	57	224	281	11	81	92
Projectmatig	91	6	97	91	6	97
Mutatie	89	208	297	4	42	46
Totaal	556	606	1.162	283	225	508

Warmtapwatertoestellen

Eind 2022 is besloten om ook de gasgestookte warmtapwatertoestellen (WTW) te verduurzamen. Het gaat hierbij om geisers en boilers. Dit blijkt ingewikkelder dan gedacht. De elektrische boilers zijn in gebruik duurzamer voor de huurders dan de gasgestookte boilers en geisers. In 2024 hebben we diverse alternatieven onderzocht en nu starten de eerste pilots met de alternatieven om te testen of ze inderdaad energiezuinig zijn. We vertragen de vervanging van deze toestellen tot er een op schaalbaar elektrisch toestel is waarbij het verbruik voor de huurder niet duurzamer wordt. Om deze reden hebben we in 2024 (maar) van 39 huurders de huur van het toestel gestopt.

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 circa 8 verschillende systemen in meer dan 40 woningen. Er zijn vier oplossingen afgefallen, omdat ze niet voldoen aan het afwegingskader. Belangrijkste eis in dit afwegingskader is het kostenplaatje voor de huurder. Diverse warmteoplossingen zitten in de pijplijn om getest te worden. Helaas zijn de eerste meetresultaten niet positief. Met de producenten van de toestellen en de installateurs zijn we op zoek gegaan naar verbetermogelijkheden en hebben deze doorgevoerd. Het is nu wachten op de resultaten. We zijn gestart met een kennisplatform duurzame warmteoplossingen in samenwerking met collega-corporaties in de regio (Lente). Op deze manier verwachten we sneller opschaalbare oplossingen te vinden.

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 we verduurzamen en het verlagen van de energiekosten direct hand in hand. De doelstelling hebben we inmiddels ruimschoots gehaald met 28.887 zonnepanelen totaal t/m 2024. In 2024 zijn er, in totaal 6.620 PV-panelen geplaatst op woningen. Inmiddels hebben alle geschikte eengezinswoningen een aanbod gehad en hebben we voor de tweede keer alle bewoners benaderd die de eerste keer niet mee hebben gedaan.

In 2024 hebben we beleid gemaakt om ook zonnepanelen op hoogbouwcomplexen te plaatsen. Eind van het jaar zijn de eerste complexen voorzien van panelen. Daarnaast voeren we een pilot uit met een accu (opslagcapaciteit) en zijn de eerste duplex woningen voorzien van zonnepanelen.

Voor 2031 willen we alle geschikte complexen een aanbod doen. In onderstaande tabel staan de resultaten.

Tabel Aantal geplaatste zonnepanelen 2024

Categorie duurzaamheid	aantallen panelen Breda	aantallen panelen Tilburg	aantallen woningen
Nieuwbouw*	-	-	-
Groot onderhoud	2.024	820	557
Vraaggestuurd en mutatie	674	2.676	433
Hoogbouwprojecten	136	272	340
Totaal	2.852	3.768	1.330

*Exacte aantallen onbekend, gekozen om geen aantallen op te nemen

5.2 Klimaatadaptatie en biodiversiteit

Sinds 2021 doen we ervaring op met klimaatadaptieve maatregelen en biodiversiteit. De gemeenten Tilburg en Breda hebben beleid gemaakt en zien graag dat de corporaties hieraan meewerken. Door de stijgende temperaturen hebben steeds meer huurders last van (te) warme woningen in de zomer. Ook zien we steeds meer overlast door water. We gaan in 2025 beleid maken ten aanzien van klimaatadaptatie en biodiversiteit en hebben eind 2024 hiervoor bij huurders en collega's in de wijken opgehaald wat zij belangrijk vinden.

5.3 Circulariteit

In 2024 zijn we aangesloten bij Cirkelstad Breda. Gedurende drie jaar doen we hier met veel ketenpartners en andere organisaties ervaring op met circulair bouwen en onderhouden. In 2024 heeft WonenBreda haar eerste circulariteitsbeleid vastgesteld. Ook hier gaan we gedurende drie jaar veel ervaring opdoen in alle onderhoudsprocessen, sloop en nieuwbouw met biobased materialen en het recyclen van bestaande materialen en producten. We starten niet vanaf nul. In diverse onderhoudsprocessen, vaak samen met ketenpartners, gebeurt al het een en ander op dit gebied. We willen met het beleid in 3 jaar ten minste 20 afval- of materiaalstromen hebben vervangen door een circulair alternatief of het haalbaarheidsonderzoek of verbetertrajecten lopen.

Een belangrijk project in dit kader is in 2024 uitgevoerd. Bij 100 woningen in Breda is het hellende dak aan de binnenzijde geïsoleerd met Isovlas. Het gaat om gespikkeld bezit (huurwoningen en particuliere woningen naast elkaar) waardoor isoleren aan de buitenkant geen optie is. Isovlas is een circulair materiaal omdat het van vlasvezels (biobased) is gemaakt en bovendien is dit geval niet duurder dan het reguliere product.

Daarnaast hebben we de volgende producten dit jaar in bestaande woningen toegepast vanuit circulariteit, namelijk PFAS-vrije zonnepanelen, isovlas, stro, circulair glas en straatstenen van vervallen oude dakpannen. Ook hebben we diverse onderzoeken lopen naar mogelijke nieuwe pilots.

165

WonenBreda

SALE TO SUITE
BOUWERIJ
[Small photo of a person]



**ONDERNEMERSCHAP
EN WERKGELUK**

Resultaatgebied Ondernemerschap & werkgeluk

6.1 Personeelsbeleid

Personele bezetting

Op 31 december 2024 bestond het personeelsbestand van WonenBreborg uit 435 medewerkers (399 fte). De personeels- en leeftijdsopbouw zien er als volgt uit:

Tabel Personeelsopbouw in aantal medewerkers

2024	fulltime	oproepkracht	parttime	totaal	%
Vrouwen	102	6	101	209	48%
Mannen	196	1	29	226	52%
Totaal	298	7	130	435	100%

Tabel Leeftijdsopbouw in aantal medewerkers

2024	15-24 jaar	25-34 jaar	35-44 jaar	45-54 jaar	55-64 jaar	> 64 jaar	eindtotaal
Aantal	7	61	122	118	114	13	435

Instroom, doorstroom en uitstroom van medewerkers

In vergelijking met 2023 is het afgelopen jaar op gebied van in- door- en uitstroom aanzienlijk meer in balans. Dit geldt binnen de groep medewerkers en binnen de groep van leidinggevenden. WonenBreborg heeft in 2024 63 nieuwe medewerkers welkom geheten, 47 medewerkers zijn uit dienst getreden (11%). Binnen de organisatie zijn 19 medewerkers intern doorgestroomd naar een nieuwe functie. Bij het invullen van vacatures is in een aantal vakgebieden de krapte op de arbeidsmarkt nog erg goed te merken. Dit is met name te merken bij financiële, vastgoed en IT-functies. Maar ook in andere vakgebieden is de werving vaak uitdagend. Een van de redenen betreft salarismensen die niet passend zijn voor WonenBreborg.

Er is veel aandacht geweest voor het aantrekken van stagiaires binnen diverse afdelingen. Deze stagiaires vormen de potentiële toekomstige medewerkers voor de branche. Het ontwikkelen van een positief imago door middels een stage kennis te maken met WonenBreborg als werkgever, verloopt positief aan zowel de zijde van stagiaires als voor de organisatie die hiermee een frisse blik binnenhaalt.

Halverwege 2024 is een workflow ingericht waardoor er inzicht ontstaat in de offboarding informatie. Iedere medewerker ontvangt nu een digitaal offboarding formulier en voert standaard een gesprek met een M&O functionaris. Daarnaast krijgt de medewerker de keuze of hij/zij ook met leidinggevende, manager of bestuurder een gesprek wil voeren. Het meest opvallende uit deze offboarding informatie is dat slechts de helft aangeeft dat processen duidelijk zijn en op het onderdeel leidinggevende zijn meerdere onvoldoendes gegeven. Dat zit hem dan met name in het (niet) gehoord en ondersteund voelen door leidinggevende.

Medewerkers met een afstand tot de arbeidsmarkt en social return

Op 31 december 2024 zijn er 15 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 2024 vond er een meting voor de Prestatieladder Socialer Ondernemen (PSO) plaats en dit heeft geleid tot een PSO-score van 2 op een schaal van 0 tot 3.

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 WonenBregburg. 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 2024 gedaald naar 5,45%, waar dit in 2023 nog 6,7% was. Dit ligt echter nog boven het verzuimpercentage van 5% dat WonenBregburg nastreeft. Het langdurig ziekteverzuim was in 2024 3,8% en is daarmee 1,6% 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 leidinggevend en door kennis over te dragen. Door meer rust en stabiliteit in de bezetting van leidinggevend kan de regie op verzuim weer bij de leidinggevend belegd worden wat de aandacht voor de verzuimende medewerker en het re-integratieproces positief bevordert. De maatregelen en voorzieningen om de vitaliteit van onze medewerkers te bevorderen, zijn verder uitgerold. Hiertoe behoort ook het vitaliteitsbudget, dat door ruim 60% 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.

Ondernemerschap en werkgeluk

In ons ondernemingsplan is er voor gekozen om de komende jaren in te zetten op ondernemerschap en werkgeluk. Ook in 2024 hebben we dit voortgezet door:

- Medewerkers de ruimte en vertrouwen te bieden om het gevraagde resultaat te leveren; resultaten die antwoorden geven op wat huurders nu en in de toekomst nodig hebben.
- Een toekomstgerichte en aantrekkelijke werkgever blijven. De mening van medewerkers is daarin heel belangrijk. Medewerkers ervaren een juiste balans tussen werk- en privésituatie. Daarom is het belangrijk dat wij duidelijk zijn in wat van onze medewerkers verwacht wordt en wat zij van WonenBregburg mogen verwachten. Daarnaast wil de organisatie medewerkers de ruimte bieden voor zelfontplooiing en ontwikkelkansen.

Een belangrijke randvoorwaarden om dit te bewerkstelligen is het leiderschap. Deze is ingebed in de organisatieverandering die we doormaken (zie paragraaf 6.2)

Een start is gemaakt aan de expliciete ontwikkeling van het leerklimaat tot een lerende organisatie en 'een leven lang vakmanschap'. In 2024 is een inhaalslag gemaakt om alle medewerkers met direct huurderscontact te (her)scholen op gebied van agressie. Tevens is een triageproces ontwikkeld voor medewerkers die met agressie en/of emotionele gebeurtenissen te maken hebben gekregen.

Meldingen bij de vertrouwenspersoon

De externe vertrouwenspersoon fungeert als klankbord en zorgt voor de eerste opvang bij een melding. De vertrouwenspersoon heeft 5 meldingen ontvangen in 2024. In 2023 waren dat er 9.

Integriteitsmeldingen

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

De integriteit- en gedragscode is in 2024 geactualiseerd. Hierin wordt het medewerkerschap verwoord zoals WonenBregburg dat ziet. Deze kapstok helpt richting te geven aan gewenst gedrag middels dilemmatrainingen en een E-learning voor elke medewerker.

Incidenten veilig werken

Het aantal geregistreeerde incidenten met betrekking tot veilig werken in 2024 is 38. In 2023 waren dat er 34. De 38 meldingen hebben betrekking op agressie-incidenten gericht aan onze medewerkers door onze huurders. In 2023 betrof het aantal zowel algemene agressie incidenten als ook de meldingen van agressie gericht aan een medewerker.

Nieuwe medewerkers worden getraind in vaardigheden om agressie, in welke vorm dan ook, te voorkomen of in goede banen te leiden. In 2024 heeft een inhaalslag plaatsgevonden in het trainen van medewerkers die ook al langere tijd aan onze organisatie zijn verbonden.

De Ondernemingsraad (OR)

De OR bestaat uit 7 leden en een ambtelijk secretaris. Anique Donders was voorzitter tot 1 maart. Zij verliet onze organisatie waarna Denise Pruisen haar tijdelijk als voorzitter opvolgde. Per 1 juni werd Laura Tempelaars gekozen tot voorzitter. Laura, Denise en Nicole Geerts (ambtelijk secretaris) vormen samen het dagelijks bestuur. Joost Franken maakte deel uit van het dagelijks bestuur tijdens het bevallingsverlof van Denise. Johnny de Jong, Carlijn van Haaren, Jeffrey Schouw en Kaj Stoop maken het OR-team compleet. De flinke wisseling in de dagelijkse aansturing tijdens dit jaar maakte ons tot een flexibel en hecht OR-team.

Thema's besproken in 2024

- Agressiebeheersing
- Basic Fit/Focus Programma
- Bedrijfsbureau
- Bestuurssecretariaat
- Centrale kantoorhuisvesting
- Doorontwikkeling wijkgericht werken en sturen
- Empire
- Facilitair Beheer
- Functieherwaardering
- Functieprofielen/Generieke functies
- Herbenoeming RvC en benoeming Bestuurder
- Klachtencommissie
- KCC
- Navigatormethode
- Preventiemedewerker
- Renummeratie
- Secundaire arbeidsvoorwaarden
- Strategische Personeelsplanning
- Vastgoedbezit
- Veiligheid op het werk
- Verplicht vrij in 2025
- Visitatie
- Werkgeluk

De OR behandelde in 2024 7 adviesaanvragen, 3 instemmingsverzoeken en diende 2 initiatiefvoorstellen in.

Naast de overlegvergaderingen was er een benen op tafelsessie met het gehele Bestuur en de manager M&O. De OR maakte deel uit van de klankbordgroep, werkgroep agressie, integriteitswerkgroep, de werkgroep secundaire arbeidsvoorwaarden, de klankbordgroep en de Arbo-commissie.

We hielden achterbanraadplegingen als onderdeel van adviesprocedures. We spraken met diverse managers en specialisten van de organisatie. We hebben 2 opleidingsdagen gehad onder leiding van de ambtelijk secretaris en 1 onder externe begeleiding. We zaten 2 van de 4 OR-Lente platformbijeenkomsten voor. Er waren gesprekken met de vertrouwenspersoon, de bedrijfsarts en natuurlijk de RvC.

Centrale kantoorhuisvesting

Enkele jaren geleden heeft WonenBregburg zich ten doel gesteld om de werkzaamheden die op een centrale plek kunnen worden uitgevoerd onder één dak samen te brengen in Tilburg; nu zijn deze nog verspreid over 3 vestigingen. Werken op verschillende plekken heeft nadelen, zoals extra reistijd en het regelen van voorzieningen op meerdere locaties. Belangrijker nog, het vermindert spontaan contact en samenwerking. Dat was heel duidelijk tijdens cCorona. WonenBregburg wil als één team samenwerken om (toekomstige) huurders beter van dienst te kunnen zijn. Daarnaast willen we een inspirerende (werk)omgeving bieden waar iedereen zich thuis voelt (huurders en medewerkers). In 2024 is definitief besloten voor centrale kantoorhuisvesting in Gebouw C van Zwijzen II in de Spoorzone in Tilburg. De OR heeft een positief advies uitgebracht, met daarbij wel de kanttekening dat er een mobiliteitsbeleid moet komen dat inzet op voldoende gratis parkeermogelijkheden en een veilige fietsenstalling voor medewerkers.

De bestaande kantoorlocaties, met uitzondering van de panden die het onderhoudsbedrijf gebruikt, zullen op termijn een nieuwe bestemming krijgen gericht op wonen. In Breda zal gezocht worden naar nieuwe huisvesting elders in de stad voor de werkzaamheden die in Breda moeten worden uitgevoerd.

Rapportageverplichting werkgebonden personenmobiliteit

Bijna de helft van de uitstoot door personenmobiliteit komt door woon-werkmobiliteit en zakelijke mobiliteit. Werkgevers hebben invloed op het verminderen van deze mobiliteit. Zodoende zijn werkgevers met 100 of meer werknemers 1 juli 2024 verplicht om jaarlijks gegevens over werkgebonden personenmobiliteit te verstrekken.

In 2024 heeft WonenBregburg gegevens verzameld 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. Vóór 1 juli 2025 moet WonenBregburg de rapportage over de werkgebonden personenmobiliteit verstrekken en daarna kan dan jaarlijks in kaart gebracht worden of de CO2-uitstoot van WonenBregburg daalt.

De pilot deelvervoer met de NS-business cards is in 2024 succesvol afgerond en er is besloten door te gaan met het ter beschikking stellen van NS-business cards. Hiermee stimuleren we dat steeds meer medewerkers kiezen voor een duurzaam vervoersmiddel voor woon-werk en zakelijke ritten.

Vastgoedbezit

WonenBregburg vindt het voor bestuurders en commissarissen niet wenselijk dat zij woningen (mede)verhuren, (mede)bezitten en (mede)beheren in onze werkgebieden en aan onze doelgroepen. Voor iedere benoeming laat WonenBregburg dit onderzoeken en worden de resultaten doorgegeven aan de Autoriteit Woningcorporaties. Mochten Aedes, Autoriteit Woningcorporaties en andere toezichtorganisaties de regels aanscherpen, dan sluit WonenBregburg zich daarbij aan.

Wat betekent dit voor medewerkers?

WonenBreborg vraagt ieder jaar bij medewerkers naar nevenfuncties. Dit gebeurt ook als nieuwe medewerkers binnen WonenBreborg starten. In 2024 hebben we de toelichting op de uitvraag nevenwerkzaamheden aangepast die we jaarlijks op 1 maart standaard naar iedere medewerker sturen. In deze toelichting geven we het voorbeeld aan van het verhuren van woningen als nevenwerkzaamheid. Een tweede aanpassing die we gedaan hebben is dat we in de arbeidsovereenkomsten van nieuwe medewerkers een alinea over nevenwerkzaamheden hebben opgenomen, waarin we ook specifiek het voorbeeld over verhuren van woningen noemen. In beide gevallen is het zo dat wanneer medewerker aangeeft een woning(en) te verhuren we daar met hem/haar in eerste instantie het gesprek over gaan voeren.

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, en daar liggen verschillende oorzaken onder. Daarom zijn wij eind 2022 gestart met focusprogramma Basic Fit.

Met Basic Fit willen wij tot betere samenwerking komen tussen medewerker en leidinggevenden, afdelingen en teams, medewerker, proces, informatie en applicatie, én dagelijks werk en eenmalige projecten.

Het doel is om van Wonenbreburg een soepel, (samen)werkend geheel te maken. Zo werken wij met (meer) plezier en kunnen wij huurders beter helpen.

In 2024 hebben we gewerkt aan Leiderschap, Procesmanagement en Verandermanagement als fundamentele bouwstenen voor de organisatie ontwikkeling.

Leiderschap

In 2024 zijn het bestuur en onze leidinggevende begonnen met het leiderschapsprogramma "BOOSTCAMP". Hierbij hebben zij gewerkt aan gemeenschappelijk en integraal eigenaarschap tonen van de te realiseren doelen en focuspunten. Hoofdthema's voor 2024 waren het versterken van de groepsdynamiek en de verbinding als groep en communicatie (aanspreken, ontvangen, krachtig complimenteren). Tevens is aandacht geschonken aan het krijgen van meer (zelf)inzicht in kwaliteiten en voorkeursstijlen; zowel eigen kwaliteiten en voorkeuren als inzicht in elkaars talenten en drijfveren zijn aan bod gekomen.

Procesmanagement

Bij procesmanagement zijn in 2024 al veel resultaten bereikt, maar we zijn nog niet klaar om de ambitie voor ge(s)laagd samenwerken in processen te kunnen afvinken. We hebben inmiddels 8 procesgroepen lopen, waarin we streven naar procesbeheersing en samenwerking over afdelingen heen. We hebben ultimo 2024 91 bedrijfsprocessen en 174 werkprocessen belegd. 105 werkinstructies geborgd. 3 resultaatgroepen en 8 procesgroepen gestart.

Verandermanagement

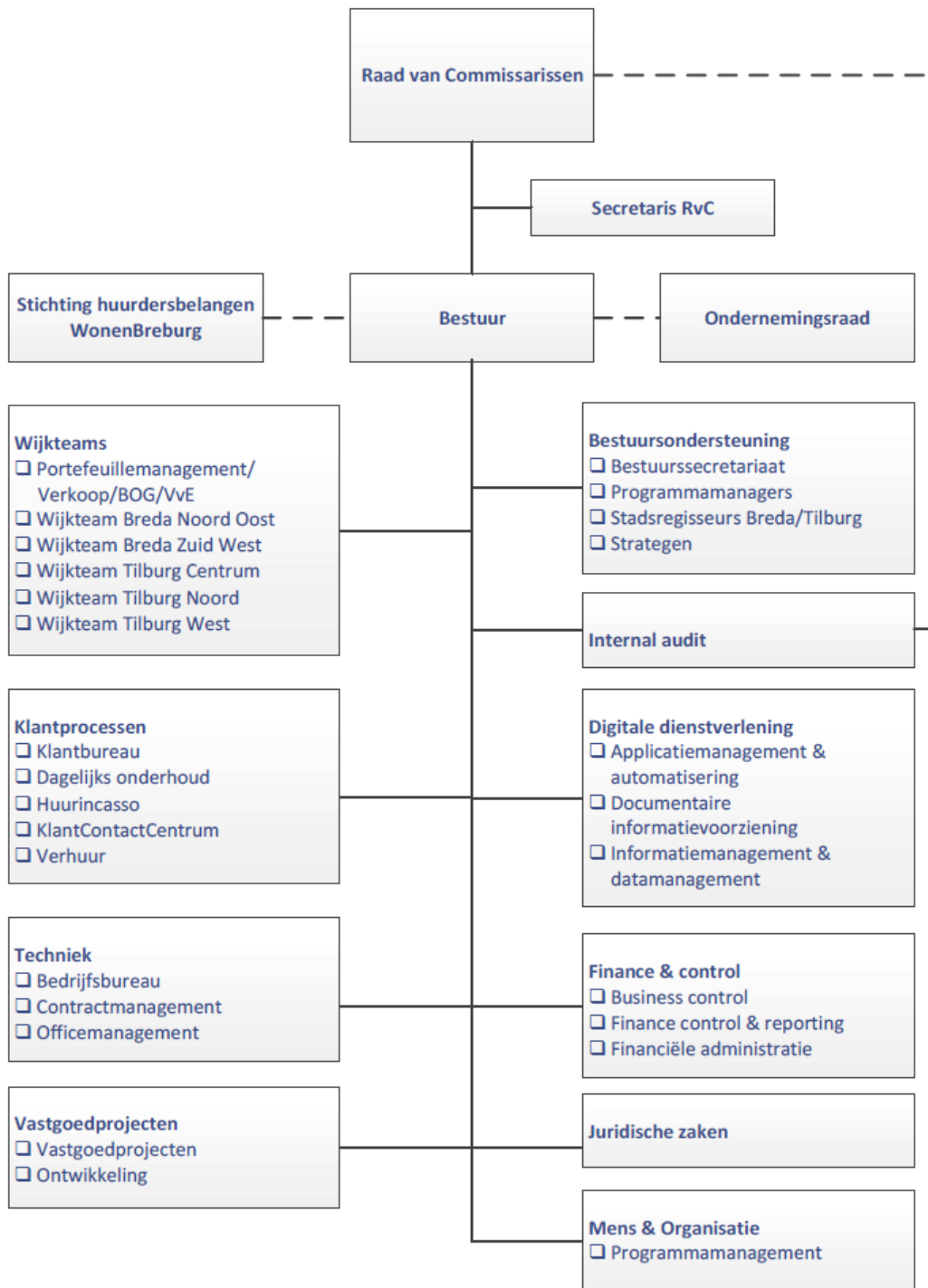
Op het gebied van verandermanagement heeft 2024 een verbetering laten zien in het managen van de ambities en capaciteit. We zijn beter aan het sturen in de rol van opdrachtgever voor projecten en bewuster van hoeveel de organisatie tegelijk succesvol kan oppakken. In 2024 is ook een vooruitblik geschetst door de afdeling digitale dienstverlening. Denk hierbij aan welke projecten

nodig zijn (met een digitale component), welke ontwikkelingen zien we op het gebied van data-management en onze digitale strategie.

6.3 Organogram

Organogram

De organisatiestructuur per 31 december 2024.





FINANCIËLE ONTWIKKELINGEN

Financiële ontwikkelingen

7.1 Ontwikkelingen met financiële invloed

Financieel resultaat

Het financiële resultaat over 2024 is € 341 miljoen positief. Onderdeel hiervan is € 363 miljoen positief niet-gerealiseerde waardeveranderingen van ons vastgoed. De marktwaarde laat namelijk een aanzienlijke stijging zien.

