

# JAARVERSLAG 2021

Woningcorporatie WonenBregburg



**JAARSTUKKEN 2021**  
**STICHTING WONENBREBURG**

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

## INHOUDSOPGAVE

Bestuursverslag.....	7
Missie, visie en hoofddoelen .....	11
<b>Resultaatgebied Betaalbaarheid.....</b>	<b>15</b>
1.1 Huurbeleid .....	15
1.2 Inkomensgrenzen en toewijzen aan doelgroepen .....	15
1.3 Huurachterstanden en ontruiming.....	17
1.4 Woonruimtebemiddelingssysteem.....	20
1.5 Verhuringen .....	21
1.6 Servicekosten .....	21
<b>Resultaatgebied Leefbaarheid en wijkontwikkeling.....</b>	<b>25</b>
2.1 Verslag overleg met gemeenten .....	25
2.2 Leefbaarheid .....	25
2.3 Huisvesten van bijzondere doelgroepen.....	27
2.4 Onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten .....	32
<b>Resultaatgebied Dienstverlening en digitalisering.....</b>	<b>37</b>
3.1 Klanttevredenheid .....	37
3.2 Klachten .....	38
3.3 Dienstverlening aan derden.....	39
3.4 Verenigingen van eigenaren .....	39
3.5 Beheer voor derden .....	39
3.6 Digitalisering .....	39
<b>Resultaatgebied Beschikbaarheid.....</b>	<b>43</b>
4.1 Ontwikkeling woningvoorraad en voorraadbeleid .....	43
4.2 Aankoop van woningen en gronden .....	44
4.3 Verkoop en sloop .....	45
4.4 Koopgarant.....	46
4.5 Woningmatching.....	46
4.6 Woningplitsing en -deling.....	46
<b>Resultaatgebied Duurzaamheid.....</b>	<b>49</b>
5.1 CO <sub>2</sub> -reductie.....	49
5.2 Klimaatadaptatie en biodiversiteit.....	51
5.3 Circulariteit.....	51
<b>Resultaatgebied Ondernemerschap &amp; werkgeluk.....</b>	<b>55</b>
6.1 Personeelsbeleid .....	55
6.2 Organogram .....	59
<b>Financiële ontwikkelingen.....</b>	<b>63</b>
7.1 Ontwikkelingen met financiële invloed .....	63
7.2 Overzicht activiteiten beleggingen .....	70
7.3 Financiële foto van WonenBrebreg .....	70
7.4 Verklaring besteding middelen uitsluitend in belang volkshuisvesting .....	74
7.5 Toekomstige ontwikkelingen .....	74
7.6 Juridische (neven)structuur .....	75
<b>Governance, risicomanagement en compliance.....</b>	<b>79</b>
<b>Verslag raad van commissarissen .....</b>	<b>89</b>
<b>Jaarrekening 2021 Stichting WonenBrebreg .....</b>	<b>107</b>
1. Balans (voor resultaatbestemming) .....	107
2. Winst-en-verliesrekening.....	109
3. Kasstroomoverzicht (directe methode).....	110
4. Algemene grondslagen .....	111

5.	Grondslagen voor de waardering van de activa en passiva .....	113
6.	Grondslagen voor de bepaling van het resultaat .....	127
7.	Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht .....	131
8.	Toelichting op de onderscheiden posten van de balans .....	132
9.	Toelichting op de winst-en-verliesrekening .....	159
10.	Toelichting op het kasstroomoverzicht .....	172
11.	Gebeurtenissen na balansdatum voor de jaarrekening .....	173
<b>Overige gegevens .....</b>		<b>175</b>
12.	Controleverklaring van de onafhankelijke accountant .....	175
13.	Afzonderlijke primaire overzichten .....	175
<b>Bijlage Kengetallen .....</b>		<b>185</b>
<b>Controleverklaring van de onafhankelijke accountant .....</b>		<b>187</b>

## Bestuursverslag

### 2021, volkshuisvesting terug in het middelpunt van de belangstelling!

Begin 2021 stelden wij ons Ondernemingsplan 2021-2024 vast, waarin we onze dromen voor huurders en woningzoekenden in Breda en Tilburg opschreven. Ook bepaalden we hoe wij die dromen werkelijkheid willen laten worden. In 2021 werd meteen duidelijk hoe urgent dat is: het tekort aan betaalbare woningen belemmert heel veel mensen om hun leven vorm te geven. WonenBredburg is al jaren bezig met het in stand houden, verbeteren en toevoegen van betaalbare huurwoningen, maar de huidige omstandigheden vragen (nog) meer van ons en de hele sector. Gelukkig dat dit het afgelopen jaar ook op de landelijke agenda meer tot uitdrukking kwam.

Het is niet alleen de beschikbaarheid van huurwoningen waar wij hard aan moeten werken. Ook de betaalbaarheid van het wonen komt steeds meer onder druk te staan. Dat komt niet zozeer door de huurniveaus: wij voeren immers al jarenlang een beleid van zeer gematigde huurstijgingen. Het afgelopen jaar is daar de landelijke nullijn voor de gehele sociale huursector nog bij gekomen. Het is de stijging van de energieprijzen die onze huurders in een heel lastig parket brengt. Onder de bezie-lende leiding van ons klantcontactcentrum hebben wij samen met andere collega's huurders opge-beld die via WonenBredburg hun warmtekosten in rekening gebracht krijgen. Het is in die gesprekken dat wij weer eens ervaren hoe moeilijk mensen het soms hebben om de inkomsten en uitgaven met elkaar in evenwicht te houden. Het is voor ons nu nog niet duidelijk in hoeverre de compenserende maatregelen van de Rijksoverheid voldoende effect gaan hebben om huishoudens daadwerkelijk op de been te houden. De ontwikkelingen in de energieprijzen wereldwijd als gevolg van de oorlog in Oekraïne doen daar geen goed aan. Wij volgen dat zeer nauwlettend en schromen niet om samen met de gemeenten en collega-corporaties naar aanvullende oplossingen te zoeken voor mensen die het niet redden.

Dat is voor ons des te meer reden om ons ondernemingsplan met veel urgentie tot uitvoer te bren-gen. Op sommige terreinen hebben wij ook al mooie resultaten geboekt. In 2021 hebben wij een aparte duurzaamheidsstroom in gang gezet, waarbij wij op verzoek van huurders zonnepanelen aan-brengen op woningen die daarvoor geschikt zijn. Goed voor het milieu en goed voor de portemon-nee van onze huurders. Dit is een groot succes gebleken: wij hebben in totaal op 788 woningen 6.522 panelen gelegd. En wij gaan hier uiteraard de komende jaren mee door. Dat is nog niet alles; via groot onderhoud zijn er in 2021 in totaal 543 woningen verduurzaamd door de woningen te isoleren, ook deze waar mogelijk te voorzien van zonnepanelen en andere maatregelen uit te voeren die de duurzaamheid en/of de betaalbaarheid van de woning ten goede kwamen.

Een andere grote stap in de verduurzaming hebben we gezet met de Mozartflat in Tilburg-Noord. In één klap hebben we samen met de VvE de 256 appartementen van dit complex aardgasvrij gemaakt, beter geïsoleerd, voorzien van HR++ glas en zonnepanelen en realiseerden we een klimaatgevel te-gen de 16 verdiepingen tellende flat. Daarmee is deze flat de grootste tot nu toe in Nederland die deze transitie heeft doorgemaakt. In juli gingen daarnaast de eerste woningen van de Tilburgse Krui-denbuurt van het aardgas af en werden alle in totaal 200 woningen achtereenvolgens aangesloten op het warmtenet. Het is hiermee een van de eerste Nederlandse wijken waar de bestaande bebouwing op deze schaal van het aardgas af is gegaan. Door deze transformatie, in combinatie met aanvullende verduurzamingsmaatregelen, neemt de energiebehoefte van de woningen sterk af en daardoor ook de CO<sub>2</sub>-uitstoot.

In 2021 hebben wij ook de mogelijkheden om te komen tot nieuwbouw van sociale huurwoningen een boost gegeven. Onze inspanningen om nieuwe projecten te verwerven, veelal in samenwerking met marktpartijen en gesteund door de gemeenten Breda en Tilburg, beginnen hun vruchten af te



werpen. Het is ons doel om ons aandeel in de volkshuisvestingsopgaves in die gemeenten ook daadwerkelijk te leveren. Dat vergt veel en is – gegeven de stijgende bouwkosten en moeizame beschikbaarheid van mensen en materialen – geen sinecure. Wij zetten alles op alles om onze bijdrage te leveren.

De aankoop van kloostercomplex Notre Dame in Tilburg is een mooi voorbeeld; in afstemming met de congregatie geven wij het kloostercomplex een nieuwe toekomst, waarin de sfeer en identiteit van Notre Dame behouden blijven en waar tegelijkertijd een thuis wordt gecreëerd voor nieuwe generaties bewoners. Met een gefaseerde aanpak kunnen wij de zusters en broeders een vertrouwd huis blijven bieden. Ook kunnen wij zo een woonomgeving realiseren met betaalbare huurwoningen waar mensen graag iets voor elkaar willen betekenen; een transformatie waarmee deze bijzondere, historische locatie een waardevolle toekomstige invulling krijgt.

In het ondernemingsplan hebben wij ook geconstateerd dat in een aantal wijken waar wij veel woningen verhuren – waaronder Tilburg-Noord en Breda-Noord – de ruimtelijke opzet en de aard van de bebouwing al lange tijd redelijk gelijk is gebleven. Tegelijkertijd zijn de sociale opbouw en structuur enorm veranderd en blijven deze in verandering. Het aantal kwetsbare huishoudens neemt toe en de aard van de sociaal-maatschappelijke vraagstukken is complexer geworden. Wij moeten daar antwoorden op vinden, die zowel in het sociale als fysieke domein zullen liggen. De samenwerkingsovereenkomst met de gemeente Tilburg en ACT! (een samenwerking van BPD en VolkerWessels) voor het realiseren van (doorbraak-) initiatieven in Tilburg-Noord is hierin een belangrijke stap. In onze nieuwe visie op onze sociaal-maatschappelijke rol is samenwerking en een soepel netwerk met partners in de domeinen welzijn, leefbaarheid, zorg en veiligheid van groot belang om mede invulling te geven aan de PACT-aanpak in Tilburg en de wijkaanpak in Breda.

Ondertussen willen wij de dienstverlening aan huurders en woningzoekenden verder verbeteren. Niet omdat wij het nu slecht doen, integendeel: met een tevredenheidsscore van 7,8 in coronatijd is de tevredenheid van onze huurders goed te noemen. Wij weten ook dat stilstand in deze achteruitgang betekent en leggen onze lat daarom hoger. Wij hebben verschillende initiatieven benoemd en in gang gezet. Deze leiden gaandeweg tot een verdere verbetering van de dienstverlening aan onze huurders en woningzoekenden, mede langs de weg van digitalisering. De komende jaren gaan wij meer initiatieven tot uitvoering brengen, zodat wij onze huurders van dienst kunnen zijn op een manier die het beste bij hen past.

Samen met onze collega-corporaties in Tilburg vonden we vervangende huisvesting voor de zogeheten '50 van 013'; wij huisvestten 19 van de 45 mensen die dak- en thuisloos zijn geworden tijdens de coronacrisis en die gebruikmaakten van tijdelijke opvang via de gemeente. Zij konden niet meer opgevangen worden in de Willem II Kazerne, omdat die moest sluiten. Ook in Breda kwam een spoedverzoek voor de opvang van studenten na het sluiten van een hostel wegens (veiligheids)regels. Met vereende krachten hebben we 16 van deze studenten snel aan (tijdelijke) woonruimte geholpen. In 2021 was sprake van een uitzonderlijke eensgezindheid en solidariteit in de sector. Samen met bijna alle andere woningcorporaties nam WonenBreborg in 2021 deel aan de transitie van Vestia. Met alle corporaties staan we voor betaalbaar wonen, ook voor de huurders van Vestia, want dat blijft voor iedereen in Nederland een groot goed.

## 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 2021 van Stichting WonenBreborg met de toelichting opgesteld en met genoeg kennisgenomen van de controleverklaring van de onafhankelijke accountant d.d. 26 april 2022.

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

Het begint al bijna 'gewoon' te worden dat we het werk voortzetten met coronamaatregelen. Dat vroeg ook in 2021 weer aanpassingsvermogen van onze medewerkers. Maar ook dit jaar weer stonden zij klaar voor de 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 geleverde resultaten en de onverminderde inzet van onze organisatie en allen met wie wij deze resultaten samen hebben geboekt. Wij zijn blij met de energie en het ondernemerschap van onze medewerkers waarmee alle bovenstaande initiatieven gepaard gaan. Alles is erop gericht dat wij kunnen blijven zorgen voor betaalbare, duurzame woningen in leefbare wijken; voor onze huidige en toekomstige huurders.

Wij sluiten het jaar met gepaste trots en dank af en staan te popelen om in het nieuwe jaar ons werk voort te zetten.

Het bestuur van WonenBreborg,

Hans Pars  
Bestuursvoorzitter

Leo Schuld  
Directeur-bestuurder

Caroline Timmermans  
Directeur-bestuurder

## Missie, visie en hoofdoelen

### 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

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

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. We 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.

In veel van onze wijken is de afgelopen jaren op maatschappelijk gebied veel veranderd, maar weinig in de fysieke omgeving. 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 hierin is 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.

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.

### Hoofdoelen 2021-2024

Het jaar 2021 is het eerste jaar van het Ondernemingsplan 2021-2024 waarin we werken aan deze hoofdoelen:

- Binnen het ondernemingsplan blijft **betaalbaarheid** voor onze huurder een zeer belangrijke doelstelling. Hierbij ligt de focus op totale woonlasten: huurkosten, energielasten en servicekosten.



- Ook **wijkontwikkeling en leefbaarheid** zijn belangrijke doelstellingen. Wij zetten in op wijkontwikkeling en leefbaarheid in de wijken en buurten waar WonenBregburg actief is.
- Daarnaast hebben wij ambitieuze doelstellingen op het gebied van **dienstverlening en digitalisering** waarmee we onze dienstverlening aan (potentiële) huurders blijven verbeteren.
- Ondanks alle inspanningen blijft er een grote spanning op de woningmarkt; vandaar dat we werken aan **duurzaamheid en beschikbaarheid**. We breiden onze woningvoorraad aanzienlijk uit en doen dat zo duurzaam mogelijk.
- Om deze doelstellingen te realiseren, werken wij aan **ondernemerschap en werkgeluk** in een organisatie die toekomstbestendig is en waar onze medewerkers samen met partners en collega's komen tot oplossingen die onze huurders echt verder helpen.



## Resultaatgebied **Betaalbaarheid**

### 1.1 **Huurbeleid**

#### **Huurprijsbeleid voor onze doelgroep**

Betaalbaarheid is ook in ons 'Ondernemingsplan 2021-2024' een van de belangrijkste speerpunten. Ten opzichte van voorgaande jaren verleggen wij onze focus van huurkosten van woningen naar totale woonlasten. Onze ambitie is te sturen op de totale woonlasten, die 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 punten: energiekosten, servicekosten, huurmatiging en actieve ondersteuning van huurders bij (dreigende) betaalproblemen. In 2021 hebben wij ons huurbeleid herijkt. Voor de huurmatiging gaan wij verder dan het wettelijk kader, doordat wij ook de harmonisatie, inkomensafhankelijke huurverhoging en afgesloten aanvullende huurovereenkomsten onderdeel maken van de totale huursomstijging. Afspraken hierover zijn onder andere gemaakt met Stichting Huurdersbelangen WonenBreborg (SHW). Ook zijn in 2021 diverse onderzoeken uitgevoerd om de woonlasten, zoals servicekosten en energielasten, in beeld te brengen, zodat wij daar voor de betaalbaarheid van het wonen nog gericht op kunnen sturen.

#### *Streefhuurbeleid*

Het streefhuurbeleid is belangrijk om voldoende aanbod te hebben en te houden in de verschillende huurprijsklassen. Lokaal hebben wij afspraken gemaakt met de gemeenten over de aantallen woningen in de verschillende huurprijsklassen. Voor de leefbaarheid in wijken en buurten sturen wij daarnaast met de streefhuren op differentiatie in huurprijsklasse om eenzijdige instroom te voorkomen. In 2021 zijn hiervoor de streefhuren per wijk herijkt.

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

### 1.2 **Inkomensgrenzen en toewijzen aan doelgroepen**

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

Corporaties zijn verplicht om minimaal 80% van de woningen toe te wijzen aan de doelgroep met een belastbaar inkomen tot € 40.024 (primair). De volgende 10% moet worden toegewezen aan de doelgroep met een belastbaar inkomen tot € 44.655 (secundair). De overige 10% is gereserveerd voor hogere inkomens en uitzonderingen, zoals herstructurering, zorg of calamiteiten. In 2021 voldeed WonenBreborg aan de gestelde normen.



Tabel Toewijzingen conform EU-regeling totaal 2021 (inclusief studenten)

	Breda	Tilburg	Zundert	WonenBredburg
Binnen doelgroep EU primair	97,51%	95,62%	100%	96,17%
Buiten doelgroep EU primair	2,49%	4,38%	-	3,83%
<b>Totaal</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

	Breda	Tilburg	Zundert	WonenBredburg
Binnen doelgroep EU secundair	1,13%	2,93%	-	2,41%
Buiten doelgroep EU secundair	1,36%	1,44%	-	1,42%
<b>Totaal</b>	<b>2,49%</b>	<b>4,38%</b>	<b>-</b>	<b>3,83%</b>

De stijging van het percentage buiten de doelgroep EU primair en binnen de doelgroep EU secundair in vergelijking met 2020 is te verklaren door het beter implementeren van het beleid om de slaagkansen van de verschillende doelgroepen in lijn te brengen. Halverwege 2021 zijn zo'n 1.600 woningen extra toegewezen voor de groep met een belastbaar inkomen tot € 44.655. Deze zijn in hun doelgroepelabeling aangepast in ons bronsysteem, zodat onze voorraad woningen voor de secundaire doelgroep groter werd. Dat resulteert in verhoudingsgewijs fors meer toewijzingen in de doelgroep EU secundair van 3,83% (2020: 1,38%) en daarmee dus minder in de doelgroep EU primair.

### 95%-passendheidsnorm

WonenBredburg moet bij het toewijzen van sociale huurwoningen voldoen aan de passendheidsnorm in de Woningwet. Dat wil zeggen dat huishoudens met recht op huurtoeslag in principe een woning toegewezen krijgen met een huur onder de zogenaamde aftoppingsgrenzen. Deze aftoppingsgrenzen zijn € 633,25 (prijsspeil 2021) voor huishoudens van 1 of 2 personen en € 678,66 (prijsspeil 2021) voor huishoudens van meer dan 2 personen.

Voor een beperkt aantal situaties maakt WonenBredburg gebruik van de 5% ruimte die de regels van passend toewijzen bieden om van de standaardnormen af te wijken; dit voor woningzoekenden met een laag inkomen, maar met aantoonbaar vermogen. Ook passen we maatwerk toe waar het kan. Denk hierbij bijvoorbeeld aan specifieke doelgroepen, zoals de Molukse gemeenschap. Daarnaast wijzen wij de duurdere, technisch zwaar aangepaste (voormalig Wmo-) woningen toe aan de primaire doelgroep met een zorgindicatie.

In 2021 heeft WonenBredburg 98,71% passend toegewezen aan de primaire doelgroep.

Tabel Passend toewijzen per 31 december 2021

	Breda	Tilburg	Zundert	WonenBredburg
Passend	98,98%	98,60%	100%	98,71%
Niet-passend	1,02%	1,40%	0%	1,29%
<b>Totaal</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

### Jaarlijkse huuraanpassing

Minister Ollongren (voormalig minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties) heeft in een brief van 17 februari 2021 laten weten dat in de periode van 1 juli 2021 t/m 30 juni 2022, de huurprijzen in de gereguleerde huursector worden bevroren. Er vond ook geen inkomensafhankelijke huurverhoging plaats. De huurbevroering komt bovenop de Wet eenmalige huurverlaging, die sinds 1 januari 2021 van kracht is.

### Huurverlaging 2021

In 2021 heeft het kabinet de Wet eenmalige huurverlaging geïntroduceerd. Daarmee konden huurders met een laag inkomen, die een relatief hoge huur betalen, eenmalige huurverlaging krijgen tot de eerste of tweede aftoppingsgrens. WonenBredburg heeft hiervoor van de Belastingdienst te horen gekregen welke huurders in aanmerking komen op basis van de inkomensgegevens uit 2019. Bij die

huishoudens zijn de huren verlaagd. Alle andere huurders zijn door WonenBredburg gewezen op de mogelijkheid tot het krijgen van huurkorting als het inkomen recent is gedaald. Enkele huishoudens hebben hiervan gebruik gemaakt en huurkorting gekregen. Onderstaande tabel geeft het aantal huishoudens per aftoppingsgrens weer waarvan de huren in 2021 zijn verlaagd.

Tabel Wet eenmalige huurverlaging 2021

Huurverlagingen 2021	Tilburg	Breda
Aantal huishoudens huurverlaging naar 1e aftoppingsgrens (tot € 633,25)	824	437
Aantal huishoudens huurverlaging naar 2e aftoppingsgrens (tot € 678,66)	106	54
<b>Totaal aantal huishoudens met een huurverlaging</b>	<b>930</b>	<b>491</b>
Gemiddelde huurverlaging per huishouden	€34,97	€38,59

### Huurbevroering 2021

In 2021 was er naast de huurverlaging sprake van een huurbevroering. De minister gaf met de huurbevroering uitvoering aan de motie Beckerman, die verzocht om bevroering van de huren in de sociale sector. De Tweede Kamer heeft deze motie op 9 februari 2021 aangenomen. Daarmee verviel de eerder aangekondigde maximale huurverhoging van inflatie plus 1 procentpunt (2,4%) per 1 juli 2021 voor de gereguleerde sector. Ook de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging van inflatie + 4 procentpunt (5,4%) per 1 juli 2021 ging niet door. De huurverhoging per 1 juli 2021 is maximaal 0%, ongeacht het huishoudinkomen van de huurder. De huurbevroering gold niet voor de niet-daeb woningen. Daar was een verhoging gemaximaliseerd op inflatie +1%. WonenBredburg heeft voor de niet-daeb woningen de huren alleen met inflatie (1,4%) verhoogd.

Woningcorporaties kregen ter compensatie van de eenmalige huurverlaging en de huurbevroering een korting op de verhuurderheffing.

### Bezwaren tegen de huuraanpassing per 1 juli

In 2021 hebben 87 huurders bezwaar gemaakt tegen de huuraanpassing. Dit zijn verzoeken tot huurverlaging. De bezwaren hebben geen betrekking op huurverhoging, die immers 0 is. In 2020 hebben 23 huurders alvast een verzoek tot huurverlaging ingediend. Die konden conform de richtlijnen pas in 2021 behandeld worden.

Degenen die niet volgens de cijfers van de Belastingdienst recht hadden op huurverlaging, zijn meegenomen in de 87 in de tabel hieronder.

Tabel totaal aantal bezwaren tegen de huuraanpassing 2021, per 31 december 2021

Bezwaren tegen de huuraanpassing	2021	2020	2019	2018
Aantal bezwaren	87	132	116	72
Toegewezen	32	33	14	38
Afgewezen	54	75	83	33
In afwachting	-	23	15	-
Bezwaar ingetrokken door huurder	1	1	4	1

In 2021 zijn 54 bezwaren afgewezen omdat ze geen wettelijke grondslag hadden.

De meest voorkomende redenen zijn:

1. Inkomen te hoog
2. Huur ligt al onder de juiste aftoppingsgrens
3. Bewijsstukken missend

## 1.3 Huurachterstanden en ontruimingen

Ons incassoproces is ingericht op het zo snel mogelijk herkennen van betalingsproblemen, zodat wij op maat én effectief kunnen ingrijpen. Wij werken vanuit de overtuiging dat het vermijden dan wel

beperken en terugdringen van schulden bij huurders de beste bijdrage levert aan hun woongenot. Wie hulp nodig heeft, krijgt dat; wij helpen huurders die 'omhoog zitten'. Voor wie niet wil, maar wel kan, stellen wij heldere grenzen.

#### Corona

De lijn die we in 2020 uitgezet hebben – huurders met (dreigende) betalingsproblemen vanwege corona via onze website oproepen zich bij ons te melden – hebben wij in 2021 doorgezet.

In 2021 hebben 24 huurders hierop gereageerd. In totaal lopen er in 2021 als gevolg van corona specifieke maatwerkoplossingen met 80 huurders. Eind 2021 hebben 65 huurders hun financiën weer op de rit, 11 huurders een lopende regeling en 1 huurder een betalingsregeling bij de deurwaarder. Bij de overige 3 huurders ligt de problematiek breder; hiervoor is hulpverlening ingezet. Ons beleid betekent uiteraard ook dat er geen huisuitzettingen vanwege betalingsachterstanden als gevolg van corona hebben plaatsgevonden.

#### Huurachterstanden

De achterstand aan huurbetalingen van de zittende en vertrokken huurders samen is 0,52% van de jaarhuur. Een stijging van de huurachterstand is uitgebleven. Dit is mede door het inzetten van een pilot om de wettelijke incassokosten af te schaffen.

#### Pilot afschaffen WIK

Vanuit onze visie op betaalbaarheid hebben we gekeken wat wij extra kunnen bijdragen aan het voorkomen van onnodige kostenverhogingen voor huurders met betalingsproblemen. We kwamen hierbij uit op het niet in rekening brengen van wettelijke incassokosten. Wettelijke incassokosten zijn kosten die in rekening gebracht mogen worden om de kosten van het te incasseren bedrag te dekken. In afgelopen jaren is de deurwaarder als een verlengstuk van huurincasso ingezet. De deurwaarder probeert eerst contact te krijgen met de huurder. Bij een succesvolle incassering ontvangt de deurwaarder hiervoor de wettelijke incassokosten als tegenprestatie met daarbovenop de verder gemaakte (wettelijke) kosten. Nu wij zelf steeds pro-actiever de huurder benaderen en er alles aan doen om in contact te komen, voelt dit als dubbel werk en onnodig kostenverhogend voor de huurder, die toch al in betalingsproblemen zit.

Afgelopen jaar hebben we in pilotvorm een aantal clusters uitgekozen waarbij we de deurwaarder enkel inzetten bij het halen van een vonnis. Het gaat hierbij om 600 huurders. We willen de achterstand pas in de vierde maand – in het huidige proces is dit na twee maanden – overdragen aan de deurwaarder en dan direct overgaan tot het halen van een ontruimingsvonnis. Het halen van een ontruimingsvonnis mag wettelijk gezien bij een achterstand van 3 maanden volledige huurachterstand. Tot die tijd doen we er – eventueel samen met de hulpverlening – alles aan om in contact te komen met de huurder. Zo halen we het onnodig herhalen van het minnelijk traject bij de deurwaarder uit het proces en besparen we de huurder de Wettelijke incassokosten.

De pilot is op 31 december 2021 succesvol afgerond. Uiteindelijk is er met alle huurders contact geweest en konden we doorverwijzen naar de juiste hulpverlening, een betalingsregeling afspreken of uitstel geven. Geen enkele huurder vanuit de pilot is overgedragen aan de deurwaarder. We gaan in 2022 bekijken hoe we de pilot verder kunnen uitrollen voor al onze huurders met betalingsproblemen. Het doel is om de deurwaarder enkel nog in te zetten bij het wettelijke traject van het ontruimingsvonnis.

#### Huurachterstanden corona

Op 31 december 2021 was de huurachterstand als gevolg van corona in totaal € 22.400. Van dit totaalbedrag is € 7.120 opgenomen in regelingen (11 huurders), € 7.433 is opgenomen in een betalingsregeling bij de deurwaarder (1 huurder) en € 6.083 is voorlopig geparkeerd voor verdere incassomaatregelen in verband met bredere problematiek. Bij 2 huurders is er ondanks de al lopende regeling toch weer een nieuwe huurachterstand ontstaan van in totaal € 1.764. Met deze huurders zijn we in gesprek om door te verwijzen naar de hulpverlening.

Tabel Achterstand aan huurbetalingen van de zittende en de vertrokken huurders samen per 31 december 2021

	2021	2020	2019	2018
Achterstand aan huurbetalingen van de zittende en vertrokken huurders samen	0,52%	0,59%	0,79%	1,10%

#### Ontruiming

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

Het is het beleid van WonenBredburg om niet tot huisuitzetting over te gaan als gevolg van huurachterstanden. Alleen huurders met wie wij geen contact kunnen krijgen en/of die op geen enkele manier medewerking verlenen aan onze inspanningen tot ondersteuning, zoals schuldhulpverlening, komen nu nog in ontruimingstrajecten terecht. In 2021 heeft WonenBredburg 31 aanzeggingen tot ontruiming gedaan bij 28 huurders. Uiteindelijk hebben wij in 2021 16 ontruiming uitvoerd. Bij 2 huurders is de ontruiming vaker dan 1 keer aangezegd. Vanwege geen assistentie van de politie in verband met het handhaven van de avondklok is 2 keer een ontruiming geannuleerd en 1 keer omdat de huurder zich vóór de ontruiming alsnog bij Schuldhulpverlening had gemeld. Helaas heeft voor deze huurder het traject niet het gewenste effect gehad en moesten we alsnog ontruimen. Door een goede samenwerking met de hulpverlenende instanties kunnen we het halen van een ontruimingsvonnis steeds vaker voorkomen.

Tabel Huurdebiteuren en ontruiming per gemeente per 31 december 2021

Specificatie huurdebiteuren zittend per 31 december 2021 ten opzichte van totale brutohuur 2021

	2021	2020	2019	2018
Gemiddelde huurdebiteuren zittend	0,37%	0,46%	0,53%	0,55%

Specificatie aantal ontruiming

	2021	2020	2019	2018
Aantal ontruiming aangezegd	31	39	80	78
Aantal ontruiming afgelast	15	21	45	45
Aantal ontruiming uitgevoerd	16	18	35	33

Specificatie ontruiming naar gemeente

	2021	2020	2019	2018
Aantal ontruiming uitgevoerd in Breda	7	1	7	12
Aantal ontruiming uitgevoerd in Tilburg	9	17	28	21
Totaal	16	18	35	33

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

- In 7 gevallen is het vóór het halen van een vonnis niet gelukt om in contact te komen met de huurder.

- In 5 gevallen accepteerde de huurder niet de geboden hulp van WonenBreburch of een hulpinstantie. Ook na het aanzeggen van de ontruiming zijn deze huurders niet van gedachten veranderd.
- In 2 gevallen was er sprake van een combinatie van huurachterstand en aanzienlijke overlast in de wijk.
- In 2 gevallen was de huurder na het halen van een vonnis vertrokken en lukte het niet meer om met hem in contact te komen.

## 1.4 Woonruimtebemiddelingssysteem

### Woonruimtebemiddeling

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

Tabel Woonruimteverdeling in het verslagjaar 2021, per 31 december 2021

	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	91.092 (5)	99.440 (5)	3.973 (2)	7.526 (2)
Actieve zoektijd voor toewijzing in maanden (inclusief extra inschrijfduur)	Breda: 26 WBB: 29	Tilburg: 14,2 WBB: 14,1	Breda: 9 (3) WBB: 8 (3)	Tilburg: 15 (3) WBB: 15 (3)
Aantal toewijzingen aan urgenten door WonenBreburch	n.v.t.	18	n.v.t.	n.v.t.
Aanbiedingsgraad per huurwoning van WonenBreburch	4,6	3,6 (1)	2,9 (3)	2,5 (3)

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

Ten opzichte van 2020 is de actieve zoektijd licht afgenomen. Dit geldt niet voor de studenten in Tilburg, daar is de actieve zoektijd juist met een maand toegenomen. De aanbiedingsgraad is flink toegenomen ten opzichte van 2020. Door de coronamaatregelen hebben woningzoekenden de vrijkomende woningen niet tijdig kunnen bezichtigen. Dat heeft ervoor gezorgd dat er meer weigeringen zijn dan voorgaande jaren. Het komende jaar gaan we kijken hoe we dit terug te kunnen brengen.

## 1.5 Verhuringen

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

Tabel Nieuwe verhuringen daeb en niet-daeb (exclusief nieuwbouw) per 31 december 2021

Mutatiegraad vestigende huurder woningen	Breda	Tilburg	Zundert	WBB
Mutaties totaal:	984	2.183	1	3.168
Mutaties woningen (exclusief nieuwbouw)	626	1.202	1	1.829
Mutatie studentenwoning (exclusief nieuwbouw)	358	981	-	1.339
Aantal woningen totaal (exclusief nieuwbouw)	8.353	15.256	17	23.626
Aantal studentenwoningen totaal (exclusief nieuwbouw)	755	2.320	-	3.075

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

## 1.6 Servicekosten

Op het gebied van servicekosten was het een bijzonder jaar.

De afrekenmethodiek moest worden aangepast op de meest recente regelgeving, wat neerkwam op een andere verdeling van warmtekosten. Een deel van onze huurders had hierdoor een voordeel, maar een evenredig deel ook een nadeel in de servicekosten. Aangezien de huurders hier niet op voorbereid konden zijn, hebben wij besloten de nadelige kosten te compenseren. De omvang van de compensatie betreft circa € 80.000 voor 900 huurders.

Dit bleek administratief nog een behoorlijke impact te hebben. Wij wilden compenseren voor het nadelige effect van de wetswijziging, maar bijvoorbeeld niet voor een hoger individueel verbruik. Dit moest dus eerst berekend worden. Daarnaast hebben wij de voorschotten aangepast om te voorkomen dat we een jaar later voor dezelfde situatie zouden komen te staan.

Dit alles ook nog helder uit kunnen leggen aan onze klanten was een grote uitdaging. Onze medewerkers hebben dit met veel energie en in goede samenwerking opgepakt.

Verder zijn eind 2021 de energiekosten sterk gestegen en wel zo sterk dat voorschotten opnieuw aangepast moesten worden. In een behoorlijk aantal gevallen betekende dit een forse stijging. Om onze huurders hier niet pas mee te overvallen als de brief op de mat viel, besloten wij om huurders met een sterke verhoging van het voorschot actief telefonisch te benaderen. Het Klantcontactcentrum heeft in samenwerking met veel andere collega's de belactie geïnitieerd en zorgde voor een script met antwoorden op de vele vragen.

Over het geheel genomen werd de actie zeer gewaardeerd door de huurders, alsmede het praktisch meedenken waar mogelijke financiële problemen dreigden.

### Wat deden we nog meer?

In 2021 zijn wij gestart met het ondernemingsplan-project 'Aanpak 100 complexen met hoge servicekosten'. Met een interdisciplinair team hebben we de eerste stap gezet om in de komende jaren bij complexen met hoge servicekosten besparingen te zoeken en door te voeren. In 2021 hebben we de servicekosten per complex inzichtelijk gemaakt en een methode gemaakt om te bepalen welke de complexen met relatief hoge servicekosten zijn. Uiteindelijk is er een lijst uitgekomen van ongeveer 130 complexen. Die lijst en de methodiek zijn besproken met een afvaardiging van de 5 wijkteams. In januari 2022 is de lijst verrijkt met input vanuit de wijkteams. De lijst die daaruit voortkomt, geldt als basis waarmee de wijkteams in 2022 aan de slag gaan; dat jaar staat namelijk in het teken van leren en experimenteren met hoe besparingen gevonden kunnen worden. Ieder wijkteam gaat aan de slag



met minimaal 1 complex om, mét de huurders, op zoek te gaan naar besparingsmogelijkheden. Aan het eind van het jaar evalueren we de aanpak, zodat we met de geleerde lessen kunnen opschalen in 2023.



## 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 actualiteiten, met wethouders, ambtenaren en raadsleden.

#### *Prestatieafspraken*

In Breda gaven we via de jaarschijf 2021 invulling aan de ambities die zijn vastgelegd in de 'Alliantie 2019-2023'. We werken op stedelijk niveau samen met de gemeente Breda, de Gezamenlijke Huurderskoepels (GHK) en de woningcorporaties Alwel en Laurentius. Behalve in een Bestuurlijk Overleg vindt overleg plaats via de uitvoeringsgroep en 6 werkgroepen (betaalbaarheid en beschikbaarheid, nieuwbouw, duurzaamheid, samenwerken in de wijk, wonen & zorg en veiligheid).

In Tilburg is aan de hand van de prestatieafspraken 2021 afgelopen jaar gewerkt aan de uitvoering van het Convenant Wonen 2020-2025. We werken in goed overleg samen met alle partijen (gemeente Tilburg, Stedelijk Bewoners Overleg Tilburg en woningcorporaties TBV Wonen en Tiwos). Overleg is georganiseerd langs de lijnen van een Stuurgroep, een coördinerende Projectgroep en drie werkgroepen: betaalbaar & beschikbaar, zelfredzaam & leefbaar en duurzaam.

Naast de reguliere overleggen zijn in 2021 gesprekken geweest met de gemeenteraden in Breda en Tilburg, zijn 'benen-op-tafel-overleggen' ingepland over bijvoorbeeld de nieuwbouw, hebben bestuurlijke overleggen plaatsgevonden met betrekking tot ILA (intensieve leefbaarheidsaanpak), PACT-alliantie en convenant studentenhuisvesting in Tilburg en Verbeter Breda en studentenhuisvesting in Breda, zijn er bestuurlijke dialoogsessies geweest met de wethouders wonen over het ondernemingsplan en zijn vertegenwoordigers van beide gemeenten aanwezig geweest bij onze stakeholderbijeenkomst Transformatie als Toverwoord.

### 2.2 Leefbaarheid

WonenBredburg werkt aan het realiseren van een woonomgeving waar bewoners zich gezien en gesteund weten en waar ze zich thuis voelen. Dit doen we niet alleen, maar samen met bewoners en partners. Wij werken op meerdere niveaus: op het niveau van de individuele huurder, specifieke hotspots en de wijk.

Op het niveau van de wijk zien we dat huurders in veel wijken naar tevredenheid wonen, maar dat het niet in alle wijken goed gaat. Hier zoeken we steeds actiever de samenwerking met bewoners en samenwerkingspartners om de leefbaarheid te verbeteren. Enkele voorbeelden hiervan zijn:

- Voor de wijk Hoge Vucht in Breda is samen met woningcorporaties Alwel en Laurentius een Pamflet Verbeter Hoge Vucht opgesteld dat richting geeft aan onze inzet de komende jaren. In deze wijk hebben de corporaties en gemeente een gezamenlijk buurtpunt geopend waar bewoners laagdrempelig binnen kunnen lopen.
- In Tilburg is gewerkt aan een Gebiedsperspectief Groenewoud: in samenwerking met de gemeente Tilburg en woningcorporaties Tiwos en TBV worden fysieke opgaven voor de komende 10 jaar in kaart gebracht en verbonden met een sociale agenda.
- In Breda ontwikkelen we in samenwerking met de gemeente, bewoners en woningcorporaties voor een aantal aandachtswijken zogenaamde wijkagenda's en wijkfoto's.
- In Tilburg worden in gezamenlijkheid gebiedsprofielen vastgesteld.

- In de PACT-aanpak in Tilburg werken we in zogeheten 'coalitions of the willing' samen met bewoners, gemeente, marktpartijen en andere sociaal-maatschappelijke organisaties aan doorbraakinitiatieven om de leefbaarheid en de veiligheid in de PACT-wijken te verbeteren.
- Samen met gemeente Tilburg is een samenwerking met Stichting Buurtgezinnen onderzocht. Met behulp van het social profit canvas is een gezamenlijk beeld verkregen van de interventie en de beoogde effecten (sociale waarde). Het voornemen is om Stichting Buurtgezinnen te introduceren in Tilburg-Noord in 2022.

Deze extra inzet op samenwerking op wijkniveau past goed bij het wijkgericht werken en sturen. Wij zijn georganiseerd in wijkteams en aanwezig in de wijk met onder meer buurt- en complexbeheerders, woonconsulenten, wijkopzichters, projectleiders en vakmannen. Hoewel we door het coronavirus ook in 2021 wat minder zichtbaar waren, is onze dienstverlening aan de individuele huurder zo veel mogelijk doorgegaan. Onze 'wijkwerkers' waren voor onze huurders bereikbaar en aanwezig indien nodig. Via grootonderhoudsprojecten hadden wij de kans om een goed beeld te krijgen van wat er bij de huurder speelt. Eventuele hulpvragen zijn opgepakt en/of doorgeleid naar maatschappelijke partners. Bovendien bieden grootonderhoudsprojecten een mooie kans voor participatie; in 2021 zijn meerdere klankbordgroepen in het leven geroepen.

Hoewel het werken aan leefbaarheid in tijden van corona lastig is gebleken, is er ook veel bereikt. Op het niveau van hotspots - een wooncomplex of woongebied met specifieke problematieken - kunnen we ook een aantal highlights benoemen: de intensieve leefbaarheidsaanpak Groenewoud, de start van de intensieve leefbaarheidsaanpak in Tilburg-Noord, Gemengd Wonen in Schutsboomhof, de opening van het pop-up wijkkantoor in de Gielis Beijsstraat, een afvalproject met wijkbewoners in Fellenoord en zwerfvuil prikken met bewoners en kinderen uit de Calandstraat. Bijzondere aandacht hebben we in het afgelopen jaar moeten geven aan de overlast door buitenlandse studenten. In beide steden eiste de pandemie haar tol en werd de sfeer rondom de complexen waar buitenlandse studenten wonen grimmig. Met onderwijsinstellingen, gemeente, politie én studenten is gewerkt aan handhaving van de orde en het verbeteren van de leefbaarheid. Zowel in Breda als in Tilburg heeft deze inzet geleid tot een flinke verbetering.

In 2021 hebben we een nieuwe visie op onze sociaal-maatschappelijke rol in de wijk ontwikkeld. Hiervoor is input opgehaald via ons digitale klantenpanel, bij onze huurdersorganisaties, bij andere woningcorporaties en natuurlijk intern. Samengevat zien we de volgende opgave: 'van veel uitvoeren, naar (meer) regie voeren'. Om te werken aan leefbare wijken met perspectief gaan we inzetten op de volgende punten: partnernetwerk opbouwen en benutten, relevante kennis inzetten, werken vanuit ontwikkellijnen en blijven leren. De visie staat op papier; hier verder invulling aan geven is de volgende stap, met als einddoel regie op leefbaarheid in onze wijken.

In de herziene Woningwet van 2015 waren de uitgaven voor leefbaarheid strakker begrensd en gemaximeerd op een bedrag van € 131,37 per daeb woning (prijsspeil 2020). Een hoger bedrag was toegestaan als dit bedrag expliciet is opgenomen in de prestatieafspraken tussen corporatie, gemeenten en huurdersorganisatie. In 2021 is wetgeving aangenomen waardoor deze wettelijke beperking niet meer geldt. We hebben gebruikgemaakt van de ruimte die dit bood en hebben extra ingezet op wijkontwikkeling en leefbaarheid, onder andere via de PACT-aanpak in Tilburg. Per daeb woning is de investering in leefbaarheid uitgekomen op € 139,68.

Tabel Uitgaven leefbaarheid 2021 – daeb woningen

Doel en doelgroep	totaal	Tilburg	Breda
Fysiek	€ 280.771	€ 149.512	€ 131.259
Sociaal	€ 675.063	€ 563.364	€ 111.699
<b>Totale uitgaven leefbaarheidsactiviteiten</b>	<b>€ 955.834</b>	<b>€ 712.876</b>	<b>€ 242.957</b>
Personeel	€ 2.628.962	€ 1.639.245	€ 989.717
<b>Totale uitgaven leefbaarheid</b>	<b>€ 3.584.796</b>	<b>€ 2.352.121</b>	<b>€ 1.232.675</b>
Aantal daeb woningen	25.664	16.984	8.680
Leefbaarheid per daeb woning	€ 139,68	€ 138,49	€ 142,01

Toelichting op bedragen in de tabel:

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

## 2.3 Huisvesten van bijzondere doelgroepen

### Druk op sociale woningvoorraad neemt toe

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

### Inzetten op het creëren van gemeenschappen

We geloven in het creëren van communities, een gevoel van gemeenschap tussen huurders. Een community ontstaat niet vanzelf, daar zul je in moeten investeren, met partners en bewoners zelf. Daar hebben we in 2021 op ingezet, zowel in nieuwbouwcomplexen als in bestaand bezit. Dit is een lijn die we door willen trekken naar de toekomst.

Bewoners willen een goede buur zijn; zij staan open voor anderen, hebben oog voor elkaar en dragen naar kunnen bij aan de community. Iedereen kan van betekenis zijn voor een ander. Samen zorgen bewoners dat het fijn wonen is voor zichzelf en de medebewoners. Zij voelen zich samen verantwoordelijk voor de community, de ruimten die gezamenlijk gebruikt worden en het contact met de buurt. Ontmoeting houdt vitaal, leidt tot meer contact met de omgeving, creëert sociale netwerken, een gevoel van veiligheid en voorkomt eenzaamheid. Maar het gaat verder dan dat. We zijn ervan overtuigd dat mensen gelukkig worden als ze ergens bij horen, als ze ergens een waardevolle bijdrage aan kunnen leveren.



*Enkele thema's die in 2021 de aandacht hebben gehad:*

## *Breda*

### *Bestuurlijk draagvlak voor het Actieprogramma Weer Thuis*

Ook in de Regio Breda is een Actieprogramma Weer Thuis gestart. Er is een regionaal Huisvestingsnetwerk opgericht met gemeenten, corporaties en zorgaanbieders. In 2020 is een eerste kwantificatie gemaakt van de huidige uitstroom uit beschermd wonen en maatschappelijke opvang en een prognose voor 2021 en verder.

Het is de bedoeling dat de afspraken over een betere uitstroom landen in een convenant. Op 22 november 2021 vond daarom een brede bijeenkomst plaats met bestuurders van de deelnemende organisaties. Er was breed draagvlak voor de ambities van het actieprogramma. Vanwege de coronamaatregelen was dit een digitale bijeenkomst en heeft de ondertekening op een later moment plaatsgevonden.

Een van de concrete actiepunten is de oprichting van een regionaal transferpunt voor de verdeling van contingentwoningen in de regio. In 2022 start het transferpunt.

