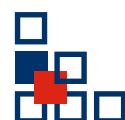




# JAARVERSLAG 2025

Woningcorporatie WonenBregburg



WonenBregburg

# JAARSTUKKEN 2025

## STICHTING WONENBREBURG

Stichting WonenBreburch

*Postadres:*

Postbus 409, 5000 AK Tilburg

*Telefoon:*

088 - 496 00 00 (lokaal tarief)

*E-mail:*

contact@wonenbreburg.nl

*Internet:*

www.wonenbreburg.nl

*Inschrijvingsnummer KvK:*

20067125

*Btw-nr.:*

NL819208450B02

# INHOUDSOPGAVE

Voorwoord .....	5
Missie, visie en hoofdoelen .....	6
<b>Resultaatgebied Beschikbaarheid .....</b>	<b>8</b>
1.1 Ontwikkeling woningvoorraad en voorraadbeleid .....	8
1.2 Opleveringen nieuwbouw .....	9
1.3 Aankoop van woningen en gronden .....	9
1.4 Verkoop en sloop .....	9
1.5 Koopgarant .....	9
1.6 Woningdelen .....	10
<b>Resultaatgebied Leefbaarheid en wijkontwikkeling .....</b>	<b>12</b>
2.1 Verslag overleg met gemeenten .....	12
2.2 Leefbaarheid en wijkontwikkeling .....	12
2.3 Huisvesten van bijzondere doelgroepen .....	15
2.4 Onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten .....	17
<b>Resultaatgebied Dienstverlening en digitalisering .....</b>	<b>21</b>
3.1 Huurderstevredenheid .....	21
3.2 Klachten .....	21
3.3 Dienstverlening aan derden .....	22
3.4 Verenigingen van eigenaren .....	23
3.5 Beheer voor derden .....	23
3.6 Digitalisering .....	23
<b>Resultaatgebied Betaalbaarheid .....</b>	<b>25</b>
4.1 Huurbeleid .....	25
4.2 Inkomensgrenzen en toewijzen aan doelgroepen .....	25
4.3 Huurachterstanden en ontruiming .....	27
4.4 Verhuringen .....	29
4.5 Woonruimteverdeling .....	29
4.6 Servicekosten .....	30
4.7 Energiekosten .....	30
<b>Resultaatgebied Duurzaamheid .....</b>	<b>32</b>
5.1 CO2-reductie .....	32
5.2 Klimaatadaptatie en biodiversiteit .....	35
5.3 Circulariteit .....	35
<b>Resultaatgebied Ondernemerschap &amp; werkgeluk .....</b>	<b>38</b>
6.1 Personeelsbeleid .....	38
6.2 Ontwikkelingen in de organisatie .....	41
6.3 Organogram .....	43
<b>Financiële ontwikkelingen .....</b>	<b>45</b>
7.1 Ontwikkelingen met financiële invloed .....	45
7.2 Toekomstige ontwikkelingen .....	50
7.3 Overzicht activiteiten beleggingen .....	50
7.4 Financiële continuïteit .....	50
7.5 Verklaring besteding middelen uitsluitend in belang volkshuisvesting .....	53
7.6 Juridische (neven)structuur .....	54
<b>Governance, risicomanagement en compliance .....</b>	<b>60</b>
8.1 Governance .....	60
8.2 Risicomanagement en compliance .....	64
<b>Verslag raad van commissarissen .....</b>	<b>69</b>
<b>Jaarrekening 2025 Stichting WonenBreborg .....</b>	<b>83</b>
1. Balans (voor resultaatbestemming) .....	83
2. Winst-en-verliesrekening .....	85

3.	Kasstroomoverzicht (directe methode) .....	86
4.	Algemene grondslagen .....	87
5.	Grondslagen voor de waardering van de activa en passiva .....	89
6.	Grondslagen voor de bepaling van het resultaat .....	102
7.	Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht .....	106
8.	Toelichting op de onderscheiden posten van de balans .....	107
9.	Toelichting op de winst-en-verliesrekening .....	133
10.	Toelichting op het kasstroomoverzicht .....	144
11.	Gebeurtenissen na balansdatum voor de jaarrekening .....	145
	<b>Overige gegevens .....</b>	<b>147</b>
12.	Controleverklaring van de onafhankelijke accountant .....	147
13.	Afzonderlijke primaire overzichten .....	147
	<b>Bijlage Kengetallen.....</b>	<b>156</b>
	<b>Controleverklaring van de onafhankelijke accountant .....</b>	<b>157</b>

## Voorwoord

Wat we doen, doen we met oog voor vandaag én morgen. Voor sterke wijken, betaalbare woningen en een fijne plek om te wonen. In 2025 werkten we samen verder aan oplossingen. We bouwden, verbeterden en verduurzaamden. We gaven bewoners ruimte om zelf het verschil te maken. En we zochten steeds vaker de samenwerking op, in de wijk en met partners. Zo werken we elke dag aan buurten waarin een huis een thuis wordt of blijft.

### Resultaten in 2025

We werkten hard aan onze opgaven en aan het toekomstbestendig maken van onze organisatie. We noemen een aantal aansprekende resultaten waar in dit jaarverslag meer over te lezen is.

- In 2025 hadden we circa 1.000 woningen in aanbouw, waarvan er 431 in 2025 zijn opgeleverd;
- Waaronder gemengd wonen-projecten Frankenhoeve in Breda en Bloemkwartier in Tilburg;
- We behielden Herberg Den Herdgang als kloppend hart voor de buurt;
- En werkten aan Lang Leven Thuis voor ouderen op onze eerste locatie;
- Jongeren bouwden aan hun duurzame thuis in Tilburg Noord;
- We deden pilots met warmtepompen en gaven invulling aan stapsgewijs isoleren van daken;
- Ook werkten we aan continue verbeteren van de organisatie en bereidden we de vereenvoudiging van de organisatiestructuur voor.

Naast dit jaarverslag verscheen de top 25 van 2025. Hierin geven wij met wat woorden en veel beeld 25 voorbeelden van waar we in 2025 mee bezig geweest zijn.

Graag willen wij ook de leden van de huurdersbelangenverenigingen en de huurderscommissies bedanken voor hun grote inzet voor de huidige en toekomstige huurders van WonenBreburg. Net zoals de huurders die meededen met een luisterpanel of op een andere manier van zich lieten horen. Hiermee hielpen zij WonenBreburg verbeteren, waardoor wij nog beter in staat zijn om bij te dragen aan een huis en een thuis.

### 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 2025 van Stichting WonenBreburg met de toelichting opgesteld en kennisgenomen van de controleverklaring van de onafhankelijke externe accountant.

Het bestuur van WonenBreburg,

Hans Pars  
Bestuursvoorzitter

Margriet Dam  
directeur-bestuurder

Caroline Timmermans  
directeur-bestuurder

## Missie, visie en hoofddoelen

### Missie

WonenBregburg biedt een thuis aan huurders in Breda en Tilburg, nu en in de toekomst. De wereld verandert en daar passen wij steeds onze rol en bijdrage op aan.

### Visie: bij WonenBregburg voel je je thuis

Wij werken iedere dag aan een thuis voor onze huidige en toekomstige huurders. Onze overtuiging is dat een huis voor onze huurders een fundament biedt, een eigen plek en veilige basis waarop zij het leven verder inhoud en vorm kunnen geven. Onze overtuiging is ook dat een thuis meer is dan alleen een dak boven je hoofd. Het is een omgeving waar je je welkom, gezien en geborgen voelt.

Daarom zetten we ons bij WonenBregburg elke dag in om dat thuis mee mogelijk te maken. Door te werken aan betaalbare, duurzame woningen in leefbare wijken. We werken wijkgericht en staan dicht bij onze huurders. We weten wat er speelt in buurten en wijken, en bij onze huurders thuis. Zodat we iets in beweging kunnen brengen, een zetje kunnen geven of juist kunnen keren. Zo kunnen we - samen met onze huurders en partners - een verschil maken in de buurt.

Wij vinden een thuis voor onze medewerkers net zo belangrijk als een thuis voor onze huurders. Dat WonenBregburgers zich op hun plek voelen en plezier en voldoening halen uit werk dat ertoe doet.

Daarom werken we vanuit de basishouding dat huurders én medewerkers zich thuis voelen bij ons. We zijn betrokken: vriendelijk, oprecht geïnteresseerd in huurders en collega's. We durven vragen van huurders ongelijk te behandelen als dat nodig is; we leveren maatwerk als de standaardoplossing niet voldoet en spoedeisende zaken hebben voorrang. We zijn duidelijk: helder, in eenvoudige taal. We komen afspraken na. We vertellen de bedoeling of afweging en verschuilen ons niet achter regels. Bij ons werken vakmensen en daar zijn we trots op: kwaliteit staat voorop en we gaan voor steeds beter. Dit alles merken onze huurders, waardoor ook zij zich thuis voelen bij ons. Zo werken we vanuit WonenBregburg: betrokken, duidelijk en met vakmanschap.