In 2024 hebben enkele ontwikkelingen invloed gehad op de positie van WonenBregburg. De ontwikkelingen die een materiële, financiële invloed (kunnen) hebben, zijn hieronder geduid.

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde

De totale waarde van de vastgoedportefeuille in exploitatie is in 2024 met € 427 miljoen gestegen naar een waarde van € 4.152 miljoen. Dit betreft een aanzienlijke waardestijging van 11,40%. Deze waardestijging is deels veroorzaakt door mutaties in het vastgoedbezit. Deze mutaties zijn veroorzaakt door overnames en opleveringen enerzijds en verkopen anderzijds. Deze mutaties waren in 2024 goed voor een marktwaardestijging van € 38 miljoen. Wanneer de voorraadmutaties buiten beschouwing worden gelaten, is er sprake van een waardestijging van € 388 miljoen (10,43%).

De in de tweede helft van 2023 ingezette stijging van huizenprijzen heeft doorgezet in 2024. De aanhoudende krapte op de woningmarkt in combinatie met de relatief hoge loonstijgingen hebben voor een significante stijging van de huizenprijzen ten opzichte van 2023. Deze hogere prijzen vertalen zich voor de marktwaarde in hogere leegwaardes (geschatte waarde bij verkoop). De hogere leegwaardes in combinatie met hogere markthuren en contract huren zorgen voor een forse stijging van de marktwaarde.

Sinds 1 juli 2024 is de "Wet betaalbare huur" van kracht. Deze wet schrijft een regulering van het zogenaamde middensegment voor. Concreet houdt dit in dat woningen tot en met 186 punten volgens het woningwaarderingstelsel (WWS) voortaan gereguleerd worden. Voorheen gold dit enkel voor woningen tot en met 143 WWS punten. Deze wet heeft een drukkend effect op de marktwaarde. Voor beleggers wordt het hierdoor minder aantrekkelijk om te investeren in vastgoed. Dit vertaalt zich in hogere rendementseisen (disconteringsvoet). Een hogere disconteringsvoet zorgt voor een lagere marktwaarde.

Per 1 januari 2026 zal de overdrachtsbelasting voor beleggers verlaagd worden van 10,4 naar 8,0%,

Deze wijziging heeft een oprijvend effect op de marktwaarde.

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de beleidswaarde

De beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is in 2024 gestegen met € 792 miljoen tot een waarde van € 2.386 miljoen. Dit betekent een waardestijging van 49,7%.

In 2024 is een belangrijke wijziging doorgevoerd in de berekeningsmethode voor de beleidswaarde. Tot en met 2023 kende de beleidswaarde als uitgangspunt de marktwaarde in verhuurde

staat, waarbij er in het kader van de beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en het beheer aansluiting werd gezocht bij het beleid van de corporatie in plaats van bij de uitgangspunten in de markt.

Door de wijziging is de beleidswaarde de waarde van corporatiewoonegelegenheden, gebaseerd op een sociale disconteringsvoet en een voortdurende exploitatie volgens het huidige beleid van de corporatie. De relatie tussen marktwaarde en beleidswaarde is volledig losgelaten, zoals is voorgeschreven in het Handboek Marktwaarde.

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 bedrijfsonroerendgoed (BOG), maatschappelijkonroerendgoed (MOG), zorgonroerendgoed (ZOG) en parkeerplaatsen. Reden hiervan is, dat ervan wordt uitgegaan dat de verhuur van dergelijk vastgoed door woningcorporaties tegen marktconforme uitgangspunten plaatsvindt.

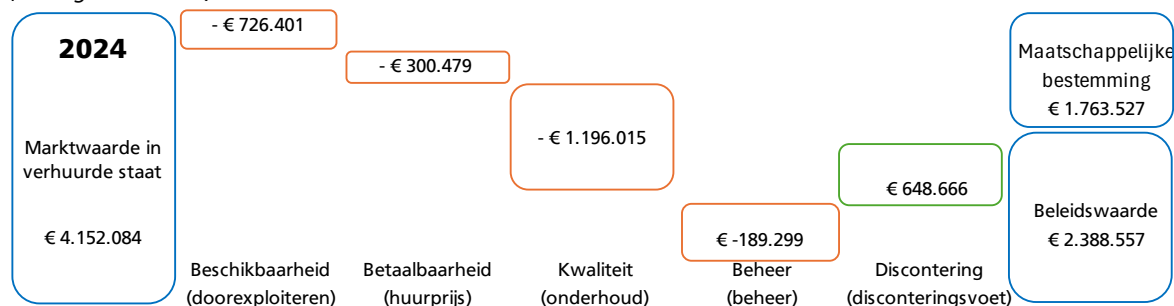
De marktwaarde mag bepaald worden op basis van de basisversie of de full versie; WonenBregburg kiest voor de full versie. Bij de full versie is een externe taxateur verplicht en wordt de waarde bepaald op complexniveau. Deze versie levert in principe een hogere kwaliteit op dan de basisversie en is daarom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

Hoewel de koppeling tussen marktwaarde en beleidswaarde is losgelaten, is het wel mogelijk om vanuit de marktwaarde tot de beleidswaarde te komen, in 5 stappen. In grote lijnen:

1. Beschikbaarheid: doorexploiteren 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.
5. Discontering: vaste disconteringsvoet in plaats van marktconforme disconteringsvoet.

De beleidswaarde is in totaliteit lager 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.

(Bedragen x € 1.000) inclusief voorraad



Beleidsmatige beschouwing op het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde

Per 31 december 2024 is in totaal € 2.337 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderings in het eigen vermogen begrepen (2023: € 2.039 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 € 1.764 miljoen in het eigen vermogen begrepen (2023: € 2.128 miljoen) dat op basis van het beleid van de corporatie niet kan worden gerealiseerd.

Dit impliceert dat circa 55% van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is (2023: 74%). 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 – complexgewijze – 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 beoordelingskader – 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.

Solvabiliteit en liquiditeit

Per balansdatum toont WonenBregburg een solide vermogenspositie. De solvabiliteit op basis van beleidswaarde voldoet ruimschoots aan de norm van 30% voor zowel DAEB als niet-DAEB, en ook geconsolideerd. De Loan-to-Value (LTV) blijft binnen de grens van 70%, hoewel de verhouding is verslechterd ten opzichte van 2023 door hogere investeringen en beperkte stijging van beleidswaarden. De liquiditeitspositie is adequaat: er zijn voldoende kasmiddelen en onbenutte kredietlijnen om aan de kortlopende verplichtingen te voldoen.

Kasstroom en financieringsbehoefte

De kasstromen in 2024 zijn beïnvloed door hogere uitgaven voor onderhoud en investeringen, wat heeft geleid tot een toename van de financieringsbehoefte ten opzichte van 2023. Ten opzichte van de begroting 2025 is de behoefte echter iets lager uitgekomen, onder andere door hogere verkoopopbrengsten en een iets gunstiger operationeel resultaat. De toekomstige financieringsbehoefte wordt verder beïnvloed door het omvangrijke investeringsprogramma op het gebied van

nieuwbouw, duurzaamheid en groot onderhoud. De rentelasten blijven op korte termijn beperkt, maar zullen vanaf 2027 toenemen vanwege oplopende renteverwachtingen en toenemende schuldenlast.

Impact duurzaamheidsinvesteringen op marktwaarde en beleidswaarde

Bij WonenBrebreg 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

Btw op zonnepanelen

Nadat in 2023 het btw-tarief op de aanschaf van niet-geïntegreerde zonnepanelen op 0% is gesteld, is met ingang van 2024 (conform het herziene Vastgoedbesluit) ook de verhuur van zonnepanelen niet-belast voor de btw. 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 WonenBrebreg ook in 2024 tot € 200.000 van zijn belastbare som 19% is verschuldigd en daarboven 25,8%.

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 2024 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-aftrokken 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 2024 de nominale waarde van dit waarderingsverschil opgenomen.

Lobby-traject Aedes

Het realiseren van alle benodigde ver- en nieuwbouwiniciatieven voor de sociale huursector worden beperkt door de toenemende lastendruk voor woningcorporaties. De branchevereniging Aedes is in overleg met de ministeries van VRO en Financiën met het doel om tot een matiging van met name de fiscale lastendruk te komen.

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

Macro-economische ontwikkelingen

Inflatie

Prijzen van consumentengoederen en -diensten waren in 2024 gemiddeld 3,3 procent hoger dan in 2023, maakte het CBS bekend. In 2023 was de inflatie 3,8 procent. Hogere inflatie heeft een negatieve invloed op de koopkracht van onze huurder, maar WonenBregburg ziet ook dat veel leveranciers de prijzen blijven verhogen.

Rentestijging

Na een periode van rentestijgingen om de hoge inflatie te beteugelen, is de ECB in het 2e kwartaal 2024 gestart met het verlagen van de rente als reactie op de dalende inflatie. Dat beleid is in het 3e en 4e kwartaal van 2024 voortgezet. Als gevolg van het beleid van de ECB zijn de markrentes gedaald.

Het gemiddeld gewogen rentepercentage van de door WonenBregburg in 2024 afgesloten leningen is 3,05%, met een gemiddelde looptijd van 26,8 jaar. In 2023 was dat nog 3,15% bij een gemiddelde looptijd van 26,2 jaar.

Stijging cao-lonen

Per 1 januari 2024 heeft er een structurele loonsverhoging van 10% plaatsgevonden. Daarnaast hebben medewerkers in december een eindejaarsuitkering ontvangen van 2% over het jaarloon. Bovenstaande heeft een verhogend effect op de personeelskosten.

De verzekeringsmarkt

Sinds 2022 is WonenBregburg 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 uittreders bij de aanbieders van verzekeringen. Daarnaast heeft de inflatieontwikkeling gezorgd voor premieverhogingen. De verwachting is dat deze trend zich nog doorzet in 2025. Voor 2025 zien wij daarom ook voor alle verzekeringen opnieuw een stijging van de verzekeringslasten.

Erfpachtconstructie gemeente Tilburg

WonenBreborg 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 WonenBreborg. De huidige waarde wordt berekend op basis van een percentage van de leegwaarde. Aangezien wij in 2024 een stijging van de leegwaarde zien, resulteert dit ook in een hogere bijbetalingsverplichting aan gemeente Tilburg.

De balans tussen opgaven en middelen

Vorig jaar is in het jaarverslag vermeld dat er in de sector op lange termijn een disbalans ontstaat tussen opgaven en middelen. Dat beeld is enigszins veranderd. Er is wat meer financiële ruimte door aanpassing van de berekeningsmethode voor de beleidswaarde en de in de loop van 2024 ingezette rentedaling. De uitgangspositie van WonenBreborg is beter dan gemiddeld in de sector en de opgaven voor nieuwbouw en duurzaamheid kunnen de eerstkomende 10 jaar financieel worden gedragen. Hoge inflatie in combinatie met huurmatiging vormen echter een bedreiging voor de financiële houdbaarheid van de opgaven. Als bovendien aanvullende investeringen in duurzaamheid en nieuwbouw nodig blijken, dan wordt het einde van de financiële polsstok snel bereikt.

In 2024 is met behulp van het Drie Compartimenten Model van Finance Ideas een aanzet gegeven voor een duurzaam bedrijfsmodel. Daaruit komt naar voren dat de opgaven voor de bestaande vastgoedportefeuille de eerstkomende 10 jaar financieel haalbaar zijn. Dat wil zeggen dat het saldo instandhouding een klein overschot kent, wat ingezet kan worden voor uitbreiding van de vastgoedportefeuille. Omdat een forse uitbreiding is voorzien zal de investeringsbehoefte voor het overgrote deel met vreemd vermogen moeten worden gefinancierd, waardoor op lange termijn de loan-to-value (LTV) en de interest coverage ratio (ICR) zullen verslechteren. In 2025 wordt in samenwerking met Finance Ideas en andere woningcorporaties gewerkt aan doorontwikkeling van het Drie Compartimenten Model om de gewenste grip te krijgen op het kunnen realiseren van een duurzaam bedrijfsmodel.

7.2 Toekomstige ontwikkelingen

Fiscaliteiten

Tariefstructuur vennootschapsbelasting ongewijzigd in 2025

Voor 2025 zijn geen wijzigingen in de tariefstructuur voor de Vpb doorgevoerd. Dat betekent dat WonenBreborg ook in 2025 tot € 200.000 van zijn belastbare som 19% is verschuldigd en daarboven 25,8%.

Rente-af trekbeperking Anti-Tax Avoidance Directive (ATAD)

In 2025 wordt het percentage van de niet-af te trekken rente verhoogd van 20% naar 24,5%. Hierdoor kan WonenBreborg 4,5% van de EBITDA-winst meer als rente in aftrek toelaten op de fiscale winst.

Btw op servicekosten

Met ingang van 2025 worden servicekosten die op basis van individueel verbruik of waarbij bewoners een keuze-element hebben in de afname, moet de btw over deze omzet afgedragen worden aan de belastingdienst. Daar staat tegenover dat de voorbelasting op de inkoop kan worden verrekend. Huurders gaan hierdoor niet meer voor hun servicekosten betalen. Ook WonenBreborg draagt geen hogere of lagere last. Wel vraagt de verwerking om extra administratieve handelingen.

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 vooralsnog 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.

Voorjaarsnota - huurbevrozing

In april 2025 is in de Voorjaarsnota aangekondigd dat per 1 juli 2025 en per 1 juli 2026 een bevrozing van de huren in de gereguleerde huursector zal gelden. Het betreft een politieke afspraak die op het moment van opmaken van deze jaarrekening nog niet is vastgelegd in wet- en regelgeving.

De marktwaarde in verhuurde staat en beleidswaarde van het vastgoed is bepaald op basis van onder meer de veronderstelling van jaarlijkse huurverhogingen. Indien de aangekondigde huurbevrozing daadwerkelijk in werking treedt, zal dit een neerwaarts effect hebben op de markt- en beleidswaarde van het vastgoed.

Daarnaast heeft de maatregel ook impact op financiële kengetallen in de toekomst, waaronder de Interest Coverage Ratio (ICR). De ICR is een belangrijke ratio voor de borging door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en wordt mede bepaald op basis van de operationele kasstroom. Omdat de huurinkomsten door de bevrozing achterblijven bij eerdere aannames, zal de ontwikkeling van de operationele kasstroom achterblijven en daarmee de ICR (eerder dan tot eind vorig jaar beoogd) onder druk komen te staan.

Naar aanleiding van het aangekondigde besluit is door WonenBregburg een scenarioanalyse uitgevoerd waarin de effecten van het uitblijven van huurverhogingen in 2025 en 2026 zijn doorgerekend. De potentiële financiële impact en de impact op de continuïteit is opgenomen in de jaarrekening onder 'Gebeurtenissen na balansdatum'.

7.3 Overzicht activiteiten beleggingen

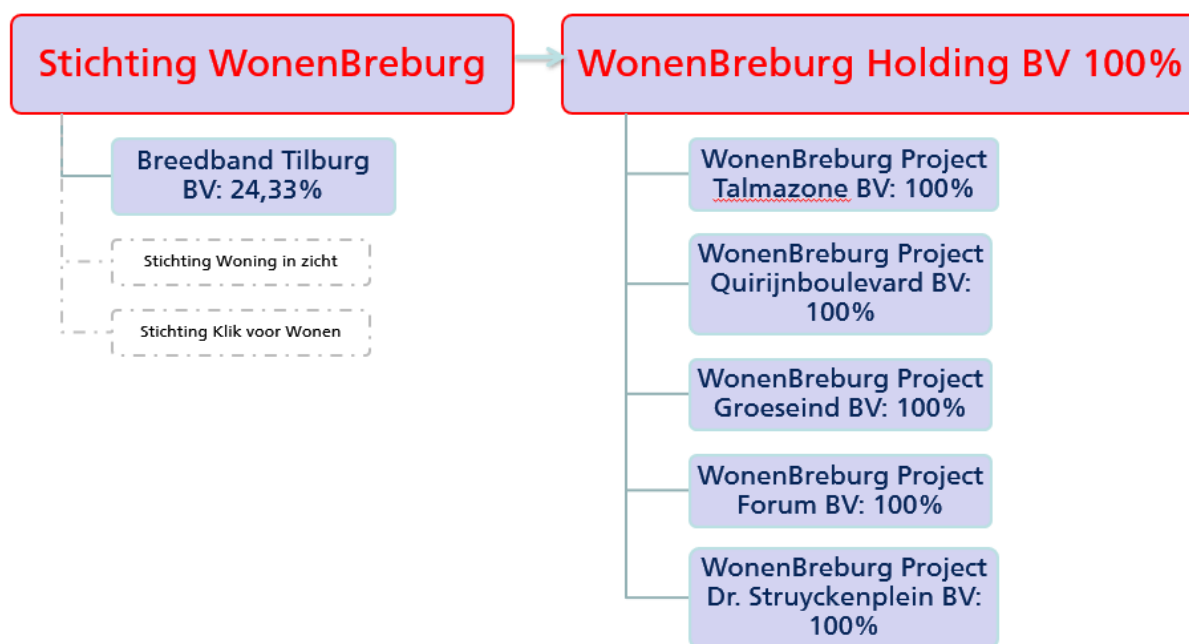
WonenBreborg heeft per 31 december 2024 geen beleggingen en geen derivaten.

7.4 Verklaring besteding middelen uitsluitend in belang volkshuisvesting

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

7.5 Juridische (neven)structuur

Het onderstaande schema geeft de juridische structuur van WonenBreborg ultimo 2024 weer. In deze paragraaf staan een omschrijving van de activiteiten, het aandelenbelang, de schuldbelangen 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, Stichting Openbaar

Voortgezet Onderwijs Tilburg, GGz Breburg en Bibliotheek Midden-Brabant. Bij de vennootschap waren in 2023 geen werknemers werkzaam.

Waardering en aandeel

De deelneming wordt in de jaarrekening gewaardeerd tegen de nettovermogenswaarde. Stichting WonenBreburg heeft een belang van 24,33% in Breedband Tilburg BV. Over 2024 heeft Breedband Tilburg BV een positief resultaat behaald van € 251.753. Per ultimo 2024 bedraagt de waardering van het minderheidsbelang € 222.534.

Omvang schuldpositie met Stichting WonenBreburg

Breedband Tilburg BV heeft een schuld aan Stichting WonenBreburg met een omvang van € 141.955. Deze schuld ziet toe op door Stichting WonenBreburg vooruitbetaalde bedragen inzake de initiële aanleg en latere uitbreiding van een glasvezelinfrastructuur. Over de schuld wordt geen rente berekend.

Financiële risico's

WonenBreburg 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

WonenBreburg Holding BV

Omschrijving werkzaamheden

Onder WonenBreburg Holding BV zijn de project-bv's WonenBreburg Project Talmazone BV, WonenBreburg Project Quirijnboulevard BV, WonenBreburg Project Groeseind BV, WonenBreburg Project Forum BV en WonenBreburg Project Dr. Struyckenplein BV geplaatst. In 2024 heeft de holding geen andere activiteiten verricht dan het beheer van bovengenoemde deelnemingen. Bij de vennootschap waren in 2024 geen werknemers werkzaam.

Waardering en aandeel

De deelneming wordt in de jaarrekening gewaardeerd tegen de nettovermogenswaarde. Stichting WonenBreburg heeft een belang van 100% in WonenBreburg Holding BV. Over 2024 heeft WonenBreburg Holding BV een positief resultaat behaald van € 83.625. Per ultimo 2024 bedraagt de waardering van het meerderheidsbelang € 3,8 miljoen.

Omvang schuldpositie met Stichting WonenBreburg

WonenBreburg Holding BV heeft een schuld aan Stichting WonenBreburg 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 WonenBreburg aangetrokken leningen in het boekjaar. Voor 2024 was dat een percentage van 3,135%.

Financiële risico's

Stichting WonenBreburg 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 2024 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 2024 heeft WonenBreborg Project Talmazone BV een positief resultaat behaald van € 18.184. Per ultimo 2024 bedraagt de waardering van het meerderheidsbelang € 246.323.

Omvang schuldbetaling met Stichting WonenBreborg

WonenBreborg Project Talmazone BV heeft geen schuldbetaling 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 2024 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 2024 heeft WonenBreborg Project Quirijnboulevard BV een positief resultaat behaald van € 231. Per ultimo 2024 bedraagt de waardering van het meerderheidsbelang € 7.004.

Omvang schuldbetaling met Stichting WonenBreborg

WonenBreborg Project Quirijnboulevard BV heeft geen schuldbetaling 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 2024 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 2024 heeft WonenBreborg Project Groeseind BV een positief resultaat behaald van € 30.107. Per ultimo 2024 bedraagt de waardering van het meerderheidsbelang € 989.842.

Omvang schuldbpositie met Stichting WonenBreborg

WonenBreborg Project Groeseind BV heeft geen schuldbpositie 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 2024 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 2024 heeft WonenBreborg Project Forum BV een positief resultaat behaald van € 1.465. Per ultimo 2024 bedraagt de waardering van het meerderheidsbelang € 98.632.

Omvang schuldbpositie met Stichting WonenBreborg

WonenBreborg Project Forum BV heeft geen schuldbpositie 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 2024 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 2024 heeft WonenBreborg Project Dr. Struyckenplein BV een positief resultaat behaald van € 17.463. Per ultimo 2024 bedraagt de waardering van het meerderheidsbelang € 1,2 miljoen.

Omvang schuldbpositie met Stichting WonenBreborg

WonenBreborg Project Dr. Struyckenplein BV heeft geen schuldbpositie 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 2024 heeft WonenBreburg gebruikgemaakt van het verdeelsysteem voor met name de woningtoewijzingen in en rond Tilburg.

Waardering en aandeel

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

Omvang schuldbpositie met Stichting WonenBreburg

Er is geen sprake van een schuldbpositie tussen Stichting WonenBreburg en Stichting Woning in Zicht.

Financiële risico's

Stichting WonenBreburg 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 2024 heeft WonenBreburg gebruikgemaakt van het verdeelsysteem van Klik voor Wonen voor met name de woningtoewijzingen in en rondom Breda.

Waardering en aandeel

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

Omvang schuldbpositie met Stichting WonenBreburg

Er is geen sprake van een schuldbpositie tussen Stichting WonenBreburg en Stichting Klik voor Wonen.

Financiële risico's

Stichting WonenBreburg 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

WonenBreborg vindt goed bestuur en toezicht erg belangrijk. Wij borgen dit door effectief toezicht, een transparante inrichting van de organisatie, een voortdurende dialoog met onze belanghebbenden en een zorgvuldige omgang met onze klanten. Daarover verantwoorden wij ons actief. WonenBreborg heeft een governancestructuur die gebaseerd is op de Governancecode Woningcorporaties. De structuur en onderliggende documenten zijn te vinden op onze website onder Governance.

Het vastleggen van de governanceregels in statuten en reglementen alleen garandeert niet een goede governance in de praktijk van alledag. Daarvoor is meer nodig, zoals de kwaliteit van het bestuur en de toezichthouders en een gezonde relatie tussen beide. Voorbeeldgedrag, transparantie, maatschappelijke verbondenheid en goede risicobeheersing zijn van groot belang voor hoe wij als WonenBreborg ons werk doen. Bij onze maatschappelijke taak past een integere bedrijfscultuur. De kern hiervan ligt vast in onze integriteitscode. Elke vorm van belangenverstrengeling wordt 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 WonenBreborg. Als leidraad gebruiken ze hiervoor de kernwaarden van WonenBreborg. 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

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

Het bestuur werkt vanuit een heldere missie, een toekomstgerichte visie en een uitgewerkt ondernemingsplan 2021-2025 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 2024 doet EY wederom verslag van de door hen signaleerde verbeterpunten en relevante trends. Ook in 2024 heeft WonenBregburg weer aandacht geschonken aan de verbetering en vastlegging van de administratieve organisatie en interne beheersing (AO/IB).

Ten opzichte van de 7 managementletterpunten van vorig jaar is er in 2024 1 nieuw managementletterpunt opgenomen. Aan de andere kant hebben wij 1 bevinding opgevolgd die nog in de managementletter van 2023 stond; deze is dus niet meer als bevinding meegenomen in de managementletter 2024.

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 tweedelijnscontrolerapporten, 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 gremium 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 2024	PE-punten 2023	PE-punten 2022	PE-punten totaal
Ir. J. Pars MRE	bestuursvoorzitter	62,0	41,0	58,5	161,5
Drs. L.J. Schuld*	directeur-bestuurder	68,0	32,5	52,0	152,5
Ir. C.H.J.M. Timmermans	directeur-bestuurder	57,0	42,0	40,0	139,0
Drs. M. Dam**	directeur-bestuurder	9,0	0	0	9,0

* Drs. L.J. Schuld is per 30-11-2024 uit dienst getreden

** Drs. M. Dam is per 1-9-2024 in dienst getreden

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. Omdat OOB's verplicht zijn om iedere 10 jaar de accountantsorganisatie te rouleren, is in 2024 gestart met het selectietraject voor een nieuwe externe accountant vanaf de wettelijke controle van de jaarrekening met boekjaar 2026.