### *Start van de bouw van gemengd wonen aan de Rijpstraat*

In Breda is er eind 2020 een samenwerkingsovereenkomst ondertekend door gemeente Breda, WonenBreburch, Sovak, Zintri, SMO Breda en Prisma voor de ontwikkeling van een (nieuwbouw)project gemengd wonen aan de Rijpstraat in Breda. Het is een woonproject met 55 woningen, waarvan er 20 bestemd zijn voor bewoners met een hulpvraag. Het bijzondere van dit project is, dat er wordt ingezet op de ontwikkeling van een gemeenschapsgevoel onder de huurders. Er wordt nagedacht over de werving van de bewoners, de inzet van een communitybouwer en over vernieuwende manieren om dit financieel mogelijk maken. Begin december 2021 ging de eerste schop de grond in. Naar verwachting wordt het complex in het voorjaar van 2023 opgeleverd.

### *Verbinding met Nansenweg (senioren)*

We willen het hiervoor genoemde concept van gemengd wonen aan de Rijpstraat graag breed laten landen in de wijk. Een verbinding met de Nansenweg biedt daarvoor een gouden kans. Aan de Nansenweg verrijst in 2023 een nieuwbouwcomplex voor senioren. De afstand tussen beide complexen is slechts 20 meter. We willen de bewoners van de Nansenweg de gelegenheid bieden om gebruik te maken van de ontmoetingsruimte aan de Rijpstraat. Ontmoeting houdt vitaal, leidt tot meer contact met de omgeving, creëert sociale netwerken en voorkomt eenzaamheid. We hopen dat de bewoners van de Nansenweg actief deel gaan uitmaken van de community in de Rijpstraat. Het uiteindelijke ideaalbeeld is, dat iedereen naar vermogen bijdraagt en dat bewoners van beide complexen elkaar vinden, aanvullen en versterken in een vitale gemeenschap.

### *Onder de pannen*

Als onderdeel van het Versterkingsplan Dak- en Thuislozen van gemeente Breda is het pilotproject Onder de Pannen voorbereid. De 3 corporaties stellen huurders met een grotere woning (minimaal 3 slaapkamers) in de gelegenheid om een kamer legaal onder te verhuren. De huurder houdt er zelf ook nog een bedrag per maand aan over. Hiermee willen we het bestaande vastgoed beter gebruiken om Bredanaars te huisvesten die anders mogelijk dakloos zouden zijn geworden. Het project wordt uitgevoerd door Stichting de Herberg en gaat begin 2022 van start.

### *Ouderenhuisvesting en zorgwoningen voor cultuurspecifieke doelgroepen*

In Geeren-Noord onderzoeken wij samen met Raffy Leijstroom de ontwikkelingen van (intramurale) zorgwoningen voor cultuurspecifieke doelgroepen in combinatie met ouderenhuisvesting. Ook hier

wordt ingezet op een collectiviteit en een woonvorm waar bewoners elkaar vinden, aanvullen en versterken in een vitale community.

### *Bestuurlijke samenwerking op het gebied van ouderenhuisvesting*

In juli 2021 is er een start gemaakt met een bestuurlijk overleg van Surplus, Thebe en de drie Bredase woningbouwcorporaties over wonen, welzijn en zorg voor ouderen. Dit omdat er op het gebied van ouderenhuisvesting een gezamenlijke opgave ligt en de organisaties elkaar kunnen versterken. Samen onderzoeken we waar er op korte termijn kansen liggen voor een betere samenwerking in de praktijk. Verder worden nieuwe concepten bestudeerd die we voor ouderen kunnen aanbieden – inclusief zorg en welzijn.

## *Tilburg*

### *Regionaal Matchingspunt van start*

Alle gemeenten, corporaties en zorgaanbieders in de regio Hart van Brabant hebben afspraken gemaakt om gezamenlijk een matchingspunt op te zetten. Bij het matchingspunt kunnen aanvragen worden ingediend voor woningen als mensen uitstromen vanuit beschermd wonen, maatschappelijke opvang en jeugdzorg. Deze woningen werden ook wel contingentwoningen genoemd, maar met ingang van de nieuwe werkwijze worden deze voortaan Weer Thuis woningen genoemd. Deze naam vinden we beter passen. Met ingang van 2022 worden de Weer Thuis woningen dus verdeeld via het matchingspunt.

Het matchingspunt moet ervoor zorgen dat de mensen die uitstromen vanuit beschermd wonen, maatschappelijke opvang en jeugdzorg succesvol een plekje vinden in de wijk. Het matchingspunt zorgt ervoor dat er voor bewoners een passende woning wordt gevonden in een passende omgeving, omringd met de juiste begeleiding en ondersteuning.

### *Gemengd wonen Tilburg: inzet van community builder*

In Tilburg zijn, in samenwerking met SMO Traverse en RIBW, stappen gezet door de principes van gemengd wonen te introduceren in een bestaand complex (Schutsboomhof). Er is een beheerteam opgericht, bestaande uit de buurtbeheerder en een medewerker van SMO Traverse en RIBW. Het beheerteam is op vaste dagen aanwezig op het complex. Het kantoor van de buurtbeheerder is hiervoor beschikbaar gesteld. In 2021 is er, met hulp van de gemeente Tilburg, ruimte gekomen om een community builder van ContourdeTwern in te zetten op het complex. De community builder geeft een impuls in het ontstaan van een gemeenschapsgevoel en doet daarbij een beroep op de kwaliteiten van de bewoners van het complex.

### *Prikkelarm wonen Tilburg krijgt vorm*

Na een lange zoektocht is er een geschikte locatie gevonden voor het woonproject Prikkelarm Wonen in Tilburg. WonenBreburch en de gemeente Tilburg gaan hier, samen met TBV wonen, Tiwos, RIBW, SMO Traverse, GGZ Breburch, Amarant en het Zorg- en veiligheidshuis een woonproject realiseren voor bewoners die behoefte hebben aan een rustige, prikkelarme woonomgeving. In 2021 is er, met input van alle partners en met ervaringsdeskundigen, een steeds beter beeld ontstaan van hoe het woonproject er straks uit komt te zien.

### *Opgave '50 van 013' gelukt*

In 2021 heeft de gemeente Tilburg mensen die door de coronacrisis dak- en thuisloos zijn geworden, opgevangen in de Willem II Kazerne. In het najaar van 2021 moest de kazerne sluiten en moest er voor 50 personen andere huisvesting worden gevonden. SMO Traverse heeft samen met de gemeente Tilburg een dringend appel gedaan op de Tilburgse woningbouwcorporaties. Onder de naam '50 van 013' is er in 2021 hard gewerkt om te zorgen dat deze groep een woning kreeg en niet terug de

straat op moest - en dat is gelukt. Voordat de kazerne dicht ging, zijn alle bewoners op tijd aan een woning geholpen.

#### Achterstand huisvesting jonge vergunninghouder (ex-AMV'ers) ingelopen

Met de gemeente Tilburg, Sterk Huis en corporaties is er een overeenkomst afgesloten voor de begeleiding van jonge vergunninghouders. Het nieuwe afsprakenkader geeft vertrouwen dat deze jongeren beter voorbereid zijn op zelfstandig wonen. Mede op basis van deze afspraken is het gelukt om de achterstand in het huisvesten van deze groep in te lopen.

Tilburg huisvest relatief veel van deze jongeren, andere gemeenten doen relatief weinig. In 2021 heeft de gemeente Tilburg daarom een oproep aan andere Brabantse gemeenten gedaan. Dit heeft ertoe geleid dat ook andere gemeenten jongeren uit de doelgroep gaan huisvesten.

Tot slot is eind 2021 bekend geworden dat het Rijk extra geld beschikbaar stelt voor een verlengde opvang van deze jongeren in 2022. De jongeren kunnen langer bij Sterk Huis verblijven en hoeven niet per se met 18 jaar al zelfstandig te gaan wonen. Ook dit zal de druk op het huisvesten van deze groep verlagen en belangrijker nog: de kans op een succesvolle overgang naar zelfstandig wonen vergroten.

#### Individuele woningen, personen met voorrang

In het kader van samenwerkingsafspraken met de gemeenten en zorgpartijen heeft WonenBreburch in 2021 aan individuele personen met voorrang een woning toegewezen.

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' en 'lopende aanvragen' in Breda.

Tabel Contingenten t.b.v. zorgaanbieders en maatschappelijke opvang per 31 december 2021

2021	contingenten t.b.v. zorgaanbieders en maatschappelijke opvang	
	Breda	Tilburg
Gezamenlijk door corporaties ter beschikking gesteld	69	183
In behandeling genomen door WonenBreburch	-	135
Toegewezen door WonenBreburch	22	75
Lopende aanvragen	-	46

#### Zorginstellingen en maatschappelijke opvang

In beide steden is de druk op de opvang groot. Zorgaanbieders geven aan dat doorstroming vanuit de opvang en beschermd wonen moeilijker is, waardoor een verblijf in de opvang en beschermd wonen langer duurt dan nodig. Corona heeft ons en de zorgpartijen parten gespeeld.

De begeleidende instanties hadden niet altijd mensen ter beschikking voor bezichtiging en begeleiding van hun cliënten. Uiteindelijk zijn er te weinig woningen toegewezen door WonenBreburch. Vanuit beide partijen is gezocht naar een beter lopend proces. Dit is inmiddels goed op orde, waardoor wij in 2022 weer meer woningen kunnen toewijzen.

#### Huisvesting van vergunninghouders

Tabel Huisvesten vergunninghouders per december 2021

2021	huisvesten vergunninghouders	
	Breda	Tilburg
Taakstelling voor de stad	326 personen (incl. achterstand van 2019 en 2020) (taakstelling WBB: 109 personen)	270 personen (taakstelling WBB: 140 personen)
Gehuisvest door WonenBreburch	78 personen	119 personen
Aantal woningen	22	33
Stand van zaken	taakstelling niet volledig gerealiseerd achterstand: 86 personen redenen: achterstand van 2020 en te late en te weinig koppelingen van COA	taakstelling gerealiseerd

Het aantal ter beschikking gestelde woningen is lager dan het aantal gehuisveste personen. De reden hiervan is, dat veel woningen toegewezen worden aan meerpersoonshuishoudens.

Bij de beoordeling of de taakstelling wel of niet is gerealiseerd, wordt gekeken naar de realisatie van alle corporaties die gezamenlijk verantwoordelijk zijn voor het aantal te huisvesten vergunninghouders.

#### Breda

In Breda hebben we de taakstelling (plus de achterstand van 2019 en 2020) niet gehaald. De achterstand van 2019 en 2020 wordt in de huidige systematiek opgeteld bij de taakstelling van 2021. Met de provincie is de afspraak gemaakt dat we per half jaar 31 personen extra huisvesten om de achterstand in te lopen. Dit is lastig in te halen. De taakstelling voor de eerste helft van 2021 is niet helemaal gehaald. Daar is ook nog een achterstand van 14 personen ontstaan, bovenop de achterstand van voorgaande jaren. In de tweede helft van 2021 is de taakstelling wel gehaald en hebben we extra personen kunnen huisvesten. De totale achterstand komt hiermee op 86 personen. Dat betekent dat er nog 86 personen moeten worden meegenomen, bovenop de taakstelling voor 2022. Deze bedraagt in de eerste helft van 2022 190 personen.

Dat we minder personen hebben gehuisvest, heeft te maken met het feit dat de corporaties pas kunnen huisvesten wanneer vergunninghouders 'gekoppeld' zijn aan een gemeente. In 2019 en ook in 2020 is dit proces traag verlopen en zijn er minder koppelingen gedaan aan de gemeente Breda. Daardoor is de achterstand nog verder opgelopen. Na een gesprek tussen gemeente Breda en COA loopt dit proces beter en komen er meer koppelingen vanuit COA.

Na de koppeling reageert de gemeente Breda op woningen in het extra aanbodmodel. Afhankelijk van de woningen die geadverteerd worden in deze module en de loting die hiermee gepaard gaat, kan de gemeente personen koppelen aan de woning. Ook dit jaar hebben we opnieuw te maken gehad met onvoldoende begeleiding vanuit Vluchtelingwerk vanwege corona. Dat betekent dat er geen bezichtigingen konden plaatsvinden en vergunninghouders niet begeleid konden worden bij het inrichten van de woning, de financiën, etc. Daardoor heeft het toewijzen aan vergunninghouders opnieuw voor een deel stilgelegen.

#### Tilburg

WonenBreburch heeft in 2021 iets minder personen gehuisvest dan zijn aandeel in de taakstelling. De taakstelling is desondanks wel gehaald, doordat de andere corporaties in Tilburg voldoende personen hebben gehuisvest.

### *Jonge vergunninghouders*

De huisvesting van jonge vergunninghouders (18-23 jaar) blijft een aandachtspunt. De overgang naar zelfstandig wonen en leven is voor velen een te grote stap. In samenwerking met de gemeente, Sterk Huis en andere corporaties bieden wij deze groep in Tilburg zelfstandige/onzelfstandige huisvesting. Dat wil zeggen dat meerdere vergunninghouders een woning met 2 slaapkamers delen of in een kamer in een studentenwoning tussen studenten wonen. In 2021 heeft WonenBreburg 17 jonge vergunninghouders op deze manier gehuisvest; deze personen zijn niet in bovenstaande tabel opgenomen omdat die tabel alleen zelfstandige huisvesting betreft. Hiermee heeft WonenBreburg meer dan voldoende toegewezen aan deze doelgroep.

### *Taakstelling*

De totale landelijke taakstelling voor 2021 is met ongeveer 27.000 te huisvesten vergunninghouders substantieel hoger dan in 2020, toen die uitkwam op 12.000. Deze verhoging komt mede door het inlopen van de achterstand van behandeling van asielaanvragen door de IND. Voor de eerste helft van 2022 is de taakstelling vastgesteld op 10.000 te huisvesten vergunninghouders. Daarmee is deze taakstelling lager dan de afgelopen taakstelling uit de tweede helft van 2021 van 11.000.

## **2.4 Onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten**

WonenBreburg heeft in 2021 deelgenomen in diverse onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten zoals Pactaanpak Tilburg-Noord, Prikkelarm Wonen en Buurtgezinnen in Tilburg en Gemengd wonen en Onder de Pannen in Breda. Een drietal lichten wij nader toe.

### *Pact Tilburg-Noord*

In Tilburg-Noord zijn de gemeente Tilburg, ACT! (BPD/VolkerWessels) en WonenBreburg met elkaar aan de slag gegaan vanuit de PACT-aanpak: People Acting in Community Together. In de PACT-aanpak vertrekken wij vanuit de breed gevoelde noodzaak om op een andere manier de hardnekkige problemen in de wijken te benaderen. In de PACT-aanpak verkennen bewoners, partners en gemeentelijke actoren samen de problemen in de wijk en proberen nieuwe oplossingen, doorbraakinitiatieven, te vinden die hardnekkige patronen doorbreken. Deze doorbraakinitiatieven, zowel sociaal als fysiek, kennen draagvlak in de buurt en worden in gedeeld eigenaarschap in praktijk gebracht. Zo werken wij concreet aan 4 doorbraakinitiatieven. Ieder doorbraakinitiatief heeft een eigen planning en is in een andere fase.

In de zomer van 2021 is de samenwerking tussen de gemeente, WonenBreburg en ACT! bezegeld met de afspraak om langjarig samen te werken voor de ontwikkeling van Tilburg-Noord. De kern van deze samenwerking is, dat we initiatieven ontwikkelen op een manier waarop sociale en fysieke investeringen hand in hand gaan.

### *Prikkelarm Wonen Tilburg krijgt vorm*

Prikkelarm Wonen is een woonvorm voor personen die beschikken over voldoende woonvaardigheden om zelfstandig te wonen, met ambulante begeleiding en/of behandeling maar behoefte hebben aan een prikkelarme, rustige omgeving. Hierdoor wordt zelfstandigheid bevorderd, kan men tot rust komen en wordt het woongedrag genormaliseerd. Het is een woonvorm waarbij de bewoners binnen bepaalde grenzen zelfstandig kunnen wonen zoals zij dit willen. Wij stellen bewoners daarmee hopelijk in staat om het beste uit zichzelf te halen.

Daarnaast is Prikkelarm Wonen een van de instrumenten om (woon)overlast door kwetsbare burgers tegen te gaan. Mensen die in een normale woonomgeving te veel prikkels ervaren en daardoor overlast gevend gedrag vertonen, krijgen een meer passende woonomgeving, waarmee de bestaande

woonomgeving wordt ontlast. De veiligheid en leefbaarheid in het gebied rondom Prikkelarm Wonen mogen daarbij niet verslechteren.

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

### *Stichting Buurtgezinnen*

Samen met de gemeente Tilburg en ContourdeTwern is een samenwerking met Stichting Buurtgezinnen onderzocht. We vinden het belangrijk om het maatschappelijk rendement van onze acties beter te gaan benoemen. Daarom zijn we voor dit project begonnen met de methodiek Social profit canvas. Met het Social profit canvas brengen we gezamenlijk in kaart welke effecten we willen bereiken, voor de bewoners, de professionals en de maatschappij. Daarmee wordt het mogelijk om na afloop van het project, samen met partners, te bepalen of we de vooraf beoogde effecten bereikt hebben. Voornemen is Stichting Buurtgezinnen in Tilburg-Noord te introduceren in 2022.





## DIENSTVERLENING EN DIGITALISERING

## Resultaatgebied Dienstverlening en digitalisering

### 3.1 Klanttevredenheid

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

Tabel klanttevredenheidsindicatoren 2021

	2021	2020	2019	2018
Gemiddelde klanttevredenheid	7,8	7,7	7,8	7,7
NPS-score	+19	+25	+21	+17
CES-score	+71	+70	-	-
Tevredenheid KCC	7,8	7,7	7,5	7,4
Tevredenheid nieuwe huurders	7,8	8,0	7,9	7,8
Tevredenheid vertrokken huurders	6,8	7,0	7,3	7,0
Tevredenheid reparaties	7,9	7,8	7,9	7,9
FTF-score	71%	-	-	-

#### Toelichting:

- Gemiddelde klanttevredenheid: het gewogen gemiddelde rapportcijfer dat de klant geeft voor de meetwaarden KCC, nieuwe huurders, vertrokken huurders en reparaties.  
Het einddoel voor 2021: klanttevredenheid scoort een 7,8. De gemiddelde klanttevredenheid schommelde het afgelopen jaar rond de 7,8 en 7,9 en dit geeft over het jaar gezien een stabiel beeld.
- Goed om te weten dat wij onze klanttevredenheid 'strenger' meten dan de benchmark; in de benchmark krijgt het cijfer voor de reparatieverzoeken een zwaardere weging, omdat dit doorgaans de bulk van de interacties vormt.
- NPS: de Net Promoter Score 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. Het branchegemiddelde is +10, WonenBregburg wil tenminste 2 punten boven het branchegemiddelde blijven.
- CES: de Customer Effort Score geeft antwoord op de vraag: 'Hoe eenvoudig was het om uw zaken met ons te doen?'. Onze score was gemiddeld 71 en dat geeft aan dat 71% dit erg gemakkelijk vond. De gemiddelde branchescore schommelt rond de 60% en 65%.
- De in 2021 toegevoegde FTF (first time fix) geeft aan in hoeveel procent van de gevallen een melding of klacht in één keer goed werd afgehandeld. Hierbij lijkt 71% niet zo hoog, maar hierin worden ook alle situaties meegewogen waarin een huurder nog een melding heeft gedaan voor een compleet andere vakdiscipline, wanneer de vakman er is en de huurder bedenkt dat hij eigenlijk nog iets gedaan wil hebben waarvoor we geen onderdelen bij ons hebben, of situaties waarin er speciaal onderdelen besteld moeten worden.

Ook dit jaar heeft corona een behoorlijke impact gehad op de klanttevredenheid. Niet alleen moesten huurders noodgedwongen langer wachten tot hun, niet-spoedeisende, reparatie werd uitgevoerd, ook zagen ze onze collega's minder achter de voordeur. Veel contacten verliepen digitaal, wat niet iedere huurder kon waarderen en waar een deel van de huurders ook minder vaardig in is.

Dat de algemene waardering overeind is gebleven, zegt veel over de inzet van onze collega's om alles zo veel mogelijk 'business as usual' te laten zijn. We hebben veel energie gestoken om met huurders in gesprek te blijven en goed uit te leggen wat er wel en niet mogelijk is in de verschillende fases van de coronapandemie.

Daarnaast hebben wij veel tijd geïnvesteerd in communicatie met onze huurders over de stijgende servicekosten, vooral als gevolg van de stijgende energiekosten. We kregen hier doorgaans positieve reacties op. Voor een uitgebreid verslag hierover verwijzen wij u naar paragraaf 1.6



## 3.2 Klachten

### Interne klachtenprocedure

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

Klachten gaan veelal over communicatie tussen de klant en WonenBregburg en over technische zaken en de oplossing ervan; veel klanten vonden dit door de coronacrisis te lang duren.

Er werden 72 formele klachten ingediend en deze werden voor meer dan 80% binnen de norm van 14 dagen afgehandeld. Ook in de klachtenafhandeling zien wij het corona-effect terug; het percentage afgehandeld binnen de norm is afgelopen twee jaar gedaald.

Tabel Klachten operationele zaken totaal 2021

Jaar	klachten afgehandeld	<14 kal. dgn	< 14 kal. dgn in %
2021	72	58	80%
2020	64	52	81%
2019	78	69	88%
2018	76	65	86%
2017	85	78	92%

### Stedelijke Geschillencommissie Breda en Klachtencommissie Tilburg

Als een huurder een klacht heeft over WonenBregburg en er samen met ons niet uit komt, kan de huurder terecht bij de Stedelijke Geschillencommissie. In 2021 zijn er in totaal 19 klachten ingediend over WonenBregburg bij de geschillencommissie, waarvan 10 in Tilburg en 9 in Breda. In 2020 waren dit in totaal 10 klachten. De grootste stijging is zichtbaar in Tilburg (van 3 naar 10), wat past in de trend van het aantal toegenomen klachten bij de Klachtencommissie in deze regio.

#### Uitspraak over de klachten:

##### Breda

- 1 bezwaar is gedeeltelijk gegrond verklaard (bezwaar had betrekking op ongemakkenvergoeding bij groot onderhoud)
- 2 bezwaren zijn ongegrond verklaard
- 1 bezwaar is nog in behandeling
- 1 bezwaar is onderling opgelost
- 1 bezwaar is niet-ontvankelijk verklaard
- 1 bezwaar is terugverwezen naar WonenBregburg
- 1 bezwaar is niet behandeld, omdat van de klager na herhaaldelijk verzoek door ons niets meer is vernomen
- 1 bezwaar is ingetrokken

##### Tilburg

- 2 bezwaren zijn gegrond verklaard (bezwaren hadden betrekking op niet of te laat reageren op geschil)
- 4 bezwaren zijn ongegrond verklaard
- 1 bezwaar is nog in behandeling
- 2 bezwaren zijn onderling opgelost
- 1 bezwaar is 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, waaronder in Breda, van de momenteel 6 aangesloten West-Brabantse woningcorporaties en 1 zorginstelling te bemiddelen. Voor Klik voor Wonen verzorgt WonenBregburg de salarisadministratie, algemene personeelszaken, faciliteert in werkplekken voor medewerkers, verzorgt de automatisering en ondersteunt de correspondentie. Het betreft een 'verbonden onderneming' en is toegestaan volgens de nieuwe Woningwet. Alle met deze activiteiten verbonden kosten worden doorberekend. Het personeel is niet in dienst van WonenBregburg, maar van Stichting Klik voor Wonen.

## 3.4 Verenigingen van eigenaren

WonenBregburg voerde in 2021 geen administratie voor verenigingen van eigenaren (vve's).

## 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 – Tiwos, TBV en WonenBregburg – gemeente Tilburg, zorginstellingen RIBW Midden-Brabant en SMO Traverse en de politie. WonenBregburg is eigenaar van de grond en verzorgt het beheer en de exploitatie van de woningen. Jaarlijks vindt afrekening van de kosten, verbonden aan het beheer en de exploitatie, plaats met SMO Traverse en de andere twee corporaties in Tilburg.

## 3.6 Digitalisering

Gemak voor de huurder staat voorop bij het streven naar meer digitalisering.

Het afgelopen jaar hebben wij in het kader van het nieuwe ondernemingsplan het Klant Ervarings Team (KET) opgericht. Het KET is de motor voor klantgerichte verandering binnen WonenBregburg en is samengesteld uit collega's van diverse afdelingen. Als afdelingsoverstijgend team heeft het de taak om inzicht te geven in verbeterpunten voor de dienstverlening voor de huurders.

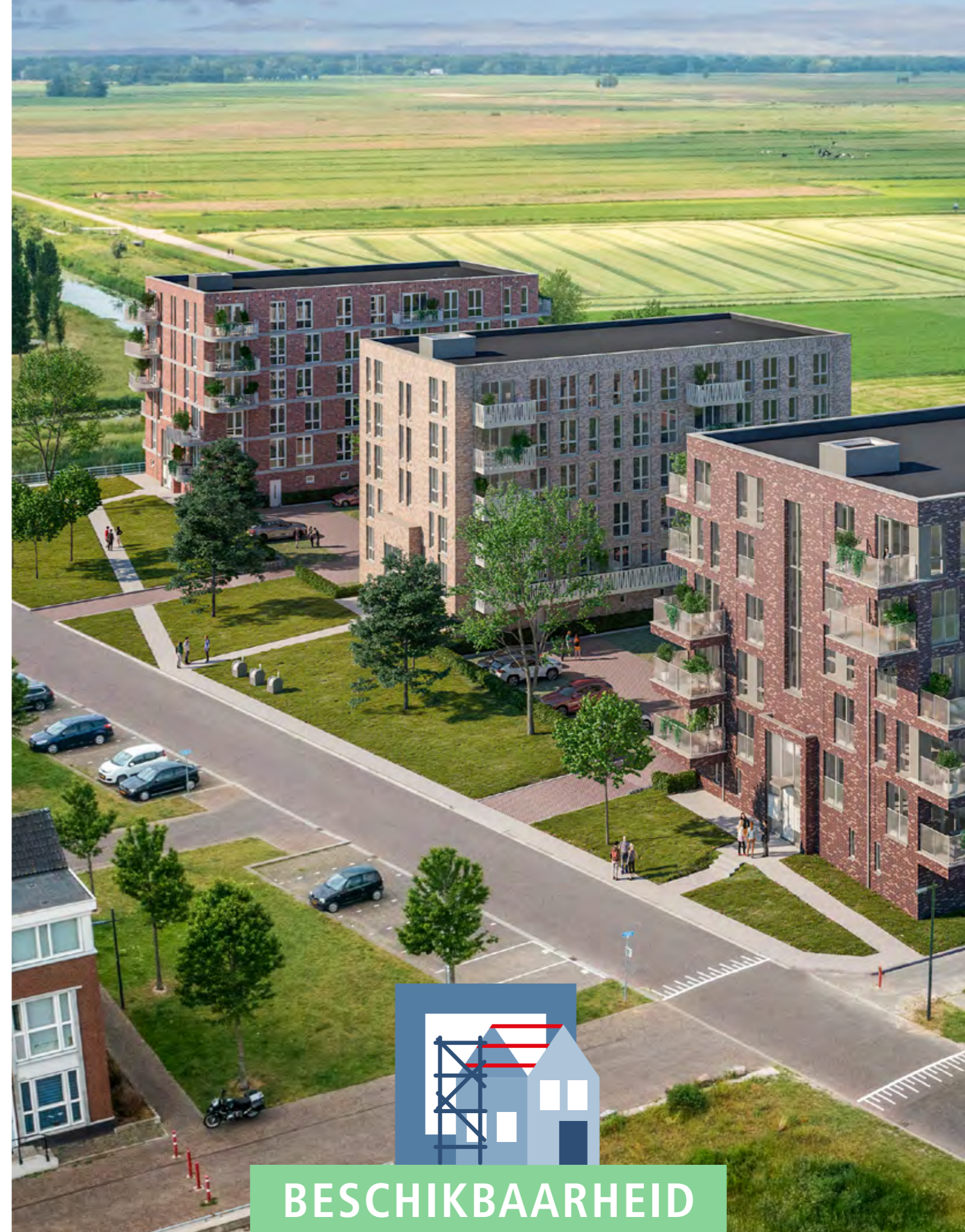
In 2021 hebben wij een aantal zogeheten klantreizen in kaart gebracht met collega's van diverse eerstelijnsafdelingen over verschillende thema's, bekeken vanuit meerdere klanten. Die klantreizen hebben veel inzichten opgeleverd. Vanuit die inzichten heeft het KET al tientallen verbeterpunten benoemd, die vallen onder 4 hoofdcategorieën: klant, innovatie, procesverbetering en medewerker.

Een aantal verbeterpunten zijn opgepakt door Greenbelts in een LEAN traject. Andere, kleinere verbeterpunten zijn door afdelingen onderling opgepakt, met het KET als opdrachtgever. In december heeft de afdeling verhuur een start gemaakt met een pilot om in het verhuurproces met digitale handtekeningen te werken. Hiermee kunnen huurders sneller en makkelijker huurovereenkomsten ondertekenen zonder dat papier, printer en scanner nodig zijn.

Een groot aantal van de verbeterkaarten raakt de digitalisering van de dienstverlening. WonenBregburg wil graag dat huurders eenvoudiger en intuïtief zaken online kunnen regelen. Om hiermee aan de slag te gaan, moet de basis voor deze digitalisering op orde zijn. De ambitie is om komend jaar een update van het ERP-systeem door te voeren en daarbij direct te verplaatsen naar de cloud. Hiervoor is het noodzakelijk dat we een groot aantal processen aanpassen naar de standaard best practice-inrichting. Verschillende verbetertrajecten die hierin meegenomen kunnen of moeten worden, zijn nu in vooronderzoek. Voorbeelden hiervan zijn het voor huurders vereenvoudigen van betalingen met een betaallink en huurders zelf laten bepalen hoe ze contact willen met WonenBregburg; de communicatie met de individuele huurder stemmen wij daar dan op af.



Zodra de omstandigheden het weer toelaten willen we in 2022 onze klanten via klantenpanels betrekken bij mogelijke klantgerichte veranderingsoplossingen; zo kunnen we toetsen welke oplossing het beste past bij onze huurders.





## Resultaatgebied Beschikbaarheid

### 4.1 Ontwikkeling woningvoorraad en voorraadbeleid

Per 31 december 2021 hadden wij in totaal 31.052 verhuureenheden (daeb en niet-daeb), waarvan 23.626 woningen, 3.075 studenteneenheden, 297 bedrijfsruimten en 4.054 garages. Uit de tabellen hieronder blijkt hoe onze vastgoedportefeuille zich in 2021 ontwikkeld heeft.

Tabel Ontwikkeling voorraad daeb verhuureenheden per 31 december 2021

	Begin-stand 2021	opgeleverd	aangekocht/overname	overige mutaties	verkocht	gesloopt	eind-stand 2021
<b>Breda</b>	<b>8.726</b>	-	<b>5</b>	<b>8</b>	<b>-36</b>	-	<b>8.703</b>
Woning	7.923	-	5	2	-22	-	7.908
Studentenwoning	762	-	-	6	-13	-	755
Bedrijfsruimte	41	-	-	-	-1	-	40
<b>Tilburg</b>	<b>17.138</b>	-	<b>16</b>	<b>2</b>	<b>-42</b>	-	<b>17.114</b>
Woning	14.690	-	16	-	-42	-	14.664
Studentenwoning	2.320	-	-	-	-	-	2.320
Bedrijfsruimte	128	-	-	2	-	-	130
<b>Zundert</b>	<b>17</b>	-	-	-	-	-	<b>17</b>
Woning	17	-	-	-	-	-	17
<b>Totalen per type eenheid</b>							
Woning	22.630	-	21	2	-64	-	22.589
Studentenwoning	3.082	-	-	6	-13	-	3.075
Bedrijfsruimte	169	-	-	2	-1	-	170
<b>Totaal daeb eenheden WonenBredburg</b>	<b>25.881</b>	-	<b>21</b>	<b>10</b>	<b>-78</b>	-	<b>25.834</b>

Tabel Ontwikkeling voorraad niet-daeb verhuureenheden per 31 december 2021

	Begin-stand 2021	opgeleverd	aangekocht/overname	overige mutaties	verkocht	gesloopt	eind-stand 2021
<b>Breda</b>	<b>2.326</b>	-	-	<b>-4</b>	<b>-28</b>	-	<b>2.294</b>
Woning	461	-	-	-2	-14	-	445
Bedrijfsruimte	91	-	-	-2	-4	-	85
Garage	1.774	-	-	-	-10	-	1.764
<b>Tilburg</b>	<b>2.956</b>	-	<b>1</b>	<b>-6</b>	<b>-27</b>	-	<b>2.924</b>
Woning	609	-	1	-6	-12	-	592
Bedrijfsruimte	45	-	-	-	-3	-	42
Garage	2.302	-	-	-	-12	-	2.290
<b>Totalen per type eenheid</b>							
Woningen	1.070	-	1	-8	-26	-	1.037
Bedrijfsruimten	136	-	-	-2	-7	-	127
Garages	4.076	-	-	-	-22	-	4.054
<b>Totaal niet-daeb eenheden WonenBredburg</b>	<b>5.282</b>	-	<b>1</b>	<b>-10</b>	<b>-55</b>	-	<b>5.218</b>

#### Mutaties in daeb woningen

Het aantal daeb woningen daalt in 2021 met 47. In hoofdlijn komt dat door verkopen en het uitblijven van oplevering van nieuwe woningen.

## Opleveringen

In 2021 stond slechts een klein project in Tilburg met 9 woningen op de planning voor oplevering. De oplevering van dit project vindt begin 2022 plaats. Daarmee hebben er geen nieuwbouwopleveringen in 2021 plaatsgevonden. Wel zijn we gestart met de bouw van 3 projecten met in totaal 150 sociale huurwoningen. De afgelopen jaren hebben we hard gewerkt om de nieuwbouwproductie op te voeren. Door trage ontwikkelingsprocessen en ruimtelijke ordening procedures zien we dit nog niet in het aantal opgeleverde woningen terug. 2021 gaat vanuit dat perspectief als historisch dieptepunt de boeken in.

WonenBreburch heeft in zowel Breda als Tilburg prestatieafspraken gemaakt met de corporaties, huurdersvertegenwoordiging en gemeenten. In beide steden zijn langlopende kaders afgesproken: 'Convenant wonen Tilburg 2020-2025' en 'Alliantie Breda 2019 t/m 2023'. Jaarlijks worden deze afspraken opnieuw bekeken en geactualiseerd of aangevuld. In de prestatieafspraken is beschikbaarheid een belangrijk onderwerp; in beide steden hebben wij afspraken gemaakt over het aantal woningen dat elke corporatie per huurprijsklasse beschikbaar moet hebben aan het einde van de looptijd van het langlopende kader. Het nieuwbouwprogramma is belangrijk om de gewenste aantallen woningen te realiseren. In beide steden is daarom een taskforce opgericht.

### Breda

In Breda hebben de corporaties zich gecommitteerd aan de versnellingsambitie van de gemeente om in de periode 2019 tot en met 2022 1.200 sociale huurwoningen te realiseren dan wel in harde plannen vast te leggen. WonenBreburch neemt in beginsel 50% van deze opgave voor zijn rekening, afhankelijk van hetgeen Laurentius aan deze opgave kan bijdragen.

Om op korte termijn meer woningen op te leveren, werken de corporaties en de gemeente ook aan het realiseren van zogenaamde flexwoningen. Dit zijn veelal geprefabriceerde woningen die op een tijdelijke – circa 15 jaar – woonlocatie kunnen worden gerealiseerd. Dergelijke woningen kunnen bijdragen aan de invulling van de vraag naar bijvoorbeeld starterswoningen.

WonenBreburch is betrokken bij 2 van dergelijke projecten met in totaal 180 flexwoningen.

### Tilburg

In 2020 is een nieuw convenant gesloten tussen de woningcorporaties, de gemeente en de huurdersorganisaties, 'Convenant Wonen 2020-2025'. Hierin hebben wij de kaders van de samenwerking voor de komende 5 jaar vastgelegd. In deze prestatieafspraken hebben we ten aanzien van de voorraad vastgelegd dat in deze periode de nettogroei van de sociale voorraad ten minste 1.500 woningen is en dat de corporaties gemiddeld 300 nieuwbouwwoningen per jaar toevoegen aan de voorraad. Ook in Tilburg is in 2021 gestart met plannen om flexwoningen te realiseren om op korte termijn meer sociale huurwoningen op te leveren. WonenBreburch is betrokken bij 3 (van de 5) van dergelijke projecten met in totaal ca. 450 flexwoningen.

## 4.2 Aankoop van woningen en gronden

### Aankoop van woningen

In 2021 hebben wij 16 daeb woningen aangekocht.

Hiervan zijn 12 daeb woningen in het kader van de Koopgarantregeling teruggekocht en weer terug in de verhuur gebracht en 4 daeb woningen zijn regulier aangekocht.

### Aankoop van gronden en locaties

WonenBreburch heeft eind 2021 de koopovereenkomst getekend van kloostercomplex Notre Dame in Tilburg. Het complex bestaat uit een perceel van ca. 3 ha. met ca. 30.000 m<sup>2</sup> bebouwing, bestaande uit een verzorgingstehuis met 77 eenheden, gehuurde woonruimte voor de zusters en leegstaande gebouwen. De eigendomsoverdracht staat gepland voor oktober 2022. WonenBreburch koopt het complex met als doel het toevoegen van (met name) betaalbare huurwoningen door een deel te herontwikkelen en delen door te exploiteren.

### Gronden in eigendom

WonenBreburch heeft in de jaren 2006 tot en met 2008 verschillende grondposities aangekocht voor ontwikkelingsdoeleinden. Daarvan zijn in de gemeenten Breda en Goirle nog 2 grondposities in ons bezit. Bij de verwerving van de gronden hebben wij samenwerkingsovereenkomsten met projectontwikkelaars gesloten, waarin onder meer is opgenomen dat risico's tussen partijen worden gedeeld. De ontwikkeling van de percelen is niet gegaan zoals oorspronkelijk beoogd. Voor de locatie in Breda is in 2019-2020 onderzocht of een woningbouwbestemming alsnog mogelijk is. In december 2019 is door het college van de gemeente Breda op basis van eigen afwegingen het besluit genomen deze locatie aan te wijzen als toekomstig bedrijventerrein. Met onze partner Janssen de Jong zijn we sindsdien in gesprek met de gemeente Breda over het mogelijk verkopen van de gronden aan de gemeente Breda. Daarnaast lopen al langer gesprekken met Janssen de Jong over de aflossing van een lening die in het verleden aan hen is verstrekt. In 2021 is het restant van deze lening volledig afgelost. Voor de locatie in Riel, gemeente Goirle, zijn gesprekken gestart voor de verkoop; doel is verkooprealisatie in 2022.

WonenBreburch is daarnaast in het bezit van een grondpositie welke onderdeel is van het plangebied Heuvel F1 in Breda. Samen met de gemeente Breda is WonenBreburch betrokken bij de herstructurering van de wijk Heuvel. Op een deel van de grondpositie is reeds gestart met de ontwikkeling van sociale huurwoningen. Over het resterende deel van de grondpositie is WonenBreburch in gesprek met projectontwikkelaars om over te gaan tot verkoop, dit betreffen 156 kavels. Onderdeel van deze verkoop is een reciprociteitsafpraak. Deze afspraak houdt in dat door de projectontwikkelaars in ruil voor de verkoop, naast de marktconforme verkoopopbrengst, de verwerving van minimaal 161 sociale huurwoningen op locaties elders in de stad wordt toegezegd.

## 4.3 Verkoop en sloop

### Verkoop van verhuureenheden

In 2021 hebben wij 133 verhuureenheden verkocht. Hiervan zijn:

- 90 woningen (64 daeb woningen en 26 niet-daeb woningen)
- 13 studentenkamers
- 8 bedrijfsruimten
- 22 parkeervoorzieningen

### Verkopen BOG, studentenkamers en parkeervoorzieningen

De 21 eenheden aan bedrijfsruimte en studentenkamers die wij in 2021 hebben verkocht, betreffen drie transacties/locaties. Drie eenheden bedrijfsruimtes hebben wij verkocht in het complex Nieuwe Heikant. Een transactie aan de zittende huurder – een kinderdagverblijf – en een transactie van een leegstaande casco ruimte – aan een tandartspraktijk. De andere twee transacties zijn een bedrijfsruimte waarbij we gecombineerd de bovenliggende en aansluitende studenteneenheden hebben verkocht. Voor de verkoop van de studenteneenheden was afzonderlijke verkoop van alleen de BOG-eenheden niet wenselijk. Deze eenheden zijn na een openbare aanbidding in de markt via een verkooptender aan beleggers verkocht. De 22 verkochte parkeervoorzieningen betreffen grotendeels



een parkeervak dat in combinatie met een woning is verkocht. Daarnaast hebben wij enkele losse parkeervoorzieningen verkocht.

#### Slopen van woningen

Er zijn geen woningen gesloopt in 2021.

#### 4.4 Koopgarant

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

Eind 2021 heeft WonenBregburg in totaal 518 terugkoopverplichtingen in het kader van Koopgarant. Eind 2020 waren dit er nog 551. Het beleid van WonenBregburg is erop gericht het aantal Koopgarantverplichtingen af te bouwen.

#### 4.5 Woningmatching

Bij het bij elkaar brengen van de vraag van woningzoekenden en het aanbod in woningen (matching) spelen een aantal ontwikkelingen en problemen. Dit zorgt ervoor dat de matching lang niet altijd optimaal is, dat woningzoekenden lang moeten wachten, of niet op een plek terechtkomen die bij hen past. We hebben initiatieven genomen die bedoeld zijn om nieuwe richtingen te verkennen en te kijken of, en in hoeverre, we de matching kunnen verbeteren. Eind december zijn we gestart met de bouw van 53 woningen in Heuvel in Breda, waar reguliere huurders gaan samenwonen met mensen die uit een beschermd-wonenproject komen. Voor iedereen die hier komt wonen, is dit een bewuste keuze. Het project geldt als een vergaand experiment om vraag en aanbod beter op elkaar aan te laten sluiten en te bouwen aan een gemeenschap.

#### 4.6 Woningsplitsing en -deling

Omdat de druk op de woningmarkt niet alleen in de koopsector, maar ook in de huursector toeneemt, zoeken we als woningcorporatie naar nieuwe manieren om onze woningvoorraad te vergroten. We zoeken daarbij naar meer ruimte in ons bestaand bezit en zien kansen door woningen te splitsen of te delen. We hebben onderzoek gedaan naar welke woningtypen geschikt zijn om te splitsen en welke variaties daarbij, technisch, mogelijk zijn. In Hoge Vucht in Breda voeren wij een pilot uit waarbij we praktische ervaring opdoen op het gebied van bouwkundig, beleids- en procesmatige aspecten. Ook leren we hoe we het interne proces moeten aanpassen om sneller te kunnen opschalen. Vanaf 2022 streven wij ernaar om op basis van uitkomsten van de pilot extra huishoudens te huisvesten met woningsplitsing.

Het delen van woningen kent vele verschijningsvormen en er komen andere vraagstukken bij kijken, zoals juridische en contractuele. Het delen van een woning kan bijvoorbeeld consequenties hebben voor het inkomen uit uitkering of toeslagen. We doen hier onderzoek naar en kijken of, en in welke vorm, we het woningdelen willen uitbreiden. 'Onder de pannen' is een franchiseconcept van woningdeling dat wij in eerste instantie in Breda in 2022 zullen invoeren.



## Resultaatgebied Duurzaamheid

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

We committeren ons aan de landelijke doelstelling om in 2050 CO<sub>2</sub>-neutraal te zijn. Het tussendoel is 49% reductie in 2030 ten opzichte van 1990. Dit betekent dat we het gebruik van aardgas in onze woningen moeten verlagen. Dit doen we door de energievraag terug te dringen. We leggen daarbij de focus op:

- het verminderen van de energievraag door het isoleren van woningen en het plaatsen van zonnepanelen;
- het duurzaam verwarmen van de woning en produceren van warm tapwater door bijvoorbeeld woningen aan te sluiten op het warmtenetwerk;
- het minimaliseren van het aantal energieaansluitingen (maximaal 2), door bijvoorbeeld van het kookgas af te gaan.

Ook willen we meer aandacht geven aan het informeren van onze huurders over het gebruik van installaties en het besparen van energie door er slim mee om te gaan.

Ook gaan we in de huidige ondernemingsplanperiode van 2021 tot en met 2024 8.500 zonnepanelen plaatsen en maken we 1.400 woningen aardgasvrij.

#### Energieverbruik huurders

WonenBregburg heeft afgelopen jaar de energiekosten van zijn huurders onderzocht. Het goede nieuws is dat deze kosten gemiddeld lager zijn dan het landelijke gemiddelde en dat er kansen zijn om ze verder te verlagen. Komend jaar gaan we bepalen welke acties we in gang zetten om deze kansen te verzilveren.

Bij het uitvoeren van energetische verbeteringen in het kader van duurzaamheid gaan we daarom woningen met relatief hoge energiekosten per m<sup>2</sup> en/of CO<sub>2</sub>-uitstoot per m<sup>2</sup> en/of die extra kosten hebben die andere bewoners niet hebben, als eerste aanpakken. We realiseren nog steeds de meeste energetische verbeteringen via groot onderhoud. De komende jaren gaan we ook bij planmatig onderhoud en dagelijks onderhoud het aantal woningen waar we maatregelen uitvoeren, verhogen.

Samen met de Lente-corporaties hebben we gebruikersinformatie voor het optimaal verwarmen, koelen en ventileren van de woning gemaakt. Immers, als bewoners beter weten hoe zij hun klimaatinstallaties energiezuinig kunnen gebruiken, draagt dat bij aan een gezond binnenklimaat en een lager energieverbruik. In 2022 ontwikkelen we hiervoor de communicatiemiddelen die we daarna kunnen inzetten.