De wereld verandert en dat vraagt om flexibel zijn in onze rol en onze bijdrage. Het vraagt om blijvend leren en doordacht innoveren. Waarbij onze inzet altijd gericht zal zijn op onze huurders, het huis en dat wat een huis een thuis maakt.

### Hoofddoelen 2021-2025

In 2023 hebben wij besloten om de looptijd van ons Ondernemingsplan te verlengen. Onze ambities zijn:

- Er blijft een groot tekort aan woningen op de woningmarkt; vandaar dat wij vol inzetten op het vergroten van **beschikbaarheid** van woningen door nieuwbouw en aankopen. Wij breiden onze woningvoorraad aanzienlijk uit en doen dat zo duurzaam mogelijk. Ook in ons huidige bezit werken wij hard aan de **duurzaamheid** om bij te dragen aan onze duurzaamheidsdoelstellingen en bij te dragen aan het verlagen van de woonlasten van onze huurders;
- **Wijkontwikkeling en leefbaarheid** in de wijken en buurten waar WonenBregburg actief is. We willen dat de wijken waar wij actief zijn zich ontwikkelen tot plekken waar huurders zich thuisvoelen;
- Onze **dienstverlening** aan huidige en toekomstige huurders door middel van verdergaande **digitalisering** te blijven verbeteren;
- **Betaalbaarheid** voor onze huurder blijft een zeer belangrijke doelstelling. Hierbij ligt de focus op totale woonlasten: huurkosten, energielasten en servicekosten;
- Om deze doelstellingen te realiseren, werken wij aan **ondernemerschap en werkgeluk** in een organisatie die toekomstbestendig is, waar onze medewerkers samen met partners en collega's komen tot oplossingen die onze huurders echt verder helpen, en vooral ook aan een organisatie waar mensen graag werken en trots zijn op wat wij presteren voor onze huurders.



**BESCHIKBAARHEID**

## Resultaatgebied Beschikbaarheid

### 1.1 Ontwikkeling woningvoorraad en voorraadbeleid

Per 31 december 2025 hadden wij in totaal 32.069 verhuureenheden (daeb en niet-daeb), waarvan 24.582 woningen, 3.137 studenteneenheden, 259 bedrijfsruimten en 4.091 parkeergelegenheden. Uit de tabellen hieronder blijkt hoe onze vastgoedportefeuille zich in 2025 ontwikkeld heeft.

Tabel Ontwikkeling voorraad daeb verhuureenheden per 31 december 2025

	Beginstand 2025	opgeleverd	aangekocht/overname	overige mutaties	verkocht	gesloopt	eindstand 2025
<b>Breda</b>	<b>9.068</b>	<b>196</b>	<b>14</b>	<b>-11</b>	<b>-1</b>	-	<b>9.266</b>
Woning	8.275	196	14	-12	-1	-	8.472
Studentenwoning	752	-	-	-	-	-	752
Bedrijfsruimte	41	-	-	1	-	-	42
<b>Tilburg</b>	<b>17.411</b>	<b>228</b>	<b>12</b>	<b>-5</b>	<b>-28</b>	-	<b>17.618</b>
Woning	14.897	228	12	-2	-28	-	15.107
Studentenwoning	2.385	-	-	-	-	-	2.385
Bedrijfsruimte	129	-	-	-3	-	-	126
<b>Zundert</b>	<b>17</b>	-	-	-	-	-	<b>17</b>
Woning	17	-	-	-	-	-	17
<b>Totalen per type eenheid</b>							
Woning	23.189	424	26	-14	-29	-	23.596
Studentenwoning	3.137	-	-	-	-	-	3.137
Bedrijfsruimte	170	-	-	-2	-	-	168
<b>Totaal daeb eenheden WonenBredburg</b>	<b>26.496</b>	<b>424</b>	<b>26</b>	<b>-16</b>	<b>-29</b>	-	<b>26.901</b>

Tabel Ontwikkeling voorraad niet-daeb verhuureenheden per 31 december 2025

	Beginstand 2025	opgeleverd	aangekocht/overname	overige mutaties	verkocht	gesloopt	eindstand 2025
<b>Breda</b>	<b>2.325</b>	<b>10</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>-7</b>	-	<b>2.331</b>
Woning	429	-	1	10	-4	-	436
Bedrijfsruimte	53	-	-	-3	-	-	50
Parkeergelegenheid	1.843	10	-	-5	-3	-	1.845
<b>Tilburg</b>	<b>2.833</b>	<b>7</b>	-	<b>9</b>	<b>-12</b>	-	<b>2.837</b>
Woning	546	7	-	9	-12	-	550
Bedrijfsruimte	38	-	-	3	-	-	41
Parkeergelegenheid	2.249	-	-	-3	-	-	2.246
<b>Totalen per type eenheid</b>							
Woningen	975	7	1	19	-16	-	986
Bedrijfsruimten	91	-	-	-	-	-	91
Parkeergelegenheid	4.092	10	-	-8	-3	-	4.091
<b>Totaal niet-daeb eenheden WonenBredburg</b>	<b>5.158</b>	<b>17</b>	<b>1</b>	<b>11</b>	<b>-19</b>	-	<b>5.168</b>

#### Mutaties in daeb woningen

Het aantal daeb woningen stijgt in 2025 per saldo met 407. In hoofdlijn komt dat door de opleveringen van nieuwbouw en aankopen van bestaand bezit. De overige mutaties zijn met name woningen die zijn verkocht.

## 1.2 Opleveringen nieuwbouw

De afgelopen jaren hebben wij hard gewerkt om de nieuwbouwproductie op te voeren. In de beide steden hebben we hierover gestructureerde afspraken met de gemeente, collega-corporaties en marktpartijen. Met de oplevering van 431 woningen in 2025 zien we mooie concrete resultaten van onze inspanningen van de afgelopen jaren. In Tilburg waren het 235 nieuwbouwwoningen, namelijk 180 flexwoningen in het project Bloemkwartier en 55 woningen in het project Plan C. In Breda waren het 196 woningen, namelijk 123 flexwoningen in het project Frankenhoeve, 22 flexwoningen in het project Kadijkje en 51 woningen in het project Post Breda.

Naast deze 431 opgeleverde woningen gaf WonenBredburg in 2025 het startsein voor de bouw van nog eens 722 woningen. Dit zijn er 364 in Tilburg en 358 in Breda. Daarmee is het in 2024 aangekondigde doel om in een jaar tijd 1.000 woningen in aanbouw te nemen of op te leveren, gerealiseerd.

## 1.3 Aankoop van woningen en gronden

### Complexgewijze aankoop van woningen

In 2025 hebben wij geen complexgewijze aankopen gedaan.

### Aankoop van gronden en locaties

WonenBredburg heeft in 2025 geen niet-projectgebonden gronden of locaties gekocht.

### Gronden in eigendom

WonenBredburg heeft in de jaren 2006 tot en met 2008 twee grondposities gekocht voor ontwikkelingsdoeleinden. Deze posities zijn in 2024 beiden verkocht. Voor de verkochte grondpositie in de gemeente Goirle/Riel was een betaling in twee termijnen overeengekomen. 2/3<sup>e</sup> is bij de levering in 2024 betaald, het overige deel is per 15-12-2025 voldaan.

## 1.4 Verkoop en sloop

### Verkoop van woningen

In 2025 hebben wij 48 verhuureenheden verkocht. Hiervan zijn:

- 45 woningen (29 daeb woningen en 16 niet-daeb woningen). Hiervan zijn 8 teruggekochte woningen die gelijk weer doorverkocht zijn;
- 3 parkeergelegenheden.

### Slopen van woningen

Er zijn in 2025 geen woningen gesloopt.

## 1.5 Koopgarant

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

Eind 2025 had WonenBredburg in totaal nog 407 terugkoopverplichtingen in het kader van Koopgarant. Eind 2024 waren dit er nog 434.

## 1.6 Woningdelen

Omdat de druk op de woningmarkt groot is, zoeken wij als woningcorporatie naar alternatieven om onze woningvoorraad te vergroten. In 2025 hebben wij beleid voor woningdelen vastgesteld. Ook hebben we de voorbereidingen getroffen om te starten met twee nieuwe vormen van woningdelen, namelijk friendscontracten en hospitaverhuur. Daarnaast bieden we in 2025 al ruimte voor kamerverhuur via Kamers met Aandacht voor jongeren met een (lichte) zorgvraag en Onder de Pannen voor (dreigend) dak- en thuislozen.