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)

WonenBregburg 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 internal auditplan opgesteld en uitgevoerd. De raad van commissarissen heeft het interne auditplan 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 WonenBregburg 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 WonenBreborg al aan veel van de bovenstaande punten voldoet, moeten wij additionele stappen zetten om hier volledig aan te voldoen. Ook in 2025 zullen wij hieraan aandacht besteden, onder andere door de interne projecten van Basic Fit.

Samenwerken aan beleid: De rol van belanghebbenden bij WonenBreborg

Bij WonenBreborg geloven we in de kracht van samenwerking. Ons bestuur onderhoudt regelmatig contact met onze stakeholders om te begrijpen wat er leeft en speelt bij onze huurders en andere betrokkenen. We nodigen hen uit om actief mee te denken en invloed uit te oefenen op ons beleid.

Samen met onze partners sluiten we convenanten, maken we afspraken en creëren we op maat gemaakte overlegvormen. Deze samenwerkingen variëren van langdurige strategische allianties tot projectgerichte klant-/leveranciersrelaties. In onze '24 van 2024' hebben we uitgebreid beschreven hoe we deze samenwerkingen vormgeven en welke resultaten we daarmee bereiken.

Onze raad van commissarissen wordt voortdurend geïnformeerd over deze waardevolle contacten en de behaalde resultaten.

Betrekken van huurders en bewoners bij het beleid

Bij WonenBreborg koesteren we een sterke band met onze huurdersvertegenwoordiging. Hun inzichten en adviezen zijn onmisbaar bij onze beleidsbeslissingen. Twee commissarissen in de raad van commissarissen zijn benoemd op voordracht van de Stichting Huurdersbelangen WonenBreborg (SHW). De huurdersbelangenorganisatie heeft minstens één keer per jaar contact met de volledige raad en meerdere keren per jaar met individuele leden. Daarnaast vinden er regelmatig overleggen plaats tussen SHW, stedelijke huurdersbelangenorganisaties en het bestuur en management van WonenBreborg.

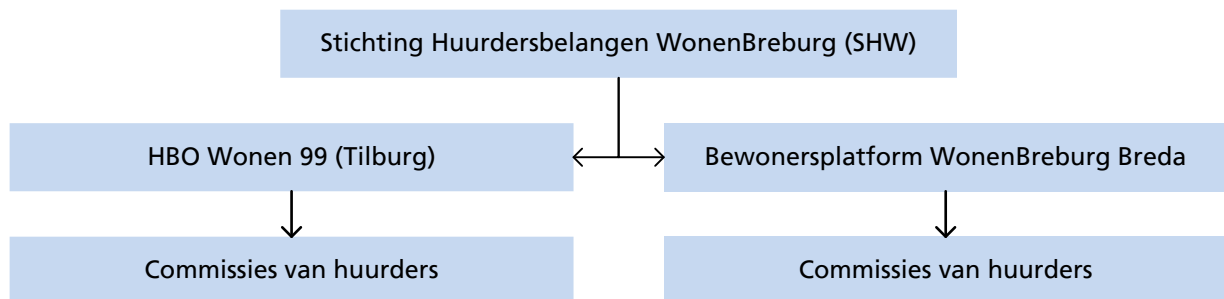
Participatiereglement en Omgangscodes

Op onze website bieden we uitgebreide informatie over huurdersparticipatie en huurdersbelangen. We hanteren een participatiereglement dat duidelijk maakt hoe de overlegstructuren zijn geregeld en welke rechten en plichten de huurdersbelangenorganisaties hebben. Daarnaast hebben

we een Omgangscode en een specifieke Omgangscode voor studenten, die van toepassing zijn tijdens grootonderhoudsprojecten. Deze informatie is voor iedereen toegankelijk op onze website.

Onze huurders zijn op verschillende niveaus georganiseerd. Voor beleidszaken die alle huurders aangaan, overlegt het bestuur met SHW. Op stedelijk niveau werken de stadsregisseurs samen met het Bewonersplatform WonenBreborg Breda en HBO Wonen '99 in Tilburg. SHW en HBO Wonen '99 worden ondersteund door een professionele adviseur. Op complexniveau hebben we overleg met commissies van huurders.

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



SHW, HBO Wonen '99 en Bewonersplatform WonenBreborg Breda

In 2024 hebben het bestuur van WonenBreborg en SHW 4 keer overlegd over beleid en stadsoverschrijdende onderwerpen. De stadsregisseurs van WonenBreborg voerden in 2024 6 keer regulier overleg met HBO Wonen '99 in Tilburg en 5 keer regulier overleg met Bewonersplatform WonenBreborg 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)
- Aanpassen algemene huurvoorwaarden zelf aangebrachte voorzieningen beleid(positief advies)
- PV panelen op appartementen en beneden/bovenwoningen (positief advies)
- Omgangscode

Andere besproken onderwerpen zijn onder andere:

- Begroting 2024
- Jaarplannen groot en planmatig onderhoud
- Schoonmaak
- Brandveiligheid
- Sleutelvervanging
- Dienstverlening
- Servicekosten – proces en jaarlijkse verhoging
- Luisterpanels
- Sloopbesluit
- Voortgang nieuw ZAV beleid
- Nieuw verhuurmutatieproces
- Nieuw klachtproces

- Stand van zaken huisvesting statushouders
- Gebiedsvisie en aanpak Nationaal Programma Leefbaar en Veilig
- Woningssplitsen en -delen
- Voortgang realisatie nieuwbouw en flexwoningen
- Duurzaamheid
- Verbeter Breda

Tijdens een themavergadering van de RvC spraken de commissarissen en SHW over dienstverlening waarbij de centrale was: 'Wat is nodig zodat de huurder zich gehoord en gezien voelt?'

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 2024 telden wij 30 commissies van huurders, 6 klankbordgroepen en 224 actieve vrijwilligers. Daarnaast zijn bewoners op een informele manier betrokken, bijvoorbeeld via socialmediakanalen en de huurdersenquêtes. Ook hebben we in 2024 twee luisterpanels georganiseerd, over groot onderhoud en over het thuisgevoel. Tijdens deze luisterpanels konden huurders vrijuit praten over hun ervaringen en verwachtingen van WonenBredburg.

Maatschappelijke visitatie

Iedere vier jaar gebruiken we visitatie als een verplicht moment van reflectie. We kozen er deze keer voor om het op een wat andere manier te doen. We wilden namelijk op een viertal thema's met onze maatschappelijke partners terugkijken op hoe een aantal concrete samenwerkingen lopen.

Op 10 en 11 oktober 2024 vonden de visitatiedagen plaats. We organiseerden 3 project- en wijkbezoeken, een thema-introductie en 7 rondetafelgesprekken op de thema's wijkontwikkeling, wonen-welzijn-zorg, duurzaamheid en woonruimteverdeling. Samen met de visitatiecommissie spraken circa 50 partners en in veel gevallen ook WonenBredburgers over wat goed gaat in de samenwerking en wat beter kan.

Het waren goede gesprekken. Positief, open, met ook een aantal kritische noten en tips waar we verder mee kunnen. Waarbij veel van onze partners er waren. En we niet schuwden om elkaar kritisch te bevragen. Zodat we met elkaar kunnen leren van wat goed ging en wat beter kan.

We verwachten het visitatierapport rond februari 2025.

8.2 Risicomanagement en compliance

Risicomanagement helpt WonenBredburg om haar doelstellingen op een verantwoorde en gestructureerde manier te realiseren. Dit gebeurt op zowel strategisch als operationeel niveau. Strategische risico's, zoals IT-beveiliging, compliance en financiële stabiliteit, hebben een bredere impact door de complexiteit en externe invloeden. Operationele risico's zijn procesgericht en kunnen met interne beheersmaatregelen worden gemitigeerd.

Three Lines model en Procesmanagement

In 2024 heeft WonenBreborg verdere stappen gezet in het versterken van risicomanagement en procesmanagement. De organisatie werkt volgens het Three Lines Model en met een focus op een heldere taak- en rolverdeling, actuele procesbeschrijvingen, werkinstructies en toetsingen door de eerste lijn.

Sterk leiderschap is essentieel voor een goed functionerende beheersorganisatie. Daarom is in 2024 veel aandacht besteed aan leiderschap, dat een cruciale rol speelt in de transitie naar een beheerste organisatie. De implementatie van procesmanagement vormt hierin de eerste stap.

Effectieve risicobeheersing begint bij duidelijke processen. WonenBreborg hanteert het Three Lines Model:

1. **Eerste lijn (lijnmanagement):** Identificeert en beheerst risico's binnen projecten en processen en monitort de effectiviteit van maatregelen.
2. **Tweede lijn (Finance & Control):** Ondersteunt, daagt uit en voert interne controles en procesaudits uit om de werking van beheersmaatregelen te beoordelen.
3. **Derde lijn (interne auditfunctie):** Beoordeelt onafhankelijk de effectiviteit van risicomanagement en interne beheersing.

Harde en zachte beheersmaatregelen.

Effectief risicomanagement combineert harde en zachte beheersmaatregelen. Harde maatregelen, zoals beleid en interne controles, bieden structuur en kaders. De effectiviteit hangt echter af van zachte factoren zoals leiderschap, open communicatie en aanspreekbaarheid. Daarom investeert WonenBreborg continu in risicobewustzijn via een awarenessprogramma gericht op integriteit, informatieveiligheid en compliance.

Risicomanagement wordt steeds meer verankerd in de dagelijkse processen. Het bestuur ziet dit als essentieel voor goed bestuur en stuurt op een sterke risicocultuur waarin risicobewustzijn en beheersing integraal zijn opgenomen in de werkwijze van de organisatie.

Top 10 risico's en beheersmaatregelen

In 2024 zijn de strategische top risico's herijkt. De herijking betreft een update van de top 10 risico bepaling van 2023 en zijn niet opnieuw getoetst bij management. Wel is aan de hand van input van Manager Digitale Dienstverlening een element rondom IT-risico toegevoegd.

Per risico is door de riskcontroller vastgesteld welke beheersmaatregelen reeds werkend zijn en welke mitigerende maatregelen nog geïmplementeerd moeten worden. In 2025 zal de risicobereidheid opnieuw getoetst worden om te beoordelen of de maatregelen nog passend zijn.

Risico	Impact 2024	Beheersmaatregelen 2024
IT-beveiliging	Cyberbeveiligingsincidenten en systeemstoringen veroorzaakten verstoringen.	Versterking cybersecurity en incidentmanagement.
Compliance	Wijzigingen in wet- en regelgeving leidden tot extra lasten.	Regelmatige audits en verbeterde monitoring.
Frauderisico's	Geen fraudegevallen geconstateerd, maar bewustwording aangescherpt.	Invoering extra controles en bewustwordingscampagnes.
Financiële risico's	Kostenstijgingen in vastgoedbeheer en onderhoud.	Striktere budgetbewaking en kostenmonitoring.
Verduurzaming	Balans tussen investeringen en rendement blijft uitdaging.	Duurzaamheidsplannen gekoppeld aan financiële strategie.

Risicobereidheid en evaluatie

WonenBregburg hanteert een selectieve risicobereidheid. Op thema's zoals financiële stabiliteit en betaalbaarheid is de risicobereidheid laag, terwijl er bij verduurzaming en innovatie bewust grotere risico's worden genomen. In 2025 zal deze opnieuw worden geëvalueerd en aangescherpt om een goede balans te behouden tussen risico en rendement.

Verbeteringen en verankering in de organisatie

In 2024 is risicomanagement verder geïntegreerd in de organisatie door:

- **Versterking van eerste lijns-controles**, waardoor managers beter zicht hebben op risico's binnen hun processen.
- **Opzet van een Governance, Risk & Compliance (GRC) jaarkalender**, zodat risicomanagement structureel wordt bewaakt.
- **Focus op soft controls**, zoals leiderschapsontwikkeling en trainingen over risicobewustzijn.
- **Doorontwikkeling van risicorapportages**, waarbij strategische, tactische en operationele risico's beter in beeld worden gebracht.

Conclusie en doorkijk naar 2025

In 2024 zijn belangrijke stappen gezet in de professionalisering van risicomanagement. In 2025 ligt de focus op:

- Herijking van risicobereidheid en verdere integratie van risicomanagement in procesbeheer.
- Verdieping van interne controles en versterking van monitoringstructuur.
- Uitbreiding van GRC-strategieën en koppeling met operationele risico's.

Met deze maatregelen blijft WonenBregburg zich richten op een toekomstbestendige en beheersbare bedrijfsvoering.



VERSLAG RAAD VAN COMMISSARISSEN

Verslag raad van commissarissen

Inleiding

Ook in 2024 leverde WonenBregburg een belangrijke bijdrage aan de volkshuisvestelijke opgaven in Breda en Tilburg. Andere noemenswaardige gebeurtenissen waren:

- Afscheid van Leo Schuld als bestuurder per 1 oktober 2024 (begin 2024 kondigde hij zijn vertrek aan) en benoeming van Margriet Dam per 1 september 2024 als zijn opvolger.
- Vertrek van Yvonne van Mierlo als lid en voorzitter van de rvc per 1 januari 2025. Haar vertrek hield verband met haar benoeming als directeur-bestuurder bij BrabantWonen. Vincent Smit heeft de rol van voorzitter van haar overgenomen totdat een externe opvolger is gevonden.
- In 2024 is de vierjaarlijkse maatschappelijke visitatie uitgevoerd. Begin 2025 verscheen het eindrapport. De commissie heeft het presteren van WonenBregburg op de maatschappelijke waarde als 'Goed' beoordeeld (4 van 5 sterren). Hetzelfde geldt voor het visitatieveld maatschappelijke verankering.

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. Die is waardegedreven. Dat houdt in dat de rvc in het bijzonder kijkt naar het hogere doel, de maatschappelijke meerwaarde van het handelen van WonenBregburg. De rvc houdt vooral waardecreatie op lange termijn van de organisatie in het oog: dragen de resultaten voldoende bij aan de realisatie van de missie, rekening houdend met een verantwoorde inzet van (schaarse) middelen? De keuze voor sturing op maatschappelijke meerwaarde is ook van betekenis voor de manier waarop de rvc werkt. De raad wil zichtbaar en benaderbaar zijn. De raad voert het gesprek niet alleen met het bestuur, maar ook met medewerkers, (vertegenwoordigers van) huurders en andere belangrijke stakeholders.

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 WonenBregburg.
2. 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.
3. In zijn rol van klankbord adviseert de rvc gevraagd en ongevraagd het bestuur.
4. In zijn rol van ambassadeur en netwerker draagt de rvc actief mee de missie van WonenBregburg uit.

In dit hoofdstuk legt de rvc verantwoording af over de wijze waarop in 2024 invulling is gegeven aan deze 4 rollen. Daarna komt de samenstelling en het functioneren van de raad aan de orde.

Toeziethoudende rol

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

- Extern: vigerende wet- en regelgeving (waaronder Woningwet, BTIV, WNT en AVG), Governancecode woningcorporaties, Nationale prestatieafspraken, Woondeal, (meerjarige) prestatieafspraken met gemeenten en huurdersorganisaties, toezicht- en oordeelsbrieven Aw/ILT en WSW, visitatierapport WonenBredburg 2016-2019 en rapporten externe accountant.
- Intern: governance framework met bijbehorende statuten en reglementen, Ondernemingsplan 2021-2024, begroting, treasury-jaarplan, liquiditeitsbegroting, tertiaalrapportages, risicomangementsysteem (inclusief compliance) en rapporten internal auditor.

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.

Toeziht op strategie

- De strategie van WonenBredburg is vastgelegd in het Ondernemingsplan 2021-2025. De maatschappelijke opgaven staan daarin centraal. De rvc was nauw betrokken bij de totstandkoming van het ondernemingsplan en bewaakt nu de voortgang van de uitvoering.
- Jaarlijks worden binnen het kader van het meerjarige ondernemingsplan concrete jaardoelen gesteld. Die vormen de basis voor de begroting. De begroting wordt goedgekeurd door de raad.

Toeziht 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 (waaronder klachten van huurders en huurderstevredenheid).
- De raad ziet toe op de naleving van procedures en richtlijnen van de financiële verslaggeving, inclusief gehanteerde uitgangspunten (position papers). Het jaarverslag en de jaarrekening worden in aanwezigheid van de externe accountant en de internal auditor besproken in de raad. Nadat is kennisgenomen van de goedkeurende controleverklaring van de accountant stelt de raad de jaarstukken vast.

Toeziht op volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties

- 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 ziet de raad erop toe dat de door het Rijk benoemde prioriteiten voldoende zijn meegenomen.
- Woningcorporaties moeten hun maatschappelijke prestaties minimaal eens per 4 jaar laten onderzoeken door een door de SVWN geaccrediteerd visitatiebureau. WonenBredburg is in 2024 gevisiteerd door Procorp. Het visitatierapport is begin 2025 verschenen en vormt input voor het nieuwe ondernemingsplan.

Toeziht op stakeholdersdialoog

- De rvc laat zich door het bestuur van WonenBredburg 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. 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.

Toeziht op risicobeheersing

- Het bestuur is verantwoordelijk voor een goede risicobeheersing. De raad houdt daar toezicht op, met name in relatie tot de strategie. Het gaat daarbij niet alleen om de financiële risico's (ratio's), maar ook om risico's met betrekking tot legitimiteit (het maatschappelijk presteren), en integriteit en reputatie (inclusief 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.
- Onderdeel van de begroting is de continuïteitsvraag. De begroting omvat ook scenario-analyses.

- 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 WonenBreburg. Het verbindingsstatuut scheidt een helder afwegingskader ten aanzien van de omgang met verbindingen. Het beleid van WonenBreburg is gericht op een overzichtelijke en sobere verbindingsstructuur.

Opdrachtgeverschap externe accountant

- In 2016 heeft de rvc EY benoemd als (nieuwe) accountant. Vierjaarlijks wordt een grondige beoordeling van het functioneren van de externe accountant gemaakt. Daarnaast komt jaarlijks, bij het verstrekken van de opdracht voor de controle van de jaarrekening en de dVi, het functioneren van de externe accountant ter sprake. De RvC is tevreden over het functioneren van EY.
- 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. In verband met de maximale benoemingstermijn wordt in 2025 een nieuw accountantskantoor geselecteerd voor de controle vanaf boekjaar 2026.

Werkgeversrol

WonenBreburg heeft een driehoofdig bestuur. Alle bestuurders zijn benoemd voor een periode van 4 jaar. Op 1 oktober 2024 is Leo Schuld afgetreden; Margriet Dam is hem opgevolgd. De bestuurders 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 Margriet Dam met de bedrijfsvoering. Op de website van WonenBreburg staat de taakverdeling verder uitgewerkt.

De samenstelling op 16 mei 2025:

naam		
ir. J. Pars MRE bestuursvoorzitter	in functie sinds: geboortjaar: geslacht: nationaliteit: (neven)functies:	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.)
ir. C.H.J.M. Timmermans directeur-bestuurder	in functie sinds: geboortjaar: geslacht: nationaliteit: (neven)functies:	1 november 2017; herbenoemd per 1 november 2021 1965 vrouw Nederlandse - bestuurslid Tilburgs Ondersteuningsfonds - bestuurslid Stichting In De Wijk geworteld (wijkfonds Tilburg Noord)
drs. M. Dam RC directeur-bestuurder	in functie sinds: geboortjaar: geslacht: nationaliteit: (neven)functies:	1 september 2024 1972 vrouw Nederlandse Individuele coaching en geven van masterclasses

Tot 1 oktober 2024 was (ook) Leo Schuld bestuurder.

drs. L.J. Schuld directeur-bestuurder	in functie sinds: afgetreden per: geboortjaar: geslacht: nationaliteit:	1 januari 2015; herbenoemd per 1 januari 2019 en 1 januari 2023 1 oktober 2024 1963 man Nederlandse
--	---	---

	(neven)functies:	bestuurslid bij Stichting Vrienden van Were Di (hockeyclub)
--	------------------	---

Beoordelingskader en beoordeling

Eind 2024 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

- WonenBreborg heeft een integriteits- en gedragscode. In 2024 is een nieuwe geüpdatete code vastgesteld. In 2024 waren er geen schendingen die melding aan de rvc nodig maakten.
- WonenBreborg heeft een meldregeling die in lijn is met de Wet Huis voor klokkenluiders. In 2024 zijn bij de externe vertrouwenspersoon 5 meldingen binnengekomen van ongewenste omgangsvormen (2023: 9 meldingen). De meeste meldingen gingen over bejegening leidinggevende. Daaronder vallen bijvoorbeeld dwingende manier van communiceren, miscommunicatie, een dwingende wijze van leidinggeven of wantrouwen tussen leidinggevende en medewerker. Er waren geen meldingen van ongewenste omgangsvormen of 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 2024 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).
- WonenBreborg 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 of vakantiewoning.

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. 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: realisatie(graad) van het lopende ondernemingsplan, verkenning ontwikkelingen en uitgangspunten voor begroting 2025 + fte-ontwikkeling in 2024, en dienstverlening (samen met de overkoepelende huurdersorganisatie SHW). 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 2024 waren: artificial Intelligence (AI), Duurzaam Prestatie Model (tot hoever is het voor een corporatie verantwoord om door te gaan met investeren?), en wijkbezoek Den Haag Zuidwest (met woningcorporatie Staedion uit Den Haag).

Als onderdeel van de maatschappelijke visitatie waren tijdens de visitatiedagen vier werksessies met stakeholders waarbij met elkaar werd gereflecteerd op de realisatiekracht van de samenwerking. Bij een aantal van deze sessies waren ook individuele commissarissen aanwezig.

Ambassadeursfunctie

Ten slotte heeft de raad ook een rol als ambassadeur en netwerker. In zijn eigen contacten met de werkorganisatie, 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

De samenstelling van de rvc is in 2024 niet gewijzigd. Martine Gründemann is in 2024 herbenoemd. Eind 2024 bestond de raad uit 6 personen. Omdat Yvonne van Mierlo per 1 januari 2025 is benoemd in een onverenigbare functie, is zij per die datum afgetreden. Vanaf dat moment bestaat de raad dus uit 5 personen. Het voorzitterschap is overgegaan naar Vincent Smit. De raad heeft besloten om een vervanger (lid, tevens beoogd voorzitter) te werven. Die procedure loopt. In de statuten is bepaald dat ten minste 1/3 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 op 16 mei 2025:

<p>dr. V.J.M. Smit voorzitter, lid op voordracht van de huurdersorganisaties</p>	<p>in functie sinds: aftreden: geboortejaar: geslacht: nationaliteit: beroep: (neven)functies:</p>	<p>1 januari 2018 31 december 2025 (niet herbenoembaar) 1953 man Nederlandse voormalig lector grootstedelijke ontwikkeling aan de Haagse Hogeschool - advieswerkzaamheden voor Platform31 (kennis- en netwerkorganisatie) op het thema leefbaarheid - advieswerkzaamheden voor PACT van Breda/ Verbetter Breda</p>
<p>mr. M.J.H. Clercx lid</p>	<p>in functie sinds: aftreden: geboortejaar: geslacht: nationaliteit: beroep: (neven)functies:</p>	<p>8 november 2018 21 november 2026 (niet herbenoembaar) 1967 vrouw Nederlandse CLO/directeur-bestuurder van Salut (spin-out van VGZ) - lid raad van toezicht Stichting Kinderopvang Haarlemmermeer - lid raad van toezicht Stichting Ondersteuning Eerste lijn - lid raad van commissarissen National Academic</p>
<p>M.B. Gründemann MRE lid</p>	<p>in functie sinds: aftreden: geboortejaar: geslacht: nationaliteit: beroep: (neven)functies:</p>	<p>1 september 2020 31 augustus 2028 (niet herbenoembaar) 1975 vrouw Nederlandse - directeur ontwikkeling bij Zadelhoff Beheer directeur ontwikkeling Centrum voor Zorg Slotervaart bij Zadelhoff - eigenaar City Booster B.V. (consultancy en projectontwikkeling) - mede-eigenaar GGRE B.V. (belegging en projectontwikkeling) - (vastgoed)commissaris DW Property (voorheen Reggeborgh)</p>
<p>drs. E. de Ridder lid op voordracht van de huurdersorganisatie</p>	<p>in functie sinds aftreden geboortejaar geslacht nationaliteit beroep (neven)functies</p>	<p>26 april 2022 25 april 2026 (herbenoembaar) 1978 man Nederlandse watergraaf Waterschap De Dommel - lid Raad van Toezicht Stichting Biezonderwijs Tilburg - lid Provinciale Raad voor Gezondheid Brabant</p>
<p>drs. ing. A.M. Veldhuizen lid</p>	<p>in functie sinds: aftreden: geboortejaar: geslacht: nationaliteit: beroep: (neven)functies:</p>	<p>10 februari 2025 9 februari 2029 (herbenoembaar) 1966 vrouw Nederlandse - CEO/owner Veldhuizen Solutions B.V. partner bij CFO/CEO Capabel - voorzitter RvC Woonwaard (woningcorporatie) - lid RvT/voorzitter audit commissie Talland College (onderwijsinstelling)</p>

--	--	--

Tot 1 januari 2025 was (ook) Yvonne van Mierlo commissaris.

naam		
drs. A.J. van Mierlo	in functie sinds:	1 juli 2021
		<ul style="list-style-type: none"> - commissaris Delft Support - voorzitter raad van toezicht LEV groep - lid raad van toezicht Breda University of Applied Sci- - voorzitter Beoordelingscommissies Beschermd Thuis/Vakkundig aan het werk 2 - bestuurslid Thomas de Villanova (goede doelen stich- - bestuurslid Arte Foundation (goede doelen stichting) - lid raad van toezicht Onderwijsgechillen

Tot 10 februari 2025 was (ook) Cindy Rombouts commissaris.

naam		
C. Rombouts RA	in functie sinds:	10 februari 2017
	(neven)functies:	<p>voormalig CFRO van Syntrus Achmea Real Estate & Finance. Zelfstandig ondernemer: toezicht, interim-management, advies & coaching</p> <ul style="list-style-type: none"> - lid en vice voorzitter raad van commissarissen woningcorporatie Staedion - lid raad van advies van Coach College de Baak (opleider voor coaching & counseling) - lid VTW-werkgroep Nationale prestatieafspraken

Governance

De Governancecode woningcorporaties 2020 (herziene versie 2022) stelt eisen aan bestuur en toezicht bij woningcorporaties. WonenBregburg onderschrijft de Governancecode en onderliggende principes en leeft die na. Er zijn geen afwijkingen die moeten worden uitgelegd.