#### Verduurzaming bij groot onderhoud

We gaan in de ondernemingsplanperiode 2021-2024 ca. 1.850 woningen verduurzamen via groot onderhoud. Dit sluit aan op de afspraak in het landelijke Klimaatakkoord om in de periode tot en met 2030 1,5 miljoen woningen te verduurzamen. De belangrijkste focus bij groot onderhoud ligt op het isoleren van woningen, het minimaliseren van het aantal energieaansluitingen per woning, het aansluiten op warmtenetwerken en het plaatsen van zonnepanelen.

Via groot onderhoud hebben wij in 2021 543 woningen verduurzaamd. Dit betekent dat er de komende 3 jaar nog 1.307 verduurzaamd moeten worden via groot onderhoud. De woningen die aardgasvrij gemaakt zijn, hebben een warmteaansluiting gekregen en/of een elektrische kookfunctie, zijn



geïsoleerd, hebben kierdichting gekregen en een aangepast ventilatiesysteem. De woningen die aardgasvrij-ready zijn gemaakt, zijn geïsoleerd, hebben kierdichting gekregen en een aangepast ventilatiesysteem. Vaak is ook hier de kookfunctie geëlektrificeerd.

Tabel Grootonderhoudsprojecten 2021 met verduurzamingspakketten

Complexen	aantal opgeleverde woningen	aantal woningen aardgasvrij ready	aantal woningen aardgasvrij	aantal woningen PV-panelen
<b>Breda</b>	<b>264</b>	<b>26</b>	<b>126</b>	<b>259</b>
Marterring	26	26	-	-
Heuvelbrink	16	-	-	-
Jan Ligthartstraat	36	-	-	-
Jacob Romanstraat	126	-	-	-
Van Rijckevorselstraat	30	-	-	-
Scharenburgstraat	30	-	-	-
<b>Tilburg</b>	<b>279</b>	-	<b>294</b>	<b>176</b>
Kruidenbuurt	185	-	200	176
Mozartlaan	94	-	94	-
<b>Totaal</b>	<b>543</b>	<b>26</b>	<b>420</b>	<b>435</b>

#### Verduurzaming bij planmatig onderhoud

We kunnen planmatig onderhoud voor verschillende werkzaamheden goed combineren met het aanbrengen van verduurzamingsmaatregelen. WonenBredurg deed dit al, maar doet het steeds vaker en gericht om sneller te kunnen verduurzamen. In 2022 gaan we dit intensiveren. We hebben geen kwantitatieve doelstellingen opgenomen in het ondernemingsplan voor deze maatregelen. Deze maatregelen dragen bij aan kwalitatieve doelstellingen met betrekking tot het verlagen van het energieverbruik en daardoor energiekosten en CO<sub>2</sub>-reductie.

Tabel Planmatig onderhoudsprojecten 2021 met verduurzamingsmaatregelen

Maatregelen	aantallen Breda	aantallen Tilburg	totaal woningen	clusters Breda	clusters Tilburg	totaal clusters
HR 107 CV-ketels	39	136	175	25	37	62
HR++-glas	-	-	-	-	-	-
Isolatie platte daken	8	30	38	2	4	6
Isolatie hellende daken	-	109	109	-	1	1
Na isoleren spouwmuren	-	2	2	-	1	1
LED verlichting aangebracht	-	661	661	-	7	7

#### Aardgasvrij maken van woningen

In het ondernemingsplan hebben wij afgesproken minimaal 680 woningen die aangesloten zijn op het Amer-warmtenetwerk en waar geen onderhoud gepland staat, aardgasvrij te maken door de kookfunctie te elektrificeren. In 2021 hebben we bij mutatie al circa 200 woningen aardgasvrij-klaar gemaakt door het elektrificeren van de kookfunctie. Komende jaren willen we dit ook aan zittende huurders aanbieden. De voorbereiding hiervoor is gedaan in 2021, de uitvoering start in 2022.

Het is niet altijd mogelijk woningen aan te sluiten op het warmtenet en niet overal is verwarming met een warmtepomp toepasbaar, omdat woningen daarvoor maximaal geïsoleerd moeten worden. We stimuleren daarom de doorontwikkeling van installaties waarmee een normaal geïsoleerde woning toch duurzaam kan worden verwarmd.

In 2021 hebben we een test gedaan met een nieuwe warmte-installatie van een van de winnaars van de WarmteWissel. Voor het stookseizoen 2021-2022 gaan we pilots starten in bewoonde woningen met alle drie de winnaars. De eerste is geïnstalleerd en de tweede is in voorbereiding. De derde start in 2022.

#### Plaatsen zonnepanelen

In de ondernemingsplanperiode willen we circa 8.500 zonnepanelen (PV-panelen) plaatsen bij nieuwbouw- en onderhoudsprojecten en op verzoek van huurders. Immers, hier gaan verduurzamen en het verlagen van de energiekosten hand in hand. In maart 2021 zijn we gestart met het aanbieden van deze panelen aan onze huurders van eengezinswoningen, in samenwerking met onze installateurs. Dit project is enorm succesvol. Dit blijkt wel uit het feit dat we inmiddels op 788 woningen in totaal 6.522 zonnepanelen hebben geplaatst. Dit aantal in het eerste jaar is reeds 77% van de totale ambitie van 4 jaar. Een mooi resultaat.

Tabel Aantal geplaatste zonnepanelen

Maatregelen	Breda	Tilburg	totaal
aantal woningen	187	601	788
aantal geplaatste panelen	1.486	5.036	6.522
gemiddeld aantal panelen per woning	8	8	8

## 5.2 Klimaatadaptatie en biodiversiteit

Met betrekking tot klimaatadaptatie en biodiversiteit willen we deze ondernemingsplanperiode kennis en ervaring opdoen en met de gemeenten, andere corporaties en bewoners afspraken maken over de oplossingen en de eerste maatregelen.

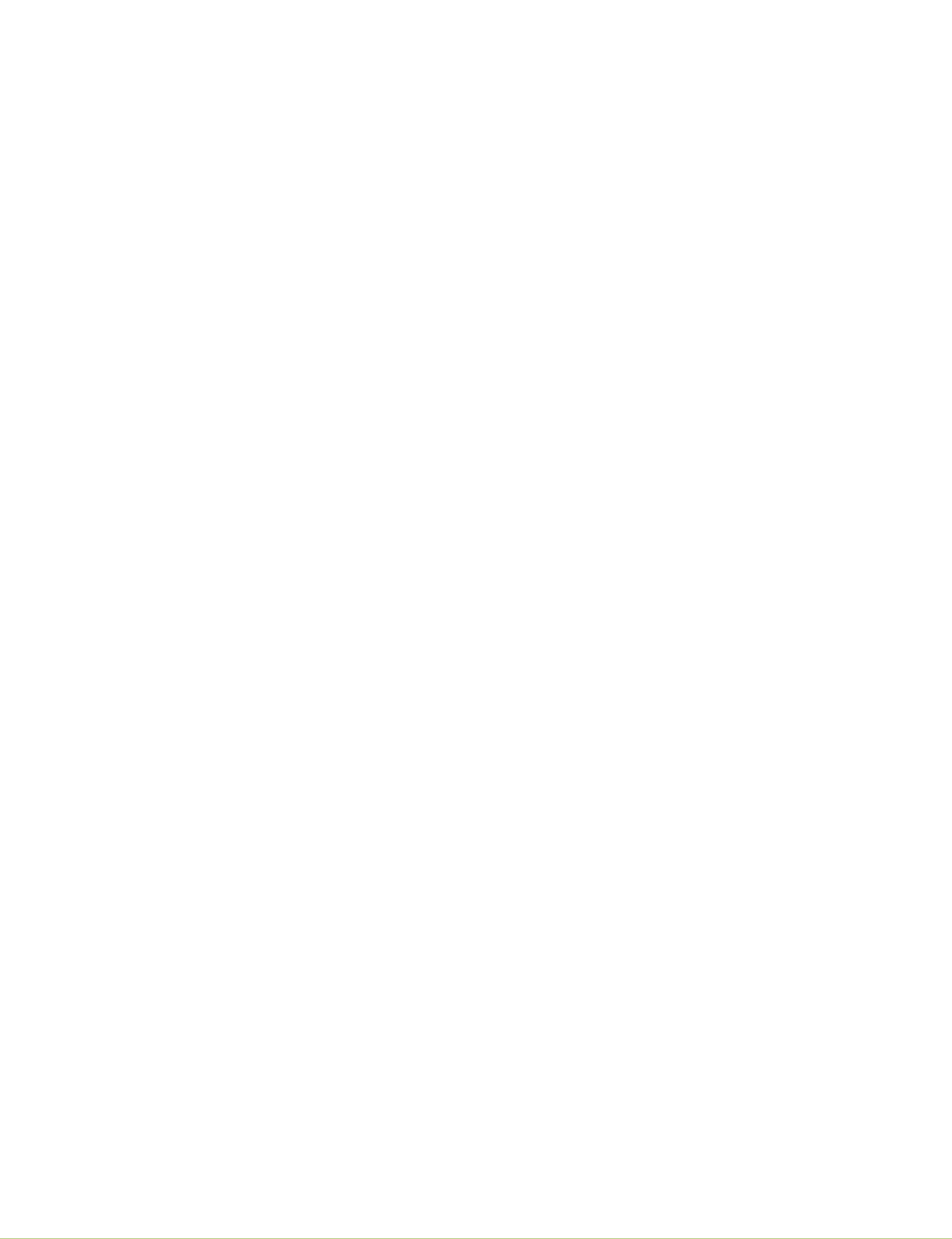
In 2021 hebben we bij het groot onderhoud Azuurweg en Slijpachtpad in Tilburg en Maarten de Vriesstraat en Calandstraat in Breda en bij de nieuwbouw in Heuvel in Breda maatregelen verkend die het mogelijk maken om een gebouw en zijn omgeving beter bestand te maken tegen de effecten van klimaatverandering en de biodiversiteit te versterken. We hebben in Breda en Tilburg in beeld gebracht waar hittestress en wateroverlast, als gevolg van klimaatverandering, de meeste overlast veroorzaken. Samen met de gemeenten stellen we een integraal plan voor deze gebieden op.

Daarnaast hebben we in diverse wijken in samenwerking met de bewoners acties gehouden, zoals een perenboom-actie, tegels wippen en geveltuinjes maken.

## 5.3 Circulariteit

Op het gebied van circulariteit gebruiken we deze ondernemingsplanperiode om ons via het opdoen van kennis en ervaring dit thema eigen te maken. Doel is om duidelijk te krijgen wat een circulaire economie betekent voor ons als corporatie; hoe we daar praktisch mee kunnen omgaan en welke impact dat heeft op de organisatie, huurders en gebruikers. In 2021 zijn we gestart met het onderzoeken van de mogelijkheden van circulair materiaalgebruik bij dagelijks onderhoud.





**ONDERNEMERSCHAP  
EN WERKGELUK**

### 6.1 Personeelsbeleid

#### Inleiding

De ontwikkelingen rond de coronacrisis hebben ook in 2021 een belangrijke stempel gedrukt op onze organisatie. Veel werken op afstand en minder persoonlijk contact met collega's zijn niet ideaal voor onze manier van samenwerken. We zien ook in 2021 een groter dan normaal verloop onder de medewerkers en daarmee een idem dito grotere instroom. Dit betekent extra inspanning bij recruitment en bij het onboarden van nieuwe medewerkers. De lege kantoren en het vergaderen via Teams zijn daarbij een extra uitdaging om medewerkers zich thuis te laten voelen en in te werken. Met een thuiswerkregeling en een onboardingsprogramma hebben we hier zo goed mogelijk invulling aan gegeven. Desalniettemin kijken wij uit naar een herstel van het normale kantoorleven, al zal dat er anders uitzien dan voorheen.

#### Personele bezetting

Op 31 december 2021 bestond het personeelsbestand van WonenBreborg uit 367 medewerkers (330,1 fte). De personeels- en leeftijdsopbouw zien er als volgt uit:

Tabel Personeelsopbouw in aantal medewerkers

2021	fulltime	oproepkracht	parttime	totaal	%
Vrouwen	60	4	109	173	47,1%
Mannen	174	1	19	194	52,9%
Totaal	234	5	128	367	100%

Tabel Leeftijdsopbouw in aantal medewerkers

2021	15-24 jaar	25-34 jaar	35-44 jaar	45-54 jaar	55-64 jaar	> 64 jaar	eindtotaal
Aantal	10	49	82	113	100	13	367

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

Het aantal medewerkers in dienst met een arbeidsbeperking is 14. Dit vloeit onder andere voort uit een doelstelling in ons vorige ondernemingsplan om minstens 10 medewerkers met een afstand tot de arbeidsmarkt een arbeidsplaats te bieden.

Er heeft in januari 2020 een meting voor de Prestatieladder Socialer Ondernemen plaatsgevonden en dit heeft geleid tot een PSO-score van 2. Deze score wordt mede behaald door de mate waarin we 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 WonenBreborg. De meting vindt 1 keer in de 2 jaar plaats en zal dus in 2022 weer plaatsvinden.

#### Ziekteverzuim

Het ziekteverzuimpercentage in 2021 was 5,8%, in 2020 4,5%. De effecten van corona op het verzuim zijn in 2021 pas goed naar voren gekomen. Het langdurig ziekteverzuim in 2021 betrof 4,6% ten opzichte van 3,3% in 2020. Het corona-gerelateerde verzuim bedroeg ca. 25%.

#### Werkdrukmeting 2021

In september en oktober hebben we bureau SKB een onderzoek laten doen naar de ervaren werkdruk binnen WonenBreborg. We hebben een goede respons behaald: 79% van de medewerkers heeft de enquête ingevuld en de resultaten van het onderzoek zijn dus representatief.

De uitkomsten geven het beeld dat WonenBreborg ten opzichte van het landelijk gemiddelde, van bedrijven en instellingen uit alle sectoren, duidelijk beter scoort en ten opzichte van een vergelijkbare

groep van circa 15 andere corporaties op onderdelen iets minder. Momenteel kijken we in de organisatie waar dit laatste uit voortkomt en wat we hieraan kunnen verbeteren.

#### Talentprogramma 2021-2022

In 2021 zijn we van start gegaan met de tweede lichting van ons Talentprogramma. In samenwerking met GITP hebben we een traject ontwikkeld waarin een groep medewerkers een jaar lang gestimuleerd en gefaciliteerd wordt in hun persoonlijke en professionele ontwikkeling.

Het programma richt zich deze keer specifiek op medewerkers met een functie op mbo-niveau; 11 ambitieuze en leergierige collega's die gezamenlijk en individueel aan de slag gaan met trainingen op onder andere het gebied van persoonlijk leiderschap, communiceren met impact, voorgaan in verandering en coachend leiderschap.

#### Instroom, doorstroom en uitstroom van medewerkers

In 2021 hebben wij 57 nieuwe medewerkers welkom geheten, 43 medewerkers zijn uit dienst getreden. Binnen de organisatie zijn 11 medewerkers intern doorgestroomd naar een nieuwe functie. De uitstroom bij WonenBreborg ligt met 11,7% lager dan het landelijke gemiddelde (17% in 2020) en net wat hoger dan het gemiddelde van de woningcorporatiebranche (10,7% in 2019).

De redenen dat medewerkers vertrekken zijn divers. Over het algemeen kunnen we stellen dat er krapte is op de arbeidsmarkt. Medewerkers die vertrekken, hebben over het algemeen wat langere dienstverbanden en kiezen nu voor een uitdaging elders. Mede vanwege corona zijn er dit jaar ook een paar mismatches geweest. Daarnaast zijn er een aantal collega's met pensioen gegaan.

#### Meldingen bij de vertrouwenspersoon

De externe vertrouwenspersoon fungeert als klankbord en zorgt voor de eerste opvang bij een melding. De vertrouwenspersoon heeft 2 meldingen ontvangen in 2021. Vorig jaar waren dat er 4. De vertrouwenspersoon ontvangt de laatste 5 jaar gemiddeld 3 à 4 meldingen per jaar. De meldingen in 2021 hadden betrekking op de relatie medewerker en leidinggevende. Betreffende medewerkers zijn door de vertrouwenspersoon gecoacht om hun probleem met de leidinggevende zelf bespreekbaar te maken.

#### Integriteitsmeldingen

Via de Meldregeling (voorheen klokkenluidersregeling) zijn twee meldingen binnen gekomen. Eén melding betrof een formele melding bij een leidinggevende. Daarop heeft de betreffende leidinggevende adequate actie ondernomen. De tweede casus betrof een medewerker die wilde klankborden. De medewerker is daartoe in de gelegenheid gesteld en daarmee is deze melding afgedaan.

#### Incidenten veilig werken

Het aantal geregistreerde incidenten met betrekking tot veilig werken in 2021 is 34. In het jaar 2020 waren het er 44.

Uit de enquête onder medewerkers met klantcontacten over agressie is duidelijk geworden dat medewerkers afgelopen jaren een toename in agressief gedrag ervaren in de externe omgeving, met name in de wijken waar wij actief zijn. Het meest gehoorde geluid is dat er steeds meer verwarde personen in de wijken wonen die frustraties soms niet op de juiste wijze kunnen uiten. De huidige en nieuwe medewerkers worden getraind om agressie te voorkomen of in goede banen te leiden. Deze training wordt eens per 3 jaar herhaald, maar ondanks deze trainingen lukt het helaas niet altijd om agressie te voorkomen. In het geval van een agressie-incident is de nazorg aan de medewerkers van groot belang. Dit is binnen WonenBreborg goed georganiseerd. Zo is er onder andere een agressieprotocol, zijn er instructies voor medewerkers en leidinggevend en is er een nazorgfase voor de medewerkers. Binnen WonenBreborg wordt goed gebruikgemaakt van de verschillende mogelijkheden. Dit blijkt ook uit de reacties van de betrokken medewerkers.

#### De Ondernemingsraad (OR)

De OR bestaat uit 7 leden en een ambtelijk secretaris. Dit jaar zijn 4 van de 7 leden vernieuwd door verkiezingen. Vanwege corona hebben we digitale verkiezingen gehouden. De leden zijn Hans van Domburg (voorzitter), Karin de Man (vicevoorzitter), Anique Donders, Joost Francken, Denise Pruisen, Johnny de Jong en Jeffrey Schouw. Nicole Geerts is de ambtelijk secretaris. Zij heeft de nieuwe leden kennis van de Wet op de Ondernemingsraden bijgebracht en hen samen met de zittende OR-leden verder ingewerkt.

Thematiek in 2021:

- Centrale kantoorhuisvesting
- Coronamaatregelen
- Hybride werken
- Secundaire arbeidsvoorwaarden
- Talentprogramma
- Veiligheid op het werk
- Werkdrukscan
- Ziekteverzuim
- Werkgeluk als tool
- Herbenoeming bestuurder
- Benoeming voorzitter raad van commissarissen
- Behouden iPads
- Verplichte vrije dag 2022
- Evaluatie integriteitsnotitie
- Lief-en-leedregeling (aanpassing)
- Verschoven werktijden (aanpassing)

De OR behandelde dit jaar 5 adviesaanvragen, 3 instemmingsverzoeken en diende 3 initiatiefvoorstellen in.

Naast de overlegvergaderingen was er informeel benen-op-tafel-overleg met het gehele bestuur. De OR maakte deel uit van werkgroepen en klankbordbijeenkomsten. Er vonden 2 formele overlegmomenten met de raad van commissarissen plaats. De OR heeft 3 gezamenlijke opleidingsdagen gehouden, begeleid door externe deskundigen. Daarnaast zijn er netwerkbijeenkomsten geweest met andere corporaties waar aan kennisdeling werd gedaan. De OR sprak met de bedrijfsarts, de externe veiligheidsdeskundige en de externe vertrouwenspersoon.

#### Centrale kantoorhuisvesting

Voor de nieuwe centrale huisvesting is in Tilburg een definitieve locatie gekozen die de stuurgroep kantoorhuisvesting in samenwerking met een externe adviseur verder gaat uitwerken. Zowel de definitieve locatie als het programma van eisen heeft een positief advies gekregen van de ondernemingsraad, mede op basis van de input van een klantbordgroep.

De huidige kantoorpanden, met uitzondering van de panden die door het onderhoudsbedrijf in gebruik zijn, krijgen een opknapbeurt en zullen herbestemd worden. Ten aanzien van het kantoorpand in Tilburg loopt een studie naar herbestemming naar de bouw van appartementen. Het kantoorpand in Breda zal herbestemd worden naar studenteneenheden. De uitvoering zal starten op het moment dat het eigen personeel deze locatie heeft verlaten.



## Ondernemerschap en werkgeluk

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

- medewerkers de ruimte en ons vertrouwen krijgen om het gevraagde resultaat te leveren. Resultaten die antwoorden geven op wat huurders nu en in de toekomst nodig hebben. We hebben de huurdersvraag op wijkniveau in beeld gebracht en werken lokaal waar het lokaal kan. Je kunt ons typeren als een corporatie van wijken.
- we een toekomstgerichte, aantrekkelijke werkgever blijven. De mening van onze medewerkers is daarin doorslaggevend. We willen dat medewerkers een juiste balans ervaren tussen de werk- en privésituatie. We zijn daarom duidelijk wat we van medewerkers verwachten en wat zij van ons mogen verwachten. We willen hen daarnaast ruimte bieden voor zelfontplooiing en ontwikkelkansen.

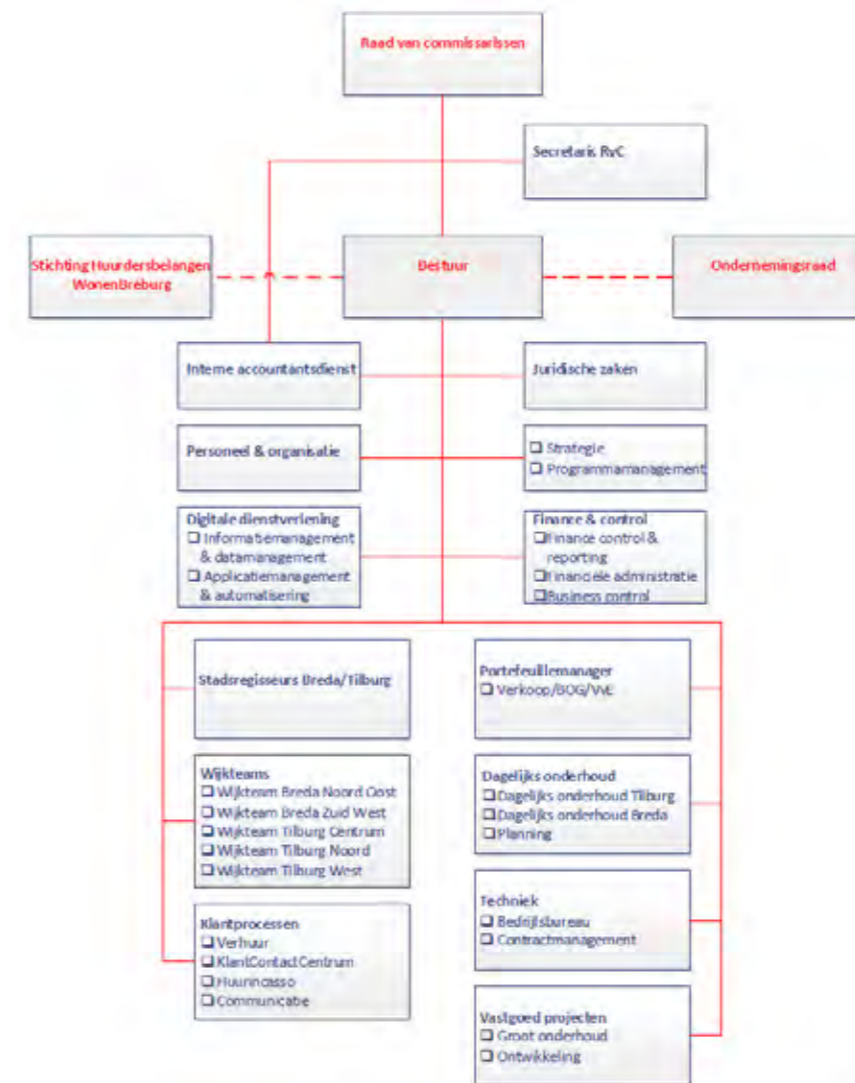
Een belangrijke voorwaarde om bovengenoemde te realiseren is, dat bestuur en management gemeenschappelijk en integraal eigenaarschap tonen van de te realiseren doelen. Bestuur en management moeten zich als voorbeeld kunnen stellen voor de organisatie als geheel. Het gaat daarbij niet alleen om onderlinge communicatie, maar vooral om het dragen van gemeenschappelijke verantwoordelijkheid. Dit ervaren we nog te weinig; we zijn te vaak gefocust op het eigen domein. We gaan meer over de eigen grenzen heen kijken. De te realiseren doelen zijn niet alleen van de managers afzonderlijk, maar van het gezamenlijk bestuur en management.

In 2021 zijn we gestart met een ontwikkeltraject voor bestuur en management. Dit heeft ertoe geleid dat we op een andere manier gaan samenwerken en meer gezamenlijk en doorlopend gaan sturen en prioriteren.

## 6.2 Organogram

### Organogram

De organisatiestructuur per 31 december 2021.



Organisatiestructuur: 31 december 2021  
Aanpassing: 1 januari 2021



**FINANCIËLE  
ONTWIKKELINGEN**



## Financiële ontwikkelingen

### 7.1 Ontwikkelingen met financiële invloed

#### Financieel resultaat

Het financiële resultaat over 2021 is € 486 miljoen positief. Hiervan hangt € 449 miljoen samen met niet-gerealiseerde waardestijgingen van ons vastgoed. Dit is grotendeels het gevolg van de stijging van leegwaarden en markthuren van onze vastgoedportefeuille in 2021.

In 2021 zijn er enkele ontwikkelingen geweest die invloed hadden op de positie van WonenBreburg. De ontwikkelingen die een materiële, financiële invloed (kunnen) hebben, zijn hieronder geduid.

#### Huurinkomsten

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

In 2021 heeft er een huurbefriëzing in de gereguleerde sector plaatsgevonden, waardoor van 1 juli 2021 tot en met 30 juni 2022 de huur van woningen niet wordt verhoogd (huurverhoging maximaal 0%). Daarnaast heeft er een eenmalige huurverlaging plaatsgevonden in 2021 op basis van de Wet eenmalige huurverlaging huurders met een lager inkomen. Zij hebben eenmalig recht op huurverlaging naar de toepasselijke aftoppingsgrens. Dit heeft impact op de huurinkomsten, omdat er in plaats van een stijging van de huurinkomsten met gemiddeld inflatie een daling van de huurinkomsten heeft plaatsgevonden. Deze derving van de huurinkomsten wordt in de daaropvolgende jaren niet gecompenseerd door een additionele huurverhoging en is derhalve structureel.

#### Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde

De totale waarde van de vastgoedportefeuille in exploitatie is in 2021 met € 461 miljoen gegroeid naar een waarde van € 3.798 miljoen. Dit betreft een waardegroei van 13,8%.

De belangrijkste verklaring voor de waardegroei is de krapte op de woningmarkt en de vastgoedbeleggingsmarkt. Het jaar 2021 kenmerkt zich door een wederom sterk aangetrokken woningmarkt ten opzichte van 2020. Zowel in de koop- als huurmarkt blijft een toenemende vraag en een achterblijvend aanbod bestaan met als gevolg een sterk stijgende waarde van woningen.

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



In 2021 zijn de voorgeschreven macro-economische parameters in het 'Handboek modelmatig waarden marktwaarde' gestegen ten opzichte van 2020. Deze stijging heeft een grote invloed op de positieve waardeontwikkeling van het vastgoed. Daarnaast constateren we een stijging van de erfpacht-kosten, wat verband houdt met de gestegen leegwaarde.

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

De beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is in 2021 gedaald met € 299 miljoen tot een waarde van € 2.093 miljoen. Dit betekent een waardekrimp met 12,5%.

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

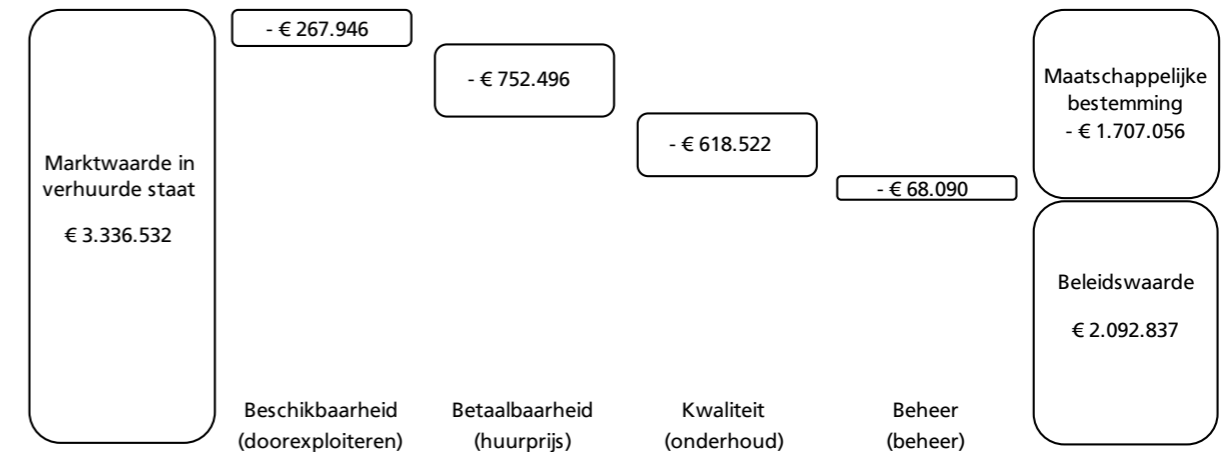
Waar de marktwaarde in verhuurde staat stijgt, daalt echter de beleidswaarde. Het Aw en WSW hebben een wijziging doorgevoerd in de voorschriften voor de berekening van de beleidswaarde. Deze aanpassing heeft een effect op de nog niet vastgestelde groot onderhoudsprojecten. In de jaarrekening van 2020 werden al de nog niet vastgestelde projecten volledig geactiveerd voor de beleidswaarde op grond van de verwachting dat ze zullen voldoen aan minimaal 3 van de 4 daartoe strekkende criteria. Dat betekende, dat voor deze projecten geen kosten werden opgenomen vanwege groot onderhoud in de onderhoudsnorm. Met de wijziging is bepaald dat de volledige activering uitsluitend wordt geaccepteerd voor wat betreft de projecten, waarover al besluitvorming heeft plaatsgevonden. Dat houdt in dat voor de jaarrekening 2021 ter bepaling van de beleidswaarde alleen voor de in- en extern vastgestelde en gecommuniceerde projecten, de bouwvoorbereidingsfase, volledige activering aan de orde is, op voorwaarde dat deze voldoen aan minimaal 3 van de 4 activeringscriteria.

Vorig jaar werden de onderhoudskosten voor niet-vastgestelde groot-onderhoudsprojecten voor het overgrote deel niet meegerekend in de beleidswaarde, wat zorgde voor een hogere beleidswaarde. Nu moet er van de uitgaven voor groot onderhoud 64% aan kosten in de beleidswaarde doorgerekend worden, tegen vorig jaar 0%. Deze negatieve mutatie van de beleidswaarde ten opzichte van voorgaand jaar leidt tot een andere uitkomst, die we niet goed kunnen vergelijken met de beleidswaarde van vorig jaar omdat de richtlijnen van het Aw en WSW daarover gewijzigd zijn.

Daartegenover staat een beperkte stijging als gevolg van marktontwikkelingen. De belangrijkste ontwikkeling is de daling van de disconteringsvoet voor het scenario doorexpluiten. Per saldo leidt dit tot een daling van de beleidswaarde met 12,5% ten opzichte van de jaarrekening 2020. Daardoor stijgt de LTV met 2,9% en daalt de solvabiliteit met 3,9%.

Tot slot hebben eigen keuzes van WonenBregburg een beperkte positieve invloed gehad op de ontwikkeling van de beleidswaarde ten opzichte van 2020. De gestegen contractuur en streefhuur hebben geleid tot een stijging van de beleidswaarde. De licht gedaalde beheerkosten hebben eveneens positieve impact gehad op de beleidswaarde.

(Bedragen x € 1.000)



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

Per 31 december 2021 is in totaal € 2.210 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in het eigen vermogen begrepen (2020: € 1.763 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 € 1.707 miljoen in het eigen vermogen begrepen (2020: € 945 miljoen) dat op basis van het beleid van de corporatie niet kan worden gerealiseerd.

Dit impliceert dat circa 56% van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is (2020: 37%). 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 markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerlasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van WonenBregburg.

#### Impact duurzaamheidsinvesteringen op marktwaarde en beleidswaarde

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

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

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

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

Landelijk onderzoek naar de houdbaarheid van de financiële huishouding van corporaties op de lange termijn heeft uitgewezen dat er een disbalans is tussen de opgaven en middelen van de sector. Daarom heeft WonenBreborg deelgenomen aan het regiotraject opgaven en middelen West- en Hart van Brabant. In dit onderzoek is in 2021, en doorlopend in 2022, onderzoek gedaan naar de financiële huishouding op regionaal en nationaal niveau, doorlopend tot 2035. Daarbij zijn de opgaven voor nieuwbouw en verduurzaming doorgerekend. In een eerste verkenning zijn de effecten van de motie Hermans ingerekend, met name de verlaging van de verhuurderheffing. Daaruit kwam naar voren dat, hoewel de uitgangspositie van WonenBreborg beter is dan gemiddeld, er ook een einde komt aan de financiële polsstok van WonenBreborg. Vanwege de wijzigingen die gepland staan rondom de verhuurderheffing, heeft er ook een tweede verkenning plaatsgevonden, waarin het nieuwe regeerakkoord is doorgerekend. Uit deze tweede verkenning komt naar voren dat WonenBreborg, maar ook de regio West- en Hart van Brabant, meer ruimte krijgt waardoor de opgave haalbaar is.

Hierbij moet echter de kanttekening worden gezet dat de doorrekening heeft plaatsgevonden tot 2035 en dat er vanwege de duurzaamheidsopgave, die niet volledig wordt verdiend, en de hoge benodigde investeringen voor nieuwbouw, additionele financiering aangetrokken moet worden om te voldoen aan de opgave die ons de komende 10 jaar te wachten staat. Dit houdt dus ook in dat de loan-to-value (LTV) en de interest coverage ratio (ICR) zullen verslechteren.

### **Investeringen duurzaamheid**

De verduurzaming van het woningbezit is de afgelopen jaren hoog op de agenda gekomen. WonenBreborg werkt al vele jaren aan verduurzaming, maar de doelstellingen van de overheid en van de gemeenten vragen om een versnelling. In onze huidige ramingen houden wij rekening met investeringen in duurzame nieuwbouwwoningen en verduurzamingsingrepen in de bestaande voorraad met de kennis die wij nu hebben van de opgaven, de beschikbare oplossingen en de kosten die daarmee gepaard gaan. Wij werken nog aan een gedetailleerde routekaart voor WonenBreborg CO<sub>2</sub>-neutraal in 2050.

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

### **Gronden ten behoeve van nieuwbouw**

In Breda hebben wij nu al meer concrete mogelijkheden voor nieuwbouw en/of afname van nieuwe woningen. Wij hebben zelf ook meer posities in de stad die voor (her)ontwikkeling in aanmerking komen, zoals de mogelijke flexwoonconcepten aan de Frankenthalerstraat en Kadijkje. Ook werken wij voor een aantal concrete projecten op andere locaties in de stad samen met ontwikkelaars en bouwers.

In algemene zin is in Tilburg sprake van beperkte beschikbaarheid van bouwlocaties, die in veel gevallen ook nog in handen zijn van ontwikkelaars. Het is mede om die reden voor WonenBreborg moeilijk

bouwlocaties te verwerven voor een acceptabele prijs. Door enerzijds het gesprek met de gemeenten te voeren over deze problematiek en anderzijds de relaties met ontwikkelaars aan te halen, proberen wij te komen tot oplossingen voor onze nieuwbouwdoelstellingen. Door bijvoorbeeld de tripartiete aanpak in Tilburg-Noord zien wij dat daar mogelijkheden ontstaan voor nieuwbouwprojecten.

### **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 we in 2021 een sterke stijging van de leegwaarde zien, resulteert dit ook in een hogere bijbetalingsverplichting aan gemeente Tilburg.

### **Wijziging tarieven overdrachtsbelasting**

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

In de Rijksbegroting voor 2022 zijn plannen opgenomen dat de terugkoop van woningen die eerder zijn verkocht via verkoop onder voorwaarden (VOV) wordt vrijgesteld voor overdrachtsbelasting; zie hoofdstuk 7.5, Gebeurtenissen na balansdatum.

### **Realisatie onderhoud en nieuwbouw**

Vanwege de coronamaatregelen en door toename van de vraag is er krapte in de beschikbare capaciteit bij aannemers. Naast onderbezetting bij aannemers zijn er ook bij de eigen onderhoudsdiensten van WonenBreborg achterstanden ontstaan, doordat er vanwege corona minder planmatige reparatie en groot onderhoud uitgevoerd kon worden in 2021. Een deel van de kosten en investeringen van de niet uitgevoerde werkzaamheden vinden dus later plaats. Daarnaast heeft dit een negatieve impact op de dekking van de vakmannen, omdat er minder uren doorbelast konden worden.

### **Stijging bouwkosten**

Naast het capaciteitsprobleem zien we ook een stijging van de kosten van de bouwmaterialen, wat onder andere veroorzaakt wordt door tekorten aan grondstoffen en issues met bevoorrading ten gevolge van corona. Dit resulteert in een prijsstijging van onze bouwprojecten bij groot onderhoud en nieuwbouw, maar ook van periodiek en dagelijks onderhoud.

De stijging van de bouwkosten leidt ertoe dat de onrendabele top wordt vergroot omdat de bouw- en verbouwkosten dermate hoog zijn in verhouding tot de marktwaarde in verhuurde staat. Vanwege deze ontwikkelingen onderzoeken wij een nieuwe methodiek om de haalbaarheid van projecten te beoordelen. Dit onderzoek leidt in 2022 tot een nieuw investeringskader.

### Kosten OOB-status

Vanaf 1 januari 2020 is WonenBreborg een organisatie van openbaar belang (OOB). Dit zal ook in 2021, naast een aantal inhoudelijke en juridische aspecten die in het onderdeel 'Governance' van dit verslag worden toegelicht, leiden tot hogere kosten; met name de kosten die betrekking hebben op de werkzaamheden ten behoeve van de compliance en het riskmanagement. Daarnaast zijn de kosten op het gebied van externe jaarrekeningcontrole gestegen vanwege de verzwaarde werkzaamheden die de OOB-status met zich meebrengt.

### Toename CAO-lonen

Per 1 juli 2021 heeft er een structurele loonsverhoging van 2,25% plaatsgevonden. Daarnaast hebben medewerkers een eenmalige uitkering ontvangen van 550 euro bruto. Dit heeft vooral een verhogend effect op de personeelskosten. Voor 2022 is er nog geen nieuwe CAO-overeenkomst; ondanks dat er nog geen akkoord is, wordt er wel verwacht dat ook in 2022 de lonen stijgen.

### De verzekeringsmarkt

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 uittrekers bij de aanbieders van verzekeringen. Daarom zien we voor 2021 opnieuw een stijging van de verzekeringslasten.

De schadelast van WonenBreborg bij de brand- en opstalverzekering is over de afgelopen 5 jaren hoog geweest, waardoor er in 2021 opnieuw een stijging in de premie heeft plaatsgevonden. Omdat het lastig is om als corporatie alleen een goede onderhandelingspositie te verwerven, is WonenBreborg in 2021 in gesprek gegaan om te kijken of we ons kunnen aansluiten bij Lente voor een betere onderhandelingspositie. In 2021 zijn we overeengekomen dat WonenBreborg vanaf 2022 aansluit bij Lente, waardoor vanaf 2022 de premie voor de opstal- en brandverzekering daalt door collectieve inkoop.

### Aanpassing verhuurderheffing

In 2021 is de motie Hermans aangenomen, waarin is opgenomen dat de verhuurderheffing met € 500 miljoen verlaagd wordt. In het nieuwe regeerakkoord 'Omzien naar elkaar, vooruitkijken naar de toekomst' worden nog grotere stappen gemaakt en is afgesproken dat de verhuurderheffing in 2022 wordt verlaagd en met ingang van 2023 volledig wordt afgeschaft. Daartegenover staat dat het kabinet bindende prestatieafspraken maakt met woningcorporaties, zodat de investeringscapaciteit gebruikt wordt voor woningbouw en verduurzaming. Van de individuele corporaties, waaronder dus ook WonenBreborg, wordt verwacht dat in de lokale prestatieafspraken wordt opgenomen hoe zij uitvoering geven aan de prestatieafspraken op lokaal niveau.

### Subsidies

#### ForwArt

Project ForwArt is een subsidietraject van 5 jaar vanuit de EU om kunst en jongeren te verbinden in Tilburg-Noord. WonenBreborg heeft een voorlopige toekenning van € 0,5 miljoen ontvangen. Van dit bedrag is in april 2021 een bedrag van € 0,2 miljoen ontvangen. Gemeente Tilburg is de initiatiefnemer en diverse partijen, waaronder WonenBreborg, hebben ieder een aandeel in het project. WonenBreborg heeft de intentie om woonruimte en een atelier beschikbaar te stellen voor kunstenaars, om op die manier de verbinding te maken tussen de kunstenaars en de jongeren. De subsidietoekenning bestaat uit een vergoeding voor de huurderiving, het verbouwen van de betreffende woningen en de uren die de betrokken medewerkers van WonenBreborg in het project steken. WonenBreborg zal verantwoording moeten afleggen over de gemaakte uren en de huurderiving, of overige onderhoudskosten die voor dit specifieke project zijn gemaakt. De verantwoording wordt via de gemeente Tilburg

doorgegeven aan de Europese subsidieverstrekker. Tot op heden zijn de meeste kosten geregistreerd voor gemaakte uren van medewerkers.

### Leningruil Vestia

WonenBreborg heeft zich aangesloten bij de in totaal 239 corporaties die willen bijdragen aan een structurele oplossing van de financiële problemen van woningcorporatie Vestia. De bijdrage van WonenBreborg heeft in 2021 plaatsgevonden door middel van een leningruil van circa € 9,4 miljoen. Hierbij heeft WonenBreborg een nieuwe lening aangetrokken met een marktconform rentepercentage. Deze lening is vervolgens geruild met een lening van Vestia met een even grote hoofdsom. Omdat de lening van Vestia een hoger rentetarief van 4,86% kent dan de lening die door WonenBreborg is aangetrokken, ontstaat bij de ruil van deze lening een aanzienlijk lagere rentelast voor Vestia. Het proces rondom de leningruil is gecoördineerd door een onafhankelijke regisseur, die de corporaties in de verwerking van de leningruil zo veel mogelijk heeft ontzorgd en heeft bewaakt dat de bijdrage per corporatie evenredig is verdeeld. De financiële impact van deze leningruil op WonenBreborg is doorgerekend en betreft jaarlijks € 13 per vhe. Dit ligt binnen het door de corporaties afgesproken maximum van € 14 per vhe.

In de leningruil is in een vaststellingsovereenkomst met de Belastingdienst overeengekomen dat er in de fiscale jaarrekening naast de lening ook een volkshuisvestelijke bijdrage wordt opgenomen die ten laste van het resultaat 2021 en 2022 gebracht mag worden in gelijke delen; dit betreft een bedrag van circa € 14,6 miljoen. In de commerciële jaarrekening wordt de volkshuisvestelijke bijdrage ineens ten laste van het resultaat 2021 gebracht. Voor datzelfde bedrag moet op de balans onder de langlopende leningen een agio worden opgenomen. De lening heeft een looptijd van 40 jaar en met het verschil tussen de marktconforme rente en de werkelijke rente op deze lening loopt het agio gedurende deze periode terug.

### Aanpassingen borgingsstelsel WSW

Het WSW staat borg voor de meeste van onze leningen. Daarmee heeft WonenBreborg de mogelijkheid om goedkoop en relatief eenvoudig financiering aan te trekken. In 2021 heeft het WSW maatregelen genomen om haar positie te versterken. Dit is in het belang van de woningcorporaties omdat zij daarmee in de toekomst goedkope leningen kunnen blijven aantrekken. Het WSW noemt het pakket aan maatregelen het strategisch programma. Het pakket omvat de volgende maatregelen:

- Sinds 1 juli 2021 heeft er een wijziging plaatsgevonden in de obligoverplichting, waarvoor het reglement van deelneming is aangepast. Voorheen gold er een eenmalige obligoverplichting van 3,85% van het geborgde schuldrestant. Deze verplichting wordt vanaf 2021 anders ingericht. Vanaf juli 2021 geldt er een jaarlijkse gemaximeerde obligoheffing en een obligolening. Dit leidt tot verplichtingen voor woningcorporaties ten aanzien van de volmacht, het aantrekken van een obligolening en het gebruiken van nieuwe leningsdocumentatie voor in de toekomst aan te trekken leningen en een addendum voor bestaande leningsovereenkomsten.
- De heffing van een jaarlijks obligo om het risicovermogen van het WSW op peil te houden. De obligoheffing, betreft jaarlijks 0,167% van het geborgde schuldrestant en zal geïnd worden als het noodzakelijk is om het risicovermogen naar boven de kritische grens aan te vullen. Dit bedrag kan gemaximeerd worden naar 0,33%.
- De obligolening is benodigd voor het WSW om er zeker van te zijn dat er direct geld beschikbaar is voor aanspraken wanneer de obligoheffing niet voldoende is en is gemaximeerd op 2,6% van het geborgde schuldrestant. Dit is een variabele hoofdsomlening waarop alleen getrokken wordt als het WSW een verzoek daartoe doet. De hoogte van de lening is gekoppeld aan het borgingsplafond dat jaarlijks wordt bijgesteld. WonenBreborg heeft de obligolening in oktober 2021 bij de BNG afgesloten. Voor deze lening moet elk kwartaal een bereidstellingsprovisie vergoeding worden betaald over het niet opgenomen deel van de lening.