**LEEFBAARHEID EN  
WIJKONTWIKKELING**

## Resultaatgebied Leefbaarheid en wijkontwikkeling

### 2.1 Verslag overleg met gemeenten

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

#### Prestatieafspraken

In Breda hebben we in 2025 uitvoering gegeven aan de jaarschijf 2024-2025 van de prestatieafspraken. Samen met de gemeente, de Gezamenlijke Huurderskoepels (GHK) en de woningcorporaties Alwel en Laurentius. Hierbij is gewerkt aan onder andere het verbeteren van de veerkracht in wijken, huisvesting van aandachtsgroepen, nieuwbouw (waaronder flexwoningen), het verlagen van de woonlasten en de samenwerking in de wijk. Ook is de samenwerking geïntensiveerd met het programmabureau van Verbeter Breda. Overleg is georganiseerd langs de lijnen van een bestuurlijk overleg, een coördinerende uitvoeringsgroep en zes werkgroepen: samenwerken in de wijk, veiligheid, beschikbaarheid en betaalbaarheid, wonen en zorg, duurzaamheid en nieuwbouw.

In Tilburg hebben we in 2025 het nieuwe Convenant Wonen 2025-2029 ondertekend. Ook hebben we de jaarschijf 2025-2026 vastgesteld en in 2025 gewerkt aan uitvoering van deze jaarschijf. Nieuw is dat we drie onderwerpen als doorbraakproject hebben benoemd. Op het thema 'Aanpak complexe overlast' werken we aan een helder handelingsperspectief voor alle betrokkenen. Op het thema 'Gemengd wonen' werken we aan een handboek voor samenwerking en beheer en wordt actief ingezet op het vinden van extra locaties in laag belaste wijken. Wij werken in goed overleg samen met alle partijen, namelijk de gemeente Tilburg, het Stedelijk Bewoners Overleg Tilburg en woningcorporaties TBV Wonen en Tiwos. Overleg is georganiseerd langs de lijnen van een stuurgroep, een coördinerende projectgroep en vijf werkgroepen: nieuwbouw, 'wonen, wonen, wonen', goede buur, duurzaam en leefbaar en veilig.

#### Landelijke en regionale programma's

In 2025 hebben we gesproken over een addendum op de regionale woondeal Stedelijke Regio Breda-Tilburg. Dit op verzoek van het Rijk om actualisatie van de afspraken over de nieuwbouwpogave, de opgave ouderenhuisvesting en de sleutellocaties. Ook hebben we deelgenomen aan de regionale versnellingstafel. Verder hebben we in regio Hart van Brabant de bestaande samenwerking met gemeenten en regio-corporaties voortgezet, onder meer met de regionale matchingstafel en de regionale woonzorgvisie. In de regio de Baronie is onder meer gewerkt aan een regionale woonzorgvisie.

#### Duiding contacten

In 2025 zijn benen-op-tafel-overleggen ingepland met directeuren en wethouders van beide gemeenten. Ook vinden we het belangrijk om de contacten met de belangrijkste zorg- en welzijnspartijen goed te houden. Hiervoor hebben dit jaar onder meer kennismakings- en bijpraat- en themagesprekken plaatsgevonden. In Tilburg nemen wij deel aan het (bestuurlijke) netwerk de Maatschappelijke Ontwikkelings Maatschappij (MOM). Verder hebben in beide steden de (half)jaarlijkse bijeenkomsten met de woordvoerders Wonen van de gemeenteraadfracties plaatsgevonden. Ook hebben we in beide steden stakeholderbijeenkomsten georganiseerd, dit jaar op het thema 'Informatie delen: wat mag nu eigenlijk wél en wat niet'.

### 2.2 Leefbaarheid en wijkontwikkeling

WonenBredburg werkt aan het realiseren van een woonomgeving waar bewoners zich gezien en gesteund weten en waar ze zich thuis voelen. Het werken aan leefbaarheid en wijkontwikkeling doen wij niet alleen, maar nadrukkelijk samen met bewoners en partners. Wij werken op meerdere niveaus: op stedelijk niveau, op wijkniveau, op het niveau van specifieke complexen en plekken in wijken die een hoge concentratie en hoge intensiteit van problemen laten zien en op het niveau van de individuele huurder.

## Gebiedsvisies en nationaal programma leefbaarheid en veiligheid

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

In Tilburg wordt steeds steviger ingezet op gebiedsgericht samenwerken. De inzet is om de leefbaarheid te verbeteren door uiteindelijk in acht gebiedsteams samen te werken en met inwoners gebiedsvisies en -agenda's te maken. Het NPLV haakt in Tilburg-Noordwest als een extra aanjager hierop aan. Als woningcorporatie zijn we mede-opdrachtgever voor de gebiedsvisies. In 2025 werkten we met partners aan het opstellen van de gebiedsvisie voor Tilburg West. Verder gaven we met alle samenwerkingspartners invulling aan de uitvoeringsagenda's op basis van de vastgestelde gebiedsperspectieven in Tilburg Noord en Groenewoud. In deze twee wijken loopt daarnaast nog een specifieke intensieve leefbaarheidsaanpak (ILA). Met deze ILA-aanpak is veel aandacht voor het voorkomen en bestrijden van illegale prostitutie, wapenbezit, woonfraude en illegale hennepcultuur.

In Breda is de NPLV-aanpak gekoppeld aan de inzet op VerbeterBreda. In 2025 werkten we aan de afspraken uit de uitvoeringsagenda. Voor de wijk Tuinzigt werkten we in 2025 met een brede groep partners aan een wijkplan dat begin 2026 zal worden vastgesteld.

## Zware overlast

We zien een toename van bewoners met psychische problemen, waaronder GGZ-problematiek en verslavingen. Deze bewoners doen een toenemend beroep op onze professionals in de wijk en op de verdraagzaamheid bij hun bureaus. Inmiddels is onder leiding van een onafhankelijke projectleider het doorbraakproject Complexe Overlast in Tilburg opgestart. Vanuit dit project wordt gewerkt aan een handelingskader en gezamenlijke afspraken.

## Projecten en activiteiten om de leefbaarheid te bevorderen

Wat we bouwen en doen moet bijdragen aan de opgaven in de wijk en bewoners verder helpen. Zo zorgen we dat een huis een thuis wordt of blijft. Op dagelijks niveau staan onze consultants en beheerders bewoners bij als er vragen zijn over overlast, zorg of (energie-)armoede. Dat doen wij niet alleen, maar samen met anderen, zoals buurtbemiddeling, welzijnswerk, politie en gemeente.

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

## Schoonhouden en verfraaien complexen en openbare ruimte

### Tilburg

- In Tilburg Noord is een start gemaakt met de werkgroep Tilburg Schoon. We hebben contact gelegd met gemeente en netwerkpartners om een gezamenlijke aanpak voor de afvalproblematiek in Noord op te zetten;
- We zetten sociale onderneming Prospects at Work sinds januari 2025 in Tilburg Noord en West in voor het afvoeren van afval en fietsen;
- In Groenewoud hebben in samenwerking met de andere woningcorporaties, R-newt kids en de drie basisscholen kinderen zwerfafval opgeruimd in de wijk, in ruil voor iets lekkers;
- Er zijn diverse initiatieven geweest met en voor onze huurders van studentenwoningen. Zo hebben we samen met Brabant Afval Team (BAT) een grote opruimactie gehouden. Verder hebben we dit jaar extra aandacht besteed aan het leefbaar houden van het te slopen complex St. Josephstraat, onder meer door een opruimdag samen met leegstandsbeheerder AdHoc. Ook zijn bij meerdere studentencplexen fietsruimacties uitgezet, waarvan sommige in samenwerking met gemeente en de Algemene Fiets Afhandel Centrale (AFAC);
- Bij meerdere complexen zijn vrijwilligers actief die de omgeving van de flat schoonhouden. Bij onder meer de Vredeskerk is in 2025 een club vrijwilligers gestart. We hebben regelmatig gesprekken met hen en leveren (schoonmaak)spullen waarmee ze de omgeving rond de kerk schoon kunnen houden;
- Op de Mahlerstraat is er samen met een kunstenaar en de bewoners een ontwerp gemaakt voor een prachtige muurschildering voor op de zijgevel van het complex.

## Breda

- Wethouder van Drunen heeft samen met buurtbeheerders een wandeling door de wijk Brabantpark gemaakt. Doel was om samen te kijken naar hoe we het groen in de wijk kunnen verbeteren;
- Het Edisonplein en omgeving is verfraaid door groot onderhoud en aanleg van nieuwe tuinen;
- Bij studentencolplex Epelenberg zijn afvalcoaches ingezet omdat hier structureel veel afval is;
- Bij complex Binnen Buiten is een groep bewoners actief met vuil prikken in de wijk;
- Buurtbewoners hebben bij de complexen Turkooishof en Agaatstraat initiatief genomen om een tuin op te zetten op een strook groen langs het complex, in samenwerking met de gemeente. WonenBrebreg heeft een financiële bijdrage geleverd vanuit het leefbaarheidsbudget.