De governance van WonenBregburg 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.

De Autoriteit woningcorporaties (Aw) heeft in het kader van het reguliere externe toezicht onderzoek gedaan naar WonenBregburg. De basis daarvoor is het gezamenlijk beoordelingskader van de

(Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Verder heeft de Aw gesprekken gevoerd met de internal auditor en het voltallig bestuur. Op basis van het bureauonderzoek en de gesprekken heeft de Aw vastgesteld dat de risico inschatting voor WonenBregburg laag is op alle onderdelen van het beoordelingskader. Het was dan ook niet nodig om interventies op te leggen of toezichtafspraken te maken. De toezichtbrief 2024 met daarin alle uitkomsten van het onderzoek staat op de website van de Aw. <https://www.ilent.nl/onderwerpen/publicaties-cijfers-en-wetgeving-autoriteit-woningcorporaties/oordeelsbrieven>

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 2024 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 WonenBregburg. 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 commissarissen.
- WonenBregburg 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 verhuurderschapDe raad heeft besloten om het onderwerp jaarlijks te laten terugkomen en om hiervan verslag te doen in het rvc jaarverslag. Tevens heeft de raad in 2024 aanvullend beleid geformuleerd (naast eerdergenoemde Handreiking) om zaken te concretiseren.

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).

- Bij vergaderingen van (commissies van) de rvc worden regelmatig medewerkers uit de organisatie uitgenodigd (internal auditor, 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 en/of werkbezoeken.
- De raad haalt informatie op bij stakeholders. Er is met regelmaat overleg met de huurdersvertegenwoordiging, ondernemingsraad en gemeenten. In 2024 vond ook de (vierjaarlijkse) maatschappelijke visitatie plaats. Individuele commissarissen hebben onderdelen daarvan bijgewoond. Ook hebben commissarissen personeelsbijeenkomsten bijgewoond (nieuwjaarsbijeenkomst).
- 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:

- 6 reguliere vergaderingen, in aanwezigheid van het bestuur.
- 3 onderlinge vergaderingen over het voorzitterschap van de raad en de zelfevaluatie. De zelfevaluatie was deels in bijzijn van het bestuur.
- 1 tweedaagse conferentie samen met het bestuur in het voorjaar.
- 1 gezamenlijke sessie met de overkoepelende huurdersorganisatie SHW.

Bij deze bijeenkomsten waren in de regel alle commissarissen aanwezig; er was geen commissaris die frequent afwezig was.

In de reguliere vergaderingen is gesproken over het beleid van WonenBregburg 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	- organisatie-/formatieontwikkeling
governance/ rvc aangelegenheden	- opleidingsbehoefte rvc - (aanvullend) beleid vastgoedbezit bestuurders en commissarissen - opvolging Cindy Rombouts - herbenoeming Martine Gründemann als commissaris - opvolging Leo Schul/ benoeming Margriet Dam als directeur-bestuurder - opvolging Yvonne van Mierlo - benoeming Vincent Smit als voorzitter rvc - benoeming tijdelijke vervangers bij belet of ontstentenis rvc - bezoldiging bestuurders en commissarissen - zelfevaluatie
investeringsen	- (des)investeringsvoorstellen (groot onderhoud, nieuwbouw/aankopen, verkopen) - inkoopvoorstellen
financiën	- tertiaalrapportages - auditplan internal auditor (IA) - rapportages IA en (tweedelijns) risicomanagementrapportages - managementletter en accountantsverslag externe accountant - deelnemingen, verbindingen en samenwerkingsverbanden - jaarrekening en jaarverslag (inclusief controleverklaring externe accountant) - position paper beleidswaarde

	<ul style="list-style-type: none"> - evaluatie externe accountant (jaarrekeningcontrole) - opdracht externe accountantscontrole (controleplan, fee letter) - begroting - selectie(proces) nieuwe accountant - toezicht- en oordeelsbrieven Aw/ILT en WSW
maatschappelijk	<ul style="list-style-type: none"> - (meerjarige) prestatieafspraken Alliantie afspraken Breda 2024-2028 - maatschappelijke visitatie 2020-2023 - realisatie ondernemingsplan 2021-2024/(2025) - dienstverlening (themasessie samen met huurdersorganisatie)

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 bespreekpunten weergegeven.

rvc-commissie	samenstelling commissies in 2024	aantal vergaderingen	
		belangrijkste onderwerpen	
auditcommissie	C. Rombouts RA, voorzitter M.B. Gründemann MRE, lid	6	<ul style="list-style-type: none"> - managementletter externe accountant - integriteit en soft controls - externe toezichthouders (Aw en WSW) - risicomanagement - de Prognose informatie (dPi) - informatieveiligheid - jaarrekening/jaarverslag en verbindingen - accountantsverslag en controleverklaring - consultatie benoeming IA - auditplan + rapportages IA - de Verantwoordings informatie (dVi) - opdracht/controleplan externe accountant (incl. evaluatie) + honorering - selectie(proces) nieuwe accountant - belastingen - begroting - voortgangsrapportages
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"> - (des)investeringsvoorstellen (groot onderhoud, nieuwbouw/aankopen, verkopen) - inkoopvoorstellen - voortgangsrapportages projecten - meerjarenonderhoudsbegroting - vlootshouw vastgoed - afwegingskader duurzaamheid - hercontractering samenwerkingspartners - audit aanbesteding
maatschappelijke commissie	dr. V.J.M. Smit, voorzitter drs. E. de Ridder, lid	4	<ul style="list-style-type: none"> - Alliantie afspraken Breda 2024-2028 - convenant Wonen Tilburg - regionale woondeal

			<ul style="list-style-type: none"> - beleid participatie - woonzorgvisies
selectie- en remuneratiecommissie	drs. E. de Ridder, voorzitter drs. A.J. van Mierlo, lid	5	<ul style="list-style-type: none"> - beoordeling bestuurders (incl. 360°-gesprekken met OR en SHW) - (beleid) vastgoedbezit bestuurders - bezoldiging bestuurders en commissarissen - (her)benoemingen - formatieontwikkeling en strategische personeelsplanning

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 begeleid door een externe deskundige. Het bestuur heeft een deel van de zelfevaluatie bijgewoond. Al eerder was in de toezichtvisie vastgelegd dat de rvc (meer) waardegedreven toezicht wil houden. Bijvoorbeeld meer balans aanbrengen tussen de compliance- en de maatschappelijke onderwerpen. Tijdens de zelfevaluatie zijn de (werk)afspraken verder aangescherpt.

Aanspreekbaarheid

De rvc creëert momenten waarop hij voor stakeholders en medewerkers van WonenBregburg 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 personeelsbijeenkomsten of 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 2024 vond die in september plaats. Daarbij werd gesproken over het thema dienstverlening. 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) in principe 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 WonenBreborg 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 WonenBreborg.

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 2024. 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.

Bezoldiging

De rvc stelt de bezoldiging van de leden van de raad vast. De bezoldiging van commissarissen bij WonenBreborg 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 de wettelijke WNT bedragen toe te passen.

naam	Behaalde PE punten 2024	Surplus PE punten 2023	TOTAAL PE punten 2024	WBB bezoldiging	WNT maximum
drs. A.J. van Mierlo	14	5	19	€ 34.950	€ 34.950
dr. V.J.M. Smit	9	5	14	€ 23.300	€ 23.300
C. Rombouts RA	3	5	8	€ 23.300	€ 23.300
mr. M.J.H. Clercx	3	5	8	€ 23.300	€ 23.300
M.B. Gründemann MRE	3	5	8	€ 23.300	€ 23.300
drs. E. de Ridder	8	5	13	€ 23.300	€ 23.300

Tot slot

In 2024 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 2024 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 2024 (inclusief jaarrekening 2024) 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 16 mei 2025.

dr. V.J.M. Smit (voorzitter)

mr. M.J.H. Clercx

M.B. Gründemann MRE

drs. E. de Ridder

drs. ing. A.M. Veldhuizen



JAARREKENING 2024 STICHTING WONENBREBURG

Jaarrekening 2024 Stichting WonenBreborg

1. Balans (voor resultaatbestemming)

(Bedragen x € 1.000)

Activa	31-12-2024	31-12-2023
1 Vaste activa		
<i>1.1 Vastgoedbeleggingen</i>		
1.1.1 Daeb vastgoed in exploitatie	3.838.931	3.444.773
1.1.2 Niet-daeb vastgoed in exploitatie	308.669	276.585
1.1.3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	92.605	102.263
1.1.4 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	43.498	17.916
Totaal vastgoedbeleggingen	4.283.703	3.841.537
<i>1.2 Materiële vaste activa</i>		
1.2.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	14.843	13.839
Totaal materiële vaste activa	14.843	13.839
<i>1.3 Financiële vaste activa</i>		
1.3.1 Deelnemingen in groepsmaatschappijen	3.799	3.715
1.3.2 Vorderingen op groepsmaatschappijen	4.204	268
1.3.3 Andere deelnemingen	223	161
1.3.4 Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	142	177
1.3.5 Latente belastingvordering(en)	1.017	899
1.3.6 Overige financiële vaste activa	4.690	6.111
Totaal financiële vaste activa	14.075	11.331
Totaal vaste activa	4.312.621	3.866.707
2 Vlottende activa		
<i>2.1 Voorraden</i>		
2.1.1 Vastgoed bestemd voor verkoop	4.961	4.465
2.1.2 Overige voorraden	538	452
Totaal voorraden	5.499	4.917
<i>2.2 Vorderingen</i>		
2.2.1 Huurdebiteuren	1.468	1.949
2.2.2 Overheid	493	442
2.2.3 Overige vorderingen	2.701	1.243
2.2.4 Vorderingen op groepsmaatschappijen	-	3.936
2.2.5 Belastingen en premies sociale verzekeringen	4.897	4.414
2.2.6 Overlopende activa	4.218	2.968
Totaal vorderingen	13.777	14.952
<i>2.3 Liquide middelen</i>		
	30.687	10.880
Totaal vlottende activa	49.963	30.749
Totaal activa	4.362.584	3.897.456

(Bedragen x € 1.000)

Passiva	31-12-2024	31-12-2023
3 Eigen vermogen		
3.1 Overige reserve	522.986	920.154
3.2 Herwaarderingsreserve	2.337.306	2.038.815
3.3 Resultaat boekjaar	341.538	-98.677
Totaal eigen vermogen	3.201.830	2.860.292
4 Egalisatierekeningen		
4.1 Egalisatierekening leveringen en diensten huurders	545	362
Totaal egalisatierekeningen	545	362
5 Voorzieningen		
5.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	37.842	43.149
5.2 Overige voorzieningen	1.281	1.260
Totaal voorzieningen	39.123	44.409
6 Langlopende schulden		
6.1 Leningen overheid	3.554	3.699
6.2 Leningen kredietinstellingen	920.979	841.386
6.3 Waarborgsommen	675	707
6.4 Terugkoopverplichting verkoop onder voorwaarden	82.926	91.224
6.5 Overige langlopende schulden	344	-
Totaal langlopende schulden	1.008.478	937.016
7 Kortlopende schulden		
7.1 Schulden aan overheid	992	1.440
7.2 Schulden aan leveranciers	21.493	10.529
7.3 Schulden aan belastingen en sociale verzekeringen	11.717	6.335
7.4 Schulden ter zake van pensioenen	334	321
7.5 Aflossingsdeel leningen komend boekjaar	39.718	5.674
7.6 Overlopende passiva	38.354	31.078
Totaal kortlopende schulden	112.608	55.377
Totaal passiva	4.362.584	3.897.456

2. Winst-en-verliesrekening

(Bedragen x € 1.000)

	2024	2023
8.1 Huuropbrengsten	194.756	188.110
8.2 Opbrengsten servicecontracten	17.355	17.081
8.3 Lasten servicecontracten	-18.605	-16.842
8.4 Overheidsbijdragen	-	-
8.5 Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-18.469	-18.420
8.6 Lasten onderhoudsactiviteiten	-98.136	-76.657
8.7 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-14.983	-11.583
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	61.918	81.689
9.1 Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	7.303	5.690
9.2 Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	-814	-2.153
9.3 Toegerekende organisatiekosten	-	-
9.4 Toegerekende financieringskosten	-	-
Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	6.489	3.537
10.1 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	18.540	15.734
10.2 Toegerekende organisatiekosten	-494	-622
10.3 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-13.334	-12.759
10.4 Overige verkoopkosten verkochte vastgoedportefeuille	-284	-310
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	4.428	2.043
11.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-51.961	-49.409
11.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	362.658	-86.436
11.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	-804	-534
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	309.893	-136.379
12.1 Opbrengst overige activiteiten	1.020	1.061
12.2 Kosten overige activiteiten	-	-
Nettoresultaat overige activiteiten	1.020	1.061
13.1 Overige organisatiekosten	-7.443	-7.873
13.2 Leefbaarheid	-5.429	-5.088
Bedrijfsresultaat	370.876	-61.010
14.1 Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren	1.076	844
14.2 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	666	646
14.3 Rentelasten en soortgelijke kosten	-30.546	-28.650
Saldo financiële baten en lasten	-28.804	-27.160
Resultaat voor belastingen	342.072	-88.170
15. Belastingen	-679	-10.653
16. Aandeel in resultaat van deelnemingen	145	146
Nettoresultaat	341.538	-98.677

3. Kasstroomoverzicht (directe methode)

(Bedragen x € 1.000)

Operationele activiteiten	2024	2023
Ontvangsten:		
Huren	193.342	190.750
Vergoedingen	17.058	17.321
Overheidsontvangsten	2.725	3.409
Overige bedrijfsontvangsten	985	8.049
Renteontvangsten	591	161
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	214.701	219.690
Uitgaven:		
Erfpacht	-	-
Personeeluitgaven	-31.838	-26.629
Onderhoudsuitgaven	-87.499	-64.051
Overige bedrijfsuitgaven	-48.814	-46.012
Renteuitgaven	-30.460	-27.453
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-491	-1.123
Verhuurdersheffing	-	-
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-1.352	-856
Vennootschapsbelasting	-999	-4.378
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	-201.453	-170.502
Kasstroom uit operationele activiteiten	13.248	49.188
(Des)investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	18.442	21.024
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet-woongelegenheden	-	-
Verkoopontvangsten grond	13.265	3.387
(Des)investeringsontvangsten overig	1	-
<i>Tussentelling ingaande kasstroom MVA</i>	31.708	24.411
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur, woon- en niet-woongelegenheden	-46.997	-22.938
Woningverbetering, woon- en niet-woongelegenheden	-64.506	-54.667
Leefbaarheid externe uitgaven projectgebonden	-	-
Aankoop, woon- en niet-woongelegenheden	-16.938	-19.963
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet-woongelegenheden	-	-
Aankoop woongelegenheden (VoV) voor doorverkoop	-5.041	-4.490
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	-	-
Aankoop grond	-5.213	-395
Investerings in overige financiële vaste activa	-	-
Desinvesterings in overige financiële vaste activa	-	-
Investerings overig	-328	-337
Externe kosten bij verkoop	-	-248
<i>Tussentelling MVA uitgaande kasstroom</i>	-139.023	-103.038
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i>	-107.315	-78.627
FVA		
Ontvangsten verbindingen	-	-
Ontvangsten overig	-	120
Uitgaven verbindingen	-	-
Uitgaven overig	-	-
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</i>	-	120
Kasstroom uit (des)investerings	-107.315	-78.507
Financieringsactiviteiten		
Ingaand		
Nieuwe te borgen leningen	121.618	89.000
Uitgaand		
Aflossing geborgde leningen	-7.556	-44.281
Aflossing ongeborgde leningen daeb-investeringen	-	-2
Aflossing ongeborgde leningen niet-daeb-investeringen	-188	-188
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	113.874	44.529
Mutatie liquide middelen	19.807	15.210
Liquide middelen per 1-1	10.880	-4.330
Liquide middelen per 31-12	30.687	10.880
Mutatie	19.807	15.210

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 2024 tot en met 31 december 2024 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 16 mei 2025.

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 7.5.

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 uitbested. Deze transacties zijn steeds gebaseerd op gebruikelijke contractuele afspraken, waarbij marktconforme condities zijn overeengekomen.

Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening

Regelgeving

WonenBregburg 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 Topinkomens (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 16 mei 2025.

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 WonenBregburg 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 geen schattingswijzigingen plaatsgevonden.

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 WonenBregburg 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 geclassificeerd naar daeb (sociaal) en niet-daeb (commercieel) vastgoed op basis van het door de Autoriteit woningcorporaties goedgekeurde scheidingsvoorstel.

Sociaal vastgoed omvat woningen in exploitatie met, op het moment van aangaan van de huur-overeenkomst, 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 2024 bedroeg deze grens € 879,66 (2023: € 808,06).

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. WonenBreda 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 waarderingsresultaten. 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 WonenBreborg 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) zijn met ingang van dit verslagjaar losgekoppeld van de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde.

Reden om de beleidswaarde van woningen tegen het licht te houden was dat deze in de praktijk maar weinig gebruikt wordt voor vastgoedbeheer. Een onderzoek uit 2022 heeft verschillende problemen aan het licht gebracht:

- **Discontovoet:** Het lagere risico van beleidsmatige kasstromen leidt niet tot een lagere discontovoet. Dit betekent dat de schommelingen in de marktconforme discontovoet ook invloed hebben op de beleidswaarde.
- **Investerings:** Corporaties willen woningen graag blijven exploiteren, maar de investeringen die hiervoor nodig zijn, worden niet opgenomen in de beleidswaarde. In plaats daarvan wordt er pas na 15 jaar exploitatie met een eindwaarde gewerkt.
- **Administratieve lasten:** Het verplicht opnemen van de marktwaarde in de jaarrekening zorgt voor veel extra werk en druk voor corporaties, taxateurs en accountants. Dit leidt tot ingewikkelde discussies met betrokkenen over de financiële positie van corporaties. Ook zijn er vaak verschillen tussen de basisversie en de uitgebreide versie, terwijl de marktwaarde voor externe partijen een belangrijke maatstaf blijft voor financiële ratio's.

Deze problemen hebben geleid tot aanpassingen in de beleidswaarde, waarover het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK), de Autoriteit Woningcorporaties (Aw), Aedes en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) hebben overlegd. In het najaar van 2023 zijn deze voorstellen via een internetconsultatie gedeeld. In het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2023 (versie 29-03-2024) is hierover een extra hoofdstuk (11) opgenomen.

Vanaf 2024 worden de volgende wijzigingen doorgevoerd:

1. Disconteringsvoet: De disconteringsvoet, die volgens de WACC-methode wordt berekend, wordt gelijk voor alle corporaties, behalve voor de onderscheid Daeb- en niet-Daeb-portefeuille. Dit maakt het makkelijker om corporaties met elkaar te vergelijken en vermindert de fluctuaties in de beleidswaarde.
2. Looptijd: De looptijd wordt verlengd naar 60 jaar zonder eindwaarde. Dit zorgt voor meer duidelijkheid en maakt alle kasstromen zichtbaar, wat helpt bij een betere exploitatie.
3. Onderhoudsbegroting: De onderhoudsnorm gaat voortaan uit van een Meerjaren Onderhoudsplan (MJOP). Dit zorgt ervoor dat de onderhoudskosten voor de beleidswaarde beter aansluiten bij de begroting van de komende jaren. Corporaties moeten een betrouwbare onderhoudsbegroting tot en met jaar 60 opstellen en ook achterstallig onderhoud opnemen wanneer dat nodig is.
4. Verplichtingen: De Nationale Prestatieafspraken (NPA) vragen om de uitfasering van E-, F- en G-labels, met concrete bedragen die in de beleidswaarde moeten worden opgenomen. Lokale afspraken zijn niet verplicht; alleen wettelijke verplichtingen tellen mee.

Daarnaast gelden voor de beleidswaarde in vergelijking met de marktwaarde -net als voorheen- de volgende afwijkende grondslagen:

1. Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, daarom geen rekening houden met een uitpondscenario 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. WonenBreborg 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 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 Rtiv artikel 151.

WonenBreborg 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 herwaarderingsactiva die in de herwaarderingsreserve worden verwerkt.

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

Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen

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

Latente belastingvorderingen

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

Leningen u/g

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

Overige financiële vaste activa

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-opbrengstwaarde. Deze lagere netto-opbrengstwaarde wordt bepaald door een schatting van de verwachte waarde bij partijgewijze verkoop. Voorraden onderhoudsmaterialen waarderen we tegen vaste verrekenneprijzen 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

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

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

Belastingen

Acute belastingen

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

Latente belastingen

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

De waardering van latente belastingverplichtingen en -vorderingen wordt gebaseerd op de fiscale gevolgen van de door WonenBregburg per balansdatum voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van activa, voorzieningen, schulden of overlopende passiva. Latente vorderingen worden opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er in de toekomst belastbare winsten zijn die voor realisatie van het tijdelijk verschil of voor compensabele verliezen kunnen worden aangevend. Hierbij wordt uitgegaan van het belastingtarief dat naar verwachting bij de afwikkeling van verschillen van toepassing zal zijn. De latente belastingverplichtingen en -vorderingen 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 herstructurerings

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 WonenBreburg uitingen zijn gedaan naar huurders, gemeenten en overige stakeholders over verplichtingen betreffende toekomstige herstructurerings en toekomstige nieuwbouwprojecten en groot onderhoud. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van WonenBreburg 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 herstructurerings worden, naast bovengenoemde geraamde onrendabele toppen, ook algemene bijdragen opgenomen voor herstructurering(sgebieden).

Voorziening pensioenen

WonenBreburg 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 WonenBregburg, 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.

WonenBreburg 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 WonenBreburg 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 terugkoop moment 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-aftrekbare kosten. Ook wordt rekening gehouden met de wijzigingen in de latente belastingvorderingen en -schulden uit hoofde van respectievelijk wijzigingen in het belastingtarief, herbeoordeling van de mogelijkheid tot realisatie van latente belastingvorderingen, of een wijziging van de verwachte realisatie van een actief- of passiefpost. De aldus bepaalde belastingpost wordt in de winst-en-verliesrekening opgenomen, behalve als deze betrekking heeft op posten die rechtstreeks in het eigen vermogen worden opgenomen. In dit geval wordt de belasting in het eigen vermogen verwerkt.