- Nieuwe achtervangovereenkomsten met gemeenten. Alle gemeenten waar WonenBreborg actief is -Breda, Tilburg en Zundert- hebben de achtervangovereenkomsten getekend. Dit betekent dat WonenBreborg zonder voorbehoud borging zal krijgen als financiering moet worden aangetrokken.
- De nieuwe volmacht aan het WSW is alleen verplicht als de huidige volmacht niet voldoet aan de nieuwe voorwaarden. De huidige volmacht van WonenBreborg voldoet en kan zodoende gehandhaafd blijven. Toch is besloten om de nieuwe volmacht af te geven vanwege de voordelen die de nieuwe volmacht met zich meebrengt. Het is vooral een voordeel dat het niet-daeb vastgoed niet meer als onderpand wordt ingebracht, waardoor deze kan worden gebruikt als onderpand voor ongeborgde leningen voor investeringen in niet-daeb vastgoed. Begin 2022 zal de nieuwe volmacht worden afgegeven.

De relevante toets voor de obligoheffing dit jaar is de afspraak dat het risicovermogen van WSW minimaal 0,65% van het geborgde schuldrestant moet zijn. WSW heft in 2021 obligo voor een totaalbedrag van € 49,9 miljoen. Het deel van WonenBreborg in 2021 was € 0,5 miljoen (0,0624% van het geborgd schuldvolume per 31-12-2020).

Voor de dPi moet per 2022 jaarlijks 0,167% worden ingerekend van het geborgde schuldrestant. De verwachting is echter dat er tussen de 0,05% en 0,08% benodigd zal zijn o.b.v. de verplichtingen die het WSW heeft vanwege WSW en Humanitas. De heffing is gemaximeerd op 0,33%. De heffing moet betaald worden om te voorkomen dat het risicovermogen onder het minimum komt, wat vastgesteld is op minimaal 0,65% van het geborgd schuldrestant.

## 7.2 Overzicht activiteiten beleggingen

WonenBreborg heeft per 31 december 2021 geen beleggingen en geen derivaten.

## 7.3 Financiële foto van WonenBreborg

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

In de FMR staat hoe de financiële huishouding zich de komende 10 jaar met het voorgenomen beleid naar verwachting ontwikkelt. Dat beschouwen wij als het meest realistische scenario, het basisscenario. Voor het basisscenario worden daeb en niet-daeb afzonderlijk getoetst aan de externe normen. Op het basisscenario van jaarrekening 2021 voeren wij een stresstest uit, wat inhoudt dat een scenario met een gematigd risicoprofiel en een scenario met een hoog risicoprofiel worden doorgerekend. Wij baseren de test op de risicoanalyse die periodiek wordt geactualiseerd door de managers binnen WonenBreborg. De stresstest voeren wij uit voor de geconsolideerde cijfers van daeb en niet-daeb; deze cijfers worden getoetst aan de interne norm.

### Uitgangspunten risicoscenario's

De sinds 2020 toegepaste methode beperkt zich tot enkele toprisico's. Twee risico's met een gematigde impact vormen samen het gematigd risicoscenario en twee andere risico's met een zware impact vormen samen het zwaar-weerscenario. Afhankelijk van het risico worden de effecten op kasstroom,

resultaat en/of waarde voor één of enkele jaren opgenomen met eventueel een jaarlijks afwijkend bedrag.

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

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

### Risicoscenario's

In de stresstest zijn de volgende risico's betrokken:

Toprisico	Beschrijving	Scenario
Verduurzaming	↑ Investeringen = ↓ # geschikte woningen	zwaar
Verduurzaming	↑ Investeringen = ↓ # geschikte woningen	zwaar
Verduurzaming	↑ Investeringen agv veranderend klimaat	zwaar
ICT risico	↑ Kosten	gematigd
ICT risico	↑ Cyberrisico	gematigd
ICT risico	↑ Saas / data verlies	gematigd
ICT risico	↑ Hardware aanschaf + onderhoud	gematigd
ICT risico	↑ Software + abonnementskosten	gematigd
Wendbaarheid organisatie	(personeelsrisico)	gematigd
Wendbaarheid organisatie	↑ Additioneel personeel + inleen	gematigd
Wendbaarheid organisatie	↑ Scholingskosten en renummeratie/VSO	gematigd
Macro-economische ontwikkelingen		zwaar
Macro-economische ontwikkelingen	↓ Huursomstijging 0%	zwaar
Macro-economische ontwikkelingen	↑ Betaalrisico	zwaar
Macro-economische ontwikkelingen	↑ Kosten stijgen harder	zwaar
Macro-economische ontwikkelingen	↑ Investeringsuitgaven stijgen harder	zwaar
Macro-economische ontwikkelingen	↓ Woningwaarde	zwaar

Voor het gematigd risicoscenario zijn de volgende effecten ingerekend:

Scenario	impact op	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
gematigd	inkomsten	-	-	-	-	-	-	-
gematigd	kosten	8.000	3.750	3.500	2.700	2.450	750	200
<b>gematigd</b>	<b>cashflow en WV</b>	<b>-8.000</b>	<b>-3.750</b>	<b>-3.500</b>	<b>-2.700</b>	<b>-2.450</b>	<b>-750</b>	<b>-200</b>
gematigd	waarde bezit	-	-	-	-	-	-	-
<b>gematigd</b>	<b>totaal</b>	<b>-8.000</b>	<b>-3.750</b>	<b>-3.500</b>	<b>-2.700</b>	<b>-2.450</b>	<b>-750</b>	<b>-200</b>

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

Scenario	impact op	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
zwaar	inkomsten	-2.120	-8.885	-9.633	-9.459	-9.320	-	-
zwaar	kosten	11.010	11.389	11.561	11.924	11.989	-	-
zwaar	investeringen	16.124	21.184	22.865	17.463	8.691	-	-
<b>zwaar</b>	<b>cashflow en WV</b>	<b>-29.255</b>	<b>-41.458</b>	<b>-44.059</b>	<b>-38.845</b>	<b>-30.000</b>	-	-
zwaar	waarde bezit	-1.140.900	-	-	-	-	-	-
<b>zwaar</b>	<b>totaal</b>	<b>-1.170.155</b>	<b>-41.458</b>	<b>-44.059</b>	<b>-38.845</b>	<b>-30.000</b>	-	-

### Ratio's

Voor 2021 zijn de ratio's vanuit Aw en WSW onveranderd. Wel hebben we de interne norm van de solvabiliteit voor daeb verruimd van 29% naar 19%, zodat deze meer in lijn is met het verschil van de interne norm met de externe norm voor de LTV.

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

Normen ratio's	interne norm (geconsolideerd)	externe norm daeb	externe norm niet-daeb
Interest Coverage Ratio (ICR)	> 1,7	> 1,4	> 1,8
Solvabiliteit o.b.v. beleidswaarde	> 19%	> 15%	> 40%
Loan to value (LTV) o.b.v. beleidswaarde	< 81%	< 85%	< 75%
Dekkingsratio o.b.v. marktwaarde	< 60%	< 70%	< 70%
Onderpandratio o.b.v. marktwaarde geborgd vastgoed	< 60%	< 70%	

Hierna wordt voor elke ratio afzonderlijk aangegeven of aan de bovenstaande normen wordt voldaan op basis van de doorrekening, exclusief corona-stresstestanalyse.

#### Solvabiliteit (op basis van beleidswaarde)

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

Solvabiliteit o.b.v. beleidswaarde	voldoet aan interne norm		voldoet aan externe norm	
	geconsolideerd		daeb	niet-daeb
Jaarrekening 2021	ja		ja	ja
Gematigd risicoscenario	ja		n.v.t.	n.v.t.
Zwaar-weer-scenario	ja		n.v.t.	n.v.t.

#### Loan-to-value (LTV op basis van beleidswaarde)

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

LTV o.b.v. beleidswaarde	voldoet aan interne norm		voldoet aan externe norm	
	geconsolideerd		daeb	niet-daeb
Jaarrekening 2021	ja		ja	ja
Gematigd risicoscenario	ja		n.v.t.	n.v.t.
Zwaar-weer-scenario	ja		n.v.t.	n.v.t.

#### De dekkingsratio (LTV op basis van marktwaarde)

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

Dekkingsratio o.b.v. marktwaarde	voldoet aan interne norm		voldoet aan externe norm	
	geconsolideerd		daeb	niet-daeb
Jaarrekening 2021	ja		ja	ja
Gematigd risicoscenario	ja		n.v.t.	n.v.t.
Zwaar-weer-scenario	ja		n.v.t.	n.v.t.

#### Interest coverage ratio (ICR)

Deze ratio geeft inzicht of in geval van discontinuïteit de (markt)waarde van het onderpand (daeb vastgoed, en niet-daeb vastgoed waarop WSW hypotheek heeft gevestigd) voldoende is om de geborgde schuldpositie af te lossen.

ICR	voldoet aan interne norm		voldoet aan externe norm	
	geconsolideerd		daeb	niet-daeb
Jaarrekening 2021	ja		ja	ja
Gematigd risicoscenario	ja		n.v.t.	n.v.t.
Zwaar-weer-scenario	ja		n.v.t.	n.v.t.

#### Onderpandratio

Deze ratio geeft inzicht of in geval van discontinuïteit de (markt)waarde van het onderpand (daeb vastgoed, en niet-daeb vastgoed waarop WSW hypotheek heeft gevestigd) voldoende is om de geborgde schuldpositie af te lossen.

Onderpandratio	voldoet aan interne norm		voldoet aan externe norm	
	geconsolideerd		daeb	niet-daeb
Jaarrekening 2021	ja		ja	ja
Gematigd risicoscenario	ja		n.v.t.	n.v.t.
Zwaar-weer-scenario	ja		n.v.t.	n.v.t.

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

Zelfs in een zwaar-weerscenario is de financiële positie van WonenBregburg dermate robuust dat alle ratio's voldoen aan het financieel normenkader.

#### Gevolgen oorlog Oekraïne

Sinds kort wordt er in Oekraïne een oorlog gevoerd die een grote impact heeft op Europa. De onzekerheid over het vervolg en de aan Rusland en Wit-Rusland opgelegde sancties zorgen voor ongekende stijging van grondstofprijzen. Uiteindelijk zal ook WonenBregburg de gevolgen hiervan merken. Daarom is er een Oekraïne-scenario uitgewerkt, dat een verzwaaring is van het zwaar-weer-scenario.

De volgende effecten zijn hierin meegenomen:

- Bouwkosten: in heel korte tijd flexwoningen bouwen voor vluchtelingen. Concreet ingerekend wordt 1.000 nieuwbouwwoningen extra.
- Verduurzaming: versneld van het aardgas af. Concreet ingerekend wordt dat de reeds opgenomen duurzaamheidsinvestering van € 4,5 miljoen (prijspeil 2021) per jaar voor een periode van 10 jaar, versneld wordt en in 5 jaar wordt gerealiseerd.
- Inflatie stijgt nog harder: hogere bouwkosten en stijging huurderiving maar geen hogere huuropbrengst. Concreet ingerekend wordt een verhoging t.o.v. het zwaar-weer-scenario van 7% naar 10% en de extra huurderiving wordt verhoogd van 1,2% naar 3% (in risicotabel overige lasten WALs).
- Waardedaling woningen. Concreet ingerekend wordt t.o.v. het zwaar-weer scenario een extra afname van de leegwaarde met 5% per jaar van 2023 t/m 2026 tot in totaal een waarde-daling van 20% (in het zwaar-weer scenario is al 30% afname ingerekend in 2022). Daarnaast wordt in de marktwaardeberekening de discontovoet met 1% verhoogd.
- Het maximum van de WSW obligolening wordt getrokken in 2022 (€ 20,3 miljoen).

De effecten op de kasstroom en balanswaarde zijn als volgt:

Scenario	impact op	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Oekraïne	Inkomsten	-2.120	-8.885	-9.633	-9.459	-9.320	-	-
Oekraïne	kosten	33.144	13.184	13.244	13.650	13.667	-	-
Oekraïne	investeringen	19.606	26.834	29.235	21.518	12.416	-	-
<b>Oekraïne</b>	<b>cashflow en WV</b>	<b>-54.871</b>	<b>-48.902</b>	<b>-52.112</b>	<b>-44.627</b>	<b>-35.403</b>	-	-
Oekraïne	waarde bezit	1.140.900	-190.150	-190.150	-190.150	-190.150	-	-
<b>Oekraïne</b>	<b>totaal</b>	<b>-1.195.771</b>	<b>-239.052</b>	<b>-242.262</b>	<b>-234.777</b>	<b>-225.553</b>	-	-

Dit heeft de volgende impact op de ratio's:

Oekraïne-scenario	voldoet aan interne norm geconsolideerd
ICR	nee
LTV	ja
Solvabiliteit	ja
Dekkingsratio	ja
Onderpandsratio	ja

Bij het Oekraïne-scenario voldoet alleen de ICR niet aan de interne norm en slechts voor een periode van 1 jaar. In het tweede jaar voldoet de ICR alweer aan zowel de interne als de externe norm. Vanwege de korte periode is het niet nodig hiervoor een herstelplan uit te werken.

### Conclusie

Conclusie van de financiële foto en de stresstest is, dat de uitkomsten vertrouwen geven in de toekomst. Primair toetsen wij aan ons interne financiële beleidskader, juist omdat de bewegingsruimte bestaat bij de gratie van een stringenter intern kader. Als wij enkel sturen op de WSW-kaders is er voldoende ruimte om tegenvallers op te vangen, waardoor borgingsruimte niet in gevaar komt.

## 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 Toekomstige ontwikkelingen

### Nieuw kabinet

#### Aanpassing verhuurderheffing

In 2021 is de motie Hermans aangenomen, waarin is opgenomen dat de verhuurderheffing met € 500 miljoen verlaagd wordt. In het nieuwe regeerakkoord 'Omzien naar elkaar, vooruitkijken naar de toekomst' worden nog grotere stappen gemaakt en is afgesproken dat de verhuurderheffing in 2022 wordt verlaagd en met ingang van 2023 volledig wordt afgeschaft. Deze wijzigingen zijn nog niet doorgerekend in de marktwaarde of in de beleidswaarde.

#### RVV verduurzaming

De afschaffing van de verhuurderheffing heeft een impact op de regeling RVV Verduurzaming, waarmee WonenBregburg een heffingsvermindering van € 25.000 per woning kan ontvangen wanneer we aan alle voorwaarden voldoen. Het recht op deze vermindering is in 2023 in ieder geval niet meer van toepassing. In 2022 kan tot op heden nog wel gebruikgemaakt worden van de vermindering, maar het is nog niet duidelijk of er een overgangsregeling komt.

#### Versnelling van de verduurzamingsopgave

De energietransitie krijgt steeds meer tractie. Met de afschaffing van de verhuurderheffing zijn afspraken gemaakt met het nieuwe kabinet, waarbij ook woningcorporaties zich aan de nodige duurzaamheids- en energiedoelstellingen hebben gecommitteerd.

### Huurverhoging 2022

Op 15 februari 2022 werd bekend gemaakt dat de meeste huurders van een sociale huurwoning vanaf juli 2022 een huurverhoging kunnen krijgen van maximaal 2,3%. De huurverhoging is beperkt tot het gemiddelde jaarinflatiepercentage tot december 2021. Tot 1 juli 2022 mogen de huren van sociale huurwoningen niet verhoogd worden.

### Inflatie

In de laatste maanden van 2021, en de eerste maanden van 2022 zien we een snel oplopende inflatie. Deze inflatie wordt vooral beïnvloed door de hoge gasprijzen, wat een uitwerking heeft op de productiekosten, maar ook de gasrekening. Dit heeft een negatieve invloed op de koopkracht van onze huurder, de impact hiervan op WonenBregburg is momenteel nog niet bekend. Naast de stijgende gasprijzen, zien we ook prijsstijgingen terug bij de bouwkosten.

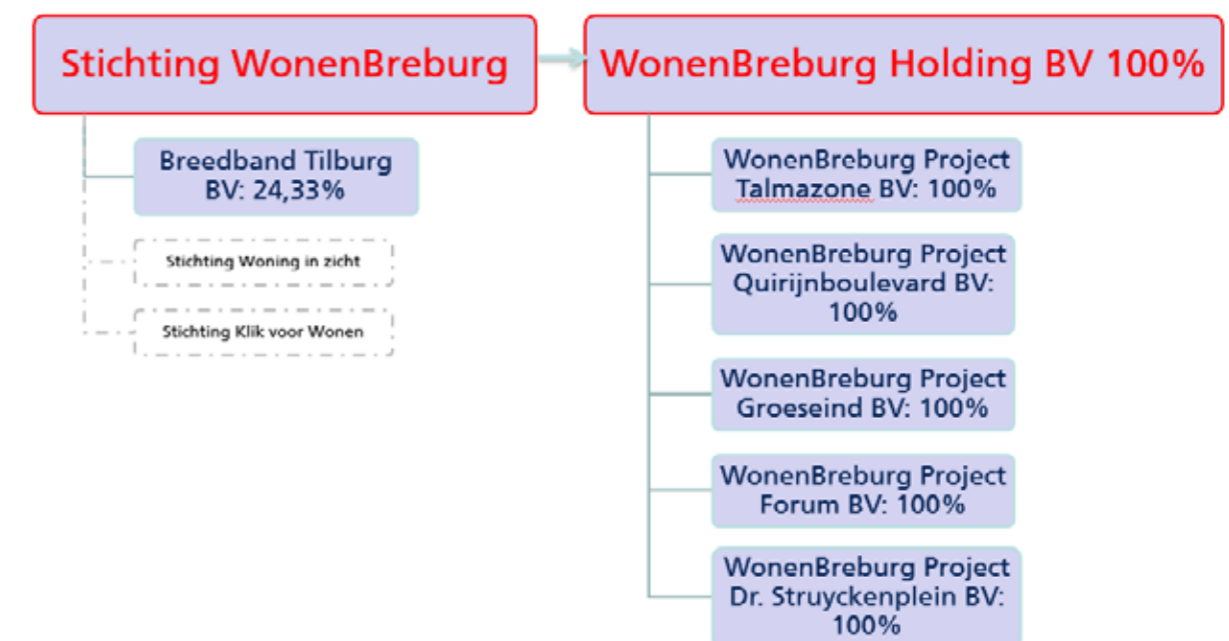
### Wijziging tarieven overdrachtsbelasting

In de Rijksbegroting voor 2022 zijn plannen opgenomen om de terugkoop van woningen die eerder zijn verkocht via verkoop onder voorwaarden (VOV) vrij te stellen van overdrachtsbelasting, mits de waarde in het economisch verkeer bij de eerdere verkrijging maximaal € 0,4 miljoen was en er een aanbiedingsplicht door de eerdere verkrijger was.

Door deze vrijstelling in de overdrachtsbelasting wordt voorkomen dat corporaties die VOV-woningen terugkopen, worden geconfronteerd met een heffing van 8%.

## 7.6 Juridische (neven)structuur

Het onderstaande schema geeft de juridische structuur van WonenBregburg ultimo 2021 weer. In deze paragraaf staan een omschrijving van de activiteiten, het aandelenbelang, de schuldposities met de Stichting en de resultaten van de daaraan verbonden verbindingen.





## A Minderheidsbelangen

### Breedband Tilburg BV

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

Stichting WonenBreborg heeft een belang van 24,33% in Breedband Tilburg BV. De andere deelnemers zijn gemeente Tilburg, Onderwijsgroep Tilburg, OMO, CZ Groep Zorgverzekeraar, Stichting De Wever, TweeSteden ziekenhuis, Instituut Verbeeten, Beatrix College, Koning Willem II College, GGz Breburg en Bibliotheek Midden-Brabant. Over 2021 heeft Breedband Tilburg BV een positief resultaat behaald van € 90.871. Per ultimo 2021 bedraagt de waardering van het minderheidsbelang € 63.754. Bij de vennootschap waren in 2021 geen werknemers werkzaam. Breedband Tilburg is op dit moment bezig met een strategische heroriëntatie over zijn rol en positie gezien de ontwikkelingen op de markt voor dataconnectiviteit.

## B Meerderheidsbelangen: dochtermaatschappijen

### WonenBreborg Holding BV

Onder WonenBreborg Holding BV zijn de project-bv's WonenBreborg Project Quirijnboulevard BV, WonenBreborg Project Talmazone BV, WonenBreborg Project Groeseind BV, WonenBreborg Project Forum BV en WonenBreborg Project Dr. Struyckenplein BV geplaatst. Bij de vennootschap waren in 2021 geen werknemers werkzaam. In 2021 heeft de holding geen andere activiteiten verricht dan het beheer van de deelnemingen.

Stichting WonenBreborg heeft een 100% aandeel in WonenBreborg Holding BV. Daarnaast is er sprake van een schuldpositie van WonenBreborg Holding BV aan Stichting WonenBreborg met een omvang van 4,2 miljoen euro.

### Project-bv's

In 2021 hebben in alle project-bv's geen activiteiten plaatsgevonden. Er is daarnaast geen sprake van een schuldpositie tussen de project-bv's en Stichting WonenBreborg. Aangezien er geen activiteiten plaatsvinden en de bv's nagenoeg enkel nog bestaan uit liquide middelen en eigen vermogen, wordt het financiële risico voor Stichting WonenBreborg ingeschat als zeer beperkt.

Het behaalde resultaat 2021 in WonenBreborg Holding BV bedraagt € 79.200 negatief.

De opbouw van dit resultaat is als volgt:

Resultaten dochter-bv's:	bedragen in euro's
WonenBreborg Project Quirijnboulevard BV	-/- 0
WonenBreborg Project Talmazone BV	-/- 10.000
WonenBreborg Project Groeseind BV	-/- 1.238
WonenBreborg Project Forum BV	-/- 0
WonenBreborg Project Dr. Struyckenplein BV	-/- 1.851
WonenBreborg Holding BV	-/- 66.111
<b>Totaal</b>	<b>79.200</b>

## Vennootschappen onder firma

WonenBreborg neemt niet langer deel in een aantal vennootschappen onder firma. VOF Dr. Struyckenplein is in 2021 geliquideerd. Het liquidatieresultaat is opgenomen in WonenBreborg Project Dr. Struyckenplein BV.

## C Overige verbonden partijen

### Stichting Woning in Zicht

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 2021 heeft WonenBreborg gebruikgemaakt van het verdeelsysteem voor met name de woningtoewijzingen in en rond Tilburg.

WonenBreborg heeft geen aandeel in het vermogen van Stichting Woning in Zicht en er is geen sprake van een schuldpositie tussen Stichting WonenBreborg en Stichting Woning in Zicht.

### Stichting Klik voor Wonen

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 2021 is door WonenBreborg gebruikgemaakt van het verdeelsysteem van Klik voor Wonen voor met name de woningtoewijzingen in en rondom Breda.

WonenBreborg heeft geen aandeel in het vermogen van Stichting Klik voor Wonen en er is geen sprake van een schuldpositie tussen Stichting WonenBreborg en Stichting Klik voor Wonen.

## Governance, risicomanagement en compliance

### Governance

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

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

Het vastleggen van de governanceregels in statuten en reglementen garandeert geenszins een goede governance in de praktijk van alledag. Daarvoor is meer nodig, zoals de kwaliteit van het bestuur en de toezichthouders en een gezonde relatie tussen beide. Voorbeeldgedrag, transparantie, maatschappelijke verbondenheid en goede risicobeheersing zijn van groot belang voor hoe wij als 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 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 het de rol van werkgever van het bestuur. In het verslag van de raad van commissarissen is de tabel met nevenfuncties van het bestuur opgenomen.

## Managementletter

WonenBregburg zet in op een solide bedrijfsvoering. Wij gebruiken de managementletter van externe accountant EY als een toetssteen om te zien in hoeverre wij daarin slagen. In de managementletter van 2021 doet EY wederom verslag van de door hen gesignaleerde verbeterpunten en relevante trends. Ook in 2021 heeft WonenBregburg weer veel aandacht geschonken aan de verbetering en vastlegging van de administratieve organisatie en interne controle (AO/IC). Daardoor zijn wij erin geslaagd om van de 4 managementletterpunten van vorig jaar er 1 volledig op te volgen en er 1 te verbeteren. In 2021 zijn er 2 nieuwe punten – onvolledige registratie inkoopcontracten en het vierogen-principe afsluiten nieuwe leningen – toegevoegd aan de managementletter; het betreft overigens bevindingen met een beperkt risico. Desalniettemin pakken wij deze punten in 2022 ook op; wij blijven werken aan verdere verbetering van het stelsel van AO/IC.

## Permanente educatie

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

### Overzicht behaalde PE-punten per 31 december

		PE-punten 2021	PE-punten 2020	PE-punten 2019	PE-punten totaal
Ir. J. Pars MRE	bestuursvoorzitter	30	31	49	110
Dr. L.J. Schuld	directeur-bestuurder	50	46*	40,5	150,5
Ir. C.H.J.M. Timmermans	directeur-bestuurder	44,5	30	67	141,5

\*Het aantal PE-punten voor drs. L.J. Schuld voor 2020 is aangepast van 45 naar 46, omdat ten onrechte niet alle PE-punten waren geregistreerd. Aangezien het een verhoging van PE-punten betreft, heeft dit geen nadelige gevolgen.

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. Vanwege de roulatieverplichting zal er in 2022 sprake zijn van een partnerwissel. Op basis van de huidige samenwerking heeft de raad van commissarissen besloten dat er geen aanleiding is om van accountantsbureau te wisselen. EY blijft dus aan als accountantsbureau van WonenBregburg. De raad van commissarissen, het bestuur, het management en de interne accountantsdienst (IAD) beoordelen jaarlijks het functioneren van de externe accountant. De raad overlegt eenmaal per jaar met de externe accountant buiten aanwezigheid van het bestuur. Het is in praktijk met name de auditcommissie van de raad van commissarissen die toeziet op het functioneren van de externe accountant.

## Interim-controle

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

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

## Manager F&C

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

## Interne accountantsdienst (IAD)

WonenBregburg heeft de taken, bevoegdheden en verantwoordelijkheden van de IAD beschreven en geformaliseerd, waarbij de genoemde functie, positie en rol in relatie zijn gebracht tot het functioneren van enerzijds de externe accountant en anderzijds het bestuur, het management en de raad van commissarissen, inclusief de auditcommissie. De positionering van de controlfunctie en de financiële functie binnen WonenBregburg zijn in september 2017 goedgekeurd door de raad van commissarissen.

In de afstemming tussen de externe en interne accountant wordt, met raadpleging van bestuur, management en de auditcommissie, jaarlijks een intern controleplan opgesteld en uitgevoerd. Dit intern controleplan heeft de raad van commissarissen in juni 2021 goedgekeurd. Ook worden de bevindingen van de IAD gedeeld met het bestuur, het management, afdeling F&C, de auditcommissie, de raad van commissarissen en de externe accountant. De interne accountant is bij alle vergaderingen van de auditcommissie aanwezig. Ook vindt er jaarlijks een gesprek plaats tussen de auditcommissie en de IAD buiten aanwezigheid van leden van het bestuur.

## Beleidsbeïnvloeding door belanghebbenden en verantwoording over het gevoerde beleid

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

## Betrekken van huurders en bewoners bij het beleid

### Huurders betrekken bij beleid en beheer

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

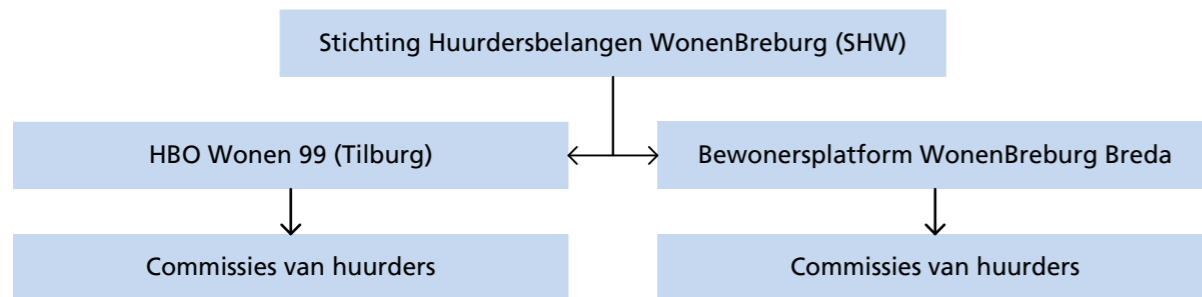
### Participatiereglement

Op onze website informeren wij belangstellenden uitgebreid over huurdersparticipatie en huurdersbelangen. Wij werken met een participatiereglement waarin is aangegeven hoe overlegstructuren geregeld zijn en welke rechten en plichten de huurdersbelangenorganisaties hebben.



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

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



#### SHW, HBO Wonen '99 en Bewonersplatform WonenBredburg Breda

In 2021 hebben het bestuur van WonenBredburg en SHW 6 keer overlegd over beleid en stadsoverschrijdende onderwerpen. De stadsregisseurs van WonenBredburg voerden in 2021 6 keer regulier overleg met HBO Wonen '99 in Tilburg en 5 keer regulier overleg met Bewonersplatform WonenBredburg Breda in Breda. Daarnaast zijn dit jaar bij wijze van pilot 'kenniscafés' georganiseerd voor alle leden van HBO Wonen '99 en Bewonersplatform WonenBredburg Breda. De kenniscafés hadden tot doel om buiten de reguliere overleggen kennis over te dragen over de thema's woonruimteverdeling en huurbeleid. Hieronder staan de onderwerpen die wij dit jaar bespraken met de huurdersbelangenorganisaties.

#### Instemmingsaanvragen:

- Omgangscodes (ingestemd)

#### Adviesaanvragen:

- Ondernemingsplan 2021-2024 (positief advies)
- Visie sociaal-maatschappelijke rol WonenBredburg (positief advies)
- Huuraanpassing en eenmalige huurverlaging per 1 juli 2021 (positief advies)
- Vereenvoudiging huurcontract (positief advies)

#### Andere besproken onderwerpen:

- |   |  |
|---|--|
| ▪ Wijzigingen warmtewet                     | ▪ Verkoopbeleid                                |
| ▪ Corona                                    | ▪ Begroting en onderhoudsplanning              |
| ▪ Visitatie                                 | ▪ Pilot spoedzoekers                           |
| ▪ Tarieven servicekosten per 1 januari 2022 | ▪ Nieuwbouw                                    |
| ▪ Samenwerking en statuten SHW              | ▪ Wijkontwikkeling en leefbaarheid             |
| ▪ Vestia                                    | ▪ Dienstverlening, KCC, wijkteams, huurincasso |
| ▪ Aedes benchmark                           | ▪ Verenigingen van Eigenaars                   |
| ▪ Jaarverslag                               | ▪ Verhuur aan bijzondere doelgroepen           |
| ▪ Woonruimteverdeling                       | ▪ Woningplitsing                               |
| ▪ Jaarrapportages woonruimteverdeling       |  |
| ▪ Stedelijke geschillencommissie Breda      |  |
| ▪ Asbest                                    |  |
| ▪ Duurzaamheid                              |  |

Op stedelijk niveau zitten onze huurdersbelangenorganisaties 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 we regelmatig over zaken die hun complex, wijk of straat betreffen. Het aantal commissies van huurders is in 2021 stabiel gebleven (37). Toch zoeken we ook naar andere manieren om huurders te betrekken. In 2021 telden wij naast de commissies van huurders ook 17 klankbordgroepen en 298 actieve vrijwilligers. Daarnaast zijn bewoners op een informele manier betrokken, bijvoorbeeld via socialmediakanalen en het digitaal klantenpanel.

#### Reglement huurdersparticipatie

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

#### Maatschappelijke visitatie

Het maatschappelijk presteren van WonenBredburg wordt eenmaal per 4 jaar beoordeeld met een maatschappelijke visitatie en gedurende het jaar door de raad van commissarissen. WonenBredburg is in 2020 geëvalueerd door Raeflex over de periode 2016-2019. Het visitatierapport is in november 2020 verschenen. Het visitatierapport staat op onze website met een reactie van het bestuur en de raad van commissarissen. In het rapport zijn aanbevelingen gedaan over de samenwerking met gemeenten, onderwijs, huurdersorganisaties, overige corporaties en aanbevelingen in algemene zin. Een groot deel van de aanbevelingen is verwerkt in het Ondernemingsplan 2021-2024, de communicatiestrategie en stakeholderactiviteiten rondom het nieuwe ondernemingsplan. Inmiddels hebben de gesprekken met gemeenten, onderwijsinstellingen, huurdersorganisaties en de overige corporaties in Breda en Tilburg plaatsgevonden. Eén van de aanbevelingen was om focus aan te brengen. In de gesprekken is daarom met name de focus gelegd op nieuwbouw, duurzaamheid en wijkontwikkeling. Een andere belangrijke aanbeveling was om verder vervolg te geven aan wijkgericht werken en sturen. Inmiddels hebben we in dat kader de nieuw sociaal-maatschappelijke visie vastgesteld en gaan daar in 2022 weer verdere stappen in zetten. Een laatste aanbeveling was om de 'cirkel rond te maken', waarmee werd verwezen naar het terugkoppelen aan stakeholders wat WonenBredburg doet met geleverde input. Hieraan is specifiek aandacht geschonken in de verschillende gesprekken en in de stakeholdersbijeenkomst van november 2021. Kortom, de visitatie heeft tot een aantal mooie, concrete verbeterstappen geleid.

#### OOB-status

Vanaf 1 januari 2020 is WonenBredburg 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.

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

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

Ondanks dat WonenBregburg al aan veel van de bovenstaande punten voldoet, moeten we additionele stappen zetten om hier volledig aan te voldoen. Zo hebben wij in 2020 en 2021 extra inspanningen gedaan voor het verder in control brengen van de organisatie, waaronder de uitvoering van het three lines of defence-model en integraal risicomanagement. Ook in 2022 besteden we hier veel aandacht aan, onder andere door de interne projecten rondom 'basis op orde'.

## Risicomanagement en compliance

### Corona-risicoanalyse

In maart 2020 kreeg Nederland met de gevolgen van het coronavirus te maken. WonenBregburg heeft zijn dagelijkse activiteiten, het verhuren van betaalbare woningen aan mensen die hierin zelf niet kunnen voorzien, grotendeels regulier kunnen voortzetten.

Desalniettemin heeft corona ook impact op WonenBregburg. De gevolgen van het virus hebben een vertragend effect gehad op (toekomstige) nieuwbouwprojecten en grootonderhoudsactiviteiten. Voor de veiligheid van onze medewerkers en onze huurders zijn werkzaamheden met betrekking tot dagelijks onderhoud indien nodig teruggedroefd. Hierbij zijn enkel noodzakelijke reparaties uitgevoerd, waardoor er in 2021 achterstanden zijn ontstaan.

Wanneer wij dat nodig vonden, hebben wij na afgekondigde maatregelen, besmettingen dan wel quarantaineverplichtingen van het personeel het beleid ten aanzien van corona herzien en gecommuniceerd. Als gevolg van het thuiswerken, de besmettingen en overheidsrestricties met betrekking tot het aantal bezoekers zijn er minder medewerkers inzetbaar. Dit is vooral zichtbaar in de primaire processen, zoals in de wijken, bij dagelijks onderhoud en verhuur. Een bijkomend gevolg hiervan is dat we bij sommige medewerkers de werkdruk zien oplopen. Hierdoor hebben we ook meer inhuurkosten gemaakt of andere oplossingen gevonden om deze werkdruk op te vangen.

De economische effecten van het coronavirus kunnen van invloed zijn op de toekomstige waardeontwikkeling van het vastgoed in exploitatie en het betalingsgedrag van onze huurders. De directe financiële impact van corona is ook in 2021 separaat bijgehouden en is opgenomen in de tertiaalrapportage. 2021 was het tweede jaar waarin we te maken hadden met het virus. De onzekerheid bleek beperkter en de wendbaarheid van de organisatie om in te spelen op bijvoorbeeld het werken in woningen, de wijken en het thuiswerken was groter.

### In beheersing komen van processen

Binnen WonenBregburg hanteren wij het three lines of defence-model om in beheersing te komen.

1. De eerste lijn betreft het lijnmanagement: daar vindt de identificatie en beheersing van de risico's binnen de processen plaats. Verder monitort en rapporteert de eerste lijn over de effectiviteit van de beheersmaatregelen.
2. De tweede lijn betreft de afdeling F&C: de tweede lijn ondersteunt, daagt uit en monitort het lijnmanagement op het gebied van risicomanagement en het vaststellen van de werking van de

belangrijkste beheersmaatregelen door middel van interne controles en procesaudits. Verder adviseert de tweede lijn de eerste lijn over de verbetering van processen en controles en coördineert de werkzaamheden op het gebied van ontwikkeling en beheer van het stelsel.

3. De derde lijn betreft de interne auditfunctie: de IAD vormt zich een oordeel over de inrichting van het risicomanagementsysteem en de effectiviteit van de interne beheersing.

Risicomanagement bevat 'harde' en 'zachte' maatregelen. Harde maatregelen, zoals beleid, procedures en interne controles geven houvast in de vorm van kaders voor verantwoord handelen. De uiteindelijke kwaliteit van de interne beheersing wordt vooral bepaald door de zachte factoren, zoals leiderschapsstijl, voorbeeldgedrag, openheid in communicatie en aanspreekbaarheid. Deze factoren zijn erg belangrijk voor het goed functioneren van risicomanagement. Daarom besteden wij continu aandacht aan het vergroten van risicobewustzijn binnen de organisatie. Daarnaast wordt risicomanagement verder geïntegreerd in de processen. Het bestuur van WonenBregburg beschouwt risicomanagement als een van de speerpunten van goed besturen (tone at the top). Hierbij wordt aangestuurd op een ingebedde risicocultuur waarvan risicodenken, principes, normen en waarden, de wijze van omgang met risico's en de beheersing onderdeel zijn. Wij versterken de risicocultuur langs de lijnen van het three lines of defence-model.

### Toprisico's inclusief risicobereidheid en beheersmaatregelen

Om onze volkshuisvestelijke doelen te behalen, zijn wij bereid beheerst en afgewogen risico's aan te gaan. Om hierin de gewenste balans te vinden, wordt op bestuursniveau de risicobereidheid van WonenBregburg op een drietal dimensies bepaald: maatschappelijk, reputatie en financieel. Risicomanagement heeft als doel inzicht te geven in de (top)risico's, deze risico's afdelingsoverstijgend te beoordelen en de voortgang van beheersmaatregelen te monitoren.

In 2020 zijn de toprisico's geïdentificeerd en is per toprisico de risicobereidheid versus de nettorisicoscore in onderstaande tabel in kaart gebracht.

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

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

### *Toelichting rode risicoscores o.b.v. nettorisicoscores na effectivering beheersmaatregelen*

In bovenstaande risicotabel valt het toprisico beschikbare woningen buiten de risicobereidheid van het bestuur. Deze score vereist extra beheersmaatregelen om in lijn te komen met de risicobereidheid van het bestuur. Het doel van deze extra beheersmaatregelen is uiteraard het verlagen van de nettorisicoscores.

Ondanks de vele beheersmaatregelen die genomen zijn, zoals:

- langetermijnafspraken met leveranciers
- intensieve samenwerking met de gemeente Breda en Tilburg en ontwikkelende partijen
- transformatie van bestaande panden
- projectmanager markt en vastgoed, die fulltime voor WonenBreda bezig is met acquisitie van grondposities
- inzet van flexwoningen
- aankopen van vastgoed

is het een uitdaging om de doelstelling van het ondernemingsplan te behalen. Dit heeft onder andere te maken met een tekort aan bouwgrond en opgelopen vertragingen bij de nieuwbouwprojecten, die gedeeltelijk te wijten zijn aan corona.

In 2021 is de risicobereidheid uitgebreid op dimensies die een integraler beeld geven van de risico's van de maatschappelijke organisatie die WonenBreda is. Hierbij zijn ook globale thema's uit het ondernemingsplan terug te herleiden en enkele randvoorwaarden om als woningcorporatie te kunnen functioneren binnen het brede kader van de wet- en regelgeving. Het bestuur gaat in 2022 in gesprek met de raad van commissarissen over de nieuw voorgestelde risicomangementaanpak, het daarop hernieuwde beleid, de toprisico's en de risicobereidheidsdimensies.

De ambitie van WonenBreda, zoals beschreven in het ondernemingsplan, is dat onze verplichtingen, ambities en middelen op korte, middellange en lange termijn in evenwicht zijn. Wanneer wij kijken naar de korte en middellange termijn gaat het vooral om het beheer en onderhoud van het bestaand vastgoed, leefbaarheid in onze wijken, de organisatiekosten, het aflossen van onze leningen en het betalen van heffingen, belastingen en rentelasten. Op de lange termijn willen wij met onze bijdrage aan de maatschappelijke vraag voldoen. Dat vraagt grote investeringen in nieuwbouw en verduurzaming.

### **Impact op resultaat/financiële positie**

In ieder geval tweemaal per jaar (bij de begroting en de jaarrekening) voeren wij een stresstest uit, waarbij de risico's gecategoriseerd worden op basis van de processen en aangeleverd door de verantwoordelijke managers. De stresstest wordt daarnaast vaker uitgevoerd als daar redenen voor zijn, zoals bij averse ontwikkelingen of gebeurtenissen. In 2021 werd dit niet nodig geacht.

Voor de uitkomsten van de stresstest bij deze jaarrekening zie paragraaf 7.3, Financiële Foto van WonenBreda.

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

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

### **Ontwikkelingen in 2021 met betrekking tot risicomangement**

In 2021 is het vernieuwde risicomangementbeleid aangeboden aan het bestuur op basis van een integraler, beter passend en nieuwer COSO-model. Door de uitbreiding van de risicobereidheid met de

dimensies maatschappelijk rendement en reputatie is dit nog integraler en beter passend bij de maatschappelijke rol van WonenBreda. Voorts hebben wij het intern controleplan verder ontwikkeld, waarin controles zijn opgenomen die door de eerste, tweede en derde lijn worden uitgevoerd. Deze controles worden door business control tezamen met de eerste lijn opgesteld.

### **Vooruitblik risicomangement**

De komende jaren ligt de focus op het inrichten van de risicomonitoring, met het doel om uiteindelijk het niveau te bereiken dat een 'in control'-statement afgegeven zou kunnen worden. Wij hebben nog geen besluit genomen over het wel of niet afgeven van een 'in control'-statement in de toekomst. Daarnaast voeren wij het three lines of defence-model verder in, zoals opgenomen in het controleplan. Daarbij besteden wij vooral aandacht aan de versteviging van de eerste lijn en het documenteren van de uitgevoerde controles en daarbij horende audit trail. De set van de risico's en beheersmaatregelen wordt nadrukkelijker onderdeel van het procesmanagementsysteem.

### **Advies en beoordeling**

Wij hebben stappen gezet in het continu verbeteren van de organisatie. We hebben gewerkt aan de opvolging van de punten in de managementletter van de externe accountant. Meerdere controles die vorig jaar door de IAD werden uitgevoerd, zijn opgepakt door de tweede en eerste lijn. Tevens zijn de managementletter, Interne Accountants Dienst- en F&C-verbeteringspunten in de voortgangsrapportages voor de audit committee en interne monitoring samengevat, beoordeeld op basis van risico en aan de hand daarvan geprioriteerd.

Met behulp van de lean-methodiek hebben wij processen verbeterd binnen de organisatie, maar wij hebben ook veel aandacht besteed aan risicomangement. Dat is terug te zien in de verdere uitrol van het three lines of defence-model, maar ook aan het risicobewustzijn binnen de organisatie, waarbij de eerste lijn de afdeling F&C weet te vinden voor advies of om te sparren over risico's. De komende jaren gaat de aandacht van het bestuur en het lijnmanagement uit naar het verder mitigeren van die risico's. Het bestuur en de werkorganisatie blijven werken aan een verdere ontwikkeling van de organisatie.



## Verslag raad van commissarissen

### Inleiding

Corona heeft grote gevolgen voor het dagelijks leven van mensen. Het virus, en de maatregelen om het virus in te dammen, grijpen niet alleen in op de volksgezondheid en de economie, maar ook op de manier waarop we contact met elkaar hebben en werken. WonenBreburg heeft onder deze lastige omstandigheden haar prestaties op peil weten te houden. Dat is een mooi resultaat, zeker nu de pandemie al zo lang aanhoudt.

Begin 2021 is een nieuw ondernemingsplan voor de periode 2021-2024 vastgesteld. De centrale thema's daarin zijn: betaalbaar wonen, leefbaarheid en wijkontwikkeling, dienstverlening en digitalisering, beschikbaarheid, duurzaamheid en ondernemerschap/ werkgeluk. In 2021 is opnieuw een gematigd huurbeleid gevoerd, zijn extra inspanningen geleverd op het gebied van (acquisitie van) nieuwbouw en verduurzaming, en is de visie op de sociaal-maatschappelijke rol van WonenBreburg herijkt.

In het verslag over 2020 werd aangekondigd dat de rvc op zoek zou gaan naar een nieuwe voorzitter. Die zoektocht heeft geresulteerd in de benoeming van mevrouw Van Mierlo per 1 juli 2021.

### Over besturen en toezicht houden

#### Taakopvatting

De rvc handelt vanuit 3 rollen:

1. In zijn rol van toezichthouder houdt de rvc toezicht op het functioneren van het bestuur en de algemene gang van zaken binnen WonenBreburg.
2. In zijn rol van klankbord adviseert de rvc gevraagd en ongevraagd het bestuur.
3. In zijn rol van werkgever is de rvc verantwoordelijk voor de benoeming (en eventuele schorsing of ontslag) van de bestuurders en stelt de beoordeling en arbeidsvoorwaarden van de bestuurders vast.

In dit hoofdstuk legt de rvc verantwoording af over de wijze waarop in 2021 invulling is gegeven aan deze 3 rollen. Daarna komt de samenstelling en het functioneren van de raad aan de orde.

#### Toezichthoudende rol

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

- vigerende wet- en regelgeving (waaronder Woningwet, BTIV, WNT en AVG)
- Governancecode woningcorporaties
- governance framework met bijbehorende statuten en reglementen
- ondernemingsplan 2021-2024
- begroting
- tertiaalrapportages
- prestatieafspraken met gemeenten en huurdersorganisaties
- toezicht- en oordeelsbrieven ILT/Aw en WSW
- rapporten externe en interne accountant
- visitatierapport WonenBreburg 2016-2019
- treasury-jaarplan
- risicomanagementsysteem
- liquiditeitsbegroting

#### *Toezicht op strategie*

- De strategie van WonenBregburg is vastgelegd in het 'Ondernemingsplan 2021-2024'. De rvc was in 2020 en begin 2021 nauw betrokken bij de totstandkoming 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 voor 2021 is (in 2020) goedgekeurd door de raad.