## Versterken sociale cohesie

### Tilburg

- In de Kastelenbuurt hebben we op vier middagen gesprekken in de wijk gehouden samen met de huurders en het DichtbijTeam. Over wat bewoners nodig hebben om zich prettig te voelen in hun buurt;
- Op meerdere plekken zijn ontmoetingsruimtes, die in samenwerking met bewoners, collega-woningcorporaties en andere partijen zoals ContourdeTwern beheerd worden. Hier vinden veel verschillende activiteiten plaats;
- In de Mendelssohnflats en bij Den Herdang is het project Lang Leven Thuis van start gegaan. Samen met ContourdeTwern ondersteunen we het versterken van de gemeenschap, waardoor ouderen langer zelfstandig thuis kunnen blijven wonen.

### Breda

- WonenBrebreg is in 2025 maandelijks actief aanwezig geweest bij het vragenuurtje voor bewoners in de buurtsalon Edisonplein. Elke maand kwamen er meerdere bewoners op af;
- Samen met de gemeente hebben we een probleem met de riolering aan de Maarten de Vriesstraat aangepakt. Na afloop van het project hebben we de bewoners getraakteerd op een frietje om de saamhorigheid te verbeteren. Daarnaast wordt er nu gewerkt aan het ontwerp om de achtertuinen met de input van de bewoners te verbeteren, zodat het een ontmoetingsplek gaat worden;
- In samenwerking met de gemeente zijn er vanuit SMO twee community builders in de Vestingstraat/Vestkant aan het werk. Zij werken eraan helder te krijgen wat de bewoners nodig hebben, ze te helpen bij subsidieaanvragen voor activiteiten en ze te betrekken bij initiatieven;
- We zijn in Doornbos/Linie met de bakfiets de wijk ingegaan om met bewoners het gesprek aan te gaan over leefbaarheid.

## Verbeteren veiligheid

Er is in 2025 flink geïnvesteerd in het vluchtveilig maken van al onze complexen in Tilburg en Breda.

### Tilburg

- In 2025 hebben we in Groenewoud de 'buurttent' op drie verschillende plekken ingezet. Dit is een gezamenlijk initiatief waarbij wijkpartners vanuit politie, handhaving, gemeente en woningcorporaties zichtbaar zijn op plekken in de wijk waar zorgen zijn over veiligheid en leefbaarheid. Het doel is om bewoners te laten zien dat we er zijn en laagdrempelig in gesprek gaan met buurtbewoners over hun zorgen;
- In Tilburg Noord en West zijn bij een aantal complexen extra camera's geplaatst. Op deze locaties waren veel hangjongeren, was er overlast en vonden vernielingen plaats. Of voelden bewoners zich onveilig. Met deze ingreep hebben we meer grip op deze situaties gekregen;
- Er zijn afspraken gemaakt met een beveiligingsbedrijf die 's avonds en in het weekend naar de studentenlocaties kan rijden om overlast aan te pakken.

### Breda

- We hebben bij enkele complexen het camerasysteem verbeterd, in verband met de veiligheid van de huurders;
- Bij een complex hebben we gewerkt met intakegesprekken met het oog op de veiligheid.

## 2.3 Huisvesten van bijzondere doelgroepen

Al geruime tijd is er een groeiende vraag vanuit specifieke groepen naar sociale huurwoningen, terwijl het aantal beschikbare reguliere woningen dat vrijkomt afgelopen jaren afneemt, zowel in Breda als in Tilburg. De opgave voor het huisvesten van statushouders en uitstromers uit zorg blijft onveranderd hoog. In Tilburg maakt dit dat we achterlopen op de opgave waar we voor staan. In Breda vormt het halen van de opgave een toenemende uitdaging. In beide steden heeft dit grote aandacht en voeren we het overleg met de gemeente en de zorgpartijen hierover, zowel lokaal als regionaal.

We hechten waarde aan het ontwikkelen van een gevoel van verbondenheid tussen bewoners. Een gemeenschap ontstaat niet overal vanzelf; hiervoor investeren we samen met zorg- en welzijnspartners, de gemeente en de bewoners zelf. In 2025 hebben we in zowel in Tilburg en Breda een grote gemengde woonvorm opgeleverd. Deze hebben een positieve invloed gehad op het huisvesten van aandachtsgroepen. In Tilburg is met name nog sprake van achterstand in het huisvesten van uitstromers uit de maatschappelijke opvang en beschermd wonen.

Daarbij staan we ook voor een aanzienlijke uitdaging als het gaat om het bevorderen van langer zelfstandig wonen voor ouderen. We streven ernaar om meer geclusterde woningen te realiseren met ontmoetingsruimtes die de gemeenschapsvorming en samenredzaamheid bevorderen. In verschillende bestaande complexen organiseren we daarnaast met onze partners welzijn en zorg nabij.

### Inzet op gemengd en geclusterd wonen

Op verschillende locaties in de stad doen we steeds meer ervaring op met gemengde en geclusterde woonvormen.

### Gemengd en geclusterd wonen-concepten in beheer

#### Tilburg

- Al voor het 16<sup>e</sup> jaar exploiteren we in 2025 negen zelfstandige woonunits volgens het concept Skaeve Huse. Dit zijn woningen met huurovereenkomst en met begeleidingsovereenkomst. Doelgroep zijn huurders die niet te handhaven zijn in reguliere huisvesting. Bij deze huurders hebben ingezette hulp- en ondersteuningstrajecten onvoldoende effect gehad, of konden deze niet worden ingezet;
- In het complex aan de Schutsboomhof hebben we sinds 2022, samen met SMO Traverse, RIBW en ContourdeTwern, de principes van gemeenschapsvorming geïntroduceerd in een bestaand complex. Daarbij hebben we een beheerteam opgezet, bestaande uit de buurtbeheerder en een medewerker van SMO Traverse en RIBW;
- In 2025 is de gemengd wonen-locatie Bloemkwartier opgeleverd. Een flexlocatie met 180 woningen. 40% van de woningen is beschikbaar voor statushouders.

#### Breda

- In 2023 is aan de Rijpstraat het gemengd wonen nieuwbouwcomplex opgeleverd met 55 woningen, waarvan er 20 zijn toegewezen aan bewoners met een zorgvraag. Verschillende zorginstanties – Sovak, Zintri, SMO Breda en Prisma – wijzen elk 5 woningen toe aan hun cliënten. Een gemeenschapsvormer speelt een cruciale rol bij het bevorderen van het gemeenschapsgevoel onder de huurders;
- In 2025 is het project Frankenhoeve opgeleverd. Een flexlocatie met 123 woningen waar 1/3 deel van de woningen beschikbaar is voor statushouders en (bij aanvang) 1/12<sup>e</sup> deel voor uitstromers uit de daklozenopvang.

De andere woningen zijn voor starters die bereid zijn een bijdrage te leveren aan het gemengd wonen concept. Een locatieteam met gemeenschapsvormer, zorg en integratie draagt bij aan het concept.

### **Gemengd en geclusterd wonen – concepten in ontwikkeling**

Ook werkten we in 2025 aan concept-ontwikkeling voor nieuwe gemengd en geclusterd wonen-projecten, als onderdeel van het doorbraakproject gemengd wonen.

#### **Tilburg**

- Voor kloostercomplex Notre Dame staat op de langere termijn transformatie en sloop/nieuwbouw gepland. De visie hierbij is gericht op een woonconcept waar bewoners samenleven, om elkaar geven en elkaar ondersteunen. Deze herontwikkeling gebeurt in nauw overleg met de zusters en paters, waarbij gedeelde waarden zoals duurzaamheid, naastenliefde en respect voor anderen centraal staan;
- Het nieuwbouwproject Prikkelarm Wonen draagt bij aan de beschikbaarheid van passende woningen voor kwetsbare inwoners van gemeente Tilburg;
- We ontwikkelen op de locatie Bijsterveldenlaan een wooncomplex met flexwoningen waar zowel reguliere spoedzoekers als statushouders zullen worden gehuisvest. Ook hier streven we bewust naar het opbouwen van een gemeenschap.

#### **Breda**

- We verkennen of we op de nieuwbouwlocatie Boterbloem een gemengd wonen-concept kunnen toepassen.

### **Inzet op ouderenhuisvesting**

#### **Tilburg**

- De Mendelssohnflats in Tilburg en Den Herdgang zijn 2 van de stedelijke locaties waar in 2025 met de nieuwe aanpak Lang Leven Thuis Tilburg gestart is;
- Op de locatie Reeshofdijk wordt gebouwd aan een geclusterde woonvorm voor ouderen met 41 appartementen;
- Ook in 2025 hebben we in Tilburg de doorstroommakelaar ingezet. Onze doorstroommakelaar begeleidt op behoefte van de oudere de doorstroming van een niet-passende eengezinswoning naar een meer geschikte woning. In 2025 hebben we 33 huishoudens op deze manier naar nieuwe passende woonruimte bemiddeld.