Resultaat deelnemingen

Als resultaat van deelnemingen waarin invloed van betekenis wordt uitgeoefend op het zakelijke en financiële beleid, wordt opgenomen het aan 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	
	2024	2023	2024	2023
Stand per 1 januari	3.444.773	3.426.445	276.585	297.627
Mutaties				
Opleveringen vanuit vastgoed in ontwikkeling	13.815	29.078	107	-
Aankopen	26.219	26.960	517	-
Woningverbeteringen	27.277	32.719	97	101
Desinvesteringen: verkopen	-4.938	-5.186	-6.552	-5.950
Herclassificatie: van verkoop onder voorwaarden	5.220	3.681	1.847	279
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	327.218	-70.554	35.459	-15.694
Mutatie voorraad koopwoningen	-653	1.630	609	222
Totaal mutaties	394.158	18.328	32.084	-21.042
Boekwaarde per 31 december	3.838.931	3.444.773	308.669	276.585
Inbegrepen ongerealiseerde herwaardering	2.099.918	1.897.240	110.561	95.073

In 2024 zijn er 115 woningen nieuw opgeleverd (2023: 150).

In 2024 heeft taakoverdracht plaatsgevonden inzake bezit van Mooiland. Hierbij zijn 156 woningen overgenomen. Deze transactie betreft het grootste deel van het bedrag dat is opgenomen in de regel 'Aankopen'.

De niet-gerealiseerde waardeveranderingen betreffen de waardestijgingen 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	2024	2023
Stand per 1 januari	102.263	108.480
Mutaties		
Herclassificatie: naar vastgoed in exploitatie	-7.067	-3.960
Herclassificatie: naar vastgoed bestemd voor verkoop	-454	-373
Mutatie marktwaarde inzake terugkopen	414	-220
Mutatie marktwaarde	-2.551	-1.664
Totaal mutaties	-9.658	-6.217
Boekwaarde per 31 december	92.605	102.263
Inbegrepen ongerealiseerde herwaardering	39.107	44.668

Tabel 1.1.4 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	2024	2023
Stand per 1 januari	17.916	36.965
Mutaties		
Investerings	55.981	24.240
Activerings	-13.922	-29.078
Verkopen	-644	-3.537
Mutatie saldering voorziening beleid	-17.370	-3.530
Waardemutaties	-733	-188
Overige mutaties	2.270	-6.956
Totaal mutaties	25.582	-19.049
Boekwaarde per 31 december	43.498	17.916
Inbegrepen cumulatieve waardeveranderingen	-8.231	-7.498

In 2024 zijn 4 projecten opgeleverd. Dit betreffen de in het verloopoverzicht opgenomen activeringen.

Daeb vastgoed in exploitatie en niet-daeb vastgoed in exploitatie

Bij het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat is gebruikgemaakt van meerdere macro-economische parameters en/of schattingen. Het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' bepaalt de waarderingmethodiek van de onroerende zaken in exploitatie op basis van de 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 woongelegenheden bij mutatie is te liberaliseren.

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

Om de te verwachten kasstromen in de DCF-berekening te bepalen, wordt gebruikgemaakt van de macro-economische parameters, zoals reeds beschreven bij de grondslagen vastgoedbeleggingen onder 'Waardering na eerst verwerking'.

Parameters woongelegenheden	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030 e.v.
Prijsinflatie	3,60%	3,20%	2,70%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Looninflatie	6,60%	4,30%	3,80%	3,80%	3,80%	2,50%	2,50%
Bouwkostenstijging	6,60%	4,30%	3,80%	3,80%	3,80%	2,50%	2,50%
Leegwaardestijging Breda	5,80%	6,00%	3,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Leegwaardestijging Tilburg	9,00%	6,00%	3,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe -EGW	€ 1.225	indexeren met bouwkostenstijging					
Instandhoudingsonderhoud per vhe - MGW	€ 1.383	indexeren met bouwkostenstijging					
Instandhoudingsonderhoud per vhe – Studenteneenheid	€ 715	indexeren met bouwkostenstijging					
Instandhoudingsonderhoud per vhe – Zorgeenheid (extr.muraal)	€ 1.694	indexeren met bouwkostenstijging					
Beheerkosten per vhe - EGW	€ 542	indexeren met looninflatie					
Beheerkosten per vhe - MGW	€ 532	indexeren met looninflatie					
Beheerkosten per vhe – Studenteneenheid	€ 502	indexeren met looninflatie					
Beheerkosten per vhe – Zorgeenheid (extr.muraal)	€ 491	indexeren met looninflatie					
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ) Breda		0,06%	0,06%	0,06%	0,06%	0,06%	
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ) Tilburg		0,08%	0,08%	0,08%	0,08%	0,08%	
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)		0,07%	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%	
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar – gereguleerd	0,0%	3,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar – geliberaliseerd	0,0%	3,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	
Huurderving (% van de huursom)	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	
Mutatiekans bij doorexpluiten	20,5%	24,6%	24,6%	24,6%	24,6%	24,6%	
Mutatiekans bij uitponden	6,9%	7,3%	7,2%	7,2%	7,2%	7,2%	
Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegwaarde)	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	
Disconteringsvoet:	6,54%	6,97%	6,97%	6,97%	6,97%	6,97%	

Voor de splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 643,99 per te splitsen eenheid (2023: € 604,12). De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 11,4%. (conform 2023)

Parameters bedrijfsmatig, maatschappelijk en zorg onroerend goed	2024	2025	2026	2027	2028	2029 e.v.	
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo	€ 10,17	indexeren met bouwkostenstijging					
Mutatieonderhoud per m2 bvo - BOG (excl. BTW)	€ 12,29	indexeren met bouwkostenstijging					
Mutatieonderhoud per m2 bvo - MOG (incl. BTW)	€ 14,89	indexeren met bouwkostenstijging					
Mutatieonderhoud per m2 bvo - ZOG (incl. BTW)	€ 14,89	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	0,34%	0,34%	0,34%	0,34%	0,34%	0,34%	
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ) - BOG en MOG - Breda	0,35%	0,35%	0,35%	0,35%	0,35%	0,35%	
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ) - ZOG	0,35%	0,35%	0,35%	0,35%	0,35%	0,35%	
Disconteringsvoet:	7,31%	7,28%	7,28%	7,28%	7,28%	7,28%	

Parameters parkeerplaatsen	2024	2025	2026	2027	2028	2029 e.v.
Instandhoudingsonderhoud – parkeerplaats	€ 68	indexeren met bouwkostenstijging				
Instandhoudingsonderhoud – garagebox	€ 222	indexeren met bouwkostenstijging				
Beheerkosten – parkeerplaats	€ 34	indexeren met looninflatie				
Beheerkosten – garagebox	€ 46	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:	8,31%	8,65%	8,65%	8,65%	8,65%	8,65%

Inschakeling taxateur

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

De marktwaardes ultimo 2024 zijn als volgt getaxeerd door onze externe taxateurs, DansenVanDerVegt Vastgoedconsultants B.V. en Colliers International Valuations B.V.:

- Woongelegenheden: 158 complexen voorzien van een taxatierapport, 327 complexen voorzien van een markttechnische update.
- Bedrijfsmatig, maatschappelijk en zorg onroerend goed: 3 complexen voorzien van een taxatierapport, 65 complexen voorzien van een markttechnische update.
- Parkeergelegenheden: 2 complexen voorzien van een taxatierapport, 9 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 WonenBreborg hiervan gebruik heeft gemaakt:

- Markthuurl: 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 (marktwaarde-overleg) is besloten om hiervan af te wijken in 2025 & 2026.
- 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 zorgonroerendgoed 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 2025 en 2026 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. WonenBreburg 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 verzaaiing van de markt optreedt.
- Erfpacht: wel toegepast. In plaats van erfpacht bestaat een regeling van bijbetaling aan de gemeente Tilburg. Dit houdt in dat WonenBreburg 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. In 2024 wordt (net als in 2023) 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 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 424 woningen.

Verloopstaat marktwaarde

De marktwaarde in verhuurde staat is in 2024 met € 427 miljoen toegenomen tot € 4,152 miljard (inclusief voorraad te verkopen woningen). Een overzicht van de mutaties in de marktwaarde is hieronder opgenomen:

Verloopstaat marktwaarde 2023 - 2024	
Marktwaarde per 31 december 2023	3.725.426
Daeb vastgoed in exploitatie	3.444.773
Niet-daeb vastgoed in exploitatie	276.585
Voorraad te verkopen woningen	4.068
Marktwaarde per 31 december 2023	3.725.426
Voorraadmutaties	38.258
Methodische wijzigingen	38.153
Mutatie objectgegevens	-22.190
Mutatie waarderingsparameters	372.438
Marktwaarde per 31 december 2024	4.152.084
Daeb vastgoed in exploitatie	3.838.931
Niet-daeb vastgoed in exploitatie	308.669
Voorraad te verkopen woningen	4.484
Marktwaarde per 31 december 2024	4.152.084

De stijging van de totale marktwaarde is aanzienlijk. Hieronder staan de belangrijkste ontwikkelingen binnen de marktwaarde nader toegelicht:

Voorraadmutaties: € 38 miljoen.

Gedurende 2024 zijn er 69 eenheden uit exploitatie gegaan. Grotendeels door verkoop. Dit zorgt voor een marktwaarde vermindering van € 9 miljoen. Daarnaast zijn er 403 nieuwe eenheden in exploitatie genomen door oplevering, overname of terugkoop met een marktwaarde van € 47 miljoen.

Methodische wijzigingen: € 38 miljoen

Door een wetwijziging zal de overdrachtsbelasting per 01 januari 2026 verlaagd worden van 10,4% naar 8%. Deze verlaging heeft een oprijvend effect op de marktwaarde van € 31 miljoen. Naast de verlaging van de overdrachtsbelasting is per 01 juli 2024 ook de wet betaalbare huur in werking getreden. De grootste wijziging hiervan is dat de toevoeging van regulering van het zogenaamde middensegment (woning met een aantal WWS punten van 144 tot en met 186.) Deze wijziging heeft een oprijvend effect op de marktwaarde van € 7 miljoen.

Wijziging objectgegevens: -/ € 22 miljoen.

De stijging van de gemiddelde contract huur (+6,39% t.o.v. 2023) heeft een oprijvend effect op de marktwaarde van + € 97 miljoen.

Daarnaast geldt voor WonenBreborg voor een aanzienlijk deel van het vastgoed in Tilburg een bijbetalingsverplichting aan de gemeente in het geval van verkoop. Deze verplichting is grotendeels gerelateerd aan de leegwaarde. De stijging van de leegwaarde (zie mutatie waarderingsparameters) heeft voor de betreffende eenheden dus ook een stijging van deze verplichting tot gevolg. Binnen TMS is deze verplichting verwerkt als erfpacht en dit heeft een drukkend effect van -/ € 121 miljoen.

Marktontwikkeling: € 372 miljoen

De aanhoudende krapte op de woningmarkt heeft gezorgd voor een forse stijging van de huizenprijzen. Dit heeft ook aanzienlijke impact op de marktwaarde. De parameter waarop dit de grootste impact heeft is de leegwaarde (geschatte waarde bij verkoop). De gemiddelde leegwaarde ultimo 2024 voor woningen is met 13,29% gestegen ten opzicht van 2023 en dit heeft een oprijvend effect op de marktwaarde van € 321 miljoen. Ook de verwachte leegwaardestijging over de gehanteerde periode van 15 jaar is gestegen met 0,53 %punt en heeft een oprijvend effect van € 217 miljoen.

Naast de leegwaarde uit de krapte op de woningmarkt zich ook in de markthuurlen en verwachte markthuurstijging. Beide hebben een opdrijvend effect van respectievelijk € 32 miljoen en € 6 miljoen.

Een parameter met een groot drukkend effect is de disconteringsvoet (marktconforme rendementseis). Met name door de strengere regulering van de verhuurmarkt (door de Wet betaalbare huur) stellen met name beleggers hogere rendementseisen bij de aankoop van vastgoed. Dit resulteert in een stijging van de disconteringsvoet, dit heeft een drukkend effect op de marktwaarde van -/€ 192 miljoen.

Alle de hierboven beschreven parameters zijn vrijheidsgraden en zijn vastgesteld in overleg met de externe taxateurs.

Schattingen

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

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

Woongelegenheden 2024				
Parameters	gehanteerd in reële waarde	stel mogelijke afwijking	effect op marktwaarde	
			in miljoenen €	in % van de reële waarde
Disconteringsvoet	7,13%	+ 0,1 %-punt	-€ 51,4	-1,3%
Vrije verkoopwaarde	284.623	-/10%	-€ 271,5	-6,8%
Mutatiegraad doorexpluiten (complexen doorexploteerscenario)	22,28%	- 0,1 %-punt	-€ 16,0	-0,4%
Mutatiegraad uitponden (complexen uitpondscenario)	7,74%			
Instandhoudingsonderhoud	€ 1.198 per vhe	+ € 100	-€ 38,0	-1,0%

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

Bedrijfsmatig, maatschappelijk en zorg onroerend goed 2024				
Parameters	gehanteerd in reële waarde	stel mogelijke afwijking	effect op marktwaarde	
			in miljoenen €	in % van de reële waarde
Markthuur	€ 112 per m2 VVO	-/-10%	-€ 9,5	-9,0%
Disconteringsvoet	7,69%	+ 0,1 %-punt	-€ 1,0	-1,0%
Instandhoudingsonderhoud	€ 9,33 per m2 BVO	+ 10%	-€ 1,1	-1,0%

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

Parkeerplaatsen 2024				
Parameters	gehanteerd in reële waarde	stel mogelijke afwijking	effect op marktwaarde	
			in miljoenen €	in % van de reële waarde
Vrije verkoopwaarde	€ 19.667	-/-10%	-€ 4,4	-8,9%
Disconteringsvoet	8,56%	+ 0,1 %-punt	-€ 0,3	-0,5%
Instandhoudingsonderhoud	€ 138,86 per vhe	+ 10%	-€ 0,4	-0,7%
Mutatiegraad doorexploiteren	9%	- 0,1 %-punt	-€ 0,2	-0,3%
Mutatiegraad uitponden	9%			

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

Juridische en feitelijke verplichtingen voor de waardering van het vastgoed

WonenBreburch heeft prestatieafspraken met de gemeenten Breda en Tilburg over het aantal huurwoningen in verschillende huurprijsklassen. WonenBreburch houdt daarom het overgrote deel van de vastgoedportefeuille in exploitatie, verhoogt de huur jaarlijks met minder dan wettelijk is toegestaan en vraagt bij mutatie in plaats van de markthuur een lagere streefhuur. Naast de marktwaarde verantwoordt WonenBreburch 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 2024 geëvalueerd als vastgoed in exploitatie (29 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 (46 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 € 7,6 miljoen en de marktwaarde in verhuurde staat van het betreffende bezit bedraagt € 22,2 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 424 woningen (2023: 377 woningen) gedurende 15 jaar geen huurverhoging boven de liberalisatiegrens in rekening te brengen. Uitzondering hierop is de inkomensafhankelijke huurverhoging. De periode varieert tussen 2032 en 2039. 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 2024 in totaal € 6,3 miljard.

Het grootschalig BOG, MOG en de panden voor eigen gebruik zijn verzekerd op basis van een herbouwwaarde van € 244,1 miljoen per balansdatum. De aanwezige inventaris in de panden voor eigen gebruik zijn verzekerd tegen de nieuwwaarde van € 7,25 miljoen. De overige verhuureenheden zijn tegen een vast tarief per eenheid voor opstalschade verzekerd.

Als vastgoed in exploitatie zijn per 31 december 2024 (op eenheidsniveau) in totaal 31.197 verhuureenheden opgenomen (2023: 30.824). Deze 31.197 eenheden betreft het aantal eenheden dat op marktwaarde is gewaardeerd. Collectieve contracten van bijvoorbeeld zorginstellingen tellen daarom voor 1 eenheid mee. Het bestaat uit 26.334 daeb eenheden en 4.863 niet-daeb eenheden.

Beleidswaarde

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

Vastgoedbeleggingen in exploitatie		
<i>(In duizenden euro's)</i>	2024	2023
Eengezinswoningen (EGW)	943.872	621.645
Meergezinswoningen (MGW)	1.330.334	902.665
Studenteneenheden (STUD)	-47.567	-81.079
Bedrijfsmatig onroerend goed *	14.379	13.170
Maatschappelijk onroerend goed *	1.363	1.095
Zorgvastgoed (intramuraal) *	89.629	90.684
Zorgvastgoed (extramuraal) (ZOG)	3.600	2.680
Parkeergelegenheden *	49.214	42.683
Overig	810	-
Totaal beleidswaarde	2.385.635	1.593.543
Marktwaarde in verhuurde staat vastgoed in exploitatie	4.147.600	3.721.358
Maatschappelijke bestemming (van het eigen vermogen)	1.761.966	2.127.815
Eigen Vermogen (Balanspost 3)	3.201.459	2.860.292
Aandeel afslag beleidswaarde	-55%	-74%

* Beleidswaarde is gelijk aan marktwaarde in verhuurde staat

Uitgangspunten beleidswaarde

Vertrekpunt voor de bepaling van de beleidswaarde is vanaf 2024 niet meer de huidige marktwaarde in verhuurde staat. Zoals vermeld in hoofdstuk 4 Grondslagen is de berekeningswijze aangepast naar aanleiding van een in 2022 uitgevoerd onderzoek.

De beleidswaarde is een afzonderlijke DCF-berekening voor woongelegenheden die een uitvloeisel is van de maatschappelijke opgaven van WonenBreburg. Dit geeft weer dat WonenBreburg geen marktconforme, maar maatschappelijke beleidskastromen voor huur, onderhoud en beheer nastreeft, welke kastromen contant worden gemaakt tegen op de corporatiesector toegespitste in plaats van marktconforme disconteringsvoeten, gericht op langdurig -60 jaar- doorexpluiten van het bezit in plaats van te kiezen voor de hoogste waarde van uitpanden 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:

Uitgangspunten beleidswaarde	2024	2023
Streefhuur als % maximale huur	83,1%	83,1%
Onderhoudsnorm per jaar per woning	€ 3.396	€ 3.428
Beheerlasten per jaar per woning	€ 1.052	€ 978
Gemiddelde disconteringsvoet zelfstandige daeb-woningen	4,17%	5,77%
Gemiddelde disconteringsvoet onzelfstandige daeb-woningen	4,17%	6,02%
Gemiddelde disconteringsvoet niet-daeb-woningen	4,70%	5,92%

De daling van de onderhoudsnorm voor woningen houdt vooral verband met de daling van de kosten voor dagelijks en groot onderhoud en de toegerekende organisatiekosten van de functionele winst- en verliesrekening tabel 8.6. Daarentegen zijn de kosten voor planmatig onderhoud gestegen. Per saldo is sprake van een beperkte daling in onderhoudskosten.

Voor boekjaar 2024 wordt in de beleidswaarde een vaste looptijd van 60 jaar toegepast. Wonen-Breburg beschikt voor de onderhoudskosten over een begroting van 21 jaar. Voor de 39 daaropvolgende jaren wordt een onderhoudsnorm toegepast.

De onderhoudsnorm is berekend op basis van de gemiddelde onderhoudsuitgaven tussen 2028 en 2045, een periode van 18 jaar. De periode van 2025 tot en met 2027 is buiten beschouwing gelaten omdat de gemiddelde onderhoudskosten tot en met 2027 gemiddeld hoger liggen ten opzichte van de periode daarna. Dit wordt verklaard door de verduurzamingsopgaven op kortere termijn.

De stijging van de beheernorm is toe te schrijven aan hogere lasten verhuur- en beheeractiviteiten van de functionele winst- en verliesrekening tabel 8.5. De beleidsnorm is net als voorgaand verslagjaar gebaseerd op de meerjarenprognose. Dit leidt tot een realistischer beleidswaarde dan hiervoor de gerealiseerde uitgaven over verslagjaar 2024 te gebruiken.

Stap	2024		2023	
	effect op marktwaarde ¹		effect op marktwaarde ¹	
	in miljoenen €	in % van de reële waarde	in miljoenen €	in % van de reële waarde
Stap 0: marktwaarde in verhuurde staat	4.152	100%	3.725	100%
Stap 1: beschikbaarheid	-726	-17%	202	5%
Stap 2: betaalbaarheid	-300	-7%	-593	-16%
Stap 3: kwaliteit	-1.196	-28%	-1.506	-40%
Stap 4: beheer	-189	-5%	-233	-6%
Stap 5: discontering	649	16%		
Beleidswaarde	2.389	58%	1.596	43%

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

Als gevolg van de gewijzigde rekenmethode is het verloop tussen marktwaarde en beleidswaarde niet meer te vergelijken met die van voorgaand verslagjaar. De afwijkende looptijd en het vervallen van de eindwaarde bij de beleidswaarde geven daardoor een vertekend beeld van het verloop.

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

- voor eengezinswoningen € 764 per maand, zijnde 69% van de maximaal redelijke huur (2023: € 732 per maand, zijnde 77% van de maximaal redelijke huur);
- voor meergezinswoningen € 680 per maand, zijnde 76% van de maximaal redelijke huur (2023: € 642 per maand, zijnde 83% van de maximaal redelijke huur);
- voor studenteneenheden € 359 per maand, zijnde 73% van de maximaal redelijke huur (2023: € 346 per maand, zijnde 87% van de maximaal redelijke huur);
- voor extramurale zorgeenheden € 597 per maand, zijnde 75% van de maximaal redelijke huur (2023: € 577 per maand, zijnde 81% van de maximaal redelijke huur).

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

- voor eengezinswoningen € 3.640 per verhuureenheid per jaar (2023: € 3.801);
- voor meergezinswoningen € 3.323 per verhuureenheid per jaar (2023: € 3.244);
- voor studenteneenheden € 3.041 per verhuureenheid per jaar (2023: € 3.221);
- voor extramurale zorgseenheden € 3.593 per verhuureenheid per jaar (2023: € 3.451).

De daling houdt vooral verband met lagere geprognosticeerde kosten voor dagelijks en groot onderhoud en toegerekende organisatiekosten.

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

- voor eengezinswoningen € 1.025 per verhuureenheid per jaar (2023: € 955);
- voor meergezinswoningen € 1.098 per verhuureenheid per jaar (2023: € 1.014);
- voor studenteneenheden € 906 per verhuureenheid per jaar (2023: € 873);
- voor extramurale zorgseenheden € 978 per verhuureenheid per jaar (2023: € 942).

De stijging is het gevolg van hogere kosten van verhuur- en beheeractiviteiten in 2024 ten opzichte van 2023.

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

Parameters 2024	gehanteerd in beleidswaarde	stel mogelijke afwijking	effect op de beleidswaarde	
			in miljoenen €	in % van de beleidswaarde
Disconteringsvoet	4,8%	+ 0,1% (2,1%)	€ -51	-2,1%
Beleidsuur per maand	€ 671	+ € 25 (3,7%)	€ 175	7,2%
Lasten onderhoud en beheer per jaar**	€ 4.415	+ € 200 (4,5%)	€ -219	-9,0%

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

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

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 WonenBreborg in dat jaar is beëindigd. Ultimo 2024 zijn 434 woningen (2023: 465 woningen) onder voorwaarden verkocht (zowel bestaande bouw als nieuwbouwwoningen) waarop voor WonenBreborg een terugkoopplicht rust.

Bij verkoop onder Koopgarant is de grond van de woning waarvan de canon is afgekocht aan de koper in erfpacht gegeven. WonenBreborg 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

WonenBreborg gefinancierd. Voor deze grondposities heeft Stichting WonenBreborg het volledige eigendomsrecht.

Materiële vaste activa

Tabel 1.2.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	Kantoor-gebouwen	Inventaris	Vervoer-middelen	Overige zaken	Totaal
Aanschafwaarde	18.429	20.715	2.031	10.903	52.078
Cumulatieve afschrijvingen	-15.949	-19.185	-726	-2.379	-38.239
Stand per 1 januari	2.480	1.530	1.305	8.524	13.839
Mutaties					
Investeringen	176	301	-	2.329	2.806
Desinvesteringen	-	-	-22	-	-22
Afschrijvingen	-330	-569	-171	-730	-1.800
Afschrijvingen desinvesteringen	-	-	20	-	20
Totaal mutaties	-154	-268	-173	1.599	1.004
Aanschafwaarde	18.605	21.016	2.009	13.232	54.862
Cumulatieve afschrijvingen	-16.279	-19.754	-877	-3.109	-40.019
Boekwaarde per 31 december	2.326	1.262	1.132	10.123	14.843

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 2024 een boekwaarde van € 2,3 miljoen. De WOZ-waarde van deze panden was op peildatum 1 januari 2024 in totaal € 6,8 miljoen.