#### *Toezicht op financiële en operationele prestaties*

- Door het jaar heen volgt de rvc aan de hand van tertiaalrapportages vanuit het bestuur de voortgang op de uitvoering van de ondernemingsplandoelstellingen en de belangrijkste financiële en operationele prestatie-indicatoren. Onderdeel daarvan zijn de klachten van huurders en de huurderstevredenheid.
- De raad ziet toe op de naleving van procedures en richtlijnen van de financiële verslaglegging. De auditcommissie neemt kennis van de belangrijkste in te nemen standpunten ten aanzien van specifieke verslagleggingsvraagstukken middels position papers. Het jaarverslag en de jaarrekening 2021 van WonenBregburg zijn in aanwezigheid van de externe en interne accountant besproken in de raad. Nadat is kennisgenomen van de goedkeurende controleverklaring van de accountant, heeft de raad de jaarrekening en het jaarverslag vastgesteld.

#### *Toezicht op volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties*

##### *Bod op de woonvisie aan gemeenten*

Woningcorporaties moeten aangeven in welke mate zij bijdragen aan de uitvoering van de gemeentelijke woonvisie. In Breda en Tilburg maken gemeente, corporaties en huurdersorganisaties meerjarige prestatieafspraken. De betrokkenheid van de rvc behelst het bewaken van (de voortgang van) het proces en het goedkeuren van de meerjarige afspraken. Daarbij heeft de raad er met name ook op toegezien dat de door het Rijk benoemde prioriteiten voor de periode 2021-2024 voldoende zijn meegenomen (beschikbaarheid, betaalbaarheid, duurzaamheid, wonen met zorg, spoedzoekers en leefbaarheid).

##### *Maatschappelijke visitatie*

Woningcorporaties moeten hun maatschappelijke prestaties minimaal eens per 4 jaar laten onderzoeken door een door de SVWN geaccrediteerd visitatiebureau. WonenBregburg is in 2020 gevisiteerd. De visitatie is uitgevoerd door Raeflex. Het conceptrapport is besproken met de rvc. Begin 2021 is het definitieve rapport gepubliceerd, onder andere op de website van WonenBregburg. Enkele highlights:

- WonenBregburg is een gedegen, betrouwbare en zeer maatschappelijk betrokken corporatie.
- Opvallend sterke prestaties in betaalbaarheid en wonen & zorg.
- Door wijkgericht werken aanwezig en zichtbaar in de wijk, dáár waar het gebeurt.
- De relatie en communicatie wordt zeer positief ervaren door belanghebbenden.
- Goede strategievorming en heel transparant over inzet.

Aanbevelingen waren er ook. Die zijn verwerkt in het ondernemingsplan 2021-2024:

- De focus is verbreed van huurlasten naar woonlasten (ook energie- en servicekosten worden meegenomen).
- Huurders en partners worden nog meer en nog eerder betrokken.
- Samen met partners gaat WonenBregburg de uitdagingen rondom het versnellen van nieuwbouw aan.

#### *Toezicht op stakeholdersdialog*

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

#### *Toezicht op risicobeheersing*

- Het signaleren, bespreken en beheersen van risico's komt in allerlei vormen en bij allerlei onderwerpen in vergaderingen van (commissies van) de rvc aan de orde. Een centrale rol is daarbij weggelegd voor de auditcommissie. De auditcommissie vergadert met het bestuur, de manager F&C, de risk controller en de interne accountant. Afhankelijk van het onderwerp nemen ook anderen deel aan vergaderingen, bijvoorbeeld de externe accountant bij de bespreking van de managementletter, het accountantsverslag en de jaarrekening. Ook voert de auditcommissie jaarlijks buiten aanwezigheid van het bestuur overleg met de externe en interne accountant en met de manager F&C.
- De risicomangementrapportage (waarin opgenomen de metarisco's van WonenBregburg en de wijze van beheersing) wordt periodiek besproken.
- De raad heeft specifiek aandacht gehad voor fraude, integriteit en soft controls.
- De raad heeft ook in 2021 nadrukkelijk stilgestaan bij de interne beheersing, temeer nu woningcorporaties per 1 januari 2020 zijn aangemerkt als Organisaties van Openbaar Belang (OOB). In (commissies van) de raad is aandacht besteed aan governance, risk en compliance.
- Bij de begroting en bij de jaarrekening wordt een stresstest gepresenteerd om de continuïteit van WonenBregburg te toetsen bij bijzondere, verslechterende omstandigheden (worstcase scenario). Deze stresstest is gebaseerd op een actuele risicoanalyse. Bij de stresstest zit een (concept)herstelplan voor als zich het worstcase scenario aandient. De continuïteit van WonenBregburg komt ook dan niet in gevaar; er zijn genoeg mogelijkheden om bij te sturen.
- De managementletter 2021 van de externe accountant en het accountsverslag zijn inhoudelijk besproken met de raad.
- De toezicht- en oordeelsbrieven van de externe toezichthouders zijn gedeeld met de raad.
- De raad voert jaarlijks buiten aanwezigheid van het bestuur overleg met de externe accountant.

#### *Toezicht op nevenstructuur*

In de vergadering waarin het jaarverslag is vastgesteld, is stilgestaan bij het beleid en de prestaties van de deelnemingen en samenwerkingsverbanden van WonenBregburg, mede op basis van rapportages c.q. verslagen van de interne en externe accountant en het advies van de auditcommissie. Het verbindingsstatuut scheidt een helder afwegingskader ten aanzien van de omgang met verbindingen. Het beleid van WonenBregburg is gericht op afbouw en versoering van de verbindingenstructuur. In 2021 is de VOF Ontwikkelingscombinatie Dr. Struyckenplein geliquideerd.

#### *Opdrachtgeverschap externe accountant*

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

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

Met de OOB-status van woningcorporaties zijn de regels ten aanzien van de externe accountantsorganisatie verder aangescherpt. Deze aanscherpingen zijn overgenomen in het (gewijzigde) reglement auditcommissie. Voor de controle over boekjaar 2022 leidt de aanscherping tot wisseling van de eindverantwoordelijke partner vanuit EY.

### Werkgeversrol

WonenBreborg heeft een driehoofdig bestuur.

De samenstelling op 26 april 2022:

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

Alle bestuurders zijn benoemd voor een periode van 4 jaar. Zij hanteren de volgende taakverdeling.

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

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

### Beoordelingskader en beoordeling

In januari 2021 voerde de selectie- en remuneratiecommissie beoordelingsgesprekken met de individuele bestuurders (360 gradenmethodiek, waarbij ook de mening van de huurdersorganisaties, het management en de ondernemingsraad werd opgehaald). In de beoordelingsgesprekken met de bestuurders zijn tevens afspraken gemaakt over persoonlijke ontwikkelingsplannen. De raad vergewist zich van de scholingsactiviteiten van het bestuur en het voldoen aan het principe van permanente educatie.

### Beloningskader en beloning

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

### Organisatiecultuur en integriteit

Naast alle regels omtrent goed functioneren en goed toezicht moet er uiteraard ook aandacht zijn voor (gewenste) gedrag- en cultuuraspecten binnen de organisatie. Het bestuur brengt aan de rvc verslag uit over de activiteiten betreffende de cultuur in de organisatie. Eén van de onderwerpen die in dat kader aan de orde komen is het leiderschapsprogramma van bestuur en management dat zich richt op effectief gezamenlijk sturen.

### Integriteit en (vermoeden van) wangedrag

- WonenBreborg heeft een integriteits- en gedragscode. In 2021 waren er geen schendingen die melding aan de rvc nodig maakten. De naleving van de integriteits- en gedragscode is behandeld in de auditcommissie.
- In 2018 heeft de rvc de 'Meldregeling WonenBreborg' goedgekeurd. Deze regeling is in de plaats gekomen van de oude klokkenluidersregeling. De nieuwe meldregeling is in lijn met de Wet Huis voor klokkenluiders. Via de Meldregeling zijn in 2021 2 meldingen gedaan. 1 melding betrof een formele melding bij een leidinggevende. Daarop heeft de betreffende leidinggevende adequate actie ondernomen. De tweede casus betrof een medewerker die wilde klankborden. De medewerker is daartoe in de gelegenheid gesteld en daarmee was deze melding afgedaan.

### 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 2021 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.



## 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.

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 themasessies geweest over risicomanagement en ouderenhuisvesting.

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 najaar 2021 waren: (1) wijkontwikkeling: de verbinding tussen het fysieke en sociale domein, (2) een thuis voor iedereen: pluriformiteit en de gevolgen voor de woningmarkt, en (3) waardegedreven toezicht.

In het vervolg van dit verslag wordt ingegaan op de samenstelling van de raad, de governance, de informatievoorziening, het overleg en de commissies van de raad, de aanspreekbaarheid en de scholing en bezoldiging.

## Samenstelling van de raad

Eind 2021 bestond de raad uit 6 personen. In de statuten is tevens bepaald dat ten minste een derde deel van de raad bestaat uit leden die zijn voorgedragen door de huurdersorganisaties, maar niet de meerderheid. In de rvc van WonenBreborg zitten 2 leden die zijn benoemd op voordracht van de huurdersorganisaties. De samenstelling van de rvc is in 2021 gewijzigd. Per 1 juli is de heer Van Dongen afgetreden als commissaris in verband met het aflopen van zijn maximale benoemingstermijn. De rvc bedankt de heer Van Dongen voor zijn grote inzet en betrokkenheid en de waardevolle bijdrage die hij heeft geleverd aan (het functioneren van) de raad, ondermeer als voorzitter.

Door het vertrek van de heer Van Dongen ontstond een vacature in de raad. Alle commissarissen waren direct betrokken bij de invulling van de vacature, met uitzondering van de heer Van Dongen (vertrekkend commissaris). Vanuit het bestuur was de heer Pars betrokken als adviseur. De rvc heeft zich bij de invulling van de vacature laten bijstaan door een extern searchbureau. De vacature is gepubliceerd op de website van WonenBreborg en op de website van de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW). Daarnaast is een advertentie geplaatst in de NRC (editie van zaterdag 19 december 2020). Hieruit is mevrouw Van Mierlo naar voren gekomen als geschikte kandidaat. Na de fit-en-proper toets heeft de minister een positieve zienswijze afgegeven op de benoeming van mevrouw Van Mierlo. De rvc heeft mevrouw Van Mierlo vervolgens benoemd als lid en tevens voorzitter van de rvc. De heer Corsten was tot dat moment waarnemend voorzitter. Hij is (weer) verder gegaan als lid.

Verder liep in 2021 van twee commissarissen de eerste benoemingstermijn af.

Begin 2021 eindigde de benoemingstermijn van mevrouw Rombouts. Eind 2020 is de procedure voor haar herbenoeming in gang gezet. De minister heeft een positieve zienswijze afgegeven op haar herbenoeming. Inmiddels is mevrouw Rombouts herbenoemd voor een nieuwe periode van vier jaar. Eind 2021 eindigde de benoemingstermijn van de heer Smit. In de loop van 2021 is de procedure voor zijn herbenoeming in gang gezet. Ook op zijn herbenoeming heeft de minister een positieve zienswijze afgegeven. De heer Smit is inmiddels herbenoemd voor een nieuwe periode van vier jaar.

## De samenstelling op 26 april 2022:

naam		
drs. A.J. van Mierlo	functie: in functie sinds: aftreden:  geboortejaar: geslacht: nationaliteit: beroep: (neven)functies <sup>1</sup> :	voorzitter 1 juli 2021 30 juni 2025 (herbenoembaar)  1965 vrouw Nederlandse algemeen directeur Ergon Participatiebedrijf - commissaris Delft Support - voorzitter raad van toezicht LEV groep - lid raad van toezicht Breda University of Applied Sciences - penningmeester Markieza (coöperatie voor ervaringsdeskundigheid) - voorzitter Beoordelingscommissie Beschermd Thuis - bestuurslid Thomas de Villanova (goede doelen stichting) - bestuurslid Arte Foundation
dr. V.J.M. Smit	functie: in functie sinds: aftreden:  geboortejaar: geslacht: nationaliteit: beroep: (neven)functies:	vicevoorzitter, lid op voordracht van de huurdersorganisaties 1 januari 2018 31 december 2025 (niet herbenoembaar)  1953 man Nederlandse voormalig lector grootstedelijke ontwikkeling aan de Haagse Hogeschool - advieswerkzaamheden voor Platform31 (kennis- en netwerkorganisatie) op het thema leefbaarheid
C. Rombouts RA	functie: in functie sinds: aftreden:  geboortejaar: geslacht: nationaliteit: beroep: (neven)functies <sup>2</sup> :	lid 10 februari 2017 9 februari 2025 (niet herbenoembaar)  1964 vrouw Nederlandse voormalig CFRO van Syntrus Achmea Real Estate & Finance. Zelfstandig ondernemer: toezicht, interim-management, advies & coaching - lid raad van commissarissen woningcorporatie Staedion - lid raad van advies van het Europees Instituut de Baak (opleider voor coaching & counseling)
mr. M.J.H. Clercx	functie: in functie sinds: aftreden:  geboortejaar: geslacht: nationaliteit: beroep: (neven)functies:	lid 8 november 2018 7 november 2022 (herbenoembaar)  1967 vrouw Nederlandse CLO/ directeur-bestuurder van Salut (spin-out van VGZ) - lid raad van toezicht Stichting Kinderopvang Haarlemmermeer - lid raad van toezicht Stichting Ondersteuning Eerste lijn - lid raad van commissarissen National Academic

M.B. Gründemann MRE	functie: in functie sinds: aftreden:  geboortjaar: geslacht: nationaliteit: beroep:  (neven)functies:	lid  1 september 2020 31 augustus 2024 (herbenoembaar)  1975 vrouw Nederlandse - directeur ontwikkeling bij Zadelhoff Beheer - directeur ontwikkeling Centrum voor Zorg Slotervaart bij Zadelhoff - lid raad van toezicht Get Lost Art Projects - eigenaar City Booster B.V. (consultancy en projectontwikkeling) - mede-eigenaar GGRE B.V. (belegging en projectontwikkeling)
Drs. E. de Ridder	functie: in functie sinds: aftreden  geboortjaar geslacht nationaliteit beroep (neven)functies	lid op voordracht van de huurdersorganisatie 26 april 2022 25 april 2026 (hernoembaar)  1978 Man Nederlandse watergraaf Waterschap De Dommel - voorzitter CAO onderhandelingsdelegatie Vereniging Werken voor Waterschappen (VWVW) - voorzitter ouderraad en lid medezeggenschapsraad Koning Willem II College Tilburg - lid maatschappelijke adviesraad Hogeschool Bouw & Infra Avans Hogescholen - lid Provinciale Raad voor Gezondheid Brabant - vrijwilliger en lid kernteam Stichting Met je Hart

#### Afgetreden per 1 juli 2021:

drs. R.A.M. van Dongen	functie: in functie sinds: aftreden:  geboortjaar: geslacht: nationaliteit: beroep: (neven)functies:	lid 1 juli 2013; herbenoemd per 1 juli 2017 30 juni 2021 (niet herbenoembaar)  1970 man Nederlandse algemeen directeur Brabant Water N.V. - lid raad van commissarissen Koninklijke Smals
------------------------	--	---

#### Afgetreden per 1 maart 2022:

W.J.M. Corsten MSM	functie <sup>3</sup> : in functie sinds: aftreden:  geboortjaar: geslacht: nationaliteit: beroep: (neven)functies:	lid op voordracht van de huurdersorganisaties 1 maart 2014; herbenoemd per 1 maart 2018 28 februari 2022 (niet herbenoembaar)  1950 man Nederlandse voormalig bestuursvoorzitter Thebe - partner Corsten & Corsten, search en selectie in de zorgsector - eigenaar Wim Corsten Consultancy - voorzitter Stichting Medisch Ethische Toetsingscommissie Brabant - lid Commissie van Beroep ActiZ (brancheorganisatie zorgsector)
--------------------	--	---

<sup>3</sup> Tot 1 juli 2021 was de heer Corsten voorzitter (a.i.) van de raad van commissarissen van WonenBreborg

## Governance

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

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

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

De governance van WonenBreborg is in lijn met de wet- en regelgeving en codes. De door Aedes opgestelde modelstatuten en -reglementen zijn daarbij als uitgangspunt genomen. De statuten zijn in het verslagjaar niet gewijzigd. Wel zijn een aantal reglementen geüpdatet, te weten het bestuursreglement, het reglement rvc, het reglement auditcommissie, het reglement financieel beleid en beheer en het treasurystatuut.

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

### 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 2021 is geen sprake geweest van (transacties met) tegenstrijdige belangen waarbij leden van de rvc betrokken waren.
- De raad is zodanig samengesteld dat de leden ten opzichte van elkaar, het bestuur en welk deelbelang dan ook, onafhankelijk en kritisch kunnen functioneren en hun taak naar behoren kunnen vervullen. De leden van de raad hebben geen nevenfuncties die tegenstrijdig zijn aan het belang van WonenBreborg. De leden dienen nieuwe (neven)functies te melden en te bespreken in de raad (bij nieuwe functies wordt ook rekening gehouden met het wettelijk toegestane aantal commissariaten).
- WonenBreborg verstrekt aan leden van de rvc geen persoonlijke leningen of garanties of andere financiële voordelen die niet vallen onder het beloningsbeleid zoals voorzien in de statuten en/of reglementen.

### Informatievoorziening

Om zijn taken goed te kunnen vervullen, 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, voortgang realisatie planmatig- en grootonderhoud en de managementkosten).
- Bij vergaderingen van (commissies van) de rvc worden regelmatig medewerkers uit de organisatie uitgenodigd (interne accountant, managers, vakspecialisten etc.).
- De raad gebruikt zijn jaarlijkse conferentie om informatie van buiten naar binnen op te halen, in het bijzonder door externe sprekers uit te nodigen.
- De raad haalt informatie op bij stakeholders. Er is met regelmaat overleg met de huurdersvertegenwoordiging, ondernemingsraad en gemeenten.
- De raad haalt informatie op bij de (externe en interne) accountant aan de hand van de jaarverslaglegging, de managementletter, bevindingen interimcontrole en in meer algemene zin.

## Overleg en commissies van de raad

### Bijeenkomsten

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

- 5 reguliere vergaderingen, in aanwezigheid van het bestuur.
- 2 extra vergaderingen (over het nieuwe ondernemingsplan 2021-2024 en de Vestia leningruil), in aanwezigheid van het bestuur.
- 1 tweedaagse conferentie samen met het bestuur in het najaar.

Alle vergaderingen zijn steeds door alle commissarissen bijgewoond. Door de corona-maatregelen hebben een aantal vergaderingen en bijeenkomsten online plaatsgehad. Op momenten dat de coronamaatregelen soepeler waren is de raad – met inachtneming van de RIVM-richtlijnen – zoveel mogelijk fysiek bijeengekomen.

In de reguliere vergaderingen is gesproken over het beleid van WonenBreborg 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.

aandachtveld	
organisatie	<ul style="list-style-type: none"> <li>- herbenoeming mevrouw Timmermans als bestuurder</li> <li>- opvolging en (her)benoeming commissarissen en onderlinge taakverdeling</li> <li>- aanwijzen van mevrouw Huijsmans en de heer Van Dongen (oud-commissarissen) als tijdelijke vervangers bij belet of ontstentenis rvc voor 2022</li> <li>- taakverdeling bestuur</li> <li>- bezoldiging bestuurders en commissarissen</li> <li>- kantoorhuisvesting</li> <li>- ICT-security</li> </ul>
governance	<ul style="list-style-type: none"> <li>- functioneren bestuur en rvc, waaronder zelfevaluatie en opvolging aanbevelingen</li> <li>- statuten en reglementen (update)</li> <li>- invulling rol Interne Accountants Dienst</li> <li>- visie op toekomstige juridische structuur WonenBreborg</li> <li>- toezicht- en oordeelsbrieven toezichthouders</li> </ul>
investerings	<ul style="list-style-type: none"> <li>- (des)investeringsvoorstellen (groot onderhoud, nieuwbouw/aankopen, verkopen)</li> <li>- nieuw toetsingskader groot onderhoud</li> <li>- nieuwbouwproductie (spanningsveld nieuwbouwkosten en rendementskader)</li> </ul>
financiën	<ul style="list-style-type: none"> <li>- tertiaalrapportages bedrijfsvoering, inclusief klachtenrapportage</li> <li>- risicomanagementrapportages</li> <li>- intern controleplan en rapportages Interne Accountants Dienst</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- managementletter externe accountant</li> <li>- volgen en verantwoording deelnemingen, verbindingen en samenwerkingsverbanden</li> <li>- jaarrekening en jaarverslag 2020 (inclusief controleverklaring en assurancerapporten externe accountant) en jaarbeeld 2020</li> <li>- begroting 2022 en meerjarenbegroting, inclusief stresstest en herstelplan</li> <li>- indicatie bestedingsruimte woningcorporaties (IBW)</li> <li>- opdracht externe accountant controle 2022 (controleplan, fee letter)</li> <li>- nieuwe borgstelsel WSW (inclusief nieuwe volmacht, obligolening)</li> </ul>
maatschappelijk	<ul style="list-style-type: none"> <li>- bod op de woonvisie aan gemeenten/ (meerjarige) prestatieafspraken met gemeenten</li> <li>- huurdersparticipatie</li> <li>- ondernemingsplan 2021-2024</li> <li>- Vestia leningruil</li> <li>- Aedes Benchmark</li> <li>- visie op sociaal maatschappelijke rol</li> <li>- ouderenhuisvesting</li> </ul>

In het najaar vindt normaliter de jaarlijkse rondgang van de RvC langs (vastgoed)projecten plaats. In verband met de corona-maatregelen is daar in 2021 van afgezien.

De maatschappelijke commissie heeft wel een wijkbezoek afgelegd. In september is Breda Noord bezocht. Daarbij is ingezoomd op de ontwikkelingen rondom Breda Noord en Pact van Breda, en een rondwandeling gemaakt door Hoge Vucht. Met bewoners en organisaties in de wijk en adviseurs is gesproken over kansen voor een geïntegreerde aanpak ('1 team') en community building.

### Commissies

De raad kent vier 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 (wijzigingen per 1 juli 2021 door personele wisselingen in de raad), vergaderfrequentie en belangrijkste besprekingspunten weergegeven.

rvc-commissie	samenstelling commissies in 2021	aantal vergaderingen	
			belangrijkste onderwerpen
auditcommissie	<p><u>tot 1 juli 2021:</u> C. Rombouts RA, voorzitter drs. R.A.M. van Dongen, lid</p> <p><u>vanaf 1 juli 2021:</u> C. Rombouts RA, voorzitter M.B. Gründemann MRE, lid</p>	6	<ul style="list-style-type: none"> <li>- managementletter externe accountant</li> <li>- datamanagement</li> <li>- inkoop en contractmanagement</li> <li>- toetsingskader groot onderhoud</li> <li>- nieuwbouwproductie – spanningsveld nieuwbouwkosten en rendementskader</li> <li>- de Prognose informatie (dPi)</li> <li>- ICT</li> <li>- jaarrekening/ jaarverslag 2020</li> <li>- accountantsverslag en controleverklaring</li> <li>- (toekomst) nevenstructuur</li> <li>- bevindingen interne accountantsdienst (IAD) interimcontrole 2020</li> <li>- fraude, integriteit en soft controls</li> <li>- awareness</li> <li>- visie op administratieve organisatie/ interne beheersing (AO/ IB)</li> <li>- risicomanagement; governance, risk &amp; compliance</li> <li>- intern controleplan IAD 2021</li> <li>- invulling rol IAD</li> <li>- de Verantwoordings informatie (dVi)</li> <li>- reglement Financieel beleid en beheer</li> <li>- relatie met externe accountant</li> </ul>



			<ul style="list-style-type: none"> <li>- opdracht/ auditplan externe accountant 2021 (OOB status) + honorering</li> <li>- fiscaliteiten (w.o. boekenonderzoek Belastingdienst en tax control framework)</li> <li>- nieuwe borgingsstelsel WSW</li> <li>- leningenruil Vestia</li> <li>- waarderingsmodellen marktwaarde</li> <li>- begroting 2022</li> <li>- rendementskader 2022</li> <li>- position papers jaarrekening 2021</li> <li>- interimcontrole 2021</li> </ul>
investeringscommissie	mr. M.J.H. Clercx, voorzitter M.B. Gründemann MRE, lid dr. V.J.M. Smit, lid	6	<ul style="list-style-type: none"> <li>- (des)investeringsvoorstellen (groot onderhoud, nieuwbouw/aankopen, verkopen)</li> <li>- voortgangsrapportages projecten</li> <li>- afwegingskader groot onderhoud</li> <li>- rendementskader en rendementseis (BAR-norm) nieuwbouw en groot onderhouds-investeringen</li> <li>- nieuwbouwproductie – spanningsveld nieuwbouwkosten en rendementskader</li> <li>- overzicht omzet aannemers nieuwbouw en groot onderhoud</li> <li>- visie op ouderenhuisvesting/ verpleeghuizen</li> </ul>
maatschappelijke commissie	tot 1 juli 2021: dr. V.J.M. Smit, voorzitter M.B. Gründemann MRE, lid  vanaf 1 juli 2021: dr. V.J.M. Smit, voorzitter W.J.M. Corsten MSM, lid	4	<ul style="list-style-type: none"> <li>- visie op sociaal-maatschappelijke rol WonenBreburch</li> <li>- woonruimteverdeling</li> <li>- PACT aanpak Breda Noord, inclusief werk-/wijkbezoek aan Hoge Vucht</li> <li>- huurbeleid</li> </ul>
selectie- en remuneratiecommissie	tot 1 juli 2021: drs. R.A.M. van Dongen, voorzitter W.J.M. Corsten MSM, lid  vanaf 1 juli 2021: W.J.M. Corsten MSM, voorzitter drs. A.J. van Mierlo, lid	4	<ul style="list-style-type: none"> <li>- beoordeling bestuurders (incl. 360°-gesprekken met MT, OR en SHW) en halfjaarlijks gesprek met bestuurders</li> <li>- bezoldiging bestuurders en commissarissen</li> </ul>

#### Zelfevaluatie

De rvc bespreekt jaarlijks het eigen functioneren en dat van individuele leden van de raad. Ook de onderlinge samenwerking in de raad en de relatie tot het bestuur zijn onderwerp van de evaluatie. De onderlinge vergadering waarin de zelfevaluatie zou plaatsvinden (deels buiten aanwezigheid van het bestuur) is in verband met corona(-maatregelen) doorgeschoven naar begin 2022. In 2021 is tijdens de conferentie al wel een start gemaakt. RvC en bestuur hebben toen onder begeleiding van een externe deskundige gesproken over waardegedreven toezicht en daarbij ingezoomd op het samenspel tussen en binnen de raad van commissarissen en het bestuur. Thema's die aan de orde kwamen waren groepsdynamiek, rolverdelingen en taakopvattingen. Begin 2022 is dit gesprek voortgezet.

#### Aanspreekbaarheid

De rvc creëert momenten waarop hij voor stakeholders en medewerkers van WonenBreburch zichtbaar en benaderbaar is. Dat kan zijn in een formele setting, zoals overleggen met de huurdersvertegenwoordiging of de ondernemingsraad, of informeel zoals het bijwonen van bijeenkomsten van huurdersorganisaties en projectevenementen (bijvoorbeeld start bouw of oplevering projecten), al zijn dat soort momenten er in 2021 door de coronamaatregelen minder geweest.

In 2021 heeft de raad gewerkt aan zijn zichtbaarheid voor medewerkers door regelmatig te spreken

met (individuele) medewerkers en nieuwsberichten over (het werk van) de rvc op het intranet van WonenBreburch te plaatsen. 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. Daarnaast ontvangt de voorzitter van de raad afschriften van belangrijke advies- en instemmingsverzoeken.

#### 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 2021 vond die in september plaats. De raad is van mening dat de betrokkenheid en de inzet van de huurdersvertegenwoordiging groot zijn.

#### Overleg overige stakeholders

De rvc vindt het belangrijk om ook andere stakeholders van WonenBreburch te ontmoeten, in ieder geval de gemeenten Tilburg en Breda. De leden van de rvc wonen daarom geregeld externe activiteiten/festiviteiten bij om zo in een informele setting contact te leggen met belanghebbenden (aanspreekbaarheid). De voorzitter van de rvc spreekt samen met de bestuursvoorzitter jaarlijks met de verantwoordelijke wethouders in Breda en Tilburg. Door de corona-uitbraak zijn de contacten in 2021 in aantal wat minder geweest dan in andere jaren.

#### Scholing en bezoldiging

##### Scholing

Nieuwe commissarissen bij WonenBreburch doorlopen een introductieprogramma. Daarin wordt informatie gegeven over de organisatie en het beleid en wordt kennisgemaakt met sleutelfunctionarissen in de organisatie en het bezit van WonenBreburch. Als laatst binnengekomene heeft mevrouw van Mierlo het introductieprogramma doorlopen. In verband met de coronamaatregelen is het wijkbezoek uitgesteld.

De rvc investeert permanent in zijn kennis en kunde om de deskundigheid van de raad te waarborgen. Alle leden van de raad voldoen ruimschoots aan het reglement van permanente educatie (PE) van de VTW: het behalen van minimaal 5 punten voor het jaar 2021. De rvc bespreekt onderling welke behoefte bestaat aan educatie van de rvc als collectief en van de individuele leden en stemt daar het opleidingsprogramma op af.

Naam	behaalde PE-punten 2021	surplus PE-punten 2020 maximaal 5	TOTAAL PE-punten 2021 minimaal 5
drs. A.J. van Mierlo <sup>1</sup>	19		<b>19</b>
dr. V.J.M. Smit	16	5	<b>21</b>
W.J.M. Corsten MSM	10	5	<b>15</b>
C. Rombouts RA	6	5	<b>11</b>
mr. M.J.H. Clercx	6	5	<b>11</b>
M.B. Gründemann MRE	2	5	<b>7</b>

Afgetreden per 1 juli 2021:

drs. R.A.M. van Dongen <sup>2</sup>	0	5	<b>5</b>
-------------------------------------	---	---	----------

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

#### Bezoldiging

De rvc stelt de bezoldiging van de leden van de raad vast. De bezoldiging van commissarissen bij WonenBreborg vindt plaats volgens de (voor VTW-leden algemeen geldende en bindende) 'Beroepsregel bezoldiging commissarissen 2021'. De maximale bezoldiging die de beroepsregeling hanteert, ligt onder de maximale bezoldiging die op basis van de wettelijke bepalingen van de WNT-2 wordt voorgeschreven. De bezoldigingsmaxima in de beroepsregeling zijn gekoppeld aan de zwaarte van de functie van de rvc, die verband houdt met de zwaarte van de corporatie (voor WonenBreborg grootteklasse I). Daarbij maakt de regeling onderscheid tussen de (maximale) bezoldiging van de voorzitter en de overige leden van de raad. De bezoldiging van de commissarissen bij WonenBreborg past binnen het geschetste kader en is niet afhankelijk van de resultaten van de corporatie.

Door een aanpassing in de BTW regelgeving ten aanzien van de toezichthoudende functionarissen is er éénmalig sprake van een overschrijding van de VTW norm voor C. Rombouts RA en M.B. Gründemann MRE. Deze overschrijding is tijdelijk en wordt veroorzaakt door wijzigingen in de wet- en regelgeving. Inzake deze overschrijdingen zijn afspraken gemaakt met de betreffende toezichthouders over terugbetaling. Tot het moment van daadwerkelijke terugbetaling kwalificeren deze bedragen voor de WNT als bezoldiging.

De totale bezoldiging van de rvc in 2021 bedraagt (bedragen in euro's):

naam	functie	WonenBreborg bezoldiging	VTW beroepsregel	WNT maximum
drs. A.J. van Mierlo (voorzitter vanaf 1 juli)	voorzitter	<b>€ 13.825</b>	€ 13.825	€ 15.803
dr. V.J.M. Smit	lid	<b>€ 18.500</b>	€ 18.500	€ 20.900
W.J.M. Corsten MSM (voorzitter tot 1 juli)	voorzitter/ lid	<b>€ 23.075</b>	€ 23.075	€ 26.082
C. Rombouts RA	lid	<b>€ 20.404</b>	€ 18.500	€ 20.900
mr. M.J.H. Clercx	lid	<b>€ 18.500</b>	€ 18.500	€ 20.900
M.B. Gründemann MRE	lid	<b>€ 20.404</b>	€ 18.500	€ 20.900

Afgetreden per 1 juli 2021:

drs. R.A.M. van Dongen	lid	<b>€ 9.250</b>	€ 9.250	€ 10.364
------------------------	-----	----------------	---------	----------

<sup>1</sup> In verband met aantreden per 1 juli 2021 zijn in 2021 minimaal 2 (in plaats van 5) PE-punten benodigd.

<sup>2</sup> In verband met aftreden per 1 juli 2021 zijn in 2021 minimaal 2 (in plaats van 5) PE-punten benodigd.

## Tot slot

In 2021 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 2021 opnieuw onder moeilijke omstandigheden 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 2021 (inclusief jaarrekening 2021) 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 26 april 2022.

drs. A.J. van Mierlo (voorzitter)

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

C. Rombouts RA

mr. M.J.H. Clercx

M.B. Gründemann MRE

drs. E. de Ridder





**JAARREKENING 2021  
STICHTING WONENBREBURG**



## Jaarrekening 2021 Stichting WonenBreborg

### 1. Balans (voor resultaatbestemming)

(Bedragen x € 1.000)

Activa	31-12-2021	31-12-2020
<b>1 Vaste activa</b>		
<i>1.1 Vastgoedbeleggingen</i>		
1.1.1 Daeb vastgoed in exploitatie	3.473.285	3.028.708
1.1.2 Niet-daeb vastgoed in exploitatie	324.310	307.824
1.1.3 Overige zaken in exploitatie	4.187	1.718
1.1.4 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	95.996	85.639
1.1.5 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	20.435	14.439
<b>Totaal vastgoedbeleggingen</b>	<b>3.918.213</b>	<b>3.438.328</b>
<i>1.2 Materiële vaste activa</i>		
1.2.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	6.384	6.963
<b>Totaal materiële vaste activa</b>	<b>6.384</b>	<b>6.963</b>
<i>1.3 Financiële vaste activa</i>		
1.3.1 Deelnemingen in groepsmaatschappijen	3.679	3.758
1.3.2 Vorderingen op groepsmaatschappijen	268	268
1.3.3 Andere deelnemingen	64	42
1.3.4 Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	261	304
1.3.5 Latente belastingvordering(en)	4.772	4.777
1.3.6 Overige financiële vaste activa	5.869	10.770
<b>Totaal financiële vaste activa</b>	<b>14.913</b>	<b>19.919</b>
<b>Totaal vaste activa</b>	<b>3.939.510</b>	<b>3.465.210</b>
<b>2 Vlottende activa</b>		
<i>2.1 Voorraden</i>		
2.1.1 Vastgoed bestemd voor verkoop	5.857	2.407
2.1.2 Overige voorraden	439	380
<b>Totaal voorraden</b>	<b>6.296</b>	<b>2.787</b>
<i>2.2 Vorderingen</i>		
2.2.1 Huurdebiteuren	1.087	1.206
2.2.2 Overheid	-	1.208
2.2.3 Overige vorderingen	1.483	596
2.2.4 Vorderingen op groepsmaatschappijen	3.936	3.936
2.2.5 Belastingen en premies sociale verzekeringen	5.182	-
2.2.6 Overlopende activa	1.924	2.263
<b>Totaal vorderingen</b>	<b>13.612</b>	<b>9.209</b>
<i>2.3 Liquide middelen</i>	11.622	1.212
<b>Totaal vlottende activa</b>	<b>31.530</b>	<b>13.208</b>
<b>Totaal activa</b>	<b>3.971.040</b>	<b>3.478.418</b>

(Bedragen x € 1.000)

Passiva	31-12-2021	31-12-2020
<b>3 Eigen vermogen</b>		
3.1 Overige reserve	339.192	532.060
3.2 Herwaarderingsreserve	2.210.694	1.762.708
3.3 Resultaat boekjaar	486.039	255.119
<b>Totaal eigen vermogen</b>	<b>3.035.925</b>	<b>2.549.887</b>
<b>4 Egalisatierekeningen</b>		
4.1 Egalisatierekening leveringen en diensten huurders	264	505
<b>Totaal egalisatierekeningen</b>	<b>264</b>	<b>505</b>
<b>5 Voorzieningen</b>		
5.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	9.268	12.808
5.2 Overige voorzieningen	1.618	1.779
<b>Totaal voorzieningen</b>	<b>10.886</b>	<b>14.587</b>
<b>6 Langlopende leningen</b>		
6.1 Leningen overheid	6.142	6.416
6.2 Leningen kredietinstellingen	690.255	649.720
6.3 Leningen derden	64.300	64.300
6.4 Waarborgsommen	757	758
6.5 Terugkoopverplichting verkoop onder voorwaarden	88.067	81.345
<b>Totaal langlopende leningen</b>	<b>849.521</b>	<b>802.539</b>
<b>7 Kortlopende schulden</b>		
7.1 Schulden aan overheid	2.617	2.940
7.2 Schulden aan leveranciers	7.004	7.700
7.3 Schulden aan belastingen en sociale verzekeringen	3.763	11.510
7.4 Schulden ter zake van pensioenen	-	328
7.5 Aflossingsdeel leningen komend boekjaar	37.068	65.700
7.6 Overlopende passiva	23.992	22.722
<b>Totaal kortlopende schulden</b>	<b>74.444</b>	<b>110.900</b>
<b>Totaal passiva</b>	<b>3.971.040</b>	<b>3.478.418</b>

## 2. Winst-en-verliesrekening

(Bedragen x € 1.000)

	2021	2020
8.1 Huuropbrengsten	180.843	178.668
8.2 Opbrengsten servicecontracten	13.115	13.397
8.3 Lasten servicecontracten	-13.588	-13.351
8.4 Overheidsbijdragen	-	67
8.5 Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-10.943	-12.527
8.6 Lasten onderhoudsactiviteiten	-48.958	-57.272
8.7 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-30.270	-30.532
<b>Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>90.199</b>	<b>78.450</b>
9.1 Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-
9.2 Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-
9.3 Toegerekende organisatiekosten	-	-
9.4 Toegerekende financieringskosten	-	-
<b>Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
10.1 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	30.461	18.479
10.2 Toegerekende organisatiekosten	-3.083	-2.440
10.3 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-21.732	-13.543
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>5.646</b>	<b>2.496</b>
11.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	547	-19.815
11.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	448.663	242.895
11.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	3.842	1.368
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>453.052</b>	<b>224.448</b>
12.1 Opbrengst overige activiteiten	505	385
12.2 Kosten overige activiteiten	-33	-13
<b>Nettoresultaat overige activiteiten</b>	<b>472</b>	<b>372</b>
13.1 Overige organisatiekosten	-21.842	-4.113
13.2 Leefbaarheid	-3.730	-2.989
<b>Bedrijfsresultaat</b>	<b>523.797</b>	<b>298.664</b>
14.1 Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren	285	608
14.2 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	78	158
14.3 Rentelasten en soortgelijke kosten	-27.944	-29.880
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	<b>-27.581</b>	<b>-29.114</b>
<b>Resultaat voor belastingen</b>	<b>496.216</b>	<b>269.550</b>
15. Belastingen	-10.120	-14.409
16. Aandeel in resultaat van deelnemingen	-57	-22
<b>Nettoresultaat</b>	<b>486.039</b>	<b>255.119</b>

### 3. Kasstroomoverzicht (directe methode)

(Bedragen x € 1.000)

Operationele activiteiten	2021	2020
<b>Ontvangsten:</b>		
Huren	180.473	178.430
Vergoedingen	13.088	13.379
Overheidsontvangsten	705	1.215
Overige bedrijfsontvangsten	1.357	1.001
Renteontvangsten	219	38
<b>Saldo ingaande kasstromen</b>	<b>195.842</b>	<b>194.063</b>
<b>Uitgaven:</b>		
Personeelsuitgaven	-23.519	-22.826
Onderhoudsuitgaven	-35.051	-40.818
Overige bedrijfsuitgaven	-36.098	-35.779
Renteuitgaven	-28.864	-31.040
Verhuurdersheffing	-18.814	-19.973
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-534	-568
Vennootschapsbelasting	-22.007	-20.307
<b>Saldo uitgaande kasstromen</b>	<b>-164.887</b>	<b>-171.311</b>
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>30.955</b>	<b>22.752</b>
<b>(Des)investeringsactiviteiten</b>		
<b>MVA ingaande kasstroom</b>		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	25.880	16.464
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VoV) na inkoop in dPi periode	2.907	2.516
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet-woongelegenheden	-	-
Verkoopontvangsten grond	-	-
(Des)investeringsontvangsten overig	7	-1
<b>Tussentelling ingaande kasstroom MVA</b>	<b>28.794</b>	<b>18.979</b>
<b>MVA uitgaande kasstroom</b>		
Nieuwbouw huur, woon- en niet-woongelegenheden	-7.730	-13.021
Woningverbetering, woon- en niet-woongelegenheden	-38.376	-17.658
Aankoop, woon- en niet-woongelegenheden	-	-867
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet-woongelegenheden	-	-
Aankoop woongelegenheden (VoV) voor doorverkoop	-4.688	-7.606
Aankoop grond	-	-275
Verkoop groepsmaatschappijen	-	-
Investerings overig	-1.313	-1.616
Externe kosten bij verkoop	-67	-63
<b>Tussentelling MVA uitgaande kasstroom</b>	<b>-52.174</b>	<b>-41.106</b>
<b>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</b>	<b>-23.380</b>	<b>-22.127</b>
<b>FVA</b>		
Ontvangsten verbindingen	-	6
Ontvangsten overig	5.827	2.000
Uitgaven verbindingen	-	-
Uitgaven overig	-	-
<b>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</b>	<b>5.827</b>	<b>2.006</b>
<b>Kasstroom uit (des)investerings</b>	<b>-17.553</b>	<b>-20.121</b>
<b>Financieringsactiviteiten</b>		
<b>Ingaand</b>		
Nieuwe te borgen leningen	106.409	35.500
<b>Uitgaand</b>		
Aflossing geborgde leningen	-109.208	-60.687
Aflossing ongeborgde leningen daeb-investeringen	-4	-4
Aflossing ongeborgde leningen niet-daeb-investeringen	-188	-188
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>-2.991</b>	<b>-25.379</b>
Mutatatie liquide middelen	10.411	-22.748
Liquide middelen per 1-1	1.211	23.959
Liquide middelen per 31-12	11.622	1.211
Mutatatie	10.411	-22.748

### 4. Algemene grondslagen

#### Algemeen

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

WonenBreburch 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 2021 tot en met 31 december 2021 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 26 april 2022.

#### 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 WonenBreburch heeft belangen in enkele deelnemingen waar een beperkte mate van activiteiten plaatsvinden. Afzonderlijk en gezamenlijk zijn deze deelnemingen van te verwaarlozen betekenis. Er wordt met ingang van dit verslagjaar en 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
WonenBreburch Holding BV	100%	tussenholding	Tilburg
WonenBreburch Project Talmazone BV	100%	projectontwikkeling	Tilburg
WonenBreburch Project Quirijnboulevard BV	100%	projectontwikkeling	Tilburg
WonenBreburch Project Groeseind BV	100%	projectontwikkeling	Tilburg
WonenBreburch Project Dr. Struyckenplein BV	100%	projectontwikkeling	Tilburg
WonenBreburch Project Forum BV	100%	projectontwikkeling	Tilburg
Breedband Tilburg BV	24,33%	exploitatie glasvezelnet	Tilburg

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

In 2021 is VOF Dr. Struyckenplein opgeheven, waarin WonenBreburch Project Dr. Struyckenplein BV en Nederlandse Bouwunie Projectontwikkeling BV elk voor 50% hebben geparticipeerd.

De deelnemingspercentages zijn ongewijzigd ten opzichte van voorgaand boekjaar.

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

#### Transacties met deelnemingen

Met de meeste deelnemingen heeft WonenBreburch 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

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

Verder zijn de beleidsregels Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) en de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven richtlijnen toegepast, waaronder Richtlijn 645, Toegelaten instellingen volkshuisvesting in het bijzonder. De jaarrekening is vastgesteld op 26 april 2022.

#### Stelselwijzigingen

In het verslagjaar hebben zich geen stelselwijzigingen anders dan het stoppen met consolideren voorgedaan. Voor een nadere toelichting omtrent het stoppen met consolideren wordt verwezen naar de paragraaf 'Groepsverhoudingen en consolidatie'.

#### Oordelen en schattingen

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

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

Er is in het verslagjaar een schattingswijziging doorgevoerd die betrekking heeft op de bepaling van de onderhoudsnorm ten behoeve van de berekening van de beleidswaarde. Deze schattingswijziging wordt nader toegelicht in de toelichting op de beleidswaarde in hoofdstuk 8 onder de paragraaf 'Uitgangspunten beleidswaarde'.

#### Salderen

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

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

#### Financiële instrumenten

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

Alle aan- en verkopen worden volgens standaard marktconventies van financiële activa opgenomen per transactiedatum. Dat wil zeggen, de datum waarop WonenBreburg 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 geassocieerd naar daeb (sociaal) en niet-daeb (commercieel) vastgoed op basis van het door de Autoriteit woningcorporaties goedgekeurde scheidingsvoorstel.

Sociaal vastgoed omvat woningen in exploitatie met, op het moment van aangaan van de huurovereenkomst, een huurprijs onder de huurliberalisatiegrens. Daarnaast betreft dit het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. De huurliberalisatiegrens is een algemeen huurprijsniveau dat jaarlijks per 1 juli door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld. Over 2021 bedroeg deze grens € 752,33 (2020: € 737,14).

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.

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

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

#### Complexindeling

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

#### Ingebruikneming van vastgoed

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

#### Waardering bij eerste verwerking sociaal en commercieel vastgoed

Bij de eerste verwerking (door oplevering of ingebruikneming) worden het sociaal vastgoed in exploitatie en het commercieel vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen de kostprijs. De kostprijs

omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten minus eventuele investeringssubsidies (met uitzondering van kortingen op verhuurdersbijdrage) en onder eventuele aftrek van een gevormde voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen.