#### **Breda**

- Op de locatie Bernard de Wilde in Hoge Vucht ontwikkelen een woonconcept met zorggeschikte woningen voor ouderen in combinatie met intramurale huisvesting voor zorgorganisatie Egala Zorg;
- Op de locatie Princenpark ontwikkelen we 36 geclusterde woningen voor ouderen en op de locatie Park Langendijk 14 woningen voor ouderen. Beiden zijn in de buurt van een zorglocatie van Thebe;
- Aan de Dorstseweg in Bavel zetten we in op 50 geclusterde woningen voor ouderen;
- We ontwikkelen 78 geclusterde woningen op locatie Hero voor een gemengde doelgroep die ook geschikt zijn voor ouderen. Een gezamenlijke huiskamer voor de wijk stimuleert ontmoeting en deelname aan activiteiten.

### **Bemiddeling**

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

## Tilburg

In Tilburg is de regionale samenwerkingsovereenkomst Weer Thuis van kracht. Afgesproken is dat in 2025 in Tilburg 173 woningen gereserveerd worden voor de uitstroom van Weer Thuis-kandidaten. Dit gebeurt via het regionaal matchingspunt. Aanvullend worden 16 woningen gereserveerd voor de Tilburgse maatwerkcommissie. WonenBreburch heeft als opgave om 50% van de Tilburgse opgave in te vullen. We hebben opnieuw bij de gemeente Tilburg het signaal gegeven dat de wachttijden voor bemiddeling oplopen en het ons steeds moeilijker lukt om woningen te vinden om mensen kansrijk te plaatsen.

## Breda

In het regionale convenant Thuis in de wijk wordt een indicatie genoemd van het aantal woningen dat met voorrang wordt aangeboden aan woningzoekenden die uitstromen uit Beschermd Wonen of de Maatschappelijke opvang. Voor Breda zijn dit 135 woningen in 2025. WonenBreburch heeft als opgave om 1/3 van de Bredase opgave in te vullen. De rest wordt ingevuld door Alwel en Laurentius.

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 verklaart waarom er in onderstaande tabel geen aantal is opgenomen bij 'in behandeling genomen' in Breda.

Tabel woningen voor uitstromers uit zorg en maatschappelijke opvang per 31 december 2025

	woningen t.b.v. uitstromers uit zorg en maatschappelijke opvang	
	Breda	Tilburg
Gezamenlijk door corporaties ter beschikking gesteld	135	154
In behandeling genomen door WonenBreburch	39	126
waarvan toegewezen door WonenBreburch	39	60
waarvan lopende aanvragen	-	66

Uiteindelijk hebben wij in beide steden samen 99 woningen geleverd voor Weer Thuis.

## Huisvesting van vergunninghouders

De matching voor statushouders blijft moeilijk. Een reden is dat het steeds vaker om (hele) grote gezinnen gaat. Niet elke woning is hiervoor geschikt. We proberen zoveel mogelijk geschikte woningen aan grote gezinnen toe te wijzen. Een andere reden is de grote vraag naar vrijkomende woningen onder de eerste aftoppingsgrens. Deze worden verdeeld tussen, alleenstaande statushouders, bemiddeling aan andere aandachtsgroepen en reguliere huurders (veelal starters en spoedzoekers) die voor deze categorie woningen in aanmerking komen.

Tabel Huisvesten vergunninghouders per 31 december 2025

	huisvesten statushouders	
	Breda	Tilburg
Taakstelling voor de stad	378 personen (incl. achterstand 2024) (taakstelling WBB: 126 personen)	560 personen (incl. achterstand van 2024) (taakstelling WBB: 280 personen)
Gehuisvest door WonenBreburch	76 personen	208 personen
Aantal woningen	48	117
Stand van zaken voor de stad	Taakstelling niet gerealiseerd Achterstand: 10 personen stedelijk	Taakstelling niet gerealiseerd Achterstand: 191 personen stedelijk

## 2.4 Onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten

WonenBreburch heeft in 2025 deelgenomen aan diverse onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten. Ook werken we in beide steden aan flexwonen. Een aantal onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten lichten wij nader toe.

## Tilburg

### Tilburg Noord

In Tilburg Noord zijn de gemeente Tilburg, ACT! (BPD/VolkerWessels) en WonenBreburg al enkele jaren vanuit een tripartiete samenwerking aan de slag. Samen met bewoners en partners verkennen wij de problemen in de wijk en proberen wij nieuwe oplossingen, zowel sociaal als fysiek, te vinden die draagvlak bij bewoners hebben en hardnekkige patronen doorbreken.

- Voor de projecten Mascagni 1 en Bellini is het stedenbouwkundig plan vastgesteld. Voor Bellini is in 2025 het concept omgevingsplan ter inzage gelegd. De projecten samen bevatten 432 woningen waarvan 138 sociale huurwoningen. Onderdeel hiervan zijn 42 woningen in de plint van bestaande flats. Hierdoor wordt de leefbaarheid en veiligheid op het maaiveld vergroot. Voor beide projecten is gewerkt met een planteam waarin bewoners uit de omgeving deelnemen;
- In 2025 hebben we voor de locatie Tartini onze toekomstige huurders geselecteerd. Deze geselecteerde jongeren komen allemaal uit Tilburg Noord en hebben samen met WonenBreburg de keuze gemaakt voor de conceptbouwer die de 13 starters eengezinswoningen gaat realiseren;
- In de zomer van 2025 hebben we samen met de gemeente de startnotitie van het project Verdiplein vastgesteld. Eind 2025 hebben we het stedenbouwkundig bureau geselecteerd dat aankomend jaar het stedenbouwkundig plan gaat uitwerken;
- Bij het versnellingsstraject Mascagni 2 is de Nota van Uitgangspunten inclusief haalbaarheid vastgesteld. Een stedenbouwkundig bureau is geselecteerd dat aankomend jaar, parallel aan het ontwerptraject van de eerste gebouwen, het voorlopig ontwerp stedenbouwkundig plan gaat uitwerken;
- In 2025 is het project Tijdelijke Maatschappelijke Voorziening op locatie Mascagni 9 opgezet. Een sociaal beheerder is aangesteld om op deze locatie samen met bewoners een inhoudelijk programma gerelateerd aan verbinding en ontplooiing op te stellen en uit te voeren;
- Via Stichting In De Wijk Geworteld heeft de tripartiet kleine en grote initiatieven van wijkbewoners - die bijdragen aan de maatschappelijke opgaven in Tilburg Noord - mogelijk gemaakt.

### Kenniskwartier

Het Kenniskwartier maakt onderdeel uit van Tilburg-West, waar circa 10.000 extra woningen moeten komen. Ongeveer 7.500 woningen hiervan zullen een plekje vinden in het Kenniskwartier. Om dit mogelijk te maken heeft de gemeente Tilburg – in afstemming met de maatschappelijke partners, waaronder WonenBreburg – in 2025 voortvarend gewerkt aan het Omgevingsprogramma en de Omgevingseffectrapportage. Het omgevingsprogramma voor het Kenniskwartier schetst op hoofdlijnen de uitwerking van de ambities en geeft richting aan de toekomst van het gebied. Om de visie daadwerkelijk in uitvoerbare plannen om te zetten, zijn er voor verschillende locaties binnen het Kenniskwartier Woningbouwimpuls-gelden aangetrokken en ontvangen. Wij zijn nauw betrokken bij de programmatische invulling van dit gebied.

### Flexwonen

In Tilburg hebben wij in 2025 180 flexwoningen aan de Dr. Bloemenlaan in Tilburg opgeleverd. De beroepsprocedure voor de 98 flexwoningen aan de Bijsterveldenlaan in Tilburg loopt helaas nog bij de Raad van State.

## Breda

### Brabantpark/Heusdenhout

In 2022 is vanuit een gezamenlijk verkenning van WonenBreburg, Maas-Jacobs en de gemeente Breda geconstateerd dat in bepaalde delen van de wijk Brabantpark de leefbaarheid onder druk staat. In 2025 hebben we geconstateerd dat het project haalbaar is en heeft de gemeente de concept-omgevingsplannen voor Klaverhof en Klavier ter inzage gelegd. Met de huidige huurders in het plangebied Klavier is gewerkt aan een concept sociaal plan.