1.3 Financiële vaste activa

Deelnemingen

Tabel 1.3.1 Deelnemingen in groepsmaatschappijen	aandeel%	netto vermogens waarde per 1-1-2024	investering- en / desin- vestering- en	resultaat in boekjaar	netto vermogens waarde per 31-12-2024
WonenBreborg Holding BV	100%	3.715	-	84	3.799
Totaal		3.715	-	84	3.799

Tabel 1.3.2 Vorderingen op groepsmaatschappijen	31-12-2023	toevoe- gingen	aflossingen	31-12-2024
WonenBreborg Holding BV	268	3.936	-	4.204
Totaal	268	3.936	-	4.204

De toevoeging betreft een verschuiving van een kortlopende vordering naar een langlopende vordering op WonenBreborg Holding BV. In de omvang en voorwaarden hebben geen wijzigingen plaatsgevonden.

Tabel 1.3.3 Andere deelnemingen	aandeel%	netto vermogens waarde per 1-1-2024	investeringen / desinvesteringen	resultaat in boekjaar	netto vermogens waarde per 31-12-2024
Breedband Tilburg BV	24,33%	161	-	62	223
Totaal andere deelnemingen		161	-	62	223

Tabel 1.3.4 Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	31-12-2023	toevoegingen	aflossingen	31-12-2024
Breedband BV	177	-	-35	142
Totaal	177	-	-35	142

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 € 8,0 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 2,49% (nettorente 2024) (2023: 2,53%). Het ingerekende toekomstige belastingtarief is 25,8% (2023: 25,8%) De hieruit voortvloeiende latente belastingvorderingen worden hierna toegelicht:

- a Belastinglatentie sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie en in ontwikkeling
Eind 2024 is de commerciële waardering van het vastgoed in exploitatie € 1,0 miljard (2023: € 625 miljoen) hoger dan fiscaal. Dit is exclusief de geraamde verkopen en het fiscaal afschrijvingspotentieel tot en met 2029 voor vastgoed waarbij de fiscale boekwaarde hoger is dan de marktwaarde. Hiervoor vormen wij afzonderlijke latenties.

Eind 2024 is de commerciële waardering van het vastgoed in ontwikkeling € 6,5 miljoen (2023: € 43 miljoen) hoger dan fiscaal.

Voor de bepaling van de latentie op het totale vastgoed beoordelen wij deze beide waardeeringsverschillen 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 2,49% (nettorente 2024) tendert de contante waarde van de verplichting naar nihil. De nominale waarde hiervan is € 260 miljoen (2023: € 172 miljoen). Ook eind 2023 tendeerde deze latentie naar nihil.

b. Belastinglatentie toekomstige verkopen

Voor de geraamde verkopen tot en met 2029, 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 € 0,05 miljoen (2023: € 0,22 miljoen). De nominale waarde hiervan is € 0,05 miljoen (2023: € 0,23 miljoen).

c. Belastinglatentie afschrijvingspotentieel

Voor de binnen een termijn van 5 jaar te realiseren fiscale afschrijvingen is ultimo 2024 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 € 0,49 miljoen (2023: € 0,06 miljoen). De nominale waarde hiervan is € 0,51 miljoen (2023: € 0,07 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 2024 is dit verschil € 2,0 miljoen (2023: € 2,6 miljoen). De latentie loopt af over de resterende looptijd van de leningen. De resterende looptijd verschilt per lening en loopt op tot 12 jaar. Eind 2024 is deze latentie berekend tegen de contante waarde, gedisconteerd tegen de nettorente. Per saldo resulteert eind 2024 een actieve latentie voor leningen van € 0,48 miljoen (2023: € 0,61 miljoen). De nominale waarde hiervan is € 0,52 miljoen (2023: € 0,67 miljoen).

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

Ultimo boekjaar is er voor een bedrag van € 103,8 miljoen (2023: € 77,0 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 € 26,8 miljoen (2023: € 19,9 miljoen). In de jaarrekening is hiervoor een latente belastingvordering verantwoord die op basis van de contante waardering naar nihil tendeert (2023: 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 (2023: € 1,3 miljoen). De nominale waarde van de latente belastingvordering zou € 0,32 miljoen bedragen.

Er zijn ultimo 2024 geen verrekenbare fiscale verliezen.

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

Tabel 1.3.5 Latente belastingvordering(en)	31-12-2023	Winst-en-verlies-rekening	31-12-2024
Latente belastingvordering leningportefeuille	612	-132	480
Latente belastingvordering fiscaal afschrijvingspotentieel	65	425	490
Latente belastingvordering toekomstige verkopen	222	-175	47
Totaal	899	118	1.017

Overige financiële vaste activa

Tabel 1.3.6 Overige financiële vaste activa	Koopstart	Afkoop vastrecht	Project-overeenkomsten met derden	Totaal
Stand per 1 januari	3.250	1.729	1.132	6.111
Mutaties				
Investerings	-	-	-	-
Desinvesterings	-178	-93	-1.132	-1.403
Herwaarderingen	-18	-	-	-18
Totaal mutaties	-196	-93	-1.132	-1.421
Boekwaarde per 31 december	3.054	1.636	-	4.690
Inbegrepen ongerealiseerde herwaardering	1.717	-	-	1.717

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 2024 zijn geen nieuwe contracten afgesloten.

Daarnaast is onder deze post een langlopende vordering op een projectwikkelaar verantwoord voor hun deelname in grondposities, geheel gefinancierd door WonenBregburg. Deze posities zijn in 2024 verrekend.

VLOTTENDE ACTIVA

2.1 Voorraden

Tabel 2.1 Voorraden	31-12-2024	31-12-2023
Vastgoed bestemd voor verkoop	4.961	4.465
Overige voorraden	538	452
Totaal	5.499	4.917

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 2024 is hiervoor een bedrag van € 5,0 miljoen (2023: € 4,5 miljoen)

opgenomen. Dit betreft 48 eenheden (2023: 35). 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.

Tabel 2.1.1 Vastgoed bestemd voor verkoop	2024	2023
Saldo 1 januari	4.465	5.944
Herclassificatie: van onroerende zaken VoV	452	373
Aankopen	-	-
Mutatie saldo 'Te verkopen huurwoningen'	44	-1.852
Totaal	4.961	4.465

Tabel 2.1.2 Overige voorraden	31-12-2024	31-12-2023
Onderhoudsmaterialen	538	452
Totaal	538	452

2.2 Vorderingen

Tabel 2.2 Vorderingen	31-12-2024	31-12-2023
Debiteuren	4.662	3.634
Vorderingen op groepsmaatschappijen	-	3.936
Belastingen en premies sociale verzekeringen	4.897	4.414
Overlopende activa	4.218	2.968
Totaal	13.777	14.952

Tabel 2.2.1 Debiteuren	31-12-2024	31-12-2023
Huurdebiteuren		
Huurdebiteuren (zittende bewoners)	1.666	2.095
Af: voorziening wegens oninbaar	-198	-146
Subtotaal	1.468	1.949
Overheid		
Overheid	493	442
Af: voorziening wegens oninbaar	-	-
Subtotaal	493	442
Overige vorderingen		
Vertrokken huurders	948	579
Overige debiteuren	2.578	1.231
Af: voorziening wegens oninbaar	-825	-567
Subtotaal	2.701	1.243
Totaal	4.662	3.634

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 2024 had betrekking op openstaande posten bij gemeenten en overheid.

De overige debiteuren zijn toegenomen ten opzichte van 2023 doordat eind 2024 een verkoop van een grondpositie (€ 2,1 miljoen) is opgenomen.

Tabel 2.2.1.1 Voorziening dubieuze debiteuren	2024	2023
Saldo 1 januari	713	765
Dotatie	625	147
Onttrekking	-315	-199
Saldo per 31 december	1.023	713

De voorziening dubieuze debiteuren betreft voor € 198.000 huurdebiteuren (2023: € 146.000) en voor € 825.000 overige vorderingen (2023: € 567.000).

Tabel 2.2.4 Vorderingen op groepsmaatschappijen	31-12-2024	31-12-2023
WonenBregburg Holding BV	-	3.936
Totaal	-	3.936

De daling betreft een verschuiving van een kortlopende vordering naar een langlopende vordering op WonenBregburg Holding BV. In de omvang en voorwaarden hebben geen wijzigingen plaatsgevonden.

Tabel 2.2.5 Belastingen en premies sociale verzekeringen	31-12-2024	31-12-2023
Vennootschapsbelasting	4.897	4.414
Totaal	4.897	4.414

Tabel 2.2.6 Overlopende activa	31-12-2024	31-12-2023
Vooruitbetaalde kosten	683	1.173
Door te belasten aan derden	105	69
Overig	3.430	1.726
Totaal	4.218	2.968

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

2.3 Liquide middelen

Tabel 2.3 Liquide middelen	31-12-2024	31-12-2023
Bank	30.667	10.818
Kas	6	18
Kruisposten	14	44
Totaal	30.687	10.880

De liquide middelen staan ter vrije beschikking.

PASSIVA

3 Eigen vermogen

Tabel 3 Eigen vermogen	31-12-2024	31-12-2023
Overige reserve	522.986	920.154
Herwaarderingsreserve	2.337.306	2.038.815
Resultaat boekjaar	341.538	-98.677
Totaal	3.201.830	2.860.292

3.1 Overige reserves

Het verloop van de overige reserves is als volgt:

Tabel 3.1 Overige reserve	2024	2023
Stand 1 januari	920.154	918.809
Dotatie resultaat voorgaand jaar	-98.677	-76.957
Mutaties herwaarderingsreserve	-298.493	78.302
Stand per 31 december	522.986	920.154

3.2 Herwaarderingsreserve

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

Tabel 3.2 Herwaarderingsreserve	 sociaal vastgoed in exploitatie	commercieel vastgoed in exploitatie	woningen verkocht onder voorwaarden	woningen verkocht Koopstart	totaal
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
Stand per 31 december 2023	1.897.240	95.073	44.668	1.834	2.038.815
Stand per 1 januari 2024	1.897.240	95.073	44.668	1.834	2.038.815
Desinvesteringen	-1.653	-1.365	-3.009	-98	-6.125
Mutatie herwaardering 2024	272.374	34.813	-2.552	-19	304.616
Stand per 31 december 2024	2.167.961	128.521	39.107	1.717	2.337.306
Totale ongerealiseerde herwaardering	2.167.961	128.521	39.107	1.717	2.337.306
Af: effect belastinglatenties	-	-	-	-	-
Stand per 31 december 2024	2.167.961	128.521	39.107	1.717	2.337.306

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 2024 is dit effect nihil.

3.3 Resultaat boekjaar

Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2023

De jaarrekening 2023 is vastgesteld door de raad van commissarissen op 17 mei 2024. De bestemming van het resultaat is conform het daartoe gedane voorstel.

Voorstel bestemming resultaat over het boekjaar 2024

Het bestuur stelt aan de raad van commissarissen voor, het resultaat over het boekjaar 2024 ten bedrage van € 341.538.000 positief geheel ten laste van de overige reserves te brengen.

Egalisatierekeningen

4.1 Egalisatierekening leveringen en diensten huurders

Tabel 4.1 Egalisatierekening leveringen en diensten huurders	2024	2023
Stand 1 januari	362	271
Mutatie(s)	183	91
Stand per 31 december	545	362

In de egalisatierekening leveringen en diensten huurders wordt het saldo van de niet-verrekenbare leveringen en diensten gestort. De mutatie in 2024 is als volgt samengesteld:

Tabel 4.1.1 Mutaties egalisatierekening leveringen en diensten huurders	Glasherstel	Rioolfonds	Totaal
Stand per 1 januari 2024	201	161	362
Kosten	-187	-394	-581
Opbrengsten	377	387	764
Bijstorting	-	-	-
Stand per 31 december 2024	391	154	545

5 Voorzieningen

5.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

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

Tabel 5.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen vastgoed in ontwikkeling	2024	2023
Nieuwbouw	6.856	28.184
Renovatie	30.986	14.965
Stand per 31 december 2024	37.842	43.149

Nieuwbouw

Tabel 5.1.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen vastgoed in ontwikkeling	daeb vastgoed i.o.	niet-daeb vastgoed i.o.	totaal vastgoed i.o.
Stand per 1 januari 2024 na herrubricering	28.184	-	28.184
Correctie herrubricering 31 december 2023 (balansmutatie)	4.612	-	4.612
Stand per 1 januari 2024 vóór herrubricering	32.796	-	32.796
Toevoegingen (vanuit waardeveranderingen)	15.510	-	15.510
Rentedotatie	-	-	-
Onttrekking voor onrendabele investeringen	-	-	-
Vrijval (overige waardeveranderingen)	-19.468	-	-19.468
Stand per 31 december 2024 vóór herrubricering	28.838	-	28.838
Herrubricering 31 december 2024 nieuwbouw (balansmutatie)	-21.982	-	-21.982
Stand per 31 december 2024 na herrubricering	6.856	-	6.856

Renovatie

Tabel 5.1.2 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen vastgoed in exploitatie	daeb	niet-daeb	totaal
Stand per 1 januari 2024	14.965	-	14.965
Toevoegingen (vanuit waardeveranderingen)	54.647	-	54.647
Rentedotatie	-	-	-
Onttrekking voor onrendabele investeringen	-38.626	-	-38.626
Vrijval (overige waardeveranderingen)	-	-	-
Stand per 31 december 2024	30.986	-	30.986

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

Ultimo 2024 is er ten opzichte van voorgaand boekjaar sprake van een daling van de voorziening voor nieuwbouw en een stijging van de voorziening voor renovatieprojecten. De daling in nieuw-

bouw volgt uit een hoge vrijval als gevolg van stijgende marktwaardes. Een deel van de hoge vrijval ontstaat door een foutief opgenomen voorziening in voorgaand boekjaar, deze is in het huidige boekjaar vrijgevallen. Daarnaast zijn er in 2024 veel uitgaven geweest die zorgen voor een lagere voorziening. De stijging bij de renovatieprojecten komt met name voort uit een stijging van het aantal projecten waarvoor een onrendabele top is gevormd. De stijging van het aantal projecten heeft mede te maken met de verduurzamingsopgave.

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

Tabel 5.2 Overige voorzieningen	persoonlijk budget	jubileum-uitkeringe	totaal
Stand per 1 januari 2024	386	874	1.260
Mutaties			
Toevoegingen	169	107	276
Onttrekking	-154	-101	-255
Totaal mutaties	15	6	21
Stand per 31 december 2024	401	880	1.281

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

De overige voorzieningen zijn gewaardeerd tegen contante waarde met een disconteringsvoet van 2,60% (2023: 2,51%).

6 Langlopende schulden

Tabel 6 Langlopende schulden	31-12-2024	31-12-2023
Leningen overheid	3.554	3.699
Leningen kredietinstellingen	920.979	841.386
Waarborgsommen	675	707
Terugkoopverplichting verkoop onder voorwaarden	82.926	91.224
Overige langlopende schulden overheid	344	-
Totaal	1.008.478	937.016

WonenBrebreg 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 2024 als vastgoedbeleggingen zijn verantwoord.

Rentevoet

Per 31 december bedraagt de gewogen gemiddelde rentevoet van de uitstaande leningen overheid en kredietinstelling 3,36% (2023: 3,41%).

Tabel 6.1 Verloop langlopende leningen	overheid	krediet- instelling-	totaal
Stand per 1 januari 2024	3.699	841.386	845.085
Aflossingsdeel verantwoordingsjaar	142	5.484	5.626
Nieuwe leningen 2024	-	99.118	99.118
Opname flexleningen	-	40.000	40.000
Aflossingen leningen	-142	-3.934	-4.076
Aflossingen op flexleningen	-	-21.500	-21.500
Aflossingsdeel leningen komend boekjaar	-145	-39.575	-39.720
Stand per 31 december 2024	3.554	920.979	924.533

Het aflossingsdeel in het komende boekjaar bedraagt € 39,7 miljoen en is verantwoord onder de kortlopende schulden. De marktwaarde van het saldo langlopende leningen ultimo 2024 is € 0,92 miljard (2023: 0,88 miljard). De marktwaarde is de tegen markttrente gediscoteerde waarde van alle netto betalingen.

Per 31 december 2024 is de opbouw van de leningportefeuille als volgt:

Tabel 6.1.1 Opbouw leningportefeuille	bedrag (x 1 miljoen)	% van leningportefeuille
Vast	881	95,2%
Variabel	44	4,8%
Totaal	925	

Er zijn 3 leningen met een variabele hoofdsom. Ultimo 2024 geldt het volgende:

- Een lening met een nominale hoofdsom van € 20 miljoen is voor € 20 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%.
- Een lening met een nominale hoofdsom van € 20 miljoen is voor € 20 miljoen opgenomen. De lening loopt af in 2035, rente bedraagt 1-weeks Euribor + 0,3%.

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 wekelijks/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 4,8% van de totale leningportefeuille en ligt daarmee ruim onder de norm van het Waarborgfonds.

Tabel 6.1.2 Verdeling looptijd langlopende leningen	effectieve rente	> 5 jaar	1 - 5 jaar	totaal
Leningen overheid	1,01%	2.988	566	3.554
Leningen kredietinstellingen	3,32%	824.970	96.009	920.979
Totaal		827.958	96.575	924.533

Per 31 december 2024 bedraagt het saldo van de leningen waarvan de looptijd langer was dan 5 jaar € 828,0 miljoen (2023: € 736,7 miljoen). Het saldo van de leningen met een looptijd tussen 1 en 5 jaar bedraagt ultimo boekjaar € 96,6 miljoen (2023: € 108,3 miljoen).

Er zijn 2 langlopende leningen waarvan de rente tijdens de looptijd herzien wordt. Het gaat om een saldo van € 4,5 miljoen. Daarnaast is er 1 variabele hoofdsomlening van € 20,0 miljoen waarvan de rente tijdens de looptijd herzien wordt.

Zekerheden

Ten behoeve van de leningen van kredietinstellingen zijn garanties van het WSW verkregen tot een bedrag van € 959,0 miljoen, inclusief de leningen met een variabele hoofdsom voor nominaal € 60 miljoen. Deze € 959,0 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:

Tabel 6.4 Terugkoopverplichting verkoop onder voorwaarden	2024	2023
Stand 1 januari	91.224	96.565
Mutaties in boekjaar:		
Teruggekochte woningen	-6.965	-3.991
Mutatie marktwaarde inzake terugkopen	582	-94
Mutatie marktwaarde	-1.915	-1.256
Totaal mutaties	-8.298	-5.341
Stand 31 december	82.926	91.224

De terugkoopverplichtingen uit hoofde van woningen verkocht onder de Koopgarantregeling hebben betrekking op 434 woningen (2023: 465) waarvan 392 huurwoningen uit bestaand bezit en 42 nieuwbouw koopwoningen.

7 Kortlopende schulden

Tabel 7 Kortlopende schulden	31-12-2024	31-12-2023
Schulden aan kredietinstellingen	-	-
Schulden aan gemeente	992	1.440
Schulden aan leveranciers	21.493	10.529
Schulden aan belastingen en sociale verzekeringen	11.717	6.335
Schulden ter zake van pensioenen	334	321
Aflossingsdeel leningen komend boekjaar	39.718	5.674
Overlopende passiva	38.354	31.078
Totaal	112.608	55.377

De specificaties per post volgen hieronder.

Tabel 7.3 Schulden aan belastingen en sociale verzekeringen	31-12-2024	31-12-2023
Omzetbelasting	10.488	4.863
Loonbelasting	1.012	1.472
Overdrachtsbelasting	217	-
Totaal	11.717	6.335

Tabel 7.6 Overlopende passiva	31-12-2024	31-12-2023
Niet-ervallen rente	12.416	11.033
Nog te betalen afrekeningen projecten	4.290	-
Vooruit ontvangen huur	3.611	3.146
Nog te ontvangen facturen	8.173	4.421
Reservering verlof- en overuren	1.540	1.541
Te verrekenen/transitorische servicekosten	6.086	10.523
Diversen	2.238	414
Totaal	38.354	31.078

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 WonenBregburg dienen ter financiering van zijn operationele activiteiten, of vloeien direct uit deze activiteiten voort. Een belangrijke doelstelling van het financieringsbeleid van WonenBregburg 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 WonenBregburg zijn het kredietrisico, liquiditeitsrisico, valutarisico, renterisico (prijs- en kasstroomrisico) en marktrisico. Het beleid van WonenBregburg om deze risico's te beperken is als volgt:

Kredietrisico

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

WonenBregburg houdt de omvang van de bij financiële instellingen uitstaande gelden zo klein mogelijk. Hierdoor wordt het tegenpartijrisico beperkt. Eind 2024 is in dit kader alleen sprake van een rekening-couranttegoed bij BNG. WonenBregburg 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 € 16 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 markttrente (i.c. prijsrisico). De marktwaarde van het saldo langlopende leningen ultimo 2024 is onder tabel 6.1 vermeld. Voor deze vorderingen en schulden worden geen financiële derivaten uit hoofde van veranderingen in de markttrente afgesloten.

Voor schulden met variabele renteaftspraken loopt WonenBregburg risico ten aanzien van toekomstige kasstromen als gevolg van veranderingen in de markttrente (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 markttrente 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 leningsoort 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 91% van de financiering bij de sectorbanken ondergebracht. De sectorbanken blijken namelijk vaak de goedkoopste geldverstrekker te zijn. Gezien de specifieke taakopvatting van deze banken is het ook aannemelijk dat zij op lange termijn in deze sector actief zullen blijven.

Reële waarde

Voor vastrentende, langlopende vorderingen en langlopende leningen loopt WonenBreburch het risico dat de reële waarde van de vorderingen en leningen zal dalen respectievelijk stijgen als gevolg van veranderingen in de markttrente (i.c. reële waarde risico). 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 2024 is als onderdeel van toelichting 6.1. Langlopende leningen vernoemd.

Liquide middelen, vorderingen en kortlopende schulden

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

Renteswaps en rentecaps

WonenBreburch maakt geen gebruik van renteswaps en -caps.

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 in 2022 een obligolening aangetrokken met een hoofdsom van € 20,3 miljoen. In 2023 is deze verhoogd tot € 21,1 miljoen en in 2024 tot € 22,45 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 2023. 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 € 7,6 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 2024 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 2024 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 4 auto's (2023: 3) leasecontracten afgesloten. De restantverplichting is € 130.000 (2023: € 78.000) met een gemiddelde resterende looptijd van 24 maanden (2023: 18 maanden). Een bedrag van € 51.000 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 € 109,2 miljoen (2023: € 43,6 miljoen).
- licenties voor automatiseringssoft- en hardware totaal circa € 6,3 miljoen (2023: € 7,9 miljoen).
- nieuwe verzekeringscontracten ingaande in 2024 met een looptijd van 12 maanden voor een totaalbedrag van € 0,6 miljoen (2023: € 0,7 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

Stichting WonenBreburch heeft in 2023 en 2024 een tweetal complexen van stichting WoonZorg Nederland overgenomen. Voor beide overdrachten heeft WonenBreburch overdrachtsbelasting afgedragen aan de belastingdienst. WonenBreburch is echter van mening dat voor beide overdrachten een beroep gedaan kan worden op een vrijstelling voor de overdrachtsbelasting, omdat sprake is van een taakoverdracht. De belastingdienst is van mening dat de overnames niet te kwalificeren zijn als een zelfstandige taak. WonenBreburch is een gerechtelijke procedure gestart om de rechter hierop te laten beslissen. Voor beide overdrachten samen is het belang voor WonenBreburch € 0,92 miljoen.

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 onder-

houdskosten 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. 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

Tabel 8.1 Huren	2024	2023
<i>Te ontvangen nettohuren voor</i>		
• woningen en woongebouwen daeb	183.504	175.544
• woningen en woongebouwen niet-daeb	11.335	11.118
• onroerende zaken niet zijnde woningen niet-daeb	3.926	3.698
Subtotaal	198.765	190.360
<i>Af huurderving</i>		
• wegens leegstand	-1.893	-2.302
• wegens oninbaar	-625	-174
• bijdrage leegstand projecten verkoop en kortingen	-1.491	226
Totaal	194.756	188.110

Tabel 8.1.1 Wijziging nettohuuropbrengsten	
Te ontvangen netto huren 2023	190.360
• Aankopen/oplevering woningen	2.795
• Verkoop woningen	-393
• Verkoop woningen complexgewijs	-50
• Overige onttrekkingen	-
• Jaarlijkse huurverhoging	4.576
• Huurverhoging bij woningverbetering, comfortverbetering en aanpassingen als gevolg van optrekken van huren naar markthuren dan wel streefhuren	1.477
Te ontvangen nettohuren 2024	198.765

De gemiddelde jaarlijkse huuraanpassing per 1 juli 2024 van al ons bezit was 5,3%. Deze stijging is in 2024 voor 6 maanden gerealiseerd. De gemiddelde jaarlijkse huuraanpassing per 1 juli 2023 was -0,6%.