De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van de bestede externe kosten en de hieraan direct toerekenbare kosten.

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

#### *Waardering na eerste verwerking*

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

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

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

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

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

Het 'Handboek modelmatig waarden 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 waarderingsmethodes. 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 doorexploteerscenario van toepassing.

Bij alle typen vastgoed worden de vigerende huurcontracten als uitgangspunt genomen in de marktwaarde. Dit betekent dat bij verhuurde eenheden de actuele huur als aanvangshuur dient. Bij leegstand is dat de markthuurlaag. Na mutatie wordt het vastgoed verkocht of gaat de huur naar de markthuurlaag, 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 grootonderhoudprojecten 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 nieuwbouwgaven bij vervangende nieuwbouw die volgen na het slopen van bestaande opstallen;
- herstel van fysieke beschadiging aan onroerende zaken als gevolg van abnormale gebeurtenissen; een ingrijpende verbouwing (voor definitie zie hierna).

#### Ingrijpende verbouwing

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

Een ingrijpende verbouwing betreft aldus een grondige renovatie van een verhuurbare eenheid of complex. De ingrijpende verbouwing is erop gericht dat bij de verhuurbare eenheid of het complex een hedendaagse kwaliteit tot stand komt wat in de bestaande situatie niet het geval was. Deze kwaliteit komt tot stand via een projectmatige aanpak. De corporatie werkt voor het totaal een investeringsvoorstel uit, waaruit blijkt dat de prestaties van het complex positief worden beïnvloed (c.q. de waarde van het complex neemt toe na de ingreep). Het voorstel vloeit voort uit de vastgoedsturing (assetmanagement) van de corporatie. Hierbij is het streven dat de langetermijnverhuurbaarheid van het betreffende object zodanig is, dat in de komende jaren geen ingrijpende verplichtingen meer te verwachten zijn, anders dan planmatige cycli uit de meerjarenonderhoudsbegroting.

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

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

3. De werkzaamheden aan de onroerende zaak zijn mede gericht op het brengen of houden van de kwaliteit van de badkamers, toiletten en keukens op het technische en functionele niveau dat in redelijkheid minimaal in nieuwgebouwde objecten mag worden verwacht.
4. Installatievoorzieningen van de verhuurbare eenheden of complexen zijn als gevolg van de werkzaamheden dusdanig toekomstbestendig dat ze niet binnen 10 jaar hoeven te worden aangepakt.

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

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

#### Herwaarderingsreserve

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

#### Afschrijvingen

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

#### Buitengebruikstelling als gevolg van sloop

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

#### Overige zaken in exploitatie

Hieronder vallen roerende zaken welke aangeschaft worden ten behoeve van de exploitatie van de eenheden, maar welke geen onderdeel uitmaken van het onroerende goed. Denk hierbij aan de inventaris voor buitenlandse studenten of all-in verhuur, zonneschermen of meters inzake de warmte-exploitatie. Deze laatste categorie wordt onder de post overige zaken in exploitatie geactiveerd en niet bij de opstal, aangezien over de opstal niet wordt afgeschreven, terwijl de meters wel afgeschreven dienen te worden, waarbij de afschrijvingslasten ten laste van de warmte-exploitatie worden gebracht.

De afschrijvingstermijn varieert per soort activum en ligt tussen de 5 en 15 jaar, er wordt lineair afgeschreven.

#### Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Voor onroerende zaken in exploitatie, die in het kader van een regeling Verkoop onder Voorwaarden (VoV) door WonenBregburg met Koopgarant worden overgedragen aan derden, waarbij de regeling kwalificeert als financieringstransactie, eindigt het eigen gebruik en het vastgoed wordt,



geclassificeerd als onroerende zaken, verkocht onder voorwaarden. De onroerende zaken verkocht onder voorwaarden worden bij de eerste verwerking gewaardeerd op de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de contractuele prijsverlaging. Dit is de overeengekomen contractprijs. Een eventuele waardevermeerdering of -vermindering van de boekwaarde van de onroerende zaken op het moment van de herclassificatie wordt verantwoord in de winst-en-verliesrekening onder de post niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden.

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

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

grond na sloop van bestaand vastgoed ten behoeve van nieuwbouw wordt als vastgoed in ontwikkeling geactiveerd. Voor de waardering zijn (in geval van sociale verhuur) de grondprijzen van de betreffende gemeente bepalend.

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

#### *Grondposities*

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

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

#### *Beleidswaarde*

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

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

1. Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, daarom geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. Hierbij wordt ook uitgegaan van eeuwigdurende looptijd in de eindwaarde. Ten aanzien van de gehanteerde exit yield wordt direct aangesloten bij de gehanteerde methodiek volgens het 'Handboek modelmatig waarderen'. Deze is daarmee niet langer als vrijheidsgraad toegepast.
2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten. WonenBregburg hanteert in zijn beleid een streefhuur van 83,1% van de maximaal redelijke huur voor zelfstandige daeb wooneenheden. Om voldoende woningen in de huurprijsklassen onder de eerste en tweede aftoppingsgrens huurtoeslag te behouden – zoals afgesproken met gemeenten – wordt de huurprijs van een deel van de woningen verlaagd tot beneden genoemd beleidspercentage.

3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van WonenBreborg en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjarenonderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt. Bij het berekenen van de onderhoudsnorm is de definitie gehanteerd in de post 'lasten onderhoudsactiviteiten' in de functionele winst-en-verliesrekening, die nader is gespecificeerd in het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'. De onderhoudsnorm is bepaald voor de langetermijnhorizon van de meerjarenonderhoudsbegroting. Hiermee is een termijn gehanteerd van 15 jaar.
4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerlasten in plaats van marktconforme lasten die van toepassing zijn. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening, die nader is gespecificeerd in het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'.

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

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

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 WonenBreborg 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 WonenBreborg 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 WonenBreborg in het

resultaat van de deelnemingen opgenomen. Indien en voor zover de vennootschap niet zonder beperking een uitkering van de positieve resultaten aan WonenBreborg kan bewerkstelligen, worden de resultaten in een wettelijke reserve opgenomen. Zijn aandeel in de rechtstreekse vermogensvermeerderingen en -verminderingen van de deelnemingen wordt ook in de wettelijke reserve opgenomen, met uitzondering van herwaarderingen van activa die in de herwaarderingsreserve worden verwerkt.

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

#### *Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen*

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

#### *Latente belastingvorderingen*

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

#### *Leningen ulg*

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

#### *Overige financiële vaste activa*

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

De vorderingen uit hoofde van Koopstartverkoop zijn gewaardeerd op de laatst bekende WOZ-waarde van het betreffende vastgoed, met daar bovenop 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 verrekenprijzen die zijn gebaseerd op recente inkoopprijzen.

#### **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.

#### **Liquide middelen**

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

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

#### **Bijzondere waardevermindering van financiële activa**

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

Bij financiële activa gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs wordt de omvang van het verlies bepaald als het verschil tussen de boekwaarde van het actief en de best mogelijke schatting van de toekomstige kasstromen, contant gemaakt tegen de effectieve rentevoet van het financiële actief,

zoals die is bepaald bij de eerste verwerking van het instrument. Een voorheen opgenomen waardevermindering 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-afrekbare 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 waarderen we tegen contante waarde. De latenties krijgen hierdoor, gezien het langlopend karakter, een meer realistische waarde. Als disconteringsvoet gebruiken wij de nettorente. Dit is de voor WonenBregburg geldende gemiddelde rente van langlopende leningen onder aftrek van het toepasselijk belastingtarief.

#### **Eigen vermogen**

Een financieel instrument of de afzonderlijke componenten van het instrument worden in de 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 tijdswaarde van geld niet van materiële betekenis is of de looptijd minder dan één jaar. Dan waarderen we de voorziening tegen nominale waarde.

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

#### **Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen**

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

Hiervan is sprake wanneer namens WonenBreborg uitingen zijn gedaan naar huurders, gemeenten en overige stakeholders over verplichtingen betreffende toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten en groot onderhoud. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van WonenBreborg 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 uitpanding en huurbepalingen die door de gemeente zijn opgelegd.

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

#### **Voorziening pensioenen**

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

#### **Overige voorzieningen**

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

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

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

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

#### **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**

WonenBreborg 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. Kortstondige vermindering of vrijstelling van betaling van reeds lopende leasecontracten als gevolg van de impact van Covid-19 zijn toegerekend aan de periode waarop de vermindering of vrijstelling betrekking heeft.

## 6. Grondslagen voor de bepaling van het resultaat

### Algemeen

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

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

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

### Huren

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

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

### Personeelskosten

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

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

### Overheidsbijdragen

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

### 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.

### 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 WonenBreborg werkt 'Uitgaven na eerste verwerking van vastgoed in exploitatie' in overeenstemming met het op 30 september 2019 gewijzigde artikel 14a van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. Zie toelichting en grondslagen bij rubriek Vastgoed in exploitatie.

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

### Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

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

### 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 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 de exploitatie van zonnepanelen toegerekend.

### Overige organisatiekosten

De opbrengsten en kosten die niet toerekenbaar zijn (ook niet na toerekening van indirecte kosten) worden opgenomen onder overige organisatiekosten. Op basis van de RJ Uiting 2021-11 zijn volkshuisvestelijke bijdragen verantwoord in de winst-en-verliesrekening onder de 'Overige organisatiekosten'. Op basis van de economische realiteit is beoordeeld of er sprake is van een volkshuisvestelijke bijdrage.

### 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 WonenBreborg toekomende aandeel in het resultaat van deze deelnemingen. Dit resultaat wordt bepaald op basis van de bij WonenBreborg 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 en de vlottende effecten. De effecten kunnen worden beschouwd als zeer liquide beleggingen. De op korte termijn zeer liquide beleggingen zijn beleggingen die zonder beperkingen en zonder materieel risico van waardeverminderingen als gevolg van de transactie kunnen worden omgezet in geldmiddelen.

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

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

## 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	
	2021	2020	2021	2020
<b>Stand per 1 januari</b>	<b>3.028.708</b>	<b>2.777.212</b>	<b>307.824</b>	<b>292.606</b>
<b>Mutaties</b>				
Opleveringen vanuit vastgoed in ontwikkeling	246	14.703	-	-
Aankopen	867	867	-	-
Woningverbeteringen	30.543	9.445	-	409
Desinvesteringen: verkopen	-9.858	-3.718	-11.874	-9.825
Herclassificatie: daeb <-> niet-daeb	1.518	2.777	-1.518	-2.777
Herclassificatie: van verkoop onder voorwaarden	2.827	5.438	1.011	1.015
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	419.402	219.399	30.530	23.731
Mutatie voorraad koopwoningen	-968	2.585	-1.663	2.665
<b>Totaal mutaties</b>	<b>444.577</b>	<b>251.496</b>	<b>16.486</b>	<b>15.218</b>
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>3.473.285</b>	<b>3.028.708</b>	<b>324.310</b>	<b>307.824</b>
<b>Inbegrepen ongerealiseerde herwaardering</b>	<b>2.010.162</b>	<b>1.640.484</b>	<b>108.626</b>	<b>103.776</b>

In 2021 zijn geen woningen nieuw opgeleverd, de opleveringen in 2021 betreft nagekomen investeringen van reeds in 2020 opgeleverde eenheden.

De woningverbeteringen zijn toegenomen doordat de uitgaven voor renovatie met meer dan € 11 miljoen zijn gestegen ten opzichte van 2020.

De kostprijs verkopen is toegenomen door een groter aantal verkochte eenheden.

De niet-gerealiseerde waardeveranderingen betreffen de waardestijging van het vastgoed in exploitatie. De stijging is het gevolg van een sterkere marktwaardeontwikkeling ten opzichte van 2020.

Tabel 1.1.3 Overige zaken in exploitatie	2021	2020
<b>Stand per 1 januari</b>	<b>1.718</b>	<b>1.101</b>
<b>Mutaties</b>		
Investeringen	2.747	876
Afschrijvingen	-278	-141
Desinvesteringen	-	-118
<b>Totaal mutaties</b>	<b>2.469</b>	<b>617</b>
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>4.187</b>	<b>1.718</b>

In 2021 heeft een project gelopen waarbij huurders er voor konden kiezen om zonnepanelen op het dak te laten leggen. Hier is veel gebruik van gemaakt, wat geresulteerd heeft in hoge investeringen hierin.

Tabel 1.1.4 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	2021	2020
<b>Stand per 1 januari</b>	<b>85.639</b>	<b>86.764</b>
<b>Mutaties</b>		
Herclassificatie: naar MVA in exploitatie	-3.838	-6.453
Herclassificatie: naar vastgoed bestemd voor verkoop	-819	-1.146
Mutatie inzake afkoop	-999	-169
Mutatie marktwaarde inzake terugkopen	672	546
Mutatie marktwaarde	15.341	6.097
<b>Totaal mutaties</b>	<b>10.357</b>	<b>-1.125</b>
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>95.996</b>	<b>85.639</b>
<b>Inbegrepen ongerealiseerde herwaardering</b>	<b>32.043</b>	<b>17.535</b>

Tabel 1.1.5 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	2021	2020
<b>Stand per 1 januari</b>	<b>14.439</b>	<b>19.134</b>
<b>Mutaties</b>		
Investeringen	7.957	10.587
Activeringen	-246	-14.703
Opleveringen: nieuwbouw beschikking voorziening	-	-2.359
Mutatie saldering voorziening beleid	-69	2.303
Waardemutaties	-1.646	-523
<b>Totaal mutaties</b>	<b>5.996</b>	<b>-4.695</b>
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>20.435</b>	<b>14.439</b>
<b>Inbegrepen cumulatieve waardeveranderingen</b>	<b>-7.786</b>	<b>-8.049</b>

De investeringen zijn in 2021 lager dan 2020 doordat er minder nieuwbouwprojecten onderhanden waren.

#### 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 woongegelegenheid 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 markthuurlen en de maximale huur volgens het woningwaarderingssysteem.
- Wanneer de maximale huur hoger is dan de liberalisatiegrens, is de nieuwe huur de markthuurlen.

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 wooneenheden	2021	2022	2023	2024	2025	2026 e.v.
Prijsinflatie	1,90%	1,80%	1,90%	1,90%	1,90%	2,00%
Looninflatie	2,00%	2,20%	2,10%	2,30%	2,30%	2,40%
Bouwkostenstijging	4,20%	3,20%	2,10%	2,30%	2,30%	2,40%
Leegwaardestijging Breda	12,20%	11,00%	5,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Leegwaardestijging Tillburg	12,20%	10,00%	4,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe -EGW	€ 1.073	indexeren met bouwkostenstijging				
Instandhoudingsonderhoud per vhe - MGW	€ 1.236	indexeren met bouwkostenstijging				
Instandhoudingsonderhoud per vhe – Studenteneenheid	€ 445	indexeren met bouwkostenstijging				
Instandhoudingsonderhoud per vhe – Zorgeenheid (extr.muraal)	€ 1.016	indexeren met bouwkostenstijging				
Beheerkosten per vhe - EGW	€ 467	indexeren met looninflatie				
Beheerkosten per vhe - MGW	€ 459	indexeren met looninflatie				
Beheerkosten per vhe – Studenteneenheid	€ 432	indexeren met looninflatie				
Beheerkosten per vhe – Zorgeenheid (extr.muraal)	€ 423	indexeren met looninflatie				
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)		0,0887%	0,0887%	0,0887%	0,0887%	0,0887%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)		0,07%	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%
Verhuurderheffing (% van de WOZ)		0,332%	0,306%	0,307%	0,307%	0,307%
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar – zelfstandige eenheden	1,0%	1,0%	1,0%	0,5%	0,5%	0,5%
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar – onzelfstandige eenheden	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Huurderving (% van de huursom)	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%
Mutatiekans bij doorexpluiten	13,30%	23,4%	23,4%	23,4%	23,4%	23,4%
Mutatiekans bij uitponen	8,90%	8,2%	7,7%	7,7%	7,7%	7,8%
Verkoopkosten bij uitponen (% van de leegwaarde)	1,30%	1,2%	1,2%	1,2%	1,2%	1,2%
Disconteringsvoet:	11,30%	6,27%	6,27%	6,27%	6,27%	6,27%

Voor de splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 555 per te splitsen eenheid (2020: € 544). De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 9%. (2020: 3% in jaar 1 en 9% daaropvolgende jaren)

Parameters bedrijfsmatig, maatschappelijk en zorg onroerend goed	2021	2022	2023	2024	2025	2026 e.v.
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo	€ 8,16	indexeren met bouwkostenstijging				
Mutatieonderhoud per m2 bvo - BOG (excl. BTW)	€ 6,00	indexeren met bouwkostenstijging				
Mutatieonderhoud per m2 bvo - MOG (incl. BTW)	€ 7,30	indexeren met bouwkostenstijging				
Mutatieonderhoud per m2 bvo - ZOG (incl. BTW)	€ 9,70	indexeren met bouwkostenstijging				
Beheerkosten % van de markthuurlen - BOG	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%
Beheerkosten % van de markthuurlen - MOG	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Beheerkosten % van de markthuurlen - 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	0,35%	0,33%	0,33%	0,33%	0,33%	0,33%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ) - ZOG	0,36%	0,33%	0,33%	0,33%	0,33%	0,33%
Disconteringsvoet:	7,61%	7,19%	7,19%	7,19%	7,19%	7,19%

Parameters parkeerplaatsen	2021	2022	2023	2024	2025	2026 e.v.
Instandhoudingsonderhoud – parkeerplaats	€ 55	indexeren met bouwkostenstijging				
Instandhoudingsonderhoud – garagebox	€ 82	indexeren met bouwkostenstijging				
Beheerkosten – parkeerplaats	€ 29	indexeren met looninflatie				
Beheerkosten – garagebox	€ 40	indexeren met looninflatie				
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,24%	0,22%	0,22%	0,22%	0,22%	0,22%
Disconteringsvoet:	7,13%	7,01%	7,01%	7,01%	7,01%	7,01%

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

De marktwaardes ultimo 2021 zijn als volgt getaxeerd door onze externe taxateurs, DansenVanDerVegt Vastgoedconsultants B.V. en Colliers International Valuations B.V.:

- Wooneenheden: 151 complexen voorzien van een taxatierapport, 321 complexen voorzien van een markttechnische update.
- Bedrijfsmatig, maatschappelijk en zorgonroerend goed: integraal voorzien van een taxatierapport.
- Parkeergelegenheden: integraal voorzien van een markttechnische update.

#### Gebruik handboek

Volgens het handboek zijn we verplicht om per 31-12-2022 de m2 gebruiksoppervlakte bij woningen conform NEN2580 te gebruiken. 84% van de woningen voldoet al aan de eis dat de m2 gebruiksoppervlakte conform NEN2580 zijn ingemeten. Hiermee verwachten we te voldoen aan de eis dat alle woningen conform NEN2580 zijn ingemeten. De opdracht om het restant van de woningen in te meten conform NEN2580 is reeds verstrekt.

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 WonenBreda hiervan gebruik heeft gemaakt:

- Markthuurlen: deze vrijheidsgraad is toegepast. De taxateur heeft op complexniveau referenties geraadpleegd uit de NVM-database om marktconforme markthuurlen te bepalen.



- Markthuurstijging: niet toegepast voor woningen en parkeergelegenheden. De markthuurstijging is in de basisversie gekoppeld aan prijsinflatie. Er zijn geen gegronde redenen om te verwachten dat de markthuurstijging daarvan afwijkt. Bij bedrijfsmatig, maatschappelijk en zorgonroerend goed wel toegepast.
- Exit yield: incidenteel toegepast voor woningen en parkeergelegenheden indien exit yields uit de basisversie niet aan de verwachtingen voldoen. Voor de andere vastgoedcategorieën in alle gevallen toegepast, omdat het handboek voor bedrijfsmatig, maatschappelijk en 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 WonenBredburg.
- Leegwaardestijging: wel toegepast, omdat het gemiddelde in het handboek volgens de externe taxateurs niet passend is voor WonenBredburg.
- 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. WonenBredburg gebruikt naast de ervaringscijfers van de laatste 5 jaar ook object- en marktspecifieke kennis. Ten opzichte van de basisversie zijn de in de afgelopen 5 jaar gerealiseerde verkopen meegenomen in de bepaling van de mutatie- en verkoopkans. Daarnaast is voor grote complexen met hoge mutatiegraden de verkoopkans bij mutatie verlaagd, omdat er verzadiging van de markt optreedt.
- Erfpacht: wel toegepast. In plaats van erfpacht bestaat een regeling van bijbetaling aan de gemeente Tilburg. Dit houdt in dat WonenBredburg over een groot deel van het Tilburgs vastgoed, dat in volle eigendom is verworven op basis van de sociale kavelprijs, bij verkoop moet afrekenen tegen de marktwaarde van de grond.
- Technische splitsingskosten: toegepast bij een aantal Bredase complexen.
- Bijzondere omstandigheden: niet toegepast, omdat deze volgens de externe taxateur niet van toepassing zijn.
- Onderhoud: wel toegepast, waardoor we rekenen met gedetailleerdere objectspecifieke eigenschappen van het vastgoed. Het onderhoud wordt bepaald op basis van het VTW-type uit de 'Vastgoed Taxatiewijzer 2021' van Koeter.

In de vrijheidsgraden is rekening gehouden met de Verordening doelgroepen sociale woningbouw gemeente Breda, die per 22 december 2016 van kracht is. Hierin staat dat sociale huurwoningen gedurende een termijn van 15 jaar na ingebruikname voor de doelgroep beschikbaar moeten blijven. Deze verordening is van toepassing op 249 woningen.

#### Verloopstaat marktwaarde

De marktwaarde in verhuurde staat is in 2021 met € 465 miljoen toegenomen tot € 3,802 miljard (inclusief voorraad te verkopen woningen). Een overzicht van de mutaties in de marktwaarde is hieronder opgenomen:

Tabel Verloopstaat marktwaarde 2020 - 2021	
<b>Marktwaarde per 31 december 2020</b>	<b>3.337.164</b>
Daeb vastgoed in exploitatie	3.028.708
Niet-daeb vastgoed in exploitatie	307.824
Voorraad te verkopen woningen	632
<b>Marktwaarde per 31 december 2020</b>	<b>3.337.164</b>
Voorraadmutaties	-14.447
Methodische wijzigingen	-102.671
Mutatie objectgegevens	-210.221
Mutatie waarderingsparameters	792.784
<b>Marktwaarde per 31 december 2021</b>	<b>3.802.609</b>
Daeb vastgoed in exploitatie	3.473.285
Niet-daeb vastgoed in exploitatie	324.310
Voorraad te verkopen woningen	5.014
<b>Marktwaarde per 31 december 2021</b>	<b>3.802.609</b>

De belangrijkste verklaringen voor bovenstaande ontwikkelingen staan hieronder nader toeelicht:

- De grootste oorzaak voor deze waardeestijging ligt in de mutatie van de waarderingsparameters. Onderdeel van deze waarderingsparameters zijn de leegwaarde, de leegwaardestijging en de verhuurderheffing. De stijging komt vooral door de stijging van de leegwaarde (impact € 469 miljoen) en de leegwaardestijging (impact € 176 miljoen). Waar de leegwaarde betrekking heeft op 2021, gaat de leegwaardestijging uit van de stijging van de leegwaarde na 2021. De daling van de verhuurderheffing brengt nog een stijging met zich mee op de marktwaarde (€ 92 miljoen).
- De methodische wijzigingen handboek en software zorgt voor een waardedaling van € 103 miljoen, welke vooral veroorzaakt wordt door de stijging van de overdrachtskosten, waaronder de overdrachtsbelasting, naar 9% (€ 170 miljoen). In 2020 werd daarnaast de mutatiegraad uitponden ten opzichte van de mutatiegraad doorexploiteren volgens het handboek verlaagd. In 2021 is hier volgens het handboek geen sprake meer van. Doordat wij in 2021 grotendeels voor zowel het doorexploiteerscenario als het uitpondscenario dezelfde mutatiegraad hanteren, heeft dit een positieve invloed op de marktwaarde (€ 67 miljoen).
- De wijziging van de objectgegevens verlagen de waardeestijging met € 210 miljoen. Hierin zorgt de stijging van de bijbetalingsverplichting van de grond voor een verlaging van € 196 miljoen, ook de stijging van de WOZ zorgt voor een verlaging van € 34 miljoen, dit komt doordat een hogere WOZ waarde leidt tot hogere belastingen en gemeentelijke heffingen. De stijging van de maximaal redelijke huur zorgt voor een stijging van € 18 miljoen en de stijging van contracturen en leegstand zorgt voor een stijging van € 6 miljoen.

#### Schattingen

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

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

Woongelegenheden				
Parameters	gehanteerd in reële waarde	stel mogelijke afwijking	effect op marktwaarde	
			in miljoenen €	in % van de reële waarde
Disconteringsvoet	6,27%	+10%	-€ 271,9	-7,5%
Vrije verkoopwaarde	177.056	-/-10%	-€ 546,8	-15,0%
Mutatiegraad doorexploiteren (complexen doorexploiteerscenario)	23,39%	-/- 10%	-€ 80,2	-2,2%
Mutatiegraad uitponden (complexen uitpondscenario)	8,16%			
Instandhoudingsonderhoud	€ 1.089 per vhe	+ € 100	-€ 34,7	-1,0%

Bedrijfsmatig, maatschappelijk en zorg onroerend goed				
Parameters	gehanteerd in reële waarde	stel mogelijke afwijking	effect op marktwaarde	
			in miljoenen €	in % van de reële waarde
Markthuur	€ 119 per m2 VVO	-/-10%	-€ 10,4	-10,4%
Disconteringsvoet	7,19%	+10%	-€ 3,9	-3,9%
Maanden leegstand na afloop contract	6,0	+100%	-€ 5,1	-5,1%
Instandhoudingsonderhoud	€ 8,16 per m2 BVO	+ 10%	-€ 0,6	-0,6%

Parkeerplaatsen				
Parameters	gehanteerd in reële waarde	stel mogelijke afwijking	effect op marktwaarde	
			in miljoenen €	in % van de reële waarde
Vrije verkoopwaarde	€ 7.969	-/-10%	-€ 2,8	-6,4%
Disconteringsvoet	7,01%	+10%	-€ 1,9	-4,2%
Instandhoudingsonderhoud	€ 69,41 per vhe	+ € 10	-€ 0,2	-0,6%
Mutatiegraad doorexploiteren	10%	-/- 10%	-€ 0,4	-0,8%
Mutatiegraad uitponden	11%			

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

WonenBredburg heeft prestatieafspraken met de gemeenten Breda en Tilburg over het aantal huurwoningen in verschillende huurprijsklassen. WonenBredburg 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 WonenBredburg 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 2021 geïnclassificeerd als vastgoed in exploitatie (12 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 (15 eenheden).

#### Zekerheden en beperkingen

Zonder toestemming van het WSW is het WonenBredburg 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 € 8,2 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 5 jaar is een verkoopplan opgesteld waarin in totaal ruim 1.300 verhuureenheden bestemd zijn voor verkoop. Hiervan zullen naar verwachting 129 verhuureenheden in het komend boekjaar worden verkocht met een marktwaarde van € 29,1 miljoen. 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 249 woningen (2020: 249 woningen) gedurende 15 jaar geen huurverhoging boven de liberalisatiegrens in rekening te brengen. Uitzondering hierop is de inkomensafhankelijke huurverhoging. De periode varieert tussen 2024, 2032, 2033, 2034 en 2035. Hierdoor blijven deze woningen beschikbaar voor de primaire doelgroep. In de marktwaarde is bij deze woningen rekening gehouden met deze huurbeklemming.

#### Overige aspecten

Het onroerende goed is nagenoeg in zijn geheel gefinancierd met kapitaalmarktleningen onder 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 waardebeschikkingen op peildatum 1 januari 2021 in totaal € 4,9 miljard.

De activa zijn verzekerd tegen aanschaf- of voortbrengingskosten. Het grootschalig BOG, MOG en de panden voor eigen gebruik zijn verzekerd op basis van een herbouwwaarde van € 117,4 miljoen per balansdatum. De overige verhuureenheden zijn tegen een vast tarief per eenheid voor opstalschade verzekerd.

Als vastgoed in exploitatie zijn per 31 december 2021 (op eenheidsniveau) in totaal 30.596 verhuureenheden opgenomen (2020: 30.729). Deze 30.596 eenheden betreft het aantal eenheden dat op marktwaarde is gewaardeerd. Collectieve contracten van bijvoorbeeld zorginstellingen tellen daarom voor 1 eenheid mee. Het bestaat uit 25.617 daeb eenheden en 4.979 niet-daeb eenheden.

### Beleidswaarde

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

<b>Vastgoedbeleggingen</b> (In duizenden euro's)	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Eengezinswoningen (EGW)	850.198	968.592
Meergezinswoningen (MGW)	1.084.391	1.172.126
Studenteneenheden (STUD)	4.445	97.142
Bedrijfsmatig onroerend goed *	22.464	23.993
Maatschappelijk onroerend goed *	1.176	1.215
Zorgvastgoed (intramuraal) *	82.530	80.527
Zorgvastgoed (extramuraal) (ZOG)	3.808	5.044
Parkeergelegenheden *	43.824	42.864
<b>Totaal beleidswaarde</b>	<b>2.092.837</b>	<b>2.391.503</b>
Marktwaaarde in verhuurde staat vastgoed in exploitatie	3.797.595	3.336.532
<b>Maatschappelijke bestemming (van het eigen vermogen)</b>	<b>1.704.758</b>	<b>945.029</b>
Eigen Vermogen (Balanspost 3)	3.024.162	2.563.319
Aandeel afslag beleidswaarde	-56%	-37%

\*beleidswaarde is gelijk aan marktwaaarde in verhuurde staat

### Uitgangspunten beleidswaarde

Vertrekpunt voor de bepaling van de beleidswaarde is de huidige marktwaaarde in verhuurde staat. Om te komen tot de beleidswaarde is de DCF-berekening van de marktwaaarde voor woongelegenheden aangepast op 4 onderdelen die duiding geven aan de maatschappelijke opgaven van WonenBreborg. Dit geeft weer dat WonenBreborg geen marktconforme, maar maatschappelijke beleidskasstromen voor huur, onderhoud en beheer nastreeft, en gericht is op doorexploiteren van het bezit in plaats van te kiezen voor de hoogste waarde van uitpanden en doorexploiteren. Het verschil tussen markt- en beleidswaarde heet de 'maatschappelijk bestemming' en geeft duiding aan de waarde (en in de jaarrekening vermogen) dat niet wordt gerealiseerd, gegeven het maatschappelijke beleid.

In het bestuursverslag is een beleidsmatige beschouwing opgenomen over het verschil tussen de marktwaaarde en de beleidswaarde van de onroerende zaken in exploitatie, alsmede de ontwikkeling van beide waardes en de consequenties van het verschil tussen marktwaaarde en beleidswaarde voor het eigen vermogen in paragraaf 7.1.

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

<b>Uitgangspunten beleidswaarde</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Streefhuur als % van de maximaal redelijke huur (zelfstandige daeb woning)	83,1%	83,1%
Norm onderhoud (gemiddeld per woning)	€ 2.426	€ 1.597
Norm beheerlasten (gemiddeld per woning)	€ 752	€ 819

De stijging van de onderhoudsnorm houdt vooral verband met het aangescherpte beleid ten aanzien van groot onderhoud. In 2020 werd er vanuit gegaan dat vrijwel alle groot-onderhoudsbestedingen volledig geactiveerd zouden worden vanwege de sterk toegenomen verduurzaamheidsmaatregelen. In 2021 wordt dit door Aw en WSW alleen nog toegestaan als er een onomkeerbaar besluit is genomen. Voor de projecten waarvoor dat besluit nog niet is genomen -en dat geldt voor het merendeel van de projecten die de komende 12 jaar gepland zijn- moet een deel van be-

stedingen als onderhoudskosten worden meegenomen, uitgaande van fiscale grondslagen. Op basis van recente projecten leidt dat ertoe dat gemiddeld 64% van de totale groot-onderhoudsbestedingen als onderhoudskosten zijn opgenomen. Omdat in de jaarrekening groot-onderhoudsuitgaven volledig geactiveerd zullen worden, mits voldaan aan de voorwaarden, is sprake van een tijdelijk effect. Daarnaast zijn ook de geraamde kosten voor dagelijks onderhoud (+14%) en planmatig onderhoud (+20%) gestegen ten opzichte van 2020. De toegerekende organisatiekosten zijn daarentegen met 19% gedaald maar het effect daarvan op de onderhoudsnorm is beperkt.

De daling van de beheernorm is toe te schrijven aan lagere lasten verhuur- en beheeractiviteiten (-13%) en lagere overige directe kosten (-28%) van de winst- en verliesrekening tabel 8.5 respectievelijk tabel 8.7.

Stap	2021		2020	
	effect op marktwaaarde <sup>1</sup>		effect op marktwaaarde <sup>1</sup>	
	in miljoenen €	in % van de reële waarde	in miljoenen €	in % van de reële waarde
Stap 0: marktwaaarde in verhuurde staat	3.803	100%	3.337	100%
Stap 1: beschikbaarheid	-268	-7%	-123	-4%
Stap 2: betaalbaarheid	-752	-20%	-757	-23%
Stap 3: kwaliteit	-619	-16%	63	2%
Stap 4: beheer	-68	-2%	-128	-4%
<b>Beleidswaarde</b>	<b>2.096</b>	<b>55%</b>	<b>2.392</b>	<b>72%</b>

<sup>1</sup> Het effect op de reële waarde is cumulatief berekend

Ondanks de marktwaaardestijging is er een daling van de beleidswaarde. Oorzaak daarvan is de aangescherpte richtlijn voor activering van groot-onderhoudsuitgaven, waardoor meer kosten moeten worden opgenomen in de onderhoudsnorm van de beleidswaarde. Het effect daarvan is zichtbaar in stap 3: kwaliteit, die van een klein positief effect in 2020 naar een groot negatief effect gaat in 2021.

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

- voor eengezinswoningen € 690 per maand, zijnde 76% van de maximaal redelijke huur (2020: € 668 per maand, zijnde 76% van maximaal redelijke huur);
- voor meergezinswoningen € 594 per maand, zijnde 82% van de maximaal redelijke huur (2020: € 582 per maand, zijnde 77% van maximaal redelijke huur);
- voor studenteneenheden € 311 per maand, zijnde 85% van de maximaal redelijke huur (2020: € 315 per maand, zijnde 85% van maximaal redelijke huur);
- voor extramurale zorgeenheden € 539 per maand, zijnde 81% van de maximaal redelijke huur (2020: € 515 per maand, zijnde 81% van maximaal redelijke huur).

Ten aanzien van stap 3 (kwaliteit) is de beleids-onderhoudsnorm gemiddeld:

- voor eengezinswoningen € 2.508 per verhuureenheid per jaar (2020: € 1.604);
- voor meergezinswoningen € 2.386 per verhuureenheid per jaar (2020: € 1.669);
- voor studenteneenheden € 2.411 per verhuureenheid per jaar (2020: € 1.248);
- voor extramurale zorgeenheden € 2.582 per verhuureenheid per jaar (2020: € 1.654).

De stijging van de onderhoudsnorm houdt vooral verband met het aangescherpte beleid ten aanzien van groot onderhoud. In 2020 werd er bij bepaling van de beleidswaarde vanuit gegaan dat vrijwel alle groot-onderhoudsbestedingen volledig geactiveerd zouden worden vanwege de sterk toegenomen verduurzaamheidsmaatregelen. In 2021 staan het Aw en het WSW dit alleen nog toe als er een onomkeerbaar besluit is genomen. Voor de projecten waarvoor dat besluit nog niet is genomen -en dat geldt voor het merendeel van de projecten die de komende 12 jaar gepland zijn- moet een deel van de bestedingen als onderhoudskosten worden meegenomen, uitgaande van



fiscale grondslagen. Op basis van recente projecten leidt dat ertoe dat gemiddeld 64% van de totale groot-onderhoudsbestedingen als onderhoudskosten zijn opgenomen.

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

- voor eengezinswoningen € 756 per verhuureenheid per jaar (2020: € 789);
- voor meergezinswoningen € 768 per verhuureenheid per jaar (2020: € 857);
- voor studenteneenheden € 677 per verhuureenheid per jaar (2020: € 744);
- voor extramurale zorgseenheden € 707 per verhuureenheid per jaar (2020: € 758).

De daling is het gevolg van lagere kosten van verhuur- en beheeractiviteiten in 2021 ten opzichte van 2020.

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

Parameters 2021	gehanteerd in beleidswaarde	stel mogelijke afwijking	effect op beleidswaarde	
			in miljoenen €	in % van de beleidswaarde
Disconteringsvoet	5,6%	+ 0,5% (8,9%)	€ -202	-9,6%
Streefhuur per maand	€ 594	+ € 25 (4,2%)	€ 135	6,4%
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 3.184	+ € 100 (3,1%)	€ -89	-4,2%

Parameters 2020	gehanteerd in beleidswaarde	stel mogelijke afwijking	effect op beleidswaarde	
			in miljoenen €	in % van de beleidswaarde
Disconteringsvoet	5,8%	+ 0,5% (8,6%)	€ -237	-10,6%
Streefhuur per maand	€ 581	+ € 25 (4,3%)	€ 127	5,7%
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 2.419	+ € 100 (4,1%)	€ -84	-3,8%

### Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

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

De posten 'Herclassificatie naar' in het verloopoverzicht in tabel 1.1.4 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 2021 waren 518 woningen onder voorwaarden verkocht (zowel bestaande bouw als nieuwbouwwoningen) waarop voor WonenBreborg een terugkoopplicht rust (2020: 551 woningen).

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. Wel zijn ontwikkelafspraken gemaakt met derden, waardoor het econo-

misch eigendom en de risico's van deze posities naar evenredigheid worden gedeeld. De langlopende vorderingen op deze projectontwikkelaars zijn verantwoord onder de financiële vaste activa.

### 1.2 Materiële vaste activa

Tabel 1.2.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	Kantoor-gebouwen	Inventaris	Vervoer-middelen	Totaal
Aanschafwaarde	18.400	19.506	1.604	39.510
Cumulatieve afschrijvingen	-14.518	-17.146	-883	-32.547
<b>Stand per 1 januari</b>	<b>3.882</b>	<b>2.360</b>	<b>721</b>	<b>6.963</b>
<b>Mutaties</b>				
Investeringen	29	235	773	1.037
Desinvesteringen	-	0	-364	-364
Afschrijvingen	-675	-778	-130	-1.583
Afschrijvingen desinvesteringen	-	-	331	331
<b>Totaal mutaties</b>	<b>-646</b>	<b>-543</b>	<b>610</b>	<b>-579</b>
Aanschafwaarde	18.429	19.741	2.013	40.183
Cumulatieve afschrijvingen	-15.193	-17.924	-682	-33.799
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>3.236</b>	<b>1.817</b>	<b>1.331</b>	<b>6.384</b>

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

Kantoorgebouwen 10 – 50 jaar

Inventaris 5 – 20 jaar

Vervoermiddelen 7 – 10 jaar

Op gronden wordt niet afgeschreven.

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

Deze activa hebben ultimo 2021 een boekwaarde van € 3,2 miljoen. De WOZ-waarde van deze panden was op peildatum 1 januari 2021 in totaal € 7,4 miljoen.

### 1.3 Financiële vaste activa

#### Deelnemingen

Tabel 1.3.1 Deelnemingen in groepsmaatschappijen	aandeel%	netto vermogens waarde per 1-1-2021	investering- en / desin-vestering- en	resultaat in boekjaar	netto vermogens waarde per 31-12-2021
WonenBreborg Holding BV	100%	3.758	-	-79	3.679
<b>Totaal</b>		<b>3.758</b>	<b>-</b>	<b>-79</b>	<b>3.679</b>

Tabel 1.3.2 Vorderingen op groepsmaatschappijen	31-12-2020	toevoegingen	aflossingen	31-12-2021
WonenBreborg Holding BV	268	-	-	268
<b>Totaal</b>	<b>268</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>268</b>

Tabel 1.3.3 Andere deelnemingen	aandeel%	netto vermogens waarde per 1-1-2021	investerings- / desinvesteringen	resultaat in boekjaar	netto vermogens waarde per 31-12-2021
Breedband Tilburg BV	24,33%	42	-	22	64
<b>Totaal andere deelnemingen</b>		<b>42</b>	<b>-</b>	<b>22</b>	<b>64</b>

Tabel 1.3.4 Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	31-12-2020	toevoegingen	aflossingen	31-12-2021
Breedband BV	304	-	-43	261
<b>Totaal</b>	<b>304</b>	<b>-</b>	<b>-43</b>	<b>261</b>

WonenBreburch Holding BV houdt 100% van de aandelen in:

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

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

#### Latente belastingvordering(en)

Bij een aantal jaarrekeningposten is sprake van tijdelijke verschillen tussen de waardering van activa en passiva volgens jaarrekeninggrondslagen en fiscale grondslagen. Deze latenties zijn tegen contante waarde berekend met een disconteringsvoet van 2,68% (nettorente 2021). Het ingerekende toekomstige belastingtarief is aangepast naar 25,8% (2020: 25,0%) De hieruit voortvloeiende latente belastingvorderingen worden hierna toegelicht:

- a. Belastinglatentie sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie en in ontwikkeling  
Eind 2021 is de commerciële waardering van het vastgoed in exploitatie € 800 miljoen (2020: €335 miljoen) hoger dan fiscaal. Dit is exclusief de geraamde verkopen en het fiscaal afschrijvingspotentieel tot en met 2026 voor vastgoed waarbij de fiscale boekwaarde hoger is dan de marktwaarde. Hiervoor vormen wij afzonderlijke latenties.

Voor de bepaling van de latente vastgoed in exploitatie betrekken wij ook het waarderingsverschil voor het vastgoed in ontwikkeling, omdat dit vastgoed op de langere termijn aan de exploitatie wordt toegevoegd. Bij dit vastgoed is eind 2021 sprake van een fiscaal hogere waardering van € 37 miljoen (2020: € 18 miljoen). Per saldo resulteert dus een passieve latente op het gehele vastgoed.

Belastinglatenties waarderen we tegen contante waarde. Daarbij gaan we ervan uit dat toekomstige verkoopresultaten jaarlijks aan de fiscale herinvesteringsreserve worden toegevoegd. Binnen de overzienbare termijn wordt hierover fiscaal niet afgerekend. Bij een disconteringsvoet van 2,68% (nettorente 2021) tendeert de contante waarde van de verplichting naar nul. De nominale waarde hiervan is € 197 miljoen (2020: € 79 miljoen). Ook eind 2020 was voor dit vastgoed geen belastinglatentie opgenomen.

- b. Belastinglatentie toekomstige verkopen  
Voor de geraamde verkopen tot en met 2026, waarbij per eenheid de fiscale boekwaarde hoger is dan de commerciële waarde, vindt bij verkoop realisatie van het waarderingsverschil plaats. Hiervoor is tegen contante waarde een actieve latente gevormd van € 1,31 miljoen (2020: € 1,4 miljoen). De nominale waarde hiervan is € 1,32 miljoen (2020: € 1,5 miljoen).
- c. Belastinglatentie afschrijvingspotentieel  
Voor de binnen een termijn van 5 jaar te realiseren fiscale afschrijvingen is ultimo 2021 een actieve latente opgenomen. Dit geldt voor vastgoed in exploitatie waarbij binnen deze termijn ruimte is voor afschrijving op de fiscale boekwaarde tot aan de commerciële waarde of de fiscale bodemwaarde. Hiervoor is tegen contante waarde een actieve latente gevormd van € 0,70 miljoen (2020: € 2,4 miljoen). De nominale waarde hiervan is € 0,73 miljoen (2020: €2,0 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 2021 is dit verschil € 3,8 miljoen (2020: € 4,5 miljoen). De latente loopt af over de resterende looptijd van de leningen. Eind 2021 is deze latente berekend tegen de contante waarde, gediscoteerd tegen de nettorente. Per saldo resulteert eind 2021 een actieve latente voor leningen van € 0,88 miljoen (2020: € 1,0 miljoen). De nominale waarde hiervan is € 0,99 miljoen (2020: € 1,1 miljoen).
- e. Fiscaal verrekenbare renteaftrekbepaling op basis van artikel 15b ATAD  
Ultimo boekjaar is er voor een bedrag van € 37,0 miljoen ultimo 2021 (2020: € 23,1 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 € 9,3 miljoen (2020: € 5,8 miljoen). In de jaarrekening is hiervoor een latente belastingvordering verantwoord welke op basis van de contante waardering naar nihil tendeert.
- f. Vestia leningruil  
In 2021 is de lening portefeuille van Vestia geherstructureerd. Hiertoe is een sectorbrede leningruil uitgevoerd, teneinde de rentelast van Vestia jaarlijks met € 28 miljoen terug te brengen. Met de leningruil heeft WonenBreburch leningen ontvangen die een veel hogere marktwaarde hebben. Het verschil tussen de nominale waarde van de leningen en de marktwaarde wordt aangemerkt als agio. Dit agio is commercieel in 2021 in zijn geheel als bedrijfslast in aftrek gebracht. Fiscaal slechts voor 50%, waarbij de andere 50% in 2022 in aftrek kan worden gebracht. Over dit tijdelijke verschil is een actieve latente opgenomen van € 1,9 miljoen. Deze latente is niet contant gemaakt, omdat deze binnen een jaar tot afwikkeling komt.