### *Vijf grote gebiedsontwikkelingen*

De gemeente Breda heeft voorgaande jaren vier grote gebiedsontwikkelingen aangezet. Het gaat om 't Zoet, Gasthuisvelden, Bavel-Zuid & West en Centrum-Oost. In 2025 is gebiedsontwikkeling Beeks Buiten in Prinsenbeek herstart. Hier wordt een haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd. De ontwikkelpotentie per gebied is tussen de 1.000 en 6.000 woningen, waarvan minimaal 30% bestemd is voor sociale woningbouw. WonenBredburg is nauw betrokken bij vier van de vijf gebiedsontwikkelingen en werkt constructief met gemeente en marktpartijen samen aan het opharden van de plancapaciteit.

### *Flexwoningen*

Om versneld woningen toe te voegen aan onze portefeuille hebben wij in 2025 123 flexwoningen aan de Frankenthalerstraat en 22 flexwoningen aan het Kadijkje opgeleverd. Daarnaast zijn wij begin 2025 gestart met het haalbaarheidsonderzoek voor nog eens 60 flexwoningen aan de Boterbloemstraat in Prinsenbeek. Deze aanvullende locatie is invulling van de afspraak dat de Bredase corporaties samen met de gemeente in Breda 750 woningen versneld gaan realiseren door middel van flexwoningen. WonenBredburg realiseert met deze nieuwe locatie haar aandeel van de opgave.



# **DIENSTVERLENING EN DIGITALISERING**

## Resultaatgebied Dienstverlening en digitalisering

### 3.1 Huurderstevredenheid

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

Tabel huurderstevredenheidsindicatoren 2025

	2025	2024	2023	2022	2021
Gemiddelde huurderstevredenheid	8,2	7,9	7,8	7,9	7,8
NPS-score*	+24	+19	+17	+20	+19
CES-score **	+83	+73	+71	+73	+71
Tevredenheid KCC	-	-	-	-	7,8
Tevredenheid nieuwe huurders	7,9	7,6	8,0	7,8	7,8
Tevredenheid vertrokken huurders	7,6	7,6	7,3	7,0	6,8
Tevredenheid reparaties	8,2	8,0	7,8	8,1	7,9
FTF-score***	81%	72%	70%	73%	71%

\* NPS: de Net Promoter Score geeft antwoord op de vraag 'Zou u ons aanbevelen' en zegt iets over ons imago. Een NPS-score ligt tussen de -100 (slechtste) en +100 (beste). Een NPS die boven 0 uitkomt wordt als goed gezien, een score boven de 50 als excellent

\*\* de Customer Effort Score geeft antwoord op de vraag 'Hoe eenvoudig was het om uw zaken met ons te doen'. Onze score was gemiddeld 83 en dat geeft aan dat 83% van de ondervraagden dit erg gemakkelijk vond. De gemiddelde branchescore schommelt rond de 56% en 62%.

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

Er zijn dit jaar een aantal verbeteringen doorgevoerd aan het nieuwe verhuurproces. Hierdoor zijn de cijfers van de nieuwe huurders gestegen ten opzichte van 2024, en de tevredenheid van de vertrokken huurders stabiel gebleven. De score op de reparatieverzoeken is de hoogst behaalde score tot nu toe, en een stijging ten opzichte van 2024. Kritische noot van huurders is de doorlooptijd van reparaties. De kundigheid en vriendelijkheid van onze medewerkers blijft echter jaar op jaar hoog scoren.

### 3.2 Klachten

#### Interne klachtenprocedure

WonenBregburg ontvangt op verschillende manieren klachten van haar huurders, onder meer via de website en telefonisch. Deze klachten gaan meestal over de dagelijkse gang van zaken, zoals de afwerking van een reparatie, onze communicatie of over sociale overlast. Als organisatie streven wij ernaar om klachten binnen 14 kalenderdagen na ontvangst af te handelen. Wij beoordelen hierbij niet alleen klachten die huurders formeel indienen, bijvoorbeeld via het klachtenformulier op de website, maar ook de informele, zoals onvoldoendes in klanttevredenheidsenquêtes.

#### Formele klachten

Wij registreren alleen klachten over beleid en bejegening als formele klachten. De meest voorkomende klachten gingen over technische gebreken, vluchtveiligheid en de communicatie tussen de huurder en WonenBregburg. Het percentage klachten dat is afgehandeld binnen ons streven van 14 kalenderdagen bedroeg in 2025 66%. Voor sociale klachten was dit percentage 87,4%, voor klachten van technische aard 50,0%. Dit verschil blijkt ook uit de gemiddelde afhandeltijden: 6,9 kalenderdagen voor sociale klachten en 23,0 kalenderdagen voor technische klachten. Het aantal klachten ten opzichte van 2024 neemt licht af: 278 vorig jaar, dit jaar 260.

In 2025 hebben we ingezet op het verbeteren van de tijdigheid van de klachtafhandeling. Dit resulteert in een

stijging van 21%-punt in het tijdig afhandelen van formele klachten. De feedback van onze huurders over het proces nemen we mee als aandachtspunten. Onze huurder is vooral tevreden over de vriendelijkheid van de medewerker (3.8/5) en manier waarop een klacht kan worden ingediend (3.5/5). De uitleg over de uitkomst van de klacht (2.3/5) en uitkomst van klacht (2.4/5) scoren het laagst.

Tabel Formele klachten (2021-2025)

Jaar	Klachten afgehandeld	<14 kal. Dgn	< 14 kal. dgn in %
2025	260	172	66%
2024	278	152	45%
2023	131	87	66%
2022	87	64	74%
2021	72	58	80%

### Stedelijke Geschillencommissie Breda en Klachtencommissie Tilburg

Als een huurder een klacht heeft over WonenBredburg en er samen met ons niet uitkomt, kan de huurder terecht bij de Stedelijke Geschillencommissie. In 2025 zijn er 7 klachten ingediend over WonenBredburg bij de geschillencommissie, 1 in Breda en 6 in Tilburg. In 2024 werden er 15 klachten ingediend bij de geschillencommissie en in 2023 waren dit er 9.

#### Breda

- 1 geschil is ongegrond verklaard

#### Tilburg

- 1 geschil is deels gegrond verklaard;
- 1 geschil is ongegrond verklaard;
- 2 geschillen werden niet ontvankelijk verklaard;
- 2 geschillen zijn nog in behandeling.

### Huurcommissiezaken

In een aantal gevallen kan een huurder die er met WonenBredburg niet uitkomt een klacht voorleggen aan de huurcommissie. In 2025 zijn er 38 klachten over onze organisatie ingediend bij de huurcommissie. In 2024 ging het om 106 zaken, in 2023 waren dit er 53. De meeste procedures gingen in 2025 over onderhoudsgebreken (17) en afrekening servicekosten (12).

#### Uitkomst van de klachten

- 8 procedures zijn gegrond verklaard;
- 5 procedures zijn ongegrond verklaard;
- 3 procedures werden niet ontvankelijk verklaard;
- 22 procedures zijn nog in behandeling.

## 3.3 Dienstverlening aan derden

Klik voor Wonen is een stichting die op 1 december 2017 werd opgericht om in de woonruimteverdeling te bemiddelen. Het betreft een verbonden onderneming, toegestaan volgens de nieuwe Woningwet. Bij Klik voor Wonen zijn 6 West-Brabantse woningcorporaties, waaronder WonenBredburg, als deelnemer aangesloten en 1 corporatie en 1 zorginstelling als gebruiker. Voor Klik voor Wonen verzorgt WonenBredburg de algemene personeelszaken, faciliteert in werkplekken voor medewerkers, verzorgt de automatisering en ondersteunt de correspondentie. De financiële administratie is in 2024 overgedragen naar een extern administratiekantoor. Het personeel is in dienst van Stichting Klik voor Wonen. De dienstverleningsovereenkomst dateert uit 2018. In 2025 is gesproken over een herziening van de dienstverleningsovereenkomst. Deze gesprekken lopen door in 2026. Alle met deze activiteiten verbonden kosten worden doorberekend.

### 3.4 Verenigingen van eigenaren

WonenBregburg voerde in 2025 geen administratie voor verenigingen van eigenaren (vve's) waarin wordt deelgenomen.

### 3.5 Beheer voor derden

Project Skaeve Huse is een woonproject voor huurders die veel overlast hebben veroorzaakt. In Skaeve Huse leren zij opnieuw wonen en leven en rekening te houden met hun burens. Dit project is een gezamenlijk initiatief van de 3 Tilburgse woningcorporaties – TBV Wonen, Tiwos en 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. De afrekening van de kosten die verbonden zijn aan het beheer en de exploitatie vindt jaarlijks plaats met SMO Traverse en de andere twee corporaties in Tilburg.

### 3.6 Digitalisering

#### Planmatig aan de slag met digitale inhaalslag

In 2025 heeft WonenBregburg veel tijd besteed aan het maken van jaarplannen en het maken van een digitaliseringsdoorkijk om te bepalen wat er de komende jaren moet gaan gebeuren.