Tabel 8.2 Opbrengsten servicecontracten	2024	2023
Leveringen en diensten	17.732	17.232
Af: derving	-377	-151
Totaal	17.355	17.081

Tabel 8.3 Lasten servicecontracten	2024	2023
Leveringen en diensten	18.605	16.842
Totaal	18.605	16.842

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.

Het negatieve resultaat op servicecontracten ontstaat met name uit niet verrekenbare servicekosten.

Tabel 8.5 Lasten verhuur en beheeractiviteiten	2024	2023
Toegerekende organisatiekosten	18.469	18.420
Totaal	18.469	18.420

De toegerekende organisatiekosten aan verhuur en beheeractiviteiten volgen uit de kostenverdeelstaat. Voor een belangrijk deel betreft dit personeelskosten.

Tabel 8.5.1 Lonen en salarissen	2024	2023
Salarissen	24.693	21.350
Sociale lasten	4.243	3.605
Pensioenen	2.695	2.507
Overige personeelskosten	2.364	2.105
Totaal	33.995	29.567

De gehanteerde pensioenregeling van Stichting WonenBregburg 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 zijn 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/premiekorting.

De (maand)dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2024 129,0% (ultimo 2023: 128,7%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2024 130,3% (ultimo 2023 131,5%). 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 126,4%. Er is daarom ook geen sprake van een reservetekort.

Het bestuur van het pensioenfonds heeft in 2024 besloten de opgebouwde aanspraken van (gewezen) deelnemers en de ingegane pensioenen per 1 januari 2025 te verhogen met een gedeeltelijke

toeslag. Er was ruimte voor een gedeeltelijke toeslag, omdat de beleidsdekkingsgraad per eind augustus 2024 hoger was dan 110%. Voor gewezen deelnemers en pensioengerechtigden was de ambitie van het fonds 2,70% (stijging van de prijzen in de periode van juli 2023 tot en met juli 2024) en is een toeslag verleend van 2,00%. Voor actieve deelnemers was de ambitie van het fonds 10,0% (cao-verhogingen in de sector in de periode van 31 juli 2023 tot en met 31 juli 2024) en is een toeslag verleend van 7,41%.

Tabel 8.5.2 Gemiddeld aantal FTE	2024	2023
Bestuur/bestuursondersteuning/juridische zaken	15,4	16,3
Dagelijks onderhoud	69,3	65,4
Wijkteams	117,8	113,6
Stadregisseurs	1,9	1,9
Strategie	1,7	5,7
Techniek	25,9	25,1
Vastgoed projecten	20,6	18,7
Klantprocessen	66,1	59,8
Finance & Control	30,4	34,0
I.A.D	1,0	
Digitale dienstverlening	24,4	24,4
P&O/Programmamanagement	12,2	11,1
Programmamanagement	4,0	
Verkoop/BOG/VVE	6,3	5,8
Totaal	397,0	381,6

De toerekening van de organisatiekosten is als volgt:

Tabel 8.5.3 Organisatiekosten voor toerekening	2024	2023
Lonen en salarissen		
Salarissen	24.693	21.350
Sociale lasten	4.243	3.605
Pensioenen	2.695	2.507
Overige personeelslasten	2.364	2.105
Uitzendkrachten en inleen	3.413	5.681
Direct toegewezen salariskosten	-5.972	-5.021
Totaal	31.436	30.227
Overige organisatiekosten		
Huisvestingskosten	1.341	1.544
Verkoopkosten	249	103
Kosten vervoermiddelen	286	277
Kantoorkosten	1.127	987
Automatisering	3.239	3.949
Verzekeringen	226	208
Accountantskosten	608	430
Advieskosten	1.118	1.677
Kantinekosten	315	249
Overige bedrijfslasten	231	523
Afschrijvingen op activa ten dienste van	1.071	1.080
Totaal overige organisatiekosten	9.811	11.027
Totale organisatiekosten voor toerekening	41.247	41.254
8.5 Lasten verhuur en beheeractiviteiten	18.405	18.420
8.6 Lasten onderhoudsactiviteiten	11.240	11.628
8.7 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-	-
10 Toegerekende organisatiekosten verkoop	494	622
13.1 Overige organisatiekosten	7.043	6.616
13.2 Leefbaarheid	4.065	3.967
Totaal toegerekend functionele W&V-rekening	41.247	41.254

De toegerekende organisatiekosten, die onder meer bestaan uit lonen en salarissen en andere bedrijfskosten, zijn op basis van een interne inschatting van de urenbesteding naar activiteiten bepaald. De verdeling wordt jaarlijks opnieuw bepaald. Ten opzichte van 2023 zijn in 2024 vooral de salariskosten gestegen door de relatief hoge loonstijgingen. Daarnaast zijn de automatiserings- en advieskosten gedaald. Dit is veroorzaakt dat de implementatie van het in 2023 geïntroduceerde nieuwe ERP systeem grotendeels voltooid was in 2024.

Tabel 8.6 Lasten onderhoudsactiviteiten	2024	2023
Reparatieverzoeken	20.701	15.192
Mutatieonderhoud	13.984	10.646
Periodiek onderhoud	5.273	4.688
Planmatig onderhoud	46.938	34.503
Toegerekende organisatiekosten	11.240	11.628
Totaal	98.136	76.657

De stijging van reparatieverzoeken en mutatieonderhoud wordt met name veroorzaakt door de stijgende prijzen van materialen en diensten. Daarnaast is er sprake van een stijging van het aantal mutaties waarbij mutatieonderhoud uitgevoerd moet worden en is de omvang van de kosten mu-

tatieonderhoud per mutatie gestegen. Tot slot zijn er als gevolg van wijzigingen in wet- en regelgeving kostenverhogende maatregelen noodzakelijk geweest om werkzaamheden in woningen uit te kunnen voeren.

De stijging van het planmatig onderhoud wordt, naast de eveneens grote prijsstijgingen, met name veroorzaakt door een grotere opgave in 2024 en derhalve een toename van het aantal uitgevoerd planmatig onderhoudsprojecten. Daarnaast is de verduurzamingsopgave een factor.

Tabel 8.7 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	2024	2023
Belastingen exploitatie	7.124	6.173
Verzekeringen	919	760
Verhuurderbijdrage	117	59
Overige directe kosten	6.823	4.591
Totaal	14.983	11.583

Onder de post Overige directe kosten verantwoordt WonenBregburg alle resterende kosten inzake de exploitatie van haar bezit, zoals glaswassen, huurkorting en energielabels.

9 Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

Tabel 9.1 Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	2024	2023
Grondposities	7.303	5.690
Totaal	7.303	5.690

Tabel 9.2 Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	2024	2023
Grondposities	814	2.153
Totaal	814	2.153

De omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling betreft de verkoopopbrengst van twee verkochte grondposities.

10 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

Tabel 10 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	2024	2023
Verkoopopbrengst huurwoningen en BOG	14.169	13.066
Verkoopopbrengst teruggekochte woningen VoV	4.371	2.668
Af: boekwaarde verkopen vastgoedbeleggingen	-10.137	-10.751
Af: boekwaarde verkopen VoV	-3.197	-2.008
Af: verkoopkosten	-284	-310
Af: toegerekende organisatiekosten	-494	-622
Totaal	4.428	2.043

De verkopen bestaan uit bestaand vastgoed en verkochte woningen die zijn teruggekocht vanwege de Koopgarantregeling.

Tabel 10 A Verkoop huurwoningen en BOG	2024	2023
Verkoopopbrengst	14.169	13.066
Af: boekwaarde verkopen	-10.137	-10.751
Af: verkoopkosten	-217	-257
Af: toegerekende organisatiekosten	-378	-517
Totaal	3.437	1.541

Tabel 10 B Verkoop teruggekochte woningen VoV	2024	2023
Verkoopopbrengst	4.371	2.668
Af: boekwaarde verkopen	-3.197	-2.008
Af: verkoopkosten	-67	-53
Af: toegerekende organisatiekosten	-116	-105
Totaal	991	502

De verkoopopbrengst betreft 42 regulier verkochte woningen, 17 parkeerplaatsen, 1 garagebox en 11 in 2024 teruggekochte woningen verkocht onder voorwaarden (2023: 46 woningen, 10 parkeerplaatsen en 9 teruggekochte woningen verkocht onder voorwaarden). Van de 42 regulier verkochte woningen waren er 20 daeb en 22 niet-daeb.

11 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Tabel 11.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2024	2023
Mutatie vastgoedprojecten in ontwikkeling in de voorziening beleid	3.958	-23.248
Mutatie vastgoedprojecten in exploitatie in de voorziening beleid	-54.647	-25.873
Overige afboekingen op projecten	-1.272	-288
Totaal	-51.961	-49.409

Onder de overige waardeveranderingen zijn verantwoord de dotaties aan en vrijval van de voorziening onrendabele projecten.

In 2024 zijn 12 nieuwe besluiten genomen ten aanzien van nieuwbouwprojecten en projecten groot onderhoud met onrendabele toppen tot een totaal van € 70,2 miljoen. In deze post is verder een vrijval van de onrendabele toppen van lopende projecten opgenomen van totaal € 19,5 miljoen. Per saldo is er sprake van een last van € 50,7 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 doorgegaan, en de waardeveranderingen van de grondposities die zijn opgenomen onder Vastgoed in ontwikkelingen bestemd voor eigen exploitatie.

Tabel 11.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2024	2023
Waardeveranderingen sociaal vastgoed in exploitatie	327.218	-70.895
Waardeveranderingen commercieel vastgoed in	35.458	-15.694
Waardeveranderingen vanwege Koopstart	-18	153
Totaal	362.658	-86.436

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van het vastgoed zijn mutaties in de marktwaarde van het bestaand bezit, inclusief afwaarderingen als gevolg van sloop. De restwaarde van de grond, in beginsel bepaald tegen actuele prijzen op basis van het vigerend gemeentelijk grondprijnsbeleid, wordt daarbij overgeboekt naar de activa in ontwikkeling. In 2024 zijn geen woningen gesloopt. In deze post zijn ook de waardemutaties uit hoofde van verkoopstimulering met Koopstart verantwoord.

De niet-gerealiseerde waardeveranderingen in 2024 van het daeb vastgoed in exploitatie ad € 327.218 miljoen betekenen een waardestijging ten opzichte van de boekwaarde per 1 januari van 9,5% (2023: -1,4%). Voor het niet-daeb vastgoed bedraagt deze waardestijging in 2024 12,1% (2023: -5,3%).

De waardemutaties komen onder meer voort uit wijzigingen in objectgegevens, zoals huurcontracten, actuele huurprijzen, WWS-punten en WOZ-waardes. Daarnaast zijn veranderingen in waarderingparameters van invloed, zoals de vrije verkoopwaarde, markthuur, marktconforme exploitatielasten, macro-economische parameters, disconteringsvoet en de restwaarde.

Tabel 11.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	2024	2023
Waardeveranderingen vastgoed verkocht onder voorwaarden	-2.137	-1.884
Waardeveranderingen terugkoopverplichtingen vastgoed verkocht onder voorwaarden	1.333	1.350
Totaal	-804	-534

Hier worden verantwoord de waardeveranderingen en verkoopresultaten van onder voorwaarden verkochte woningen, inclusief waardemutaties van de bijbehorende langlopende verplichtingen.

12 Nettoresultaat overige activiteiten

Tabel 12.1 Opbrengst overige activiteiten	2024	2023
Opbrengsten antennes	323	264
Overige opbrengsten	697	797
Totaal	1.020	1.061

13 Bedrijfsresultaat

Overige organisatiekosten

Tabel 13.1 Overige organisatiekosten	2024	2023
Obligoheffing	256	1.123
Bijdrage autoriteit woningcorporaties	144	134
Toegerekende organisatiekosten	7.043	6.616
Totaal	7.443	7.873

De obligoheffing is fors gedaald als gevolg van een lager toegepast tarief door het WSW. De toegerekende organisatiekosten zijn toegenomen doordat de managementkosten zijn gestegen ten opzichte van 2023. Zie voor nadere details tabel 8.5.3.

Leefbaarheid

Tabel 13.2 Leefbaarheid	2024	2023
Uitgaven Breda	414	498
Uitgaven Tilburg	950	623
Toegerekende organisatiekosten	4.065	3.967
Totaal	5.429	5.088

De toegerekende organisatiekosten bestaan grotendeels uit personeelskosten van huismeesters en woonconsulenten. De uitgaven aan leefbaarheid zijn in lijn met 2023.

14 Saldo financiële baten en lasten

Tabel 14.1 Opbrengsten van vorderingen die tot de vaste activa behoren	2024	2023
Renteopbrengsten activa in ontwikkeling	1.076	844
Totaal	1.076	844

Tabel 14.2 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	2024	2023
Overige rentebaten	666	646
Totaal andere rentebaten	666	646

Tabel 14.3 Rentelasten en soortgelijke kosten	2024	2023
Rente leningen kredietinstellingen	30.269	28.072
Rente leningen overheid	36	41
Rente en kosten banken	57	23
Borgstelling WSW	163	199
Overige rentelasten	21	315
Totaal	30.546	28.650

15 Resultaat na belastingen

Belastingen

Algemeen

De acute en latente belastingen in de jaarrekening zijn bepaald op basis van de relevante wet- en regelgeving. 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 2021 definitief geregeld.

Hoewel WonenBreburg 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:

Tabel 15 Belastingen	2024	2023
Acute belastingen verslagjaar	-875	-9.402
Acute belastingen vorige verslagjaren	78	-727
Mutatie latente belastingen	118	-524
Totaal	-679	-10.653

Tabel 15.1 Specificatie belastingenresultaat	2024	2023
Acute belastingen verslagjaar	-875	-9.402
Acute belastingen vorige verslagjaren	78	-727
Mutatie latentie ter zake van leningen	-132	-126
Mutatie latentie ter zake van fiscaal afschrijvingspotentieel	425	-406
Mutatie latentie ter zake van toekomstige verkopen	-175	8
Totaal	-679	-10.653

Aansluiting toepasselijk en effectieve belastingtarief

Het toepasselijk (wettelijk) belastingtarief bedraagt 25,8% (2023: 25,8%). Het effectieve belastingtarief, de belastinglast in de winst-en-verliesrekening uitgedrukt als percentage van het jaarresultaat voor belastingen, bedraagt 0,2% (2023: -12,0%).

De aansluiting tussen het effectieve belastingtarief en het toepasselijk belastingtarief is als volgt:

Effectieve belastingdruk 2024	Bedrag	Vpb 25,8%	%
Resultaat voor belastingen	342.156		
Deelnemingsresultaat	61		
Resultaat voor belastingen	342.217		
Nominale belastingdruk		88.292	25,8%
Aansluitposten			
Opstaptarief		-14	0,0%
Gemengde kosten		24	0,0%
Correctie voorgaande jaren		-78	0,0%
Impact contante herwaardering latenties	-339.323	-87.545	-25,6%
Totale belastinglast		679	0,2%

Effectieve belastingdruk 2023	Bedrag	Vpb 25,8%	%
Resultaat voor belastingen	-88.170		
Deelnemingsresultaat	146		
Resultaat voor belastingen	-88.024		
Nominale belastingdruk		-22.710	25,8%
Aansluitposten			
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%
Totale belastinglast		10.653	-12,0%

Berekening belastbaar bedrag 2024		
Commercieel resultaat voor belastingen	342.217	
Commercieel resultaat voor belastingen		342.217
1. Fiscaal hoger verkoopresultaat bestaand bezit		2.477
2. Fiscaal lager verkoopresultaat verkochte gronden		-6.315
3. Afschrijvingen (im)materiële vaste activa		-848
4. Afschrijving leningen		-572
5. Fiscaal niet gevormde voorzieningen		205
6. Fiscaal hogere onderhoudskosten		-42.053
7. Niet gerealiseerde waardeveranderingen		-310.433
8. Deelnemingsresultaat		-145
9. Gemengde kosten		94
10. Dotatie HIR		-9.231
11. Niet aftrekbare rente		28.046
<i>Belastbare winst 2024</i>		3.442
Af: verliesverrekening		-
Belastbaar bedrag 2024		3.442

Berekening belastbaar bedrag 2023		
Commercieel resultaat voor belastingen	-88.024	
Commercieel resultaat voor belastingen		-88.024
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		-
Belastbaar bedrag 2023		36.493

16 Aandeel in resultaat van deelnemingen

Tabel 16 Aandeel in resultaat van deelnemingen	2024	2023
Breedband Tilburg BV	61	52
WonenBrebreg Holding BV	84	94
Totaal	145	146

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).

WonenBreborg is op basis van het aantal verhuureenheden en de omvang van de gemeenten waarin het werkzaam is, ingedeeld in bezoldigingsklasse H. Voor topfunctionarissen van WonenBreborg betekent dit een maximale bezoldiging van € 233.000.

Gegevens 2024				
Bedragen x € 1	drs. M. Dam	ir. J. Pars MRE	drs. L.J. Schuld	ir. C.H.J.M. Timmermans
Functiegegevens	directeur-bestuurder	bestuursvoorzitter	directeur-bestuurder	directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2024	1/9 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 30/11	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband in fte	1,0	1,0	1,0	1,0
Dienstbetrekking?	ja	ja	ja	ja
Bezoldiging				
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	66.139	209.977	181.927	198.487
Beloningen betaalbaar op termijn	7.638	22.943	20.962	22.852
<i>Subtotaal</i>	<i>73.777</i>	<i>232.920</i>	<i>202.889</i>	<i>221.339</i>
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	77.667	233.000	213.265	233.000
-/- Onverschuldigd betaald bedrag en nog niet	n.v.t	n.v.t	n.v.t	n.v.t
Totaal bezoldiging	73.777	232.920	202.889	221.339
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.	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t	n.v.t	n.v.t	n.v.t

Gegevens 2023			
Bedragen x € 1	ir. J. Pars MRE	drs. L.J. Schuld	ir. C.H.J.M. Timmermans
Functiegegevens	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
Bezoldiging			
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
Totaal bezoldiging	222.923	211.840	211.815

Commissarissen

De bezoldiging van de huidige en gewezen commissarissen bestaat uit periodiek betaalde beloningen.

Gegevens 2024			
Bedragen x € 1	drs. A.J. van Mierlo	dr. V.J.M. Smit	C. Rombouts RA
Functiegegevens	voorzitter	lid	lid
Aanvang en einde functievervulling in 2024	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	34.950	23.300	23.300
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	34.950	23.300	23.300
-/- Onverschuldigd betaald bedrag en nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t	n.v.t	n.v.t
Totaal bezoldiging	34.950	23.300	23.300
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

Gegevens 2023			
Bedragen x € 1	drs. A.J. van Mierlo	dr. V.J.M. Smit	C. Rombouts RA
Functiegegevens	voorzitter	lid	lid
Aanvang en einde functievervulling in 2023	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	31.025	20.725	20.725
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	33.450	22.300	22.300

Gegevens 2024			
Bedragen x € 1	Mr. M.J.H. Clercx	M. Gassler-Grundemann	Drs. E. de Ridder
Functiegegevens	lid	lid	lid
Aanvang en einde functievervulling in 2024	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	23.300	23.300	23.300
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	23.300	23.300	23.300
-/- Onverschuldigd betaald bedrag en nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t	n.v.t	n.v.t
Totaal bezoldiging	23.300	23.300	23.300
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.

Gegevens 2023			
Bedragen x € 1	Mr. M.J.H. Clercx	M. Gassler-Grundemann	Drs. E. de Ridder
Functiegegevens	lid	lid	lid
Aanvang en einde functievervulling in 2023	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	20.725	20.725	20.725
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	22.300	22.300	22.300

Accountantskosten

De ten laste van het boekjaar gebrachte kosten van de externe accountant en de accountantsorganisatie en het gehele netwerk waartoe deze accountantsorganisatie behoort, zijn als volgt:

(Bedragen x € 1.000)

Honorarium van de accountant 2024	EY Accountants LLP	EY overige	Totaal EY
Controle van de jaarrekening en 'de Verantwoordingsinformatie'	337		337
Fiscale adviesdiensten			-
Totaal honorarium van de accountant	337	-	337

Honorarium van de accountant 2023	EY Accountants LLP	EY overige	Totaal EY
Controle van de jaarrekening en 'de Verantwoordingsinformatie'	308		308
Fiscale adviesdiensten			-
Totaal honorarium van de accountant	308	-	308

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 2024 een stuk hoger vergeleken met de stand per ultimo 2023. Er is sprake van een samenspel van de operationele-, financierings- en investeringskasstroom waarbij WonenBregburg er naar streeft om geen overtollige liquide middelen aan te houden.

In 2024 zou een omvangrijke aankoop plaatsvinden, waarvoor een extra lening is aangetrokken. Deze aankoop is aangehouden, waardoor het saldo van de liquide middelen per ultimo 2024 relatief hoog is.

11. Gebeurtenissen na balansdatum voor de jaarrekening

In april 2025 is in de Voorjaarsnota aangekondigd dat per 1 juli 2025 en per 1 juli 2026 een bevroering van de huren in de gereguleerde huursector zal gelden. Het betreft een politieke afspraak die op het moment van opmaken van deze jaarrekening nog niet is vastgelegd in wet- en regelgeving.

De marktwaarde in verhuurde staat en beleidswaarde van het vastgoed is bepaald op basis van onder meer de veronderstelling van jaarlijkse huurverhogingen. Indien de aangekondigde huurbevroering daadwerkelijk in werking treedt, zal dit een neerwaarts effect hebben op de markt- en beleidswaarde van het vastgoed.

Daarnaast heeft de maatregel ook impact op financiële kengetallen in de toekomst, waaronder de Interest Coverage Ratio (ICR). De ICR is een belangrijke ratio voor de borging door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en wordt mede bepaald op basis van de operationele kasstroom. Omdat de huurinkomsten door de bevroering achterblijven bij eerdere aannames, zal de ontwikkeling van de operationele kasstroom achterblijven en daarmee de ICR (eerder dan tot eind vorig jaar beoogd) onder druk komen te staan.

Naar aanleiding van het aangekondigde besluit is door WonenBregburg een scenarioanalyse uitgevoerd waarin de effecten van het uitblijven van huurverhogingen in 2025 en 2026 zijn doorgerekend. Uitgaande van het feit dat het huurbevroeringsscenario zich volledig voordoet, is de (potentiële) impact als volgt:

- De beleidswaarde per 31 december 2024 zou afnemen met 5,6% (€ 134,5 miljoen). En daarmee de LTV zou dalen tot 41,7% (bij een grenswaarde van 70%).
- De ICR in 2025 en 2026 met circa 0,1 tot 0,2 punten zal dalen ten opzichte van het basisscenario met reguliere huurindexaties tot het niveau van 1,8 tot 1,7 (bij een grenswaarde van 1,4).
- De kasstroomontwikkeling vertraagt, wat gevolgen kan hebben voor geplande investeringen en schuldopbouw op middellange termijn. Wij onderzoeken op dit moment welke ingrepen in het geplande onderhoud, de verduurzaming en (nieuwbouw)investeringen de minste impact hebben op onze volkshuisvestelijke taak maar welke wel voldoende ingrepen om de (financiële) continuïteit van WonenBregburg te bewaken.

Omdat het besluit ná balansdatum is genomen en op 31 december 2024 nog onzeker was, is deze gebeurtenis aangemerkt als een niet-aanpassingsgebeurtenis in de zin van Richtlijn RJ 160. Indien de maatregel formeel wordt bekrachtigd, zal de impact hiervan worden verwerkt in de verslaggeving over boekjaar 2025.

Ondertekening van de jaarrekening

Bestuur

De jaarrekening van Stichting WonenBreborg is opgesteld door het bestuur op 16 mei 2025.

Was getekend,

ir. J. Pars MRE
Bestuursvoorzitter

drs. M. Dam RC
directeur-bestuurder

ir. C.H.J.M. Timmermans
directeur-bestuurder

Raad van commissarissen

De jaarrekening is vastgesteld door de raad van commissarissen op 16 mei 2025.

Was getekend,

dr. V.J.M. Smit
voorzitter

drs. ing. A.M. Veldhuizen

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 167 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 WonenBreborg onderscheid aangebracht tussen diensten van algemeen economische belang (daeb tak) en de overige diensten (niet-daeb tak). Daartoe zijn een afzonderlijke balans, winst-en-verliesrekening en kasstroomoverzicht voor respectievelijk de daeb tak en de niet-daeb tak opgesteld.