Er zijn ultimo 2021 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)	31-12-2020	Winst-en-verlies-rekening	31-12-2021
Latente belastingvordering leningportefeuille	997	-114	883
Latente belastingvordering Vestia leningruil	-	1.885	1.885
Latente belastingvord. fiscaal afschrijvingspotentieel	2.365	-1.669	697
Latente belastingvord. toekomstige verkopen	1.415	-108	1.307
<b>Totaal</b>	<b>4.777</b>	<b>-6</b>	<b>4.772</b>

#### Overige financiële vaste activa

Tabel 1.3.6 Overige financiële vaste activa	Koopstart	Afkoop vastrecht	Project-overeenkomsten met derden	Totaal
<b>Stand per 1 januari</b>	<b>2.807</b>	<b>1.004</b>	<b>6.959</b>	<b>10.770</b>
<b>Mutaties</b>				
Investerings	-	540	-	540
Desinvesterings	-173	-69	-5.827	-6.069
Herwaardering	628	-	-	628
<b>Totaal mutaties</b>	<b>455</b>	<b>471</b>	<b>-5.827</b>	<b>-4.901</b>
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>3.262</b>	<b>1.475</b>	<b>1.132</b>	<b>5.869</b>
<b>Inbegrepen ongerealiseerde herwaardering</b>	<b>1.475</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.475</b>

Als overige financiële vaste activa zijn opgenomen vorderingen vanwege de Koopstartregeling, waarbij woningen worden verkocht met een uitgestelde betaling voor een deel van het aankoopbedrag, dat bij doorverkoop door de koper alsnog moet worden afgerekend. Deze stimuleringsregeling wordt vanaf 2015 door WonenBreborg 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. WonenBreborg 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 2021 zijn voor twee nieuwe complexen contracten afgesloten.

Daarnaast zijn onder deze post langlopende vorderingen op projectwikkelaars verantwoord voor hun deelname in grondposities geheel gefinancierd door WonenBreborg. Op basis van projectovereenkomsten heeft WonenBreborg deze bedragen nog te ontvangen of te verrekenen. In 2021 is de vordering op Janssen de Jong Projectontwikkeling B.V. volledig afgelost, de positie per ultimo 2021 is volledig toe te rekenen aan Ballast Nedam.

## 2. VLOTTENDE ACTIVA

### 2.1 Voorraden

Tabel 2.1 Voorraden	31-12-2021	31-12-2020
Vastgoed bestemd voor verkoop	5.857	2.407
Overige voorraden	439	380
<b>Totaal</b>	<b>6.296</b>	<b>2.787</b>

Huurwoningen en teruggekochte woningen vanwege de Koopgarantregeling die leegstaan en waarvoor een concreet verkooptraject is gestart, worden verantwoord als voorraad vastgoed bestemd voor de verkoop. Eind 2021 is hiervoor een bedrag van € 5,9 miljoen (2020: € 2,4 miljoen) opgenomen. Dit betreft 41 woningen (2020: 33). Naar verwachting worden al deze woningen het komende boekjaar verkocht.

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

Tabel 2.1.1 Vastgoed bestemd voor verkoop	2021	2020
Saldo 1 januari	2.407	6.511
Herclassificatie: van onroerende zaken VoV	819	1.146
Mutatie saldo 'Te verkopen huurwoningen'	2.631	-5.250
<b>Totaal</b>	<b>5.857</b>	<b>2.407</b>

Tabel 2.1.2 Overige voorraden	31-12-2021	31-12-2020
Onderhoudsmaterialen	439	380
<b>Totaal</b>	<b>439</b>	<b>380</b>

### 2.2 Vorderingen

Tabel 2.2 Vorderingen	31-12-2021	31-12-2020
Debiteuren	2.570	3.010
Vorderingen op groepsmaatschappijen	3.936	3.936
Belastingen en premies sociale verzekeringen	5.182	-
Overlopende activa	1.924	2.263
<b>Totaal</b>	<b>13.612</b>	<b>9.209</b>

Tabel 2.2.1 Debiteuren	31-12-2021	31-12-2020
<b>Huurdebiteuren</b>		
Huurdebiteuren (zittende bewoners)	1.217	1.347
Af: voorziening wegens oninbaar	-130	-141
<b>Subtotaal</b>	<b>1.087</b>	<b>1.206</b>
<b>Overheid</b>		
Overheid	-	1.208
Af: voorziening wegens oninbaar	-	-
<b>Subtotaal</b>	<b>-</b>	<b>1.208</b>
<b>Overige vorderingen</b>		
Vertrokken huurders	747	864
Overige debiteuren	1.468	557
Af: voorziening wegens oninbaar	-732	-825
<b>Subtotaal</b>	<b>1.483</b>	<b>596</b>
<b>Totaal</b>	<b>2.570</b>	<b>3.010</b>

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

De vordering overheid per ultimo 2020 had betrekking op nog te verrekenen verminderingen verhuurdersheffing. Per ultimo 2021 is hiervan geen sprake meer.

De overige debiteuren zijn toegenomen ten opzichte van 2020 door de verkoop van 2 eenheden eind 2021 voor een bedrag van ongeveer € 1 miljoen, welke begin 2022 is ontvangen.



<b>Tabel 2.2.1.1 Voorziening dubieuze debiteuren</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Saldo 1 januari	966	1.004
Dotatie	480	730
Onttrekking	-584	-768
<b>Saldo per 31 december</b>	<b>862</b>	<b>966</b>

De voorziening dubieuze debiteuren betreft voor € 130.000 huurdebiteuren (2020: € 141.000) en voor € 732.000 overige vorderingen (2020: € 825.000).

<b>Tabel 2.2.4 Vorderingen op groepsmaatschappijen</b>	<b>31-12-2021</b>	<b>31-12-2020</b>
WonenBreborg Holding BV	3.936	3.936
<b>Totaal</b>	<b>3.936</b>	<b>3.936</b>

<b>Tabel 2.2.5 Belastingen en premies sociale verzekeringen</b>	<b>31-12-2021</b>	<b>31-12-2020</b>
Vennootschapsbelasting	5.182	-
<b>Totaal</b>	<b>5.182</b>	<b>-</b>

Deze vordering is ontstaan doordat de voorlopige aanslag 2021 hoger was dan de uiteindelijk te betalen vpb over 2021.

<b>Tabel 2.2.6 Overlopende activa</b>	<b>31-12-2021</b>	<b>31-12-2020</b>
Vooruitbetaalde kosten	1.518	1.435
Door te belasten aan derden	12	10
Facturen in omloop	287	473
Overig	107	345
<b>Totaal</b>	<b>1.924</b>	<b>2.263</b>

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

### 2.3 Liquide middelen

<b>Tabel 2.3 Liquide middelen</b>	<b>31-12-2021</b>	<b>31-12-2020</b>
Bank	11.611	1.203
Kas	11	8
Kruisposten	-	1
<b>Totaal</b>	<b>11.622</b>	<b>1.212</b>

De liquide middelen staan ter vrije beschikking. Het saldo is toegenomen ten opzichte van 2020 doordat de storting van de overgenomen lening van Vestia eind 2021 heeft plaatsgevonden.

## PASSIVA

### 3 Eigen vermogen

<b>Tabel 3 Eigen vermogen</b>	<b>31-12-2021</b>	<b>31-12-2020</b>
Overige reserve	339.192	532.060
Herwaarderingsreserve	2.210.694	1.762.708
Resultaat boekjaar	486.039	255.119
<b>Totaal</b>	<b>3.035.925</b>	<b>2.549.887</b>

### 3.1 Overige reserves

Het verloop van de overige reserves is als volgt:

<b>Tabel 3.1 Overige reserve</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Stand 1 januari	532.060	585.154
Dotatie resultaat voorgaand jaar	255.119	174.736
Mutaties herwaarderingsreserve	-447.987	-227.830
Overige mutaties	-	-
<b>Stand per 31 december</b>	<b>339.192</b>	<b>532.060</b>

### 3.2 Herwaarderingsreserve

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

<b>Tabel 3.2 Herwaarderingsreserve</b>	<b> sociaal vastgoed in exploitatie</b>	<b> commercieel vastgoed in exploitatie</b>	<b> woningen verkocht onder voorwaarden</b>	<b> woningen verkocht Koopstart</b>
Stand per 1 januari 2020	1.435.954	85.120	13.024	780
Desinvesteringen	-1.840	599	-	-
Mutatie herwaardering 2020	206.370	18.057	4.533	111
<b>Stand per 31 december 2020</b>	<b>1.640.484</b>	<b>103.776</b>	<b>17.557</b>	<b>891</b>
Stand per 1 januari 2021	1.640.484	103.776	17.557	891
Desinvesteringen	-4.499	-2.945	-	-
Mutatie herwaardering 2021	412.486	27.876	14.485	584
<b>Stand per 31 december 2021</b>	<b>2.048.471</b>	<b>128.707</b>	<b>32.042</b>	<b>1.474</b>
Totale ongerealiseerde herwaardering per 31-12-2021	2.048.471	128.707	32.042	1.474
Af: effect belastinglatenties	-	-	-	-
<b>Stand per 31 december 2021</b>	<b>2.048.471</b>	<b>128.707</b>	<b>32.042</b>	<b>1.474</b>

De herwaarderingsreserve sociaal vastgoed en commercieel vastgoed in exploitatie betreft het positief verschil tussen de boekwaarde op basis van de marktwaarde (op basis van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde') en de boekwaarde op basis van historische kosten zonder afschrijvingen.

Het effect van belastinglatenties heeft betrekking op het gewaardeerde deel van de latentie op tijdelijke verschillen op het vastgoed, waarbij het verschil is bepaald tussen de latentie voor en na herwaardering. Het effect van de herwaardering op de belastinglatentie is onderdeel van de herwaarderingsreserve. Eind 2021 is dit effect nihil.

### 3.3 Resultaat boekjaar

#### Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2020

De jaarrekening 2020 is vastgesteld door de raad van commissarissen op 28 april 2021. De bestemming van het resultaat is conform het daartoe gedane voorstel.

#### Voorstel bestemming resultaat over het boekjaar 2021

Het bestuur stelt aan de raad van commissarissen voor, het resultaat over het boekjaar 2021 ten bedrage van € 486.039.000 positief geheel ten gunste van de overige reserves te brengen.

## 4 Egalisatierekeningen

### 4.1 Egalisatierekening leveringen en diensten huurders

Tabel 4.1 Egalisatierekening leveringen en diensten huurders	2021	2020
Saldo 1 januari	505	698
Mutatie(s)	-241	-193
<b>Saldo 31 december</b>	<b>264</b>	<b>505</b>

In de egalisatierekening leveringen en diensten huurders wordt het saldo van de niet-verrekenbare leveringen en diensten gestort. De mutatie in 2021 is als volgt samengesteld:

Tabel 4.1.1 Mutaties egalisatierekening leveringen en diensten huurders	kosten	opbrengsten	mutatie
Glasherstel	287	267	-20
Rioolfonds	374	153	-221
<b>Totaal</b>	<b>661</b>	<b>420</b>	<b>-241</b>

## 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	2021	2020
Nieuwbouw	3.255	4.917
Renovatie	6.013	7.891
<b>Totaal</b>	<b>9.268</b>	<b>12.808</b>

#### Nieuwbouw

Tabel 5.1.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen vastgoed in ontwikkeling	totaal vastgoed i.o.	daeb vastgoed i.o.	niet-daeb vastgoed i.o.
<b>Stand 1 januari 2021 na herrubricering</b>	<b>4.917</b>	<b>4.501</b>	<b>416</b>
Correctie herrubricering 31-12-2020 (balansmutatie)	57	57	-
<b>Stand 31 december 2020 vóór herrubricering</b>	<b>4.974</b>	<b>4.558</b>	<b>416</b>
Toevoegingen (vanuit waardeveranderingen)	117	117	-
Rentedotatie	-	-	-
Onttrekking voor onrendabele investeringen	-	-	-
Vrijval (overige waardeveranderingen)	-1.711	-1.711	-
<b>Stand 31 december 2021 vóór herrubricering</b>	<b>3.381</b>	<b>2.965</b>	<b>416</b>
Herrubricering 31 december 2021 nieuwbouw (balansmutatie)	-126	-126	-
<b>Stand 31 december 2021 na herrubricering</b>	<b>3.255</b>	<b>2.839</b>	<b>416</b>

#### Renovatie

Tabel 5.1.2 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen vastgoed in exploitatie	totaal	daeb	niet-daeb
<b>Stand 1 januari 2021</b>	<b>7.891</b>	<b>7.891</b>	-
Toevoegingen (vanuit waardeveranderingen)	8.796	8.796	-
Rentedotatie	-	-	-
Onttrekking voor onrendabele investeringen	-2.782	-2.782	-
Vrijval (overige waardeveranderingen)	-7.892	-7.892	-
<b>Stand 31 december 2021</b>	<b>6.013</b>	<b>6.013</b>	-

De voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen is gevormd om de verwachte tekorten te reserveren op toekomstige nieuwbouwprojecten en projectmatig onderhoud waarvoor de besluitvorming definitief is en/of extern gecommuniceerd is én waarbij bestemmingsplannen

geen belemmeringen meer opleveren. Deze tekorten ontstaan bij nieuwbouw doordat stichtingskosten hoger zijn dan de marktwaarde van het project. Bij projectmatig onderhoud overstijgen in dat geval de uitgaven de stijging van de marktwaarde. De herrubricering ultimo boekjaar betreft de verrekening van de afwaardering op reeds geboekte uitgaven van de projecten per jaareinde.

Ultimo 2021 is er ten opzichte van voorgaand boekjaar sprake van een omvangrijke vrijval van de voorziening. Deze komt tot stand doordat in de berekening van bestaande voorzieningen voor onrendabele investeringen rekening wordt gehouden met jaarlijks stijgende stichtingskosten als gevolg van indexering en stijgende marktwaarde als gevolg van marktontwikkelingen. Als gevolg van sterker stijgende marktwaardes dan de stijging van stichtingskosten, ontstaat een vrijval van reeds gevormde voorzieningen per ultimo voorgaand boekjaar.

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

Het saldo niet-daeb ultimo 2021 ad € 416.000 betreft de geraamde bijdrage van WonenBregburg in een grondexploitatie waarbij de gemeente Tilburg projectpartner is. Dit project is door de gemeente afgesloten omdat harde plannen ontbreken. Met de gemeente wordt nog onderhandeld over een doorstart van één of meer deelprojecten.

De voorziening beleid is gewaardeerd tegen nominale waarde gezien het effect van de tijdswaarde 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	jubileum-uitkeringen	persoonlijk budget	organisatie-hervorming	totaal
<b>Saldo 1-1-2021</b>	1.156	358	265	1.779
<b>Mutaties</b>				
Toevoegingen	35	85	164	284
Onttrekking	-89	-86	-270	-445
<b>Totaal mutaties</b>	<b>-54</b>	<b>-1</b>	<b>-106</b>	<b>-161</b>
<b>Saldo per 31-12-2021</b>	<b>1.102</b>	<b>357</b>	<b>159</b>	<b>1.618</b>

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

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

## 6 Langlopende leningen

Tabel 6 Langlopende leningen	31-12-2021	31-12-2020
Leningen overheid	6.142	6.416
Leningen kredietinstellingen	690.255	649.720
Leningen derden	64.300	64.300
Waarborgsommen	757	758
Terugkoopverplichting verkoop onder voorwaarden	88.067	81.345
<b>Totaal</b>	<b>849.521</b>	<b>802.539</b>

WonenBregburg heeft in totaal 8 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 2021 als vastgoedbeleggingen zijn verantwoord.

### Rentevoet

Per 31 december bedraagt de gewogen gemiddelde rentevoet van de uitstaande leningen overheid en kredietinstelling 3,53% (2020: 3,71%).

Tabel 6.1 Verloop langlopende leningen	overheid	kredietinstellingen	derden	totaal
Saldo per 1-1-2021	6.416	649.720	64.300	720.436
Aflossingsdeel verantwoordingsjaar	268	65.432	-	65.700
Nieuwe leningen 2021	-	77.028	-	77.028
Opname flexleningen	-	44.000	-	44.000
Aflossingen leningen	-268	-65.431	-	-65.699
Aflossingen op flexleningen	-	-43.700	-	-43.700
Aflossingsdeel leningen komend boekjaar	-274	-36.794	-	-37.068
<b>Saldo per 31-12-2021</b>	<b>6.142</b>	<b>690.255</b>	<b>64.300</b>	<b>760.697</b>

Het aflossingsdeel in het komende boekjaar bedraagt € 37,1 miljoen en is verantwoord onder de kortlopende schulden. De marktwaarde van het saldo langlopende leningen ultimo 2021 is € 1,20 miljard (2020: 1,19 miljard). De marktwaarde is de tegen marktrente gediscoteerde waarde van alle netto betalingen.

In 2021 heeft WonenBregburg meegedaan aan de Leningenruil Vestia en in het kader hiervan een lening overgenomen van € 9,4 miljoen tegen een rentepercentage van 4,86%. De overname van deze lening heeft geleid tot een agio van € 14,6 miljoen. Voor de verwerking van de lasten uit deze transactie zie de toelichting onder tabel 13.1.

Per 31 december 2021 is de opbouw van de leningportefeuille als volgt:

Tabel 6.1.1 Opbouw leningportefeuille	bedrag (x 1 miljoen)	% van leningportefeuille
Variabel	41.000	5,4%
Vast	719.697	94,6%
<b>Totaal</b>	<b>760.697</b>	

Er zijn 3 leningen met een variabele hoofdsom. Ultimo 2021 geldt het volgende:

- Een lening met een nominale hoofdsom van € 20 miljoen is voor het contractuele minimum van € 4 miljoen opgenomen. Deze lening loopt af in 2024, rente bedraagt 1-maands Euribor + 0,82%.
- Een lening met een nominale hoofdsom van € 20 miljoen is voor € 18 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 € 19 miljoen opgenomen. De lening loopt af in 2030, rente bedraagt 1-maands Euribor + 0,62%.

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

Volgens de beleidsregels van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw mag maximaal 15% van de leningportefeuille variabel gefinancierd zijn. Het variabele aandeel is 5,4% van de totale uitstaande leningportefeuille en ligt daarmee ruim onder de norm van het Waarborgfonds.

Tabel 6.1.2 Verdeling looptijd langlopende leningen	effectieve rente	> 5 jaar	> 1 jaar	totaal
Leningen overheid	1,66%	5.069	1.073	6.142
Leningen kredietinstellingen	3,68%	591.860	98.395	690.255
Leningen derden	3,02%	57.000	7.300	64.300
<b>Totaal</b>		<b>653.929</b>	<b>106.768</b>	<b>760.697</b>

Per 31 december 2021 bedraagt het saldo van de leningen waarvan de looptijd langer was dan 5 jaar € 653,9 miljoen (2020: € 597,3 miljoen). Het saldo van de leningen met een looptijd tussen 1 en 5 jaar bedraagt ultimo boekjaar € 106,8 miljoen (2020: € 123,1 miljoen).

Er zijn 8 leningen waarvan de rente tijdens de looptijd herzien wordt. Het gaat om een saldo van € 11,7 miljoen en bij 7 van de 8 leningen wordt de rente herzien in 2022 of 2023.

### Zekerheden

Ten behoeve van de leningen van kredietinstellingen zijn garanties van het WSW verkregen tot een bedrag van € 794 miljoen, inclusief de leningen met een variabele hoofdsom voor nominaal € 60 miljoen. Deze € 794 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 6.5 Terugkoopverplichting verkoop onder voorwaarden	2021	2020
<b>Stand 1 januari</b>	<b>81.345</b>	<b>83.686</b>
<b>Mutaties in boekjaar:</b>		
Teruggekochte woningen	-5.449	-7.616
Mutatie marktwaarde inzake terugkopen	662	655
Mutatie marktwaarde	11.509	4.620
<b>Totaal mutaties</b>	<b>6.722</b>	<b>-2.341</b>
<b>Stand 31 december</b>	<b>88.067</b>	<b>81.345</b>

De terugkoopverplichtingen uit hoofde van woningen verkocht onder de Koopgarantregeling hebben betrekking op 518 woningen (2020: 551) waarvan 467 huurwoningen uit bestaand bezit en 51 nieuwbouw koopwoningen.



## 7 Kortlopende schulden

Tabel 7 Kortlopende schulden	31-12-2021	31-12-2020
Schulden aan gemeente	2.617	2.940
Schulden aan leveranciers	7.004	7.700
Schulden aan belastingen en sociale verzekeringen	3.763	11.510
Schulden ter zake van pensioenen	-	328
Aflossingsdeel leningen komend boekjaar	37.068	65.700
Overlopende passiva	23.992	22.722
<b>Totaal</b>	<b>74.444</b>	<b>110.900</b>

De specificaties per post volgen hieronder.

Tabel 7.3 Schulden aan belastingen en sociale verzekeringen	31-12-2021	31-12-2020
Vennootschapsbelasting	-	6.569
Omzetbelasting	3.209	4.377
Loonbelasting	554	564
<b>Totaal</b>	<b>3.763</b>	<b>11.510</b>

Eind 2021 is er een vordering inzake de vennootschapsbelasting in plaats van een schuld. Zie tabel 2.2.5 voor een verdere toelichting.

Tabel 7.6 Overlopende passiva	31-12-2021	31-12-2020
Niet-ervallen rente	10.584	11.710
Vooruit ontvangen huur	3.499	3.269
Nog te ontvangen facturen	2.912	1.504
Nog af te rekenen inzake de Warmtewet	-	15
Reservering verlof- en overuren	1.275	1.206
Te verrekenen/transitorische servicekosten	4.561	4.511
Diversen	1.161	507
<b>Totaal</b>	<b>23.992</b>	<b>22.722</b>

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

### Financiële instrumenten

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

### Doelstellingen en beleid voor beheer financiële risico's

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

Het beleid van WonenBreborg om deze risico's te beperken is als volgt:

#### Kredietrisico

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

WonenBreborg houdt de omvang van de bij financiële instellingen uitstaande gelden zo klein mogelijk. Hierdoor wordt het tegenpartijrisico beperkt. Eind 2021 is in dit kader alleen sprake van een

rekening-couranttegoed bij BNG. WonenBreborg handelt enkel met kredietwaardige partijen en heeft procedures opgesteld om de kredietwaardigheid vast te stellen (rating) en de omvang van het kredietrisico bij elke partij te beperken. Er zijn geen significante concentraties van kredietrisico binnen WonenBreborg.

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

#### Liquiditeitsrisico

Dit betreft het risico dat WonenBreborg over onvoldoende middelen beschikt om aan zijn directe verplichtingen te kunnen voldoen. Om te waarborgen dat WonenBreborg aan zijn verplichtingen kan voldoen, zijn naast het aantrekken van langlopende leningen rekening-courantkredietfaciliteiten beschikbaar voor een bedrag van in totaal € 5 miljoen. Daarnaast is bij de flexleningen nog € 19,0 miljoen aan niet opgenomen ruimte beschikbaar. Het risico dat toekomstige kasstromen, verbonden aan een monetair financieel instrument, in omvang fluctueren, is minimaal, aangezien de langlopende vorderingen en schulden overwegend vastrentend zijn.

#### Valutarisico

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

#### Renterisico (prijs- en kasstroomrisico's)

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

Voor vastrentende, langlopende vorderingen en langlopende leningen loopt WonenBreborg het risico dat de reële waarde van de vorderingen en leningen zal dalen respectievelijk stijgen als gevolg van veranderingen in de markttrente (i.c. prijsrisico). De marktwaarde van het saldo langlopende leningen ultimo 2021 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 WonenBreborg 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 83% 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 waarderisico). Voor deze vorderingen en schulden worden geen financiële derivaten uit hoofde van veranderingen in de markttrente afgesloten. De marktwaarde van het saldo langlopende leningen ultimo 2021 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 een obligolening aangetrokken met een hoofdsom van € 20,3 miljoen. Voor deze lening moet elk kwartaal een bereidstellingsprovisie vergoeding 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 2021. 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 € 8,2 miljoen, evenals een pandrecht (eerste in rang) op alle bestaande en toekomstige huurvorderingen uit hoofde van de door Stichting WonenBreburch met derden gesloten en nog te sluiten huurovereenkomsten van deze 77 appartementen.

### Fiscale eenheid

Stichting WonenBreburch vormt met de diverse 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 2021 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 2021 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.

- WonenBreborg Project Forum B.V.
- WonenBreborg Project Quirijnboulevard B.V.

#### Leasecontracten

WonenBreborg heeft voor het bestuur en management voor 4 auto's (2020: 4) leasecontracten afgesloten. De restantverplichting is € 123.000 (2020: € 192.000) met een gemiddelde resterende looptijd van 25 maanden (2020: 38 maanden). Een bedrag van € 57.000 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 € 32,5 miljoen (2020: € 37 miljoen)
- licenties voor automatiseringssoft- en hardware totaal circa € 0,9 miljoen (2020: € 2,1 miljoen)
- herbouwplicht op 6.000 m2 grond te Breda (vóór 2025);
- nieuwe verzekeringscontracten ingaande in 2022 met een looptijd van 12 maanden voor een totaalbedrag van € 0,5 miljoen (2020: € 0,9 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 WonenBreborg plaatsgevonden.

#### Rechten uit hoofde van liquidatie VOF WOM Quirijnboulevard

De VOF WOM Quirijnboulevard Tilburg is ontbonden en opgeheven.

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

#### Overige rechten

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

## 9. Toelichting op de winst-en-verliesrekening

(Bedragen x € 1.000)

### 8 Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille

Tabel 8.1 Huren	2021	2020
<i>Te ontvangen nettohuren voor</i>		
• woningen en woongebouwen daeb	168.155	165.727
• woningen en woongebouwen niet-daeb	11.082	11.252
• onroerende zaken niet zijnde woningen niet-daeb	4.191	4.305
<b>Subtotaal</b>	<b>183.428</b>	<b>181.284</b>
<i>Af huurderiving</i>		
• wegens leegstand	-2.160	-1.946
• wegens oninbaar	-425	-670
• bijdrage leegstand	-	-
<b>Totaal</b>	<b>180.843</b>	<b>178.668</b>

#### Tabel 8.1.1 Wijziging nettohuuropbrengsten

Te ontvangen netto huren 2020	<b>181.284</b>
• Aankopen/oplevering woningen	595
• Verkoop woningen	-676
• Verkoop woningen complexgewijs	
• Overige onttrekkingen	-
• Jaarlijkse huurverhoging	1.615
• Huurverhoging bij woningverbetering, comfortverbetering en aanpassingen als gevolg van optrekken van huren naar markthuren dan wel streefhuren	610
<b>Te ontvangen nettohuren 2021</b>	<b>183.428</b>

Als gevolg van de door het kabinet besloten huurbevrozing, heeft er in 2021 geen jaarlijkse huurverhoging plaatsgevonden voor daeb-woningen. De huurbevrozing gold niet voor de niet-daeb woningen. De gemiddelde verhoging per 1 juli 2020 was 2,20%.

Tabel 8.2 Opbrengsten servicecontracten	2021	2020
Leveringen en diensten	13.370	13.764
Af: derving	-255	-367
<b>Totaal</b>	<b>13.115</b>	<b>13.397</b>

Tabel 8.3 Lasten servicecontracten	2021	2020
Leveringen en diensten	13.588	13.351
<b>Totaal</b>	<b>13.588</b>	<b>13.351</b>

De bedragen die in rekening worden gebracht voor leveringen en diensten en overige onroerende en roerende zaken zijn gebaseerd op de geraamde en werkelijke kosten. Zij worden jaarlijks, indien noodzakelijk, aangepast.

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

De derving voor de servicekostencomponenten die met de huurders worden afgerekend, zijn verwerkt in het bedrag leveringen en diensten.

Door de afschaffing van de warmtewet wordt een andere methodiek gebruikt voor de toerekening van de kosten. Dit had tot gevolg dat een aantal huurders ineens veel meer zou moeten gaan betalen. Om dit te compenseren heeft WonenBreborg een deel van de kosten voor eigen rekening genomen en er voor gekozen deze niet gelijk door te belasten aan de huurders.



<b>Tabel 8.4 Overheidsbijdragen</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Overige overheidsbijdragen	-	67
<b>Totaal</b>	<b>-</b>	<b>67</b>

<b>Tabel 8.5 Lasten verhuur en beheeractiviteiten</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Toegerekende organisatiekosten	10.766	12.447
Overig	177	80
<b>Totaal</b>	<b>10.943</b>	<b>12.527</b>

De toegerekende organisatiekosten aan verhuur, verkoop en beheeractiviteiten volgen uit de kostenverdeelstaat. Voor een belangrijk deel betreft dit personeelskosten. De overige kosten in 2021 betreffen onder meer de bijdrageheffing AW (2021 € 0,1 miljoen).

Van de organisatiekosten is 5% minder toegerekend aan de Lasten verhuur en beheeractiviteiten dan in 2020, dit verklaart de daling. Voor een verdere toelichting zie tabel 8.5.3.

<b>Tabel 8.5.1 Lonen en salarissen</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Salarissen	17.820	16.832
Sociale lasten	2.818	2.730
Pensioenen	2.209	2.771
Overige personeelskosten	3.325	4.119
<b>Totaal</b>	<b>26.172</b>	<b>26.452</b>

De gehanteerde pensioenregeling van WonenBreborg is ondergebracht bij het bedrijfstakpensioenfonds Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). De belangrijkste kenmerken van deze pensioenregeling zijn:

- Er is sprake van een middelloonregeling.
- Er is sprake van een ouderdoms- en nabestaandenpensioen.
- De pensioen(richt)leeftijd is 68 jaar.
- De regeling kent zowel een partner- en wezenpensioen, waarbij het partner- en wezenpensioen is verzekerd door middel van een opbouwregeling (uitkeringsovereenkomst). Voor het ouderdomspensioen, partnerpensioen en wezenpensioen stelt het bestuur van het pensioenfonds jaarlijks een premie vast. Deze is momenteel vastgesteld op 27% van de pensioengrondslag gecorrigeerd met de deeltijdfactor.
- Als de middelen van het pensioenfonds het toelaten, zal het bestuur van het pensioenfonds de ingegane pensioenen en de premievrije aanspraken van gewezen deelnemers aanpassen overeenkomstig de consumentenprijsindex voor alle huishoudens. Voor actieve deelnemers geldt dat het bestuur streeft naar verhoging met de loonontwikkeling van de branche Woningcorporaties. De toeslagverlening is voorwaardelijk. Er is geen recht op toeslagverlening en het is voor de langere termijn niet zeker of en in hoeverre toeslagverlening zal plaatsvinden. Het bestuur van het pensioenfonds beslist evenwel jaarlijks in hoeverre pensioenuitkeringen en pensioenaanspraken worden aangepast.

De belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomst zijn:

1. Deelneming in het bedrijfstakpensioenfonds is verplicht gesteld voor de werknemers en bestuurders van de toegelaten instelling.
2. De toegelaten instelling is uitsluitend verplicht tot betaling van de vastgestelde premies. In geen geval bestaat een verplichting tot bijstorting.
3. Er is geen sprake van recht op teruggave/premiekortings.

De (maand)dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2021 126,0% (ultimo 2020: 109,3%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2021 118,8% (ultimo 2020: 103,1%). 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 wel lager dan de vereiste dekkingsgraad van 126,6%.

SPW zal daarom in het eerste kwartaal van 2022 een herstelplan indienen bij DNB waarin wordt aangetoond hoe het pensioenfonds verwacht dat binnen tien jaar tijd de dekkingsgraad herstelt tot het niveau van de vereiste dekkingsgraad.

Het bestuur heeft verder een financieel crisisplan opgesteld waarin is beschreven welke aanvullende maatregelen kunnen worden genomen om tijdig herstel mogelijk te maken. Het bestuur zal, indien blijkt dat het fonds niet tijdig kan herstellen, conform dit financieel crisisplan, aanvullende maatregelen moeten nemen.

Tevens heeft het bestuur van het pensioenfonds in 2021 besloten de opgebouwde aanspraken van (gewezen) deelnemers en de ingegane pensioenen per 1 januari 2022 te verhogen met een gedeeltelijke toeslag. Er was ruimte voor een gedeeltelijke toeslag omdat de beleidsdekkingsgraad per eind oktober 2021 hoger was dan 110%. Voor gewezen deelnemers en pensioengerechtigden was de ambitie van het fonds 1,30% (stijging van de prijzen in de periode van juli 2020 tot en met juli 2021) en is een toeslag verleend van 0,61%. Voor actieve deelnemers was de ambitie van het fonds 2,25% (cao-verhogingen in de sector in de periode van 31 juli 2020 tot en met 31 juli 2021) en is een toeslag verleend van 1,05%.

<b>Tabel 8.5.2 Gemiddeld aantal FTE</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Bestuur/bestuursondersteuning/juridische zaken	14,3	13,8
Dagelijks onderhoud	63,2	60,5
Wijkteams	97,3	98,0
Stadregisseurs	1,9	2,0
Strategie	5,6	4,8
Techniek	17,4	16,1
Vastgoed projecten	14,3	12,5
Klantprocessen	48,9	45,8
Finance & Control	26,0	24,2
I.A.D	0,8	0,8
Digitale dienstverlening	20,0	17,2
P&O/Facilitair beheer	9,6	11,1
Programmamanagement	2,5	2,8
Verkoop/BOG/VVE	7,4	7,2
<b>Totaal</b>	<b>329,2</b>	<b>316,7</b>

De toerekening van de organisatiekosten is als volgt:

<b>Tabel 8.5.3 Organisatiekosten voor toerekening</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Lonen en salarissen</b>		
Salarissen (inclusief inleen etc.)	18.978	18.379
Sociale lasten	2.818	2.730
Pensioenen	2.209	2.771
Overige personeelslasten (exclusief inleen etc.)	2.003	2.511
Direct toegewezen salariskosten	-6.233	-5.930
<b>Totaal</b>	<b>19.775</b>	<b>20.461</b>
<b>Overige organisatiekosten</b>		
Huisvesting	869	970
Automatisering	2.329	1.817
Public relations	255	244
Telefoonkosten	203	272
Advieskosten	306	449
Drukwerk	106	121
Samenwerkingskosten	50	55
Kosten vervoermiddelen	265	312
Participatie en democratisering	-	-1
Vakliteratuur	21	16
Bankkosten	82	63
Portkosten	174	147
Restauratieve voorzieningen	99	206
Externe controle	338	379
Overige algemene beheerkosten	473	475
Afschrijvingen op activa ten dienste van	1.583	1.708
<b>Totaal overige organisatiekosten</b>	<b>7.153</b>	<b>7.233</b>
<b>Totale organisatiekosten voor toerekening</b>	<b>26.928</b>	<b>27.694</b>
8.5 Lasten verhuur en beheeractiviteiten	10.766	12.447
8.6 Lasten onderhoudsactiviteiten	6.407	7.906
8.7 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-	145
10.2 Toegerekende organisatiekosten verkoop vastgoedportefeuille	358	467
13.1 Overige organisatiekosten	6.660	3.974
13.2 Leefbaarheid	2.737	2.755
<b>Totaal toegerekend functionele W&amp;V-rekening</b>	<b>26.928</b>	<b>27.694</b>

De toegerekende organisatiekosten, die onder andere bestaan uit lonen en salarissen en overige bedrijfskosten, zijn op basis van een interne inschatting van de urenbesteding naar activiteiten bepaald. De verdeling wordt jaarlijks opnieuw bepaald. Ten opzichte van 2020 is in 2021 ongeveer 5% minder toegerekend aan zowel de Lasten verhuur en beheeractiviteiten als de Lasten onderhoudsactiviteiten. Deze 10% is in 2021 toegerekend aan de Overige organisatiekosten, wat de grote stijging op die post veroorzaakt.

<b>Tabel 8.6 Lasten onderhoudsactiviteiten</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Reparatieverzoeken	12.228	10.251
Mutatieonderhoud	5.855	4.622
Periodiek onderhoud	4.672	4.802
Planmatig onderhoud	17.257	21.493
Projectmatig onderhoud	2.539	8.198
Toegerekende organisatiekosten	6.407	7.906
<b>Totaal</b>	<b>48.958</b>	<b>57.272</b>

De stijging van het mutatieonderhoud is voor circa € 1,2 miljoen veroorzaakt door renovaties van met name badkamers, keukens en toiletten.

Voor planmatig onderhoud is in 2021 € 1,5 miljoen minder in de begroting voorzien dan aan realisatie in 2020 was uitgegeven. Daarnaast zien we dat we de begroting van 2021 niet volledig hebben gerealiseerd.

De realisatie van € 2,5 miljoen aan projectmatige onderhoudskosten komt door in totaal € 36,9 miljoen (2020: € 25,7 miljoen) aan projectuitgaven in 2021. De realisatie aan projectmatige onderhoudskosten betreft dus ongeveer 7% van de totale projectuitgaven (2020: 32%). Het overige deel zijn verbeteringen aan het vastgoed, wat we activeren conform de richtlijn met aangepaste definities voor 'onderhoud' en 'verbetering'. Het project Martering in Breda zorgt voor een fors kosten-deel in onderhoud. Het verschil tussen het percentage wat ten laste van de exploitatie komt wijkt in 2021 sterk af van het percentage in 2020 doordat er in 2021 veel meer projecten voldoen aan de eisen om als verbetering gekwalificeerd te kunnen worden.

<b>Tabel 8.7 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Verhuurdersheffing	20.020	18.581
Belastingen exploitatie	5.982	5.957
Verzekeringen	580	875
Juridische kosten	376	396
Verhuurderbijdrage	59	59
Overige directe kosten	3.253	4.519
Toegerekende organisatiekosten	-	145
<b>Totaal</b>	<b>30.270</b>	<b>30.532</b>

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

## 10 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

<b>Tabel 10 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Verkoopopbrengst huurwoningen en BOG	27.636	15.963
Verkoopopbrengst teruggekochte woningen VoV	2.825	2.516
Verkoopopbrengst grondposities	-	-
Af: boekwaarde verkopen vastgoedbeleggingen	-19.785	-11.733
Af: boekwaarde verkopen VoV	-1.947	-1.810
Af: boekwaarde verkopen grondposities	-	-
Af: verkoopkosten	-2.725	-1.973
Af: toegerekende organisatiekosten	-358	-467
<b>Totaal</b>	<b>5.646</b>	<b>2.496</b>

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

<b>Tabel 10 A Verkoop huurwoningen en BOG</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Verkoopopbrengst	27.636	15.963
Af: boekwaarde verkopen	-19.785	-11.733
Af: verkoopkosten	-2.472	-1.704
Af: toegerekende organisatiekosten	-325	-403
<b>Totaal</b>	<b>5.054</b>	<b>2.123</b>

<b>Tabel 10 B Verkoop teruggekochte woningen VoV</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Verkoopopbrengst	2.825	2.516
Af: boekwaarde verkopen	-1.947	-1.810
Af: verkoopkosten	-253	-269
Af: toegerekende organisatiekosten	-33	-64
<b>Totaal</b>	<b>592</b>	<b>373</b>

De verkoopopbrengst betreft 119 regulier verkochte woningen, 7 BOG's, 28 parkeerplaatsen, 1 garagebox en 11 in 2021 teruggekochte woningen verkocht onder voorwaarden (2020: 70 woningen, 4 BOG's, 19 parkeerplaatsen en 11 teruggekochte woningen verkocht onder voorwaarden). Van de 119 regulier verkochte woningen waren er 77 daeb en 42 niet-daeb. Van deze 77 daeb-woningen zijn er 21 woningen complexgewijs verkocht, te weten de complexen Van Coothplein en Lage Kant.

### 11 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

<b>Tabel 11.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Mutatie vastgoedprojecten in ontwikkeling in de voorziening beleid	689	-19.433
Overige afboekingen op projecten	-142	-382
<b>Totaal</b>	<b>547</b>	<b>-19.815</b>

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

In 2021 zijn 5 nieuwe besluiten genomen ten aanzien van nieuwbouwprojecten en projecten groot onderhoud met onrendabele toppen tot een totaal van € 6,7 miljoen. In deze post is verder ook de vrijval van de onrendabele toppen van lopende projecten opgenomen van totaal € 7,4 miljoen. Per saldo is er sprake van een bate van € 0,7 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.

<b>Tabel 11.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Waardeveranderingen sociaal vastgoed in exploitatie	419.402	219.399
Waardeveranderingen commercieel vastgoed in exploitatie	30.530	23.731
Waardeveranderingen als gevolg van sloop	-1.897	-492
Waardeveranderingen vanwege Koopstart	628	257
<b>Totaal</b>	<b>448.663</b>	<b>242.895</b>

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van het vastgoed zijn mutaties in de marktwaarde van het bestaand bezit, inclusief afwaarderingen als gevolg van sloop. De restwaarde van de grond, in beginsel bepaald tegen actuele prijzen op basis van het vigerend gemeentelijk grondprijnsbeleid, wordt daarbij overgeboekt naar de activa in ontwikkeling. In 2021 zijn geen woningen gesloopt, het bedrag betreft mutaties die verband houden met vastgoed dat vóór 2021 is gesloopt en met vastgoed dat nog gesloopt moet worden en waarvoor al uitgaven worden gedaan. In deze post zijn ook de waardemutaties uit hoofde van verkoopstimulering met Koopstart verantwoord.

De niet-gerealiseerde waardeveranderingen in 2021 van het daeb vastgoed in exploitatie ad € 419,4 miljoen betekenen een waardestijging ten opzichte van de boekwaarde per 1 januari van 13,9% (2020: 8,2%). Voor het niet-daeb vastgoed bedraagt deze waardestijging in 2021 9,9% (2020: 8,5%).

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

<b>Tabel 11.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Waardeveranderingen vastgoed verkocht onder voorwaarden	16.013	6.643
Waardeveranderingen terugkoopverplichtingen vastgoed verkocht onder voorwaarden	-12.171	-5.275
<b>Totaal</b>	<b>3.842</b>	<b>1.368</b>

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

### 12 Nettoresultaat overige activiteiten

<b>Tabel 12.1 Opbrengst overige activiteiten</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Opbrengsten antennes	261	282
Opbrengsten verkopen activa ten dienste van	75	19
Overige opbrengsten	169	84
<b>Totaal</b>	<b>505</b>	<b>385</b>

### 13 Bedrijfsresultaat

#### Overige organisatiekosten

<b>Tabel 13.1 Overige organisatiekosten</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Volkshuisvestelijke bijdrage overname Vestia-financiering	14.619	-
Obligoheffing	488	-
Bijdrage autoriteit woningcorporaties	75	139
Toegerekende organisatiekosten	6.660	3.974
<b>Totaal</b>	<b>21.842</b>	<b>4.113</b>

De grote stijging in de post 'Overige organisatiekosten' wordt veroorzaakt doordat een lening is aangetrokken voor de leningruil met Vestia van € 9,4 miljoen met een hoge rente (4,86%). Omdat die rente hoger is dan de marktconforme rente (0,535%) is de marktwaarde van de lening € 24 miljoen. Het verschil tussen de marktwaarde en de hoofdsom van de lening is € 14,6 miljoen en dat bedrag mag als verlies in 2021 worden genomen. Voor hetzelfde bedrag wordt op de balans onder de langlopende leningen een agio opgevoerd. De lening heeft een looptijd van 40 jaar en met het verschil tussen de marktconforme rente en de werkelijke rente op deze lening loopt het agio gedurende deze periode terug.

De toegerekende organisatiekosten zijn toegenomen doordat de verdeling van de organisatiekosten is aangepast ten opzichte van 2020. Hierdoor is meer toegerekend aan de Overige organisatiekosten en minder aan de Onderhoudslasten en de Lasten verhuur en beheeractiviteiten.

#### Leefbaarheid

<b>Tabel 13.2 Leefbaarheid</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Uitgaven Breda	255	208
Uitgaven Tilburg	738	26
Toegerekende organisatiekosten	2.737	2.755
<b>Totaal</b>	<b>3.730</b>	<b>2.989</b>

De toegerekende organisatiekosten bestaan grotendeels uit personeelskosten van huismeesters en woonconsulenten. De uitgaven aan leefbaarheid zijn hoger dan in 2020 als gevolg van toename



activiteiten op het gebied van leefbaarheid. Zo is eind 2020 het project PACT in Tilburg gestart wat met name in 2021 tot ontplooiing is gekomen. Daarnaast is er in 2021 extra aandacht besteed aan leefbaarheid wat in 2020 door COVID-19 op een lager niveau is komen te staan.

#### 14 Saldo financiële baten en lasten

Tabel 14.1 Opbrengsten van vorderingen die tot de vaste activa behoren	2021	2020
Renteopbrengsten activa in ontwikkeling	283	605
Renteopbrengsten leningen	2	3
<b>Totaal</b>	<b>285</b>	<b>608</b>

Tabel 14.2 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	2021	2020
Overige rentebaten	78	158
<b>Totaal</b>	<b>78</b>	<b>158</b>

Tabel 14.3 Rentelasten en soortgelijke kosten	2021	2020
Rente leningen kredietinstellingen	25.404	27.457
Rente leningen overheid	102	117
Rente leningen derden	1.942	1.942
Rente rekening-courant banken	95	141
Overige renten	401	223
<b>Totaal</b>	<b>27.944</b>	<b>29.880</b>

#### 15 Resultaat na belastingen

##### Belastingen

###### Algemeen

De acute en latente belastingen in de jaarrekening zijn bepaald op basis van de relevante wet- en regelgeving met inachtneming van de fiscale regels volgens de door de sector met de Belastingdienst gemaakte afspraken (Vaststellingsovereenkomst I en II). De toepassing van deze regels is op een aantal onderwerpen niet zonder meer duidelijk en voor discussie vatbaar. Ten aanzien van deze regels heeft WonenBregburg een aantal standpunten ingenomen die eerst bij afwerking van de aangiften over de verslagjaren tot en met 2017 door de Belastingdienst worden getoetst. Zij voert hiertoe op dit moment een boekenonderzoek uit. Inmiddels is met de belastingdienst afgestemd dat noodzakelijke wijzigingen worden verwerkt in de aanslagregeling 2019. Over een groot aantal onderwerpen is overeenstemming over de verwerking. Voor zover die overeenstemming leidt tot aanpassingen zijn deze in deze jaarrekening verwerkt. Er is nog geen zicht of het onderzoek leidt tot overige noodzakelijke aanpassingen. De aangiften tot en met 2017 zijn door de belastingdienst afgewikkeld.

WonenBregburg is doorlopend in overleg met de Belastingdienst over de door ons ingenomen standpunten. In de afgelopen jaren heeft al uitgebreid overleg plaatsgevonden over de afwaardering van het vastgoed. Uitkomst van dit overleg is, dat WonenBregburg zijn vastgoedbezit vrijwillig afwaardeert indien de WOZ-waarde meer dan 20% in waarde is gedaald én WonenBregburg kan aantonen dat deze waardedaling duurzaam is.

Daarnaast is in de afgelopen jaren overleg geweest ten aanzien van de afwaardering van woningen die gesloopt (gaan) worden en waarbij alleen vervangende nieuwbouw plaatsvindt die WonenBregburg zelf gaat exploiteren.