Daarnaast is hard gewerkt onze digitalisering te moderniseren. Zo is ons klantvolgsysteem en wordt ons Document Management Systeem in 2026 weer bij de tijd gebracht. Op basis van de nieuwe versie van het klantvolgsysteem worden verbeteringen in de dienstverlening doorgevoerd, zoals integratie van whatsapp en het beter ondersteunen van huurdersvragen. Ook zijn afspraken gemaakt over het vastleggen van klantcontact. Verder is een vastgoedapplicatie geïmplementeerd. Hiermee krijgen we beter inzicht in de opgave van wijken en complexen en wordt de vastgoedregistratie verbeterd. Voor de MJOB is een applicatie geïmplementeerd om dit de komende jaren verder te kunnen optimaliseren en ondersteunen. Daarnaast zijn in 2025 een aantal oude systemen uitgezet.

#### Informatieveiligheid en cybersecurity

In 2025 is het informatiebeveiligingsbeleid vernieuwd. Hier is AI-beleid aan toegevoegd, zodat WonenBregburg kan gaan handelen volgens de Europese AI Act. De eerste pilots met AI (Co-pilot) zijn gestart om te ervaren wat de toegevoegde waarde is voor WonenBregburg. Verder hebben we vastgesteld en geoefend met hoe te handelen bij een Cybercrisis. Ook is de eerste basis gelegd om de ISO 27001-norm voor informatiebeveiliging te implementeren.



**BETAALBAARHEID**

## Resultaatgebied Betaalbaarheid

### 4.1 Huurbeleid

#### Huurprijsbeleid voor onze doelgroep

Betaalbaarheid is in ons Ondernemingsplan 2021-2025 een van de belangrijkste speerpunten. Onze ambitie is om te sturen op de totale woonlasten, zodat deze in verhouding staan tot de kwaliteit van de woning en de portemonnee van de huurder. Daarbij leggen we de focus op 4 onderdelen: energiekosten, servicekosten, huurmatiging en actieve ondersteuning van huurders bij (dreigende) betaalproblemen.

Ons streefhuurbeleid zorgt ervoor dat er voldoende aanbod is en blijft in de verschillende huurprijsklassen. Lokaal hebben wij afspraken gemaakt met de gemeenten over de aantallen woningen in de verschillende huurprijsklassen. Voor de leefbaarheid in en veerkracht van wijken en buurten sturen wij daarnaast met de streefhuren op een gevarieerde samenstelling van bewoners in de wijken. Met differentiatie in huurprijsklassen willen we eenzijdige instroom beperken.

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

### 4.2 Inkomensgrenzen en toewijzen aan doelgroepen

#### Toewijzen naar inkomen (EU-norm)

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

- Eenpersoonshuishoudens met een inkomen tot € 49.699 (prijsspeil 2025);
- Meerpersoonshuishoudens (bestaande uit 2 of meer personen) met een inkomen tot € 54.847 (prijsspeil 2025).

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

In 2025 voldeed WonenBredburg aan de gestelde normen.

Tabel Toewijzingen conform EU-regeling totaal 2025 (inclusief studenten)

	Breda	Tilburg	Zundert	WonenBredburg
Binnen doelgroep EU-norm	94,22%	98,05%	100,00%	96,82%
Buiten doelgroep EU-norm	5,78%	1,95%	0,00%	3,18%
<b>Totaal</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

## Passend toewijzen

WonenBregburg 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 € 682,96 voor huishoudens van 1 of 2 personen en € 731,93 voor huishoudens van meer dan 2 personen (bedragen prijspeil 2025).

Voor een beperkt aantal situaties maakt WonenBregburg gebruik van de 5% ruimte die de regels van passend toewijzen bieden om van de standaardnormen af te wijken. Bijvoorbeeld voor woningzoekenden met een laag inkomen, maar met aantoonbaar vermogen. Ook passen wij maatwerk toe waar het kan en waar wij het nodig vinden. Denk hierbij bijvoorbeeld aan specifieke doelgroepen of wanneer een woning meer passend is bij de gezinsituatie. Daarnaast wijzen wij de duurdere, technisch zwaar aangepaste (voormalig Wmo-)woningen toe aan de primaire doelgroep met een zorgindicatie.

In 2025 heeft WonenBregburg 99,31% passend toegewezen aan de primaire doelgroep.

Tabel Passend toewijzen per 31 december 2025

	Breda	Tilburg	Zundert	WonenBregburg
Passend	99,87%	99,10%	100,00%	99,31%
Niet-passend	0,13%	0,90%	0,00%	0,69%
<b>Totaal</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>

## Jaarlijkse huuraanpassing

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

In 2025 volgden wij voor de jaarlijkse huuraanpassing de nationale prestatieafspraken (NPA). De huurverhoging was in 2025 als volgt:

- We verhoogden de huren van sociale huurwoningen (gereguleerd) met 4,5% (geen verdere differentiatie);
- Voor vrije sector- en middenhuurwoningen verhoogden we de huur met (geliberaliseerd) 4,1%;
- Bij parkeerplaatsen en de meeste huurcontracten van bedrijfsmatige huurders is de huur conform contract verhoogd met de CPI-index van 3,7%.

Wij kozen in 2025 voor inkomensafhankelijke huurverhoging en niet voor een gedifferentieerde huurverhoging. Huurders in een sociale huurwoning met een hoog middeninkomen en hoog inkomen kregen een huurverhoging van respectievelijk € 50 en € 100 euro. De huur stijgt door tot de maximale huur op basis van het woningwaarderingstelsel. In 2025 hebben 1160 huishoudens een inkomensafhankelijke huurverhoging van € 50 gekregen en 526 huishoudens een verhoging van € 100. De verwachte huursomstijging (exclusief de IAH) benadert de maximale huursomstijging van 4,5%.

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

Tabel Huuraanpassing sociale sector 2025\*

Gereguleerde eenheden	aantal woningen
4,5% huurverhoging	23.784

Geliberaliseerde eenheden en middenhuurwoningen (contracten na 1 juli 2024)	aantal woningen
4,1% huurverhoging	737

Inkomensafhankelijke huurverhoging	aantal woningen
Hoog middeninkomen € 50	1.160
Hoog inkomen € 100	526

\*Aantallen zijn na verwerkte en toegewezen bezwaren

### Bezwaren tegen de huuraanpassing per 1 juli

In 2025 hebben 141 huurders bezwaar gemaakt tegen de huuraanpassing. Dit zijn verzoeken tot huurbevriezing of een ander percentage huuraanpassing. Het aantal is ten opzichte van het jaar ervoor gedaald.

Tabel totaal aantal bezwaren tegen de huuraanpassing 2025

Bezwaren tegen de huuraanpassing	2025	2024	2023	2022	2021
Aantal bezwaren	141	291	269	129	87
Toegewezen	52	40	144	20	32
Afgewezen	67	236	114	195	54
In afwachting	22	14	10	14	-
Bezwaar ingetrokken door huurder	-	1	1	-	1

In 2025 zijn er 67 bezwaren afgewezen, omdat de ingediende bezwaren niet voldeden aan de wettelijke criteria, zoals gebruik van een onjuist inkomen of situaties waar chronische ziekte of handicap speelt. In 52 gevallen is het huurverhogingsvoorstel aangepast.

In totaal heeft 1 huurder haar – in onze ogen ongegronde – bezwaar voor laten leggen aan de huurcommissie.

### Huurverlagingen

In 2025 hebben 49 huurders een verzoek tot huurverlaging ingediend. Een deel van deze verzoeken volgde op een eerder bezwaar tegen de huuraanpassing. De aanvragen hadden voornamelijk betrekking op wijzigingen in de huishoudsamenstelling of een daling van het inkomen.

Van de 49 verzoeken zijn er 23 toegewezen, 11 afgewezen, 1 ingetrokken en 14 per balansdatum nog onderhanden. De afgewezen verzoeken zijn afgewezen, omdat de aanvragen niet voldeden aan de wettelijke criteria voor huurverlaging. In de meeste gevallen bleek er geen aantoonbare inkomensdaling te zijn die leidde tot een lagere inkomenscategorie, waardoor een verlaging van de huur niet gerechtvaardigd was.

## 4.3 Huurachterstanden en ontruiming

Onze organisatie werkt vanuit de overtuiging dat het voorkomen, beperken en terugdringen van schulden bij huurders belangrijk is. We zijn goed en tijdig in gesprek met onze huurders en bieden maatwerk waar nodig

In de praktijk is er nauwe samenwerking tussen onze medewerkers huurincasso, onze woonconsulenten en buurtbeheerders, de gemeenten Tilburg en Breda en de maatschappelijke partners in de stad. Hoe eerder problemen herkend en erkend worden, hoe eerder wij in staat zijn om mee te denken in oplossingen. Wie hulp nodig heeft, bieden wij alle hulp binnen onze mogelijkheden. Daarbij kan ook de inzet van passende hulp door de maatschappelijke partners uitkomst bieden. Voor wie niet wil, maar wel kan, stellen wij heldere grenzen. Vaste onderwerpen laten we consequent terugkomen op de website, in de digitale nieuwsbrief voor huurders en in het bewonersblad Venster. We leiden onze medewerkers op, zodat ze zich goed bewust zijn van de effecten van geldstress op gedrag en besluitvorming.