Grondslagen voor de splitsing

De belangrijkste uitgangspunten en grondslagen ten aanzien van de afzonderlijke primaire overzichten zijn:

- Conform het door de Autoriteit woningcorporaties goedgekeurde scheidingsvoorstel zijn de vastgoedbeleggingen in exploitatie gesplitst naar 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 WonenBreborg zijn geclassificeerd als zijnde niet-daeb.
- In de daeb tak van Stichting WonenBreborg is een post opgenomen voor de nettovermogenswaarde van de niet-daeb tak (gelijk aan het eigen vermogen van de niet-daeb tak). Hierdoor is het eigen vermogen van de daeb tak gelijk aan het eigen vermogen van de enkelvoudige jaarrekening.
- Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop en onderhanden projecten zijn volledig geclassificeerd als zijnde niet-daeb.
- 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 WonenBreborg 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 2024

(Bedragen x € 1.000)

Activa	31-12-2024	31-12-2023
1 Vaste activa		
<i>1.1 Vastgoedbeleggingen</i>		
1.1.1 Daeb vastgoed in exploitatie	3.838.931	3.444.773
1.1.3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	75.282	82.683
1.1.4 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	38.747	15.192
Totaal vastgoedbeleggingen	3.952.960	3.542.648
<i>1.2 Materiële vaste activa</i>		
1.2.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	14.843	13.839
Totaal materiële vaste activa	14.843	13.839
<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)	1.017	899
1.3.6 Overige financiële vaste activa	3.538	4.963
1.3.7 Interne lening	26.753	26.753
1.3.8 Nettovermogenswaarde niet-daeb	352.395	302.286
Totaal financiële vaste activa	383.703	334.901
Totaal vaste activa	4.351.506	3.891.388
2 Vlottende activa		
<i>2.1 Voorraden</i>		
2.1.1 Vastgoed bestemd voor verkoop	3.018	1.912
2.1.2 Overige voorraden	538	452
Totaal voorraden	3.556	2.364
<i>2.2 Vorderingen</i>		
2.2.1 Huurdebiteuren	1.356	1.799
2.2.2 Gemeente en Rijk	493	442
2.2.3 Overige vorderingen	2.522	1.160
2.2.4 Belastingen en premies sociale verzekeringen	4.571	4.113
2.2.5 Overlopende activa	3.938	2.768
Totaal vorderingen	12.880	10.282
<i>2.3 Liquide middelen</i>		
	10.541	9.498
Totaal vlottende activa	26.977	22.144
Totaal activa	4.378.483	3.913.532

(Bedragen x € 1.000)

Passiva	31-12-2024	31-12-2023
3 Eigen vermogen		
3.1 Overige reserve	522.986	920.154
3.2 Herwaarderingsreserve	2.337.306	2.038.815
3.3 Resultaat boekjaar	341.538	-98.677
Totaal eigen vermogen	3.201.830	2.860.292
4 Egalisatierekeningen		
4.1 Egalisatierekening leveringen en diensten huurders	509	338
Totaal egalisatierekeningen	509	338
5 Voorzieningen		
5.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	37.842	43.149
5.2 Overige voorzieningen	1.281	1.260
Totaal voorzieningen	39.123	44.409
6 Langlopende leningen		
6.1 Leningen overheid	3.554	3.699
6.2 Leningen kredietinstellingen	913.553	833.772
6.3 Waarborgsommen	675	707
6.4 Terugkoopverplichting verkoop onder voorwaarden	66.519	72.704
6.5 Overige langlopende schulden overheid	344	-
Totaal langlopende leningen	984.645	910.882
7 Kortlopende schulden		
7.1 Schulden aan kredietinstellingen	-	-
7.2 Schulden aan gemeente	926	1.430
7.3 Schulden aan leveranciers	20.063	9.819
7.4 Schulden aan belastingen en sociale verzekeringen	10.084	5.908
7.5 Schulden ter zake van pensioenen	269	299
7.6 Rekening-courant niet-daeb	45.700	45.700
7.7 Aflossingsdeel leningen komend boekjaar	39.530	5.486
7.8 Overlopende passiva	35.804	28.969
Totaal kortlopende schulden	152.376	97.611
Totaal passiva	4.378.483	3.913.532

Winst-en-verliesrekening daeb tak 2024

(Bedragen x € 1.000)

	2024	2023
8.1 Huuropbrengsten	180.046	173.710
8.2 Opbrengsten servicecontracten	15.607	17.057
8.3 Lasten servicecontracten	-16.809	-16.600
8.4 Overheidsbijdragen	-	-
8.5 Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-17.267	-17.178
8.6 Lasten onderhoudsactiviteiten	-92.845	-72.624
8.7 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-13.675	-10.380
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	55.057	73.985
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	-	-
Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	3.537
10.1 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	8.244	7.951
10.2 Toegerekende organisatiekosten	-187	-580
10.3 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-6.213	-6.184
10.4 Overige verkoopkosten verkochte vastgoedportefeuille	-165	-171
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	1.679	1.016
11.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-51.757	-49.099
11.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	327.195	-70.748
11.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	-676	-488
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	274.762	-120.335
12.1 Opbrengst overige activiteiten	991	1.036
12.2 Kosten overige activiteiten	-	-
Nettoresultaat overige activiteiten	991	1.036
13.1 Overige organisatiekosten	-6.965	-7.418
13.2 Leefbaarheid	-5.080	-4.756
Bedrijfsresultaat	320.444	-52.935
14.1 Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren	1.076	844
14.2 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	282	274
14.3 Rente interne lening	615	615
14.4 Rentelasten en soortgelijke kosten	-30.354	-28.502
Saldo financiële baten en lasten	-28.381	-26.769
15. Belastingen	-634	-9.938
Resultaat na belastingen	291.429	-89.642
16. Aandeel in resultaat niet-daeb tak	50.109	-9.035
Nettoresultaat	341.538	-98.677

Kasstroomoverzicht daeb tak 2024

(Bedragen x € 1.000)

Operationele activiteiten	2024	2023
Ontvangsten:		
Huren	178.690	176.350
Vergoedingen	15.310	17.297
Overheidsontvangsten	2.725	3.409
Overige bedrijfsontvangsten	956	8.024
Renteontvangsten	207	404
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	197.888	205.484
Uitgaven:		
Erfpacht		
Personeelsuitgaven	-28.825	-24.834
Onderhoudsuitgaven	-82.955	-60.702
Overige bedrijfsuitgaven	-46.661	-43.389
Renteuitgaven	-29.653	-27.305
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-481	-1.123
Verhuurdersheffing	-	-
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-1.272	-790
Vennootschapsbelasting	-929	-3.663
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	-190.776	-161.806
Kasstroom uit operationele activiteiten	7.112	43.678
(Des)investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	8.146	7.677
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet-woongelegenheden	-	-
Verkoopontvangsten grond	-	3.387
(Des)investeringsontvangsten overig	1	-
<i>Tussentelling ingaande kasstroom MVA</i>	8.147	11.064
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur, woon- en niet-woongelegenheden	-44.970	-22.089
Woningverbetering, woon- en niet-woongelegenheden	-64.206	-54.667
Leefbaarheid externe uitgaven projectgebonden	-	-
Aankoop, woon- en niet-woongelegenheden	-16.314	-19.963
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet-woongelegenheden	-	-
Aankoop woongelegenheden (VoV) voor doorverkoop	-3.209	-4.215
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	-	-
Aankoop grond	749	-395
Investeringen in overige financiële vaste activa	-	-
Desinvesteringen in overige financiële vaste activa	-	-
Investeringen overig	-328	-337
Externe kosten bij verkoop	-	-109
<i>Tussentelling MVA uitgaande kasstroom</i>	-128.278	-101.775
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i>	-120.131	-90.711
FVA		
Ontvangsten verbindingen	-	17.500
Ontvangsten overig	-	120
Uitgaven verbindingen	-	-
Uitgaven overig	-	-
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</i>	-	17.620
Kasstroom uit (des)investeringen	-120.131	-73.091
Financieringsactiviteiten		
Ingaand		
Nieuwe te borgen leningen	121.618	89.000
Uitgaand		
Aflossing geborgde leningen	-7.556	-44.281
Aflossing ongeborgde leningen daeb-investeringen	-	-2
Aflossing ongeborgde leningen niet-daeb-investeringen	-	-
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	114.062	44.717
Mutatie liquide middelen	1.043	15.304
Liquide middelen per 1-1	9.498	-5.806
Liquide middelen per 31-12	10.541	9.498
Mutatie	1.043	15.304

Balans niet-daeb tak 2024

(Bedragen x € 1.000)

Activa	31-12-2024	31-12-2023
1 Vaste activa		
<i>1.1 Vastgoedbeleggingen</i>		
1.1.1 Niet-daeb vastgoed in exploitatie	308.669	276.585
1.1.2 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	17.323	19.580
1.1.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	4.751	2.724
Totaal vastgoedbeleggingen	330.743	298.889
<i>1.2 Materiële vaste activa</i>		
1.2.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	-	-
Totaal materiële vaste activa	-	-
<i>1.3 Financiële vaste activa</i>		
1.3.1 Deelnemingen in groepsmaatschappijen	3.799	3.715
1.3.2 Vorderingen op groepsmaatschappijen	4.204	268
1.3.3 Andere deelnemingen	223	161
1.3.4 Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	142	177
1.3.5 Latente belastingvordering(en)	-	-
1.3.6 Overige financiële vaste activa	1.152	1.148
Totaal financiële vaste activa	9.520	5.469
Totaal vaste activa	340.263	304.358
2 Vlottende activa		
<i>2.1 Voorraden</i>		
2.1.1 Vastgoed bestemd voor verkoop	1.943	2.553
2.1.2 Overige voorraden	-	-
Totaal voorraden	1.943	2.553
<i>2.2 Vorderingen</i>		
2.2.1 Huurdebiteuren	112	150
2.2.2 Gemeente en Rijk	-	-
2.2.3 Overige vorderingen	179	83
2.2.4 Vorderingen op groepsmaatschappijen	-	3.936
2.2.5 Rekening-courant daeb	45.700	45.700
2.2.6 Belastingen en premies sociale verzekeringen	326	301
2.2.7 Overlopende activa	280	200
Totaal vorderingen	46.597	50.370
<i>2.3 Liquide middelen</i>		
	20.146	1.382
Totaal vlottende activa	68.686	54.305
Totaal activa	408.949	358.663

(Bedragen x € 1.000)

Passiva	31-12-2024	31-12-2023
3 Eigen vermogen		
3.1 Overige reserve	166.657	207.994
3.2 Herwaarderingsreserve	135.629	103.327
3.3 Resultaat boekjaar	50.109	-9.035
Totaal eigen vermogen	352.395	302.286
4 Egalisatierekeningen		
4.1 Egalisatierekening leveringen en diensten huurders	36	24
Totaal egalisatierekeningen	36	24
5 Voorzieningen		
5.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	-	-
5.2 Overige voorzieningen	-	-
Totaal voorzieningen	-	-
6 Langlopende leningen		
6.1 Leningen overheid	-	-
6.2 Leningen kredietinstellingen	7.426	7.614
6.3 Waarborgsommen	-	-
6.4 Terugkoopverplichting verkoop onder voorwaarden	16.407	18.520
6.5 Interne lening	26.753	26.753
Totaal langlopende leningen	50.586	52.887
7 Kortlopende schulden		
7.1 Schulden aan kredietinstellingen	-	-
7.2 Schulden aan gemeente	66	10
7.3 Schulden aan leveranciers	1.430	710
7.4 Schulden aan belastingen en sociale verzekeringen	1.633	427
7.5 Schulden ter zake van pensioenen	65	22
7.6 Aflossingsdeel leningen komend boekjaar	188	188
7.7 Overlopende passiva	2.550	2.109
Totaal kortlopende schulden	5.932	3.466
Totaal passiva	408.949	358.663

Winst-en-verliesrekening niet-daeb tak 2024

(Bedragen x € 1.000)

	2024	2023
8.1 Huuropbrengsten	14.710	14.400
8.2 Opbrengsten servicecontracten	1.748	24
8.3 Lasten servicecontracten	-1.796	-242
8.4 Overheidsbijdragen	-	-
8.5 Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-1.202	-1.242
8.6 Lasten onderhoudsactiviteiten	-5.291	-4.033
8.7 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-1.308	-1.203
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	6.861	7.704
9.1 Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	7.303	-
9.2 Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	-814	-
9.3 Toegerekende organisatiekosten	-	-
9.4 Toegerekende financieringskosten	-	-
Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	6.489	-
10.1 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	10.296	7.783
10.2 Toegerekende organisatiekosten	-307	-42
10.3 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-7.121	-6.575
10.4 Overige verkoopkosten verkochte vastgoedportefeuille	-119	-139
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	2.749	1.027
11.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-204	-310
11.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	35.463	-15.688
11.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	-128	-46
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	35.131	-16.044
12.1 Opbrengst overige activiteiten	29	25
12.2 Kosten overige activiteiten	-	-
Nettoresultaat overige activiteiten	29	25
13.1 Overige organisatiekosten	-478	-455
13.2 Leefbaarheid	-349	-332
Bedrijfsresultaat	50.432	-8.075
14.1 Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren	-	-
14.2 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	384	372
14.3 Rente interne lening	-615	-615
14.4 Rentelasten en soortgelijke kosten	-192	-148
Saldo financiële baten en lasten	-423	-391
15. Belastingen	-45	-715
Resultaat na belastingen	49.964	-9.181
16. Aandeel in resultaat van deelnemingen	145	146
Nettoresultaat	50.109	-9.035

Kasstroomoverzicht niet-daeb tak 2024

(Bedragen x € 1.000)

	2024	2023
Operationele activiteiten		
Ontvangsten:		
Huren	14.652	14.400
Vergoedingen	1.748	24
Overheidsontvangsten	-	-
Overige bedrijfsontvangsten	29	25
Renteontvangsten	384	372
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	16.813	14.821
Uitgaven:		
Erfpacht		
Personeelsuitgaven	-3.013	-1.795
Onderhoudsuitgaven	-4.544	-3.350
Overige bedrijfsuitgaven	-2.153	-2.621
Renteuitgaven	-807	-763
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-10	-
Verhuurdersheffing	-	-
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-80	-66
Vennootschapsbelasting	-70	-715
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	-10.677	-9.310
Kasstroom uit operationele activiteiten	6.136	5.511
(Des)investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	10.296	13.347
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet-woongelegenheden	-	-
Verkoopontvangsten grond	13.265	-
(Des)investeringsontvangsten overig	-	-
<i>Tussentelling ingaande kasstroom MVA</i>	23.561	13.347
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur, woon- en niet-woongelegenheden	-2.027	-849
Woningverbetering, woon- en niet-woongelegenheden	-300	-
Leefbaarheid externe uitgaven projectgebonden		
Aankoop, woon- en niet-woongelegenheden	-624	-
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet-woongelegenheden	-	-
Aankoop woongelegenheden (VoV) voor doorverkoop	-1.832	-276
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden		
Aankoop grond	-5.962	-
Investeringen in overige financiële vaste activa	-	-
Desinvesteringen in overige financiële vaste activa	-	-
Investeringen overig	-	-
Externe kosten bij verkoop	-	-139
<i>Tussentelling MVA uitgaande kasstroom</i>	-10.745	-1.264
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i>	12.816	12.083
FVA		
Ontvangsten verbindingen	-	-
Ontvangsten overig	-	-
Uitgaven verbindingen	-	-17.500
Uitgaven overig	-	-
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</i>	-	-17.500
Kasstroom uit (des)investeringen	12.816	-5.417
Financieringsactiviteiten		
Ingaand		
Nieuwe te borgen leningen	-	-
Uitgaand		
Aflossing geborgde leningen	-	-
Aflossing ongeborgde leningen daeb-investeringen	-	-
Aflossing ongeborgde leningen niet-daeb-investeringen	-188	-188
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-188	-188
Mutatie liquide middelen	18.764	-94
Liquide middelen per 1-1	1.382	1.476
Liquide middelen per 31-12	20.146	1.382
Mutatie	18.764	-94

Bijlage Kengetallen

Kengetallen op 31 december

AANTALLEN	2024	2023
Aantal woningen ¹	27.301	27.038
Aantal garages en stallingplaatsen ¹	4.092	4.022
Aantal bedrijfsruimtes ¹	261	260
Aantal verhuureenheden ¹	31.654	31.320
Aantal (studenten)woningen opgeleverd of aangekocht ¹	425	425
Cumulatief aantal woningen verkocht met VoV (exclusief doorverkopen)	392	418
Cumulatief aantal woningen nieuwbouw verkocht met VoV (exclusief doorverkopen)	42	47
Aantal woningen met huurprijs tot laagste aftoppingsgrens (2024 = € 454,47)	4.687	5.721

EXPLOITATIE	2024	2023
Huren x € 1.000	194.756	188.110
Gemiddelde huuraanpassing per 1 juli	5,3%	-0,6%
Gemiddelde maandhuur per woning in €	593	558
Huurderving x € 1.000	1.893	2.302
Huurachterstand in % van de jaarhuur	1,3%	1,4%
Onderhoudsuitgaven per verhuureenheid in €	3.100	2.454
Managementkosten in % van de jaarhuur	21,2%	21,9%
Personeelsformatie (fte; exclusief vacatureruimte)	397	382
Mutatiegraad exclusief studenten	5,9%	5,6%

BALANS EN RESULTATENREKENING	2024	2023
Totaal eigen vermogen x € 1.000	3.201.830	2.860.292
Langlopende leningen ²	964.253	850.759
Jaarresultaat x € 1.000	341.538	-98.677

FINANCIËLE RATIO'S	2024	2023
Interest Coverage Ratio ⁶ [WSW-norm min. 1,4]	1,42	2,79
Solvabiliteit totaal eigen vermogen ⁶ [WSW-norm min. 30%]	59,2%	41,4%
Loan to value (beleidswaarde) ⁶ [WSW-norm max. 70%]	39,9%	52,5%
Dekkingsratio ⁶ [WSW-norm max. 70%]	22,6%	24,7%
Onderpandratio ⁶ [WSW-norm max. 70%]	24,6%	25,1%
Rentabiliteit eigen vermogen ³	11,9%	-3,3%
Rentabiliteit totale vermogen	8,5%	-1,5%
Current ratio (liquiditeit)	0,44	0,56
Gewogen gemiddelde rentekostenvoet (vennootschappelijk)	3,4%	3,4%
Duration ⁴	12,7 jaar	12,4 jaar
Operationele kasstroom ⁵	6,8%	26,1%

- 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.
- Saldo leningen overheid/kredietinstellingen en derden plus aflossingen komend boekjaar.
- Rentabiliteit eigen vermogen is inclusief (ongerealiseerde) vermogensmutaties die niet via het resultaat, maar direct aan de reserves zijn toegevoegd.
- Duration is de gewogen gemiddelde looptijd van de aflossingen en rentebetalingen van de leningen.
- In % van de jaarhuuropbrengst.
- Ratio's berekend op basis van WSW-definities.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Stichting WonenBeburg

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2024

Ons oordeel

Wij hebben de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening voor het jaar geëindigd op 31 december 2024 van Stichting WonenBeburg te Tilburg gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting WonenBeburg per 31 december 2024 en van het resultaat over 2024 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 2024;
- de winst-en-verliesrekening over 2024;
- 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 2024 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening.

Wij zijn onafhankelijk van Stichting WonenBeburg 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 WonenBregburg 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	€ 63 miljoen (2023: € 57 miljoen)
Toegepaste benchmark	2% van het eigen vermogen per 31 december 2024
Nadere toelichting	Wij hebben in onze professionele oordeelsvorming betrokken dat een toegelaten instelling geen winststreven kent, waardoor voor gebruikers de focus minder ligt op de financiële resultaten en meer op het vermogen en solvabiliteit (ratios). Wij hebben derhalve gekozen voor het eigen vermogen als basis voor de materialiteit. Het gehanteerde percentage is bepaald rekening houdend met het omgevingsklimaat en de financiële ratio's als opgenomen in de sectie Bijlage kengetallen van het jaarverslag van de toegelaten instelling. De wijze waarop wij de materialiteit hebben bepaald, is niet gewijzigd ten opzichte van voorgaand boekjaar.
Materialiteit WNT	Voor de controle van de in de jaarrekening opgenomen WNT-informatie hebben wij de materialiteitsvoorschriften gehanteerd zoals vastgelegd in het Controleprotocol WNT 2024.

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 € 4,2 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 € 3,15 miljoen rapporteren, alsmede kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve of WNT-redenen relevant zijn.

Onze aandacht voor klimaatrisico's en de energietransitie

Klimaatverandering en de energietransitie bepalen in belangrijke mate de maatschappelijke agenda. Zaken als CO²-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 CO²-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 CO²-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 WonenBreburch 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 de sectie Resultaatgebied Duurzaamheid van het jaarverslag.

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 WonenBreburch 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 de (fraude)risicoanalyse van het bestuur is opgenomen.

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.

Wij houden rekening met het risico dat het management interne beheersmaatregelen kan doorbreken, aangezien dit risico in alle organisaties aanwezig is. Vanwege dit risico hebben wij onder meer schattingen beoordeeld op tendenties die mogelijk een risico vormen op een afwijking van materieel belang als gevolg van fraude, met name gericht op belangrijke gebieden die oordeelsvorming vereisen en significante schattingsposten, zoals toegelicht 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.

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 WonenBregburg die invloed hebben op het inkopen/aanbesteden van onderhoudslasten, zijn wij nagegaan of het inkoopbeleid is nageleefd in 2024. 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.

De volgende frauderisico's die wij hebben geïdentificeerd vereisten significante aandacht in onze controle.

Frauderisico inzake de bepaling van de beleidswaarde

Frauderisico en controleaanpak

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.

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.

Wij hebben kennisgenomen 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 de activiteiten 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 gerede 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 2024 € 4,1 miljard wat neerkomt op 95% van het balanstotaal van Stichting WonenBreborg.

Het vastgoed in exploitatie moet volgens de Woningwet worden gewaardeerd op marktwaarde in verhuurde staat. Stichting WonenBreborg waardeert het vastgoed in exploitatie volgens de full versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde (het Handboek) zoals toegelicht hoofdstuk 5 Grondslagen voor 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 WonenBreborg een externe taxateur ingeschakeld voor het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat van een derde van het vastgoed. Dit betekent dat alle delen van het vastgoed in exploitatie minimaal eens per drie jaar volledig worden getaxeerd. De externe 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.

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.

Waardering vastgoed in exploitatie op marktwaarde in verhuurde staat

Onze controleaanpak

Onze werkzaamheden bestonden onder andere uit:

- het evalueren van de opzet en het bestaan van interne beheersmaatregelen rondom de totstandkoming van de waardering van het vastgoed in exploitatie;
- het vaststellen dat het handboek op een juiste wijze is toegepast door Stichting WonenBreborg en het door middel van een deelwaarneming toetsen van de taxatiemethodiek en de waardering van de complexen;
- het toetsen op basis van deelwaarneming van de juistheid en volledigheid van de gehanteerde brondata waaronder de macro- economische parameters, de objectgegevens, de modelparameters en toegepaste vrijheidsgraden, alsmede het evalueren van:
 - de redelijkheid van de aannames bij toepassing van vrijheidsgraden;
 - de aard en diepgang van de externe taxatiewerkzaamheden, alsmede de redelijkheid van deze waardering.

Bij het evalueren van de redelijkheid van gehanteerde vrijheidsgraden en validatie van de externe taxaties per 31 december 2024 hebben wij gebruik gemaakt van eigen vastgoedwaarderingsexperts;

- het evalueren van de door de toegelaten instelling opgestelde analyse van de ontwikkeling van de marktwaarde tussen 31 december 2023 en 31 december 2024 naar samenstellende delen waaronder mutaties als gevolg van marktontwikkelingen, methodische wijzigingen, mutaties in bezit en mutaties in de basisgegevens.

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.

Belangrijke observaties

Op basis van onze controlewerkzaamheden zijn wij van mening dat de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie is bepaald en toegelicht in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet.

Bepaling beleidswaarde vastgoed in exploitatie

Risico

Op grond van artikel 15 lid 3 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (verslagjaar 2024) 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 vijf 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.

Waardering vastgoed in exploitatie op marktwaarde in verhuurde staat

Onze
controleaanpak

Waardering vastgoed in exploitatie op marktwaarde in verhuurde staat

Belangrijke observaties

Op basis van onze controlewerkzaamheden zijn wij van mening dat de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is bepaald en toegelicht in de jaarrekening en het bestuursverslag in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening en het bestuursverslag bij en krachtens artikel 35 respectievelijk 36 van de Woningwet.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2024 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 2024) 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 WonenBrebreg 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 gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

De raad van commissarissen is verantwoordelijk voor het uitoefenen van toezicht op het proces van financiële verslaggeving van de toegelaten instelling.

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten 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 2024, 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] 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, 16 mei 2025

EY Accountants B.V.

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