Hoewel WonenBregburg 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	2021	2020
Acute belastingen verslagjaar	-8.508	-12.713
Acute belastingen vorige verslagjaren	-1.606	-5.462
Mutatie latente belastingen	-6	3.766
<b>Totaal</b>	<b>-10.120</b>	<b>-14.409</b>

Tabel 15.1 Specificatie belastingenresultaat	2021	2020
Acute belastingen verslagjaar	-8.508	-12.713
Acute belastingen vorige verslagjaren	-1.606	-5.462
Mutatie latentie ter zake van leningen	-114	-14
Mutatie latentie ter zake van Vestialening	1.885	-
Mutatie latentie ter zake van fiscaal afschrijvingspotentieel	-1.669	2.365
Mutatie latentie ter zake van toekomstige verkopen	-108	1.415
<b>Totaal</b>	<b>-10.120</b>	<b>-14.409</b>

##### Aansluiting toepasselijk en effectieve belastingtarief

Het toepasselijk (wettelijk) belastingtarief bedraagt 25% (2020: 25%). Het effectieve belastingtarief, de belastinglast in de winst-en-verliesrekening uitgedrukt als percentage van het jaarresultaat voor belastingen, bedraagt 2,04% (2020: 5,35%).

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

Effectieve belastingdruk 2021	Bedrag	Vpb 25%	%
Resultaat voor belastingen	496.131		
Deelnemingsresultaat	22		
Resultaat voor belastingen	496.153		
Nominale belastingdruk		124.038	25,00%
<b>Aansluitposten</b>			
Opstaptarief		-25	-0,01%
Gemengde kosten		17	0,00%
Deelnemingsvrijstelling	22	6	0,00%
Niet gewaardeerde aftrekbeperking	13.913	3.478	0,70%
Correctie voorgaande jaren		1.606	0,32%
Impact contante herwaardering latenties	-463.953	-119.000	-23,99%
<b>Totale belastinglast</b>		<b>10.120</b>	<b>2,04%</b>

Effectieve belastingdruk 2020	Bedrag	Vpb 25%	%
Resultaat voor belastingen	269.519		
Deelnemingsresultaat	9		
Resultaat voor belastingen	269.528		
Nominale belastingdruk		67.382	25,00%
<b>Aansluitposten</b>			
Opstarttarief		-17	-0,01%
Gemengde kosten		17	0,01%
Deelnemingsvrijstelling	-9	-2	0,00%
Niet gewaardeerde aftrekbeperking	11.104	2.776	1,03%
Impact tariefswijziging		-154	-0,06%
Correctie voorgaande jaren		5.462	2,03%
Herwaardering niet eerder gewaardeerde latenties		-3.271	-1,21%
Impact contante herwaardering latenties	-231.135	-57.784	-21,44%
<b>Totale belastinglast</b>		<b>14.409</b>	<b>5,35%</b>

Berekening belastbaar bedrag 2021		
Commercieel resultaat voor belastingen en deelnemingen	496.131	
<b>Commercieel resultaat voor belastingen</b>		<b>496.131</b>
1. Fiscaal hoger verkoopresultaat bestaand bezit		2.650
2. Afschrijvingen (im)materiële vaste activa		-1.586
3. Afschrijving leningen		-656
4. Overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa		-942
5. Fiscaal niet gevormde voorzieningen		-396
6. Fiscaal niet aftrekbaar deel sectorbijdrage Vestialeningruil		7.309
7. Fiscaal hogere onderhoudskosten		-21.045
8. Fiscaal terug te nemen opwaardering		1.904
9. Niet gerealiseerde waardeveranderingen		-452.504
10. Gemengde kosten		70
11. Dotatie HIR		-10.717
12. Niet aftrekbare rente		13.913
<i>Belastbare winst 2021</i>		34.130
Af: verliesverrekening		-
<b>Belastbaar bedrag 2021</b>		<b>34.130</b>

## 16 Aandeel in resultaat van deelnemingen

Tabel 16 Aandeel in resultaat van deelnemingen	2021	2020
Breedband Tilburg BV	22	9
St. Brabants Investeringsfonds Nieuwbouwwoningen	-	-
Project Havenmeester	-	-
WonenBreburch Holding BV	-79	-31
<b>Totaal</b>	<b>-57</b>	<b>-22</b>

De financiële afwikkeling van de de Stichting Brabants Investeringsfonds Nieuwbouwwoningen Project Havenmeester heeft plaatsgevonden. Er loopt echter nog een fiscaal dispuut met de Belastingdienst, wat eventueel nog tot een positieve uitkomst kan leiden.

## 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).

WonenBreburch is op basis van het aantal verhuureenheden en de omvang van de gemeenten waarin het werkzaam is, ingedeeld in bezoldigingsklasse H. Voor topfunctionarissen van WonenBreburch betekent dit een maximale bezoldiging van € 209.000.

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 2021	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband in fte	1	1	1
(Fictieve) dienstbetrekking?	ja	ja	ja
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	209.000	209.000	209.000
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	190.610	180.140	180.200
Beloningen betaalbaar op termijn	18.345	18.327	18.312
Subtotaal	208.956	198.467	198.512
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	-	-	-
Totaal bezoldiging	208.956	198.467	198.512
Verplichte motivering indien overschrijding	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Gegevens 2020			
Aanvang en einde functievervulling in 2020	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband in fte	1	1	1
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	201.000	201.000	201.000
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	176.398	166.793	159.009
Beloningen betaalbaar op termijn	24.562	24.134	23.526
Totaal bezoldiging 2020	200.960	190.927	182.535

### Commissarissen

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

<b>Bedragen x € 1</b>	drs. R.A.M. van Dongen	C. Rombouts RA	dr. V.J.M. Smit	W.J.M. Corsten
Functiegegevens	lid	lid	lid	voorzitter-lid
Aanvang en einde functievervulling in 2021	1/1 - 30/6	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	10.364	20.900	20.900	26.082
Bezoldiging	9.250	20.404	18.500	23.075
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	-	-	-	-
Totaal bezoldiging	9.250	20.404	18.500	23.075
Verplichte motivering indien overschrijding	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
<b>Gegevens 2020</b>				
Aanvang en einde functievervulling in 2020	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	26.800	20.100	20.100	23.450
Totaal bezoldiging 2020	23.617	17.750	17.750	20.683

<b>Bedragen x € 1</b>	mr. M.J.H. Clercx	M. Gassler-Grundemann	drs A.J. van Mierlo
Functiegegevens	lid	lid	voorzitter
Aanvang en einde functievervulling in 2021	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/7 - 31/12
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	20.900	20.900	15.803
Bezoldiging	18.500	20.404	13.825
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	-	-	-
Totaal bezoldiging	18.500	20.404	13.825
Verplichte motivering indien overschrijding	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
<b>Gegevens 2020</b>			
Aanvang en einde functievervulling in 2020	1/1 - 31/12	1/9 - 31/12	
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	20.100	6.700	
Totaal bezoldiging 2020	17.750	5.917	-

### Accountantskosten

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

(Bedragen x € 1.000)

<b>Honorarium van de accountant 2021</b>	EY Accountants LLP	EY overige	Totaal EY
Controle van de jaarrekening	216		216
Fiscale adviesdiensten			-
Totaal honorarium van de accountant	<b>216</b>	-	<b>216</b>

<b>Honorarium van de accountant 2020</b>	EY Accountants LLP	EY overige	Totaal EY
Controle van de jaarrekening	250		250
Fiscale adviesdiensten			-
Totaal honorarium van de accountant	<b>250</b>	-	<b>250</b>

Hierbij zijn de accountantskosten toegerekend op basis van boekjaar van facturatie van kosten.



## 10. Toelichting op het kasstroomoverzicht

De aansluiting van het kasstroomoverzicht met de mutatie in de liquide middelen is in het overzicht opgenomen.

De liquide middelen zijn per ultimo 2021 een stuk hoger vergeleken met de stand per ultimo 2020. 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. Door de storting van de Vestia lening vlak voor balansdatum is er per ultimo 2021 sprake van een tijdelijke verhoogde stand aan liquide middelen.

## 11. Gebeurtenissen na balansdatum voor de jaarrekening

Er is geen sprake van gebeurtenissen na balansdatum voor de jaarrekening.

## Ondertekening van de jaarrekening

### Bestuur

De jaarrekening van Stichting WonenBreborg is opgesteld door het bestuur op 26 april 2022.

Was getekend,

ir. J. Pars MRE bestuursvoorzitter	drs. L.J. Schuld directeur-bestuurder	ir. C.H.J.M. Timmermans directeur-bestuurder
---------------------------------------	--	---

### Raad van commissarissen

De jaarrekening is vastgesteld door de raad van commissarissen op 26 april 2022.

Was getekend,

drs. A.J. van Mierlo voorzitter	dr. V.J.M. Smit vicevoorzitter
------------------------------------	-----------------------------------

C. Rombouts RA	mr. M.J.H. Clercx
----------------	-------------------

M.B. Gründemann BBE MRE	drs. E. de Ridder
-------------------------	-------------------

## Overige gegevens

### 12. Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

De controleverklaring van de onafhankelijke accountant is opgenomen op pagina 187 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 2021

(Bedragen x € 1.000)

<b>Activa</b>	<b>31-12-2021</b>	<b>31-12-2020</b>
<b>1 Vaste activa</b>		
<i>1.1 Vastgoedbeleggingen</i>		
1.1.1 Daeb vastgoed in exploitatie	3.473.285	3.028.708
1.1.2 Overige zaken in exploitatie	4.187	1.718
1.1.3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	77.883	68.206
1.1.4 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	17.351	11.519
<b>Totaal vastgoedbeleggingen</b>	<b>3.572.706</b>	<b>3.110.151</b>
<i>1.2 Materiële vaste activa</i>		
1.2.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	6.384	6.963
<b>Totaal materiële vaste activa</b>	<b>6.384</b>	<b>6.963</b>
<i>1.3 Financiële vaste activa</i>		
1.3.1 Deelnemingen in groepsmaatschappijen	-	-
1.3.2 Vorderingen op groepsmaatschappijen	-	-
1.3.3 Andere deelnemingen	-	-
1.3.4 Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	-	-
1.3.5 Latente belastingvordering(en)	4.772	4.777
1.3.6 Overige financiële vaste activa	4.680	9.762
1.3.7 Interne lening	26.753	46.753
1.3.8 Nettovermogenswaarde niet-daeb	316.862	277.429
<b>Totaal financiële vaste activa</b>	<b>353.067</b>	<b>338.721</b>
<b>Totaal vaste activa</b>	<b>3.932.157</b>	<b>3.455.835</b>
<b>2 Vlottende activa</b>		
<i>2.1 Voorraden</i>		
2.1.1 Vastgoed bestemd voor verkoop	3.657	2.220
2.1.2 Overige voorraden	439	380
<b>Totaal voorraden</b>	<b>4.096</b>	<b>2.600</b>
<i>2.2 Vorderingen</i>		
2.2.1 Huurdebiteuren	994	1.103
2.2.2 Gemeente en Rijk	-	1.208
2.2.3 Overige vorderingen	1.378	553
2.2.4 Belastingen en premies sociale verzekeringen	4.803	-
2.2.5 Overlopende activa	1.787	2.100
<b>Totaal vorderingen</b>	<b>8.962</b>	<b>4.964</b>
<i>2.3 Liquide middelen</i>		
	-2.663	-13.693
<b>Totaal vlottende activa</b>	<b>10.395</b>	<b>-6.129</b>
<b>Totaal activa</b>	<b>3.942.552</b>	<b>3.449.706</b>

(Bedragen x € 1.000)

<b>Passiva</b>	<b>31-12-2021</b>	<b>31-12-2020</b>
<b>3 Eigen vermogen</b>		
3.1 Overige reserve	339.192	532.060
3.2 Herwaarderingsreserve	2.210.694	1.762.708
3.3 Resultaat boekjaar	486.039	255.119
<b>Totaal eigen vermogen</b>	<b>3.035.925</b>	<b>2.549.887</b>
<b>4 Egalisatierekeningen</b>		
4.1 Egalisatierekening leveringen en diensten huurders	245	475
<b>Totaal egalisatierekeningen</b>	<b>245</b>	<b>475</b>
<b>5 Voorzieningen</b>		
5.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	8.851	12.391
5.2 Overige voorzieningen	1.618	1.779
<b>Totaal voorzieningen</b>	<b>10.469</b>	<b>14.170</b>
<b>6 Langlopende leningen</b>		
6.1 Leningen overheid	6.142	6.416
6.2 Leningen kredietinstellingen	682.265	641.542
6.3 Leningen derden	64.300	64.300
6.4 Waarborgsommen	757	758
6.5 Terugkoopverplichting verkoop onder voorwaarden	70.663	64.352
<b>Totaal langlopende leningen</b>	<b>824.127</b>	<b>777.368</b>
<b>7 Kortlopende schulden</b>		
7.1 Schulden aan kredietinstellingen	-	-
7.2 Schulden aan gemeente	2.617	2.940
7.3 Schulden aan leveranciers	6.506	7.162
7.4 Schulden aan belastingen en sociale verzekeringen	3.496	10.694
7.5 Schulden ter zake van pensioenen	-	304
7.6 Aflossingsdeel leningen komend boekjaar	36.880	65.512
7.7 Overlopende passiva	22.287	21.194
<b>Totaal kortlopende schulden</b>	<b>71.786</b>	<b>107.806</b>
<b>Totaal passiva</b>	<b>3.942.552</b>	<b>3.449.706</b>



## Winst-en-verliesrekening daeb tak 2021

(Bedragen x € 1.000)

	2021	2020
8.1 Huuropbrengsten	166.024	163.562
8.2 Opbrengsten servicecontracten	13.107	13.349
8.3 Lasten servicecontracten	-13.301	-13.138
8.4 Overheidsbijdragen	-	62
8.5 Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-10.174	-11.765
8.6 Lasten onderhoudsactiviteiten	-46.068	-53.892
8.7 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-28.471	-28.871
<b>Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>81.117</b>	<b>69.307</b>
9.1 Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-
9.2 Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-
9.3 Toegerekende organisatiekosten	-	-
9.4 Toegerekende financieringskosten	-	-
<b>Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
10.1 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	15.494	5.740
10.2 Toegerekende organisatiekosten	-2.024	-1.694
10.3 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-9.858	-3.655
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>3.612</b>	<b>391</b>
11.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	283	-20.050
11.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	418.103	219.046
11.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	3.513	1.194
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>421.899</b>	<b>200.190</b>
12.1 Opbrengst overige activiteiten	492	373
12.2 Kosten overige activiteiten	-33	-13
<b>Nettoresultaat overige activiteiten</b>	<b>459</b>	<b>360</b>
13.1 Overige organisatiekosten	-21.368	-3.688
13.2 Leefbaarheid	-3.468	-2.756
<b>Bedrijfsresultaat</b>	<b>482.251</b>	<b>263.804</b>
14.1 Waardeveranderingen van financiële vaste activa	-	-
14.2 Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren	283	605
14.3 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	41	118
14.4 Rente interne lening	1.075	1.512
14.5 Rentelasten en soortgelijke kosten	-27.643	-29.528
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	<b>-26.244</b>	<b>-27.293</b>
15. Belastingen	-9.401	-13.384
<b>Resultaat na belastingen</b>	<b>446.606</b>	<b>223.127</b>
16. Aandeel in resultaat niet-daeb tak	39.433	31.992
<b>Nettoresultaat</b>	<b>486.039</b>	<b>255.119</b>

## Kasstroomoverzicht daeb tak 2021

(Bedragen x € 1.000)

	2021	2020
<b>Operationele activiteiten</b>		
<b>Ontvangsten:</b>		
Huren	165.654	163.324
Vergoedingen	13.080	13.331
Overheidsontvangsten	705	1.211
Overige bedrijfsontvangsten	1.344	990
Renteontvangsten	1.255	-
<b>Saldo ingaande kasstromen</b>	<b>182.038</b>	<b>178.856</b>
<b>Uitgaven:</b>		
Personeelsuitgaven	-21.847	-21.183
Onderhoudsuitgaven	-32.617	-37.844
Overige bedrijfsuitgaven	-32.777	-32.858
Renteuitgaven	-28.562	-29.177
Verhuurdersheffing	-18.587	-19.730
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-466	-533
Vennootschapsbelasting	-20.909	-19.282
<b>Saldo uitgaande kasstromen</b>	<b>-155.765</b>	<b>-160.607</b>
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>26.273</b>	<b>18.249</b>
<b>(Des)investeringsactiviteiten</b>		
<b>MVA ingaande kasstroom</b>		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	13.820	6.241
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VoV) na inkoop in dPI periode	-	-
(Des)investeringsontvangsten overig	7	-1
<b>Tussentelling ingaande kasstroom MVA</b>	<b>13.827</b>	<b>6.240</b>
<b>MVA uitgaande kasstroom</b>		
Nieuwbouw huur, woon- en niet-woongelegenheden	-7.679	-12.704
Woningverbetering, woon- en niet-woongelegenheden	-38.376	-17.412
Aankoop, woon- en niet-woongelegenheden	-2.385	-3.644
Aankoop woongelegenheden (VoV) voor doorverkoop	-2.273	-6.616
Aankoop grond	-	-275
Investerings overig	-1.313	-1.616
Externe kosten bij verkoop	-67	-63
<b>Tussentelling MVA uitgaande kasstroom</b>	<b>-52.093</b>	<b>-42.330</b>
<b>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</b>	<b>-38.266</b>	<b>-36.090</b>
<b>FVA</b>		
Ontvangsten verbindingen	20.000	19.006
Ontvangsten overig	5.827	2.000
<b>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</b>	<b>25.827</b>	<b>21.006</b>
<b>Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten</b>	<b>-12.439</b>	<b>-15.084</b>
<b>Financieringsactiviteiten</b>		
<b>Ingaand</b>		
Nieuwe te borgen leningen	106.409	35.500
<b>Uitgaand</b>		
Aflossing geborgde leningen	-109.208	-60.687
Aflossing ongeborgde leningen daeb-investeringen	-4	-4
Aflossing ongeborgde leningen niet-daeb-investeringen	-	-
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>-2.803</b>	<b>-25.191</b>
Mutatie liquide middelen	11.031	-22.026
Liquide middelen per 1-1	-13.693	8.333
Liquide middelen per 31-12	-2.662	-13.693
Mutatie	11.031	-22.026

## Balans niet-daeb tak 2021

(Bedragen x € 1.000)

Activa	31-12-2021	31-12-2020
<b>1 Vaste activa</b>		
<i>1.1 Vastgoedbeleggingen</i>		
1.1.1 Niet-daeb vastgoed in exploitatie	324.310	307.824
1.1.2 Overige zaken in exploitatie	-	-
1.1.3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	18.113	17.433
1.1.4 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	3.084	2.920
<b>Totaal vastgoedbeleggingen</b>	<b>345.507</b>	<b>328.177</b>
<i>1.2 Materiële vaste activa</i>		
1.2.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	-	-
<b>Totaal materiële vaste activa</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<i>1.3 Financiële vaste activa</i>		
1.3.1 Deelnemingen in groepsmaatschappijen	3.679	3.758
1.3.2 Vorderingen op groepsmaatschappijen	268	268
1.3.3 Andere deelnemingen	64	42
1.3.4 Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	261	304
1.3.5 Latente belastingvordering(en)	-	-
1.3.6 Overige financiële vaste activa	1.189	1.008
<b>Totaal financiële vaste activa</b>	<b>5.461</b>	<b>5.380</b>
<b>Totaal vaste activa</b>	<b>350.968</b>	<b>333.557</b>
<b>2 Vlottende activa</b>		
<i>2.1 Voorraden</i>		
2.1.1 Vastgoed bestemd voor verkoop	2.200	187
2.1.2 Overige voorraden	-	-
<b>Totaal voorraden</b>	<b>2.200</b>	<b>187</b>
<i>2.2 Vorderingen</i>		
2.2.1 Huurdebiteuren	93	103
2.2.2 Gemeente en Rijk	-	-
2.2.3 Overige vorderingen	105	43
2.2.4 Vorderingen op groepsmaatschappijen	3.936	3.936
2.2.5 Belastingen en premies sociale verzekeringen	379	-
2.2.6 Overlopende activa	137	163
<b>Totaal vorderingen</b>	<b>4.650</b>	<b>4.245</b>
<i>2.3 Liquide middelen</i>	14.285	14.905
<b>Totaal vlottende activa</b>	<b>21.135</b>	<b>19.337</b>
<b>Totaal activa</b>	<b>372.103</b>	<b>352.894</b>

(Bedragen x € 1.000)

Passiva	31-12-2021	31-12-2020
<b>3 Eigen vermogen</b>		
3.1 Overige reserve	143.122	138.150
3.2 Herwaarderingsreserve	134.307	107.287
3.3 Resultaat boekjaar	39.433	31.992
<b>Totaal eigen vermogen</b>	<b>316.862</b>	<b>277.429</b>
<b>4 Egalisatierekeningen</b>		
4.1 Egalisatierekening leveringen en diensten huurders	19	30
<b>Totaal egalisatierekeningen</b>	<b>19</b>	<b>30</b>
<b>5 Voorzieningen</b>		
5.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	417	417
5.2 Overige voorzieningen	-	-
<b>Totaal voorzieningen</b>	<b>417</b>	<b>417</b>
<b>6 Langlopende leningen</b>		
6.1 Leningen overheid	-	-
6.2 Leningen kredietinstellingen	7.990	8.178
6.3 Leningen derden	-	-
6.4 Waarborgsommen	-	-
6.5 Terugkoopverplichting verkoop onder voorwaarden	17.404	16.993
6.6 Interne lening	26.753	46.753
<b>Totaal langlopende leningen</b>	<b>52.147</b>	<b>71.924</b>
<b>7 Kortlopende schulden</b>		
7.1 Schulden aan kredietinstellingen	-	-
7.2 Schulden aan gemeente	-	-
7.3 Schulden aan leveranciers	498	538
7.4 Schulden aan belastingen en sociale verzekeringen	267	816
7.5 Schulden ter zake van pensioenen	-	24
7.6 Aflossingsdeel leningen komend boekjaar	188	188
7.7 Overlopende passiva	1.705	1.528
<b>Totaal kortlopende schulden</b>	<b>2.658</b>	<b>3.094</b>
<b>Totaal passiva</b>	<b>372.103</b>	<b>352.894</b>

## Winst-en-verliesrekening niet-daeb tak 2021

(Bedragen x € 1.000)

	2021	2020
8.1 Huuropbrengsten	14.819	15.106
8.2 Opbrengsten servicecontracten	8	48
8.3 Lasten servicecontracten	-287	-213
8.4 Overheidsbijdragen	-	5
8.5 Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-769	-901
8.6 Lasten onderhoudsactiviteiten	-2.890	-3.380
8.7 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-1.799	-1.661
<b>Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>9.082</b>	<b>9.004</b>
9.1 Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-
9.2 Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-
9.3 Toegerekende organisatiekosten	-	-
9.4 Toegerekende financieringskosten	-	-
<b>Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
10.1 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	14.967	12.739
10.2 Toegerekende organisatiekosten	-1.059	-746
10.3 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-11.874	-9.888
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>2.034</b>	<b>2.105</b>
11.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	264	235
11.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	30.560	23.849
11.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	329	174
11.4 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	-	-
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>31.153</b>	<b>24.258</b>
12.1 Opbrengst overige activiteiten	13	12
12.2 Kosten overige activiteiten	-	-
<b>Nettoresultaat overige activiteiten</b>	<b>13</b>	<b>12</b>
13.1 Overige organisatiekosten	-474	-286
13.2 Leefbaarheid	-262	-233
<b>Bedrijfsresultaat</b>	<b>41.546</b>	<b>34.860</b>
14.1 Waardeveranderingen van financiële vaste activa	-	-
14.2 Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren	2	3
14.3 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	37	40
14.4 Rente interne lening	-1.075	-1.512
14.5 Rentelasten en soortgelijke kosten	-301	-352
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	<b>-1.337</b>	<b>-1.821</b>
15. Belastingen	-719	-1.025
<b>Resultaat na belastingen</b>	<b>39.490</b>	<b>32.014</b>
16. Aandeel in resultaat van deelnemingen	-57	-22
<b>Nettoresultaat</b>	<b>39.433</b>	<b>31.992</b>

## Kasstroomoverzicht niet-daeb tak 2021

(Bedragen x € 1.000)

	2021	2020
<b>Operationele activiteiten</b>		
<b>Ontvangsten:</b>		
Huren	14.819	15.107
Vergoedingen	8	48
Overheidsontvangsten	-	5
Overige bedrijfsontvangsten	13	12
Renteontvangsten	39	38
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<b>14.879</b>	<b>15.210</b>
<b>Uitgaven:</b>		
Personeelsuitgaven	-1.672	-1.644
Onderhoudsuitgaven	-2.434	-2.974
Overige bedrijfsuitgaven	-3.322	-2.921
Renteuitgaven	-1.377	-1.864
Verhuurdersheffing	-227	-243
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-67	-35
Vennootschapsbelasting	-1.098	-1.025
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<b>-10.197</b>	<b>-10.706</b>
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>4.682</b>	<b>4.504</b>
<b>(Des)investeringsactiviteiten</b>		
<b>MVA ingaande kasstroom</b>		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	13.578	13.000
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VoV) na inkoop in dPi periode	2.906	2.516
(Des)investeringsontvangsten overig	-	-
<i>Tussentelling ingaande kasstroom MVA</i>	<b>16.484</b>	<b>15.516</b>
<b>MVA uitgaande kasstroom</b>		
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	-51	-317
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	-	-246
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	-	-
Aankoop woongelegenheden (VoV) voor doorverkoop	-1.548	-990
Aankoop grond	-	-
Investerings overig	-	-
Externe kosten bij verkoop	-	-
<i>Tussentelling MVA uitgaande kasstroom</i>	<b>-1.599</b>	<b>-1.553</b>
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i>	<b>14.885</b>	<b>13.963</b>
<b>FVA</b>		
Ontvangsten verbindingen	-	-
Ontvangsten overig	-	-
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</i>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Kasstroom uit (des)investeringen</b>	<b>14.885</b>	<b>13.963</b>
<b>Financieringsactiviteiten</b>		
<b>Ingaand</b>		
Nieuwe te borgen leningen	-	-
<b>Uitgaand</b>		
Aflossing geborgde leningen	-	-
Aflossing ongeborgde leningen daeb-investeringen	-	-
Aflossing ongeborgde leningen niet-daeb-investeringen	-20.188	-19.188
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>-20.188</b>	<b>-19.188</b>
Mutatatie liquide middelen	-621	-721
Liquide middelen per 1-1	14.905	15.626
Liquide middelen per 31-12	14.284	14.905
Mutatatie	-621	-721



## Bijlage Kengetallen

Kengetallen op 31 december

AANTALLEN	2021	2020
Aantal woningen <sup>1</sup>	26.701	26.782
Aantal garages en stallingplaatsen <sup>1</sup>	4.054	4.076
Aantal bedrijfsruimtes <sup>1</sup>	297	305
Aantal verhuureenheden <sup>1</sup>	31.052	31.163
Aantal (studenten)woningen opgeleverd of aangekocht <sup>1</sup>	22	157
Aantal woningen groot onderhoud uitgevoerd of in uitvoering <sup>1</sup>	841	747
Cumulatief aantal woningen verkocht met VoV (exclusief doorverkopen)	467	497
Cumulatief aantal woningen nieuwbouw verkocht met VoV (exclusief doorverkopen)	51	54
Aantal woningen met huurprijs tot laagste aftoppingsgrens (2021 = € 442,46)	6.128	6.043

EXPLOITATIE	2021	2020
Huren x € 1.000	180.843	178.668
Gemiddelde huurverhoging per 1 juli	0,0%	2,2%
Gemiddelde maandhuur per woning in €	543	540
Huurderving x € 1.000	2.160	1.946
Huurachterstand in % van de jaarhuur	1,1%	1,2%
Onderhoudsuitgaven per verhuureenheid in €	1.577	1.838
Managementkosten in % van de jaarhuur	14,9%	15,5%
Personeelsformatie (fte; exclusief vacatureruimte)	329	317
Mutatiegraad exclusief studenten	7,7%	8,3%

BALANS EN RESULTATENREKENING	2021	2020
Totaal eigen vermogen x € 1.000	3.035.925	2.549.887
Langlopende leningen <sup>2</sup>	727.049	786.136
Jaarresultaat x € 1.000	486.039	255.119

FINANCIËLE RATIO'S	2021	2020
Interest Coverage Ratio <sup>6</sup> [WSW-norm min. 1,4]	2,08	1,75
Solvabiliteit totaal eigen vermogen <sup>6</sup> [WSW-norm min. 15%]	58,7%	62,6%
Loan to value (beleidswaarde) <sup>6</sup> [WSW-norm max. 85%]	36,7%	33,8%
Dekkingsratio <sup>6</sup> [WSW-norm max. 70%]	28,3%	35,0%
Onderpandratio <sup>6</sup> [WSW-norm max. 70%]	28,6%	34,1%
Rentabiliteit eigen vermogen <sup>3</sup>	19,1%	11,1%
Rentabiliteit totale vermogen	11,3%	8,6%
Current ratio (liquiditeit)	0,43	0,15
Gewogen gemiddelde rentekostenvoet (vennootschappelijk)	3,5%	3,7%
Duration <sup>4</sup>	5,36 jaar	6,16 jaar
Operationele kasstroom <sup>5</sup>	17,1%	17,3%

1. Aantallen woningen, garages en stallingplaatsen, bedrijfsruimtes, verhuureenheden, (studenten)woningen, woningen groot onderhoud volgens huurcontractadministratie. Een uitsplitsing in aantallen daeb en niet-daeb staat in paragraaf 4.1 van het jaarverslag.
2. Saldo leningen overheid/kredietinstellingen en derden plus aflossingen komend boekjaar.
3. Rentabiliteit eigen vermogen is inclusief (ongerealiseerde) vermogensmutaties die niet via het resultaat, maar direct aan de reserves zijn toegevoegd.
4. Duration is de gewogen gemiddelde looptijd van de aflossingen en rentebetalingen van de leningen.
5. In % van de jaarhuurbrengrst.
6. Ratio's berekend op basis van WSW-definities.

## Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Stichting WonenBreburch

### Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2021

#### Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening voor het boekjaar geëindigd op 31 december 2021 van Stichting WonenBreburch te Tilburg gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting WonenBreburch per 31 december 2021 en van het resultaat over 2021 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 2021;
- ▶ de winst-en-verliesrekening over 2021;
- ▶ de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

#### De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en de Regeling Controleprotocol WNT 2021 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening.

Wij zijn onafhankelijk van Stichting WonenBreburch (toegelaten instelling) zoals vereist in de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang, de Wet toezicht accountantsorganisaties (Wta), de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

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

#### 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 WonenBreborg 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 beginnen met het bepalen van de materialiteit en het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fraude of fouten, om in reactie op deze risico's de controlewerkzaamheden te bepalen ter verkrijging van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing.

#### Materialiteit

Materialiteit	€ 60 miljoen (2020: € 44 miljoen)
Toegepaste benchmark	2% van het eigen vermogen per 31 december 2021 (2020: 1,75%)
Nadere toelichting	Wij hebben in onze professionele oordeelsvorming betrokken dat een toegelaten instelling geen winststreven kent, waardoor voor gebruikers de focus minder ligt op de financiële resultaten en meer op het vermogen en solvabiliteit(sratios). Wij hebben derhalve gekozen voor het 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 sectie 7.3 " Financiële foto van WonenBreborg" van het jaarverslag van de toegelaten instelling.
Materialiteit WNT	Voor de controle van de in de jaarrekening opgenomen WNT-informatie hebben wij de materialiteitsvoorschriften gehanteerd zoals vastgelegd in de Regeling Controleprotocol WNT 2021.

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 € 3,6 miljoen hetgeen overeenkomt met 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 € 3,0 miljoen rapporteren alsmede kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve redenen of WNT-redenen relevant zijn.

#### Opdrachtteam en gebruikmaken van het werk van specialisten

Wij hebben zorggedragen dat het opdrachtteam over de juiste kennis en vaardigheden beschikt die nodig zijn voor de controle van een toegelaten instelling. Wij hebben in het opdrachtteam deskundigen opgenomen op het gebied van de controle van WNT-verantwoordingen en belastingsspecialisten. Daarnaast hebben wij specialisten ingeschakeld voor de controle van de waardering van vastgoed.

#### Onze aandacht voor klimaatrisico's en de energietransitie

Klimaatdoelstellingen bepalen de komende decennia in belangrijke mate de maatschappelijke agenda. Zaken als CO<sub>2</sub>-reductie hebben een impact op de financiële verslaggeving, omdat deze onder meer risico's meebrengen voor de bedrijfsvoering, de waardering van activa en voorzieningen en toegang tot financiële markten van ondernemingen met een grotere CO<sub>2</sub> voetafdruk.

Woningcorporaties hebben een belangrijke positie in het Nederlandse klimaatakkoord. Zij bezitten een omvangrijke vastgoedvoorraad en zijn daardoor een belangrijke partij waar het gaat om energietransitie en verduurzaming van de Nederlandse woningmarkt. In het Convenant Energiebesparing Huursector uit 2012 en de Aedes-agenda 2020-2023 hebben corporaties afgesproken dat de corporatiesector als geheel gemiddeld label B in 2021 gaat realiseren. Daarnaast heeft de corporatiesector zich als doel gesteld om in 2050 CO<sub>2</sub>-neutraal te zijn.

Als onderdeel van onze controle van de jaarrekening, hebben wij geëvalueerd in hoeverre bij schattingen en belangrijke veronderstellingen Stichting WonenBreborg rekening houdt met klimaatrisico's en de mogelijke effecten van de energietransitie. Verder hebben wij het bestuursverslag gelezen en overwogen of er een inconsistentie van materieel belang is tussen de niet-financiële informatie in sectie 5 "Duurzaamheid" van het jaarverslag en de jaarrekening.

Onze controlewerkzaamheden om in te spelen op de ingeschatte klimaatrisico's en de mogelijke effecten van de energietransitie resulteerden niet in een kernpunt van onze controle.

#### Onze focus op fraude en het niet-naleven van wet- en regelgeving

##### Onze verantwoordelijkheid

Hoewel wij niet verantwoordelijk zijn voor het voorkomen van fraude of het niet-naleven van wet- en regelgeving en van ons niet verwacht kan worden dat wij het niet-naleven van iedere wet- en regelgeving ontdekken, is het onze verantwoordelijkheid om een redelijke mate van zekerheid te verkrijgen dat de jaarrekening als geheel geen afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude.

##### Onze controle-aanpak met betrekking tot frauderisico's

Wij identificeren en schatten risico's in op een afwijking van materieel belang op de jaarrekening die het gevolg is van fraude. Wij hebben tijdens onze controle inzicht verkregen in Stichting WonenBreborg en haar omgeving, de componenten van het interne beheersingssysteem, waaronder het risico-inschattingsproces en de wijze waarop het bestuur inspeelt op frauderisico's en het interne beheersingssysteem monitort en de wijze waarop de raad van commissarissen toezicht uitoefent, alsmede de uitkomsten daarvan. Wij verwijzen naar hoofdstuk "Governance, risicomanagement en compliance" van het jaarverslag, waarin het bestuur zijn (fraude)risicoanalyse heeft 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 en de klokkenluidersregeling. Wij hebben de opzet en het bestaan geëvalueerd van interne beheersmaatregelen gericht op het mitigeren van frauderisico's.



Als onderdeel van ons proces voor het identificeren van frauderisico's, hebben wij frauderisicofactoren overwogen met betrekking tot frauduleuze financiële verslaggeving, oneigenlijke toe-eigening van activa en omkoping en corruptie die samenhangen met aanbestedingen en aan- en verkooptransacties van vastgoed. Wij hebben geëvalueerd of deze factoren een indicatie vormden voor de aanwezigheid van het risico op afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude.

In onze controle bouwen wij een element in van onvoorspelbaarheid. Ook hebben wij de uitkomst van andere controlewerkzaamheden beoordeeld en overwogen of er bevindingen zijn die aanwijzing geven voor fraude of het niet-naleven van wet- en regelgeving.

Zoals in al onze controles houden wij rekening met het risico dat het management interne beheersmaatregelen kan doorbreken, maar hebben wij de opbrengstenverantwoording niet geïdentificeerd als een frauderisico bij de toegelaten instelling. Vanwege het risico dat management interne beheersmaatregelen kan doorbreken, hebben wij onder meer schattingen beoordeeld op tendenties die mogelijk een risico vormen op een afwijking van materieel belang, met name gericht op belangrijke gebieden die oordeelsvorming vereisen en significante schattingsposten, zoals toegelicht onder "Oordelen en schattingen" in onderdeel 4 "Algemene toelichting" van de toelichting op de jaarrekening. Ook hebben wij data analyse gebruikt om journaalposten met een verhoogd risico te signaleren en te toetsen. Dit risico vereiste echter geen significante aandacht in aanvulling op het volgende frauderisico dat wij hebben geïdentificeerd in onze controle.

#### Frauderisico inzake de bepaling van de beleidswaarde

Frauderisico en controleaanpak	<p>Bij het identificeren en inschatten van frauderisico's met betrekking tot frauduleuze financiële verslaggeving, gaan wij uit dat er risico's bestaan inzake de bepaling van de beleidswaarde.</p> <p>Wij beschrijven in de controleaanpak van het kernpunt inzake de bepaling beleidswaarde vastgoed in exploitatie onze controlewerkzaamheden om in te spelen op het risico van een mogelijke tendentie bij het bestuur in de bepaling van de beleidswaarde die een risico vormt op een afwijking van materieel belang die het gevolg is van fraude.</p>
--------------------------------	--

Wij hebben kennis genomen van de beschikbare informatie en om inlichtingen gevraagd bij leden van het bestuur en management (waaronder de interne controller, interne auditdienst en personeelszaken) en de raad van commissarissen.

Uit het door ons geïdentificeerde frauderisico, 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 controle-aanpak met betrekking tot het risico van niet voldoen aan wet- en regelgeving

Wij hebben de omstandigheden ingeschat met betrekking tot het risico van niet-naleven van wet- en regelgeving waarvan redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze van materiële invloed kunnen zijn op de jaarrekening, op basis van onze ervaring in de sector, door afstemming met het bestuur, het lezen van notulen, het kennisnemen van rapporten van de interne auditdienst en het uitvoeren van gegevensgerichte werkzaamheden gericht op transactiestromen, jaarrekeningposten en toelichtingen.

Wij hebben verder kennis genomen van correspondentie met toezichthouders en zijn tijdens de controle alert gebleven op indicaties voor een (mogelijke) niet-naleving gedurende de controle. Tenslotte hebben wij schriftelijk de bevestiging ontvangen dat alle bekende gebeurtenissen van niet-naleving van wet- en regelgeving met ons zijn gedeeld.

#### Onze controle-aanpak met betrekking tot de continuïteitsveronderstelling

Zoals toegelicht onder "Continuïteit van de activiteiten" in onderdeel 4 "Algemene toelichting" van de toelichting op de jaarrekening en de bespreking van de financiële continuïteit in sectie 7.3 "Financiële foto van WonenBregburg" van het jaarverslag, 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 tenminste de komende 12 maanden.

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 gebeurtenissen en omstandigheden bevat waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen.

Op basis van onze werkzaamheden hebben wij geen serieuze bedreiging van de continuïteit geïdentificeerd voor de komende 12 maanden. 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 wijzigingen aangebracht in de kernpunten van onze controle.

#### Waardering vastgoed in exploitatie op marktwaarde in verhuurde staat

Risico	<p>Het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2021 € 3,7 miljard wat neerkomt op 96% van het balanstotaal van Stichting WonenBregburg.</p> <p>Het vastgoed in exploitatie moet volgens de Woningwet worden gewaardeerd op marktwaarde in verhuurde staat. Stichting WonenBregburg waardeert het vastgoed in exploitatie volgens de full versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde (het handboek) zoals toegelicht in Hoofdstuk 5 Grondslagen voor de waardering van activa en passiva onder "Vastgoedbeleggingen" en nader toegelicht in Hoofdstuk 8 onder 1.1 Vastgoed in exploitatie.</p>
--------	--

#### Waardering vastgoed in exploitatie op marktwaarde in verhuurde staat

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 markthuurlijke 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.

#### Onze controleaanpak

Onze werkzaamheden bestonden onder andere uit:

- ▶ Het evalueren van de opzet en het bestaan van interne beheersingsmaatregelen 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 en de mogelijke impact van de COVID-19 pandemie op deze aannames;
  - ▶ de aard en diepgang van de externe taxatiewerkzaamheden alsmede de redelijkheid van deze waardering.

Bij het evalueren van de redelijkheid van gehanteerde vrijheidsgraden en validatie van de taxatie-updates en de externe taxaties per 31 december 2021 hebben wij gebruik gemaakt van eigen vastgoedwaarderingsexperts.

#### Waardering vastgoed in exploitatie op marktwaarde in verhuurde staat

- ▶ Het evalueren van de door Stichting WonenBreborg opgestelde analyse van de ontwikkeling van de marktwaarde tussen 31 december 2020 en 31 december 2021 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 wordt de beleidswaarde (en de maatschappelijke bestemming) in de toelichting op de jaarrekening opgenomen. Het startpunt van de bepaling van de beleidswaarde is de marktwaarde in verhuurde staat. Zie hiervoor ons kernpunt van de controle inzake de waardering vastgoed in exploitatie op marktwaarde in verhuurde staat.

De beleidswaarde wordt bepaald door vier uitgangspunten in de marktwaardebepaling aan te passen naar het feitelijke beleid van de toegelaten instelling, waarbij een aantal voorgeschreven veronderstellingen wordt gehanteerd.

In Hoofdstuk 5 Grondslagen voor de waardering van activa en passiva onder Beleidswaarde is de bepaling van de beleidswaarde toegelicht. De beleidswaarde is nader toegelicht in Hoofdstuk 8 onder 1.1 Vastgoed in exploitatie. Tevens is in het bestuursverslag onder 6.1 Ontwikkelingen met financiële invloed de vereiste beleidsmatige beschouwing opgenomen van de ontwikkeling van de beleidswaarde en van het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. Hier is onder andere toegelicht dat er een schattingswijziging heeft plaatsgevonden in de bepaling van de onderhoudsnorm (onderdeel van de aanpassing voor kwaliteit).

De beleidswaarde is een belangrijke parameter voor de bepaling van financiële ratio's van Stichting WonenBreborg gebaseerd op de Aw/WSW-normen, en vormt daarmee een uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie (inclusief de continuïteitsveronderstelling) in de jaarrekening, zoals toegelicht in het bestuursverslag onder 5.3 Financiële foto van WonenBreborg.

Bij de bepaling van de beleidswaarde heeft het bestuur in aanvulling op de voorgeschreven veronderstellingen een aantal significante schattingen moeten maken, die significante effecten hebben op de waardering en daaruit voortvloeiende financiële ratio's.

## Bepaling beleidswaarde vastgoed in exploitatie

	In onze controle-aanpak hebben wij een frauderisico gekoppeld aan de bepaling van de beleidswaarde van vastgoed in exploitatie en dit als kernpunt van onze controle aangemerkt.
Onze controleaanpak	<p>Onze werkzaamheden bestonden onder andere uit:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Het evalueren van de opzet en het bestaan van interne beheersingsmaatregelen rondom de totstandkoming van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie, alsmede het proces van totstandkoming van de meerjarenbegroting welke als uitgangspunt dient voor de aanpassingen voor kwaliteit (onderhoud) en beheer (beheerkosten).</li> <li>▶ Het onder andere op basis van deelwaarneming controleren van de toepasbaarheid van de aanpassingen van de marktwaarde naar de beleidswaarde in het bijzonder: <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ de afslag voor beschikbaarheid (door-exploiteren);</li> <li>▶ de afslag voor betaalbaarheid (huren) en dat de toegepaste streefhuren aansluiten bij het strategisch huurbeleid;</li> <li>▶ de afslag voor kwaliteit (onderhoud). Specifiek het vaststellen dat de toegepaste onderhoudsnormen zijn afgeleid van de meerjaren onderhoudsbegroting en uitgaven betreffen die als onderhoud geclassificeerd dienen te worden. Tevens hebben wij de juiste toepassing en interpretatie van het onderhoudsbegrip vastgesteld;</li> <li>▶ de afslag voor beheer (beheerkosten), waarbij de toegepaste beheernormen zijn afgeleid van de meerjarenbegroting.</li> </ul> </li> <li>▶ Het kennisnemen van de overwegingen van Stichting WonenBregburg om de bepaling van de aanpassing voor kwaliteit (onderhoud) te wijzigen en het vaststellen van het effect van de schattingswijziging.</li> </ul> <p>Ten slotte hebben wij de toelichting van de beleidswaarde geëvalueerd en vastgesteld dat de verschillen tussen de marktwaardering en beleidswaardering van het vastgoed in exploitatie zijn uiteengezet.</p>
Belangrijke observaties	Op basis van onze controlewerkzaamheden zijn wij van mening dat de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is bepaald en toegelicht in de jaarrekening en het bestuursverslag in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening en het bestuursverslag bij en krachtens artikel 35 respectievelijk 36 van de Woningwet.

### Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met de Regeling Controleprotocol WNT 2021 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 in rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij artikel 17 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag, het 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 WonenBregburg vanaf de controle van het boekjaar 2016 en zijn sinds dat boekjaar tot nu toe de externe accountant.

### Geen verboden diensten

Wij hebben geen verboden diensten geleverd als bedoeld in artikel 5, lid 1 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang.

## Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

### Verantwoordelijkheden van het bestuur en de raad van commissarissen voor de jaarrekening

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de WNT. In dit kader is het bestuur verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude.



Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

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

### **Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening**

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

Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle materiële fouten en fraude ontdekken.

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

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, de Regeling Controleprotocol WNT 2021, 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.

Venlo, 26 april 2022

Ernst & Young Accountants LLP

w.g. drs. W.J.C.A. Weijers RA

Postbus 409 | 5000 AK Tilburg

T: (013) 539 99 11

E: info@wonenbreburg.nl

Inschrijvingsnummer

Kamer van Koophandel: 20067125



[www.wonenbreburg.nl](http://www.wonenbreburg.nl)