### Huurachterstanden

De huurachterstand van de zittende en vertrokken huurders samen bedraagt 0,61% van de jaarhuur.

We hebben dit jaar een stabiele dienstverlening kunnen realiseren richting onze huurders. Het lukt om op tijd in gesprek te gaan met huurders met financiële uitdagingen. Dit heeft ook bij medewerkers tot een grotere voldoening geleid. De achterstand voor zittende huurders is hierbij geëindigd op 0,49% van de jaarhuur. Het aantal betalingsregelingen is in 2025 gestabiliseerd, na een stijging in 2024.

Tabel Achterstand aan huurbetalingen van de zittende en vertrokken huurders samen per 31 december 2025

	2025	2024	2023	2022	2021
Achterstand aan huurbetalingen van de zittende en vertrokken huurders samen	0,61%	0,73%	0,74%	0,54%	0,52%

### Samenwerkingsovereenkomst Gemeente Breda

In 2025 hebben we de samenwerkingsovereenkomst Signalering+ verlengd tot eind 2027. Binnen deze samenwerking slagen we er steeds vaker in om de regie op hulp bij signalen van huurachterstanden te leggen bij het team Schulden en Preventie van de gemeente. Zij kunnen de juiste (maatschappelijke) hulp inschakelen binnen hun sterke netwerk. We hebben een vaste overlegstructuur en korte communicatielijnen. Uiteraard blijven ook de corporaties daarnaast hun eigen activiteiten uitvoeren, waardoor we elkaar versterken.

### Samenwerkingsovereenkomsten gemeente Tilburg

In 2025 is de overeenkomst voor Schuldhulpverlening verlengd met 3 jaar. Hierin zijn goede afspraken opgenomen over de wijze van samenwerking. De lijntjes tussen onze organisaties zijn kort. Daarnaast hebben we als signaalpartner samengewerkt voor Vroegsignalering. Begin 2024 zijn we gestart met de pilot Wijkrechtspraak in Tilburg Noord in samenwerking met de Rechtbank, gemeente Tilburg, woningcorporaties en zorgverzekeraars. Vanaf juni 2025 hebben we de samenwerking verder uitgebreid naar Tilburg West.

### Ontruimingen

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

In 2025 heeft WonenBredurg 41 aanzeggingen tot ontruiming gedaan. Dit aantal ligt hoger dan in 2024. Dit heeft uiteindelijk geleid tot 14 ontruimingen, waarvan 8 in Tilburg en 6 in Breda. Het aantal daadwerkelijk uitgevoerde ontruimingen ligt daarmee lager dan in 2024. In de praktijk zien wij dat het iets vaker noodzakelijk is om een procedure in te zetten om tot bindende afspraken te kunnen komen. De gemeente is altijd betrokken bij iedere casus.

Specificatie huurdebiteuren zittend per 31 december 2025 ten opzichte van totale brutohuur 2025

	2025	2024	2023	2022	2021
Gemiddelde huurdebiteuren zittend	0,49%	0,55%	0,58%	0,40%	0,37%

### Specificatie aantal ontruimingen

	2025	2024	2023	2022	2021
Aantal ontruimingen aangezegd	41	36	16	18	31
Aantal ontruimingen afgelast	27	16	7	7	15
Aantal ontruimingen uitgevoerd	14	20	8	11	16

#### Specificatie ontruimingen naar gemeente

	2025	2024	2023	2022	2021
Aantal ontruimingen uitgevoerd in Breda	6	4	2	2	7
Aantal ontruimingen uitgevoerd in Tilburg	8	16	6	9	9
<b>Totaal</b>	<b>14</b>	<b>20</b>	<b>8</b>	<b>11</b>	<b>16</b>

## 4.4 Verhuringen

In onderstaande tabel zijn het aantal nieuwe verhuringen weergegeven. Dit noemen we ook wel mutaties. Wij zien dat er in 2025 meer mutaties zijn geweest; in totaal 13 meer dan in 2024. Het aantal mutaties bij de studenten is gestegen in 2025; 79 meer dan in 2024.

Tabel Nieuwe verhuringen daeb en niet-daeb per 31 december 2025

Mutatiegraad	Breda		Tilburg		Zundert		WBB totaal	
	2025	2024*	2025	2024*	2025	2024*	2025	2024*
<b>Mutaties totaal</b>	<b>1.077</b>	<b>1.145</b>	<b>2.276</b>	<b>2.192</b>	<b>1</b>	<b>3</b>	<b>3.354</b>	<b>3.341</b>
Mutaties woningen	703	798	1.099	1.068	1	3	1.803	1.869
Mutaties studentenwoningen	374	348	1.177	1.124	-	-	1.551	1.472
Aantal woningen totaal	8.908	8.704	15.657	15.443	17	17	24.582	24.164
Aantal studentenwoningen	752	752	2.385	2.321	-	-	3.137	3.137

Aantal (studenten)woningen totaal zijn afkomstig uit de tabel Ontwikkeling woningvoorraad in paragraaf 1.1.

\*Vergelijkende cijfers zijn aangepast zodat alles aan dezelfde definitie voldoet

## 4.5 Woonruimteverdeling

### Woonruimtebemiddeling

Onze woningen in Breda en Tilburg worden toegewezen volgens het combinatiemodel: aanbod en loting. Dat doen wij met de woonruimteverdeelsystemen Klik voor Wonen (Breda), Woning in Zicht (Tilburg) en Klik voor Kamers (studenten Breda en Tilburg). Uitzondering zijn de woningen waar we bemiddeling toepassen (zie paragraaf 2.3).

### Vernieuwing woonruimteverdeling en actualiteiten

In de WiZ-regio is in oktober 2025 na een uitgebreide evaluatie om een jaar na invoering besloten om het lotingmodel 'Sneller Wonen' in stand te houden. We merken dat deze innovatieve manier van woonruimte verdelen de slaagkansen voor woningzoekenden met haast verbeteren zoals bedoeld. Ook zien we veel interesse uit andere regio's naar de werking van deze innovatieve manier van woonruimte verdelen. Daarnaast is er aan de hand van klantonderzoek een klantreis opgesteld, die verschillende verbeterpunten opleverde.

Klik heeft een volgende stap gezet in het koersplan en met verschillende werkgroepen ingezet om dit plan tot uitvoering te brengen. Daarnaast is een nieuw data-platform gekozen, dat nog voor het einde van het jaar zal worden uitgerold. In de Klik-regio is verder de in 2024 uitgevoerde pilot stopgezet. In deze pilot was het 'lotingmodel' alleen nog toegankelijk voor mensen met een inschrijftijd van 32 maanden of minder. De pilot is goed verlopen. Bij de evaluatie bleek echter dat de groep mensen met een inschrijftijd boven 32 maanden, maar korter dan de gemiddelde tijd die nodig is om via 'inschrijftijd' aan een woning te komen, nauwelijks nog een manier had om aan een woning te komen. Daarom zijn we teruggedaan naar de oude afspraken over loting (iedereen kan meedoen). Ondertussen is een werkgroep aan de slag om een nieuw verdeelmodel voor woningzoekenden met haast te onderzoeken.

Tabel woonruimteverdeling in het verslagjaar 2025, per 31 december 2025

	Klik voor Wonen (Breda e.o.) <sup>(4)</sup>	Woning In Zicht (Tilburg e.o.) <sup>(4)</sup>	Klik voor Kamers studenten Breda	Klik voor Kamers studenten Tilburg
Inschrijving woningzoekenden totaal	126.911 <sup>(5)</sup>	132.542 <sup>(5)</sup>	4.531 <sup>(2)</sup>	5.902 <sup>(2)</sup>
Actieve zoektijd voor toewijzing in maanden (inclusief extra inschrijfduur)	Breda: 39 (2024: 36)	Tilburg: 13,4 (2024: 16)	Breda: 15 <sup>(3)</sup> (2024: 13)	Tilburg: 20 <sup>(3)</sup> (2024: 21)
	WBB: 41 (2024: 38)	WBB: 13,6 (2024: 18)	WBB: 14 <sup>(3)</sup> (2024: 11)	WBB: 20 <sup>(3)</sup> (2024: 21)
Aantal toewijzingen aan urgenten door WonenBredburg	3 (2024: 3)	28 (2024: 19)	0 (2024: 0)	0 (2024: 0)
Aanbiedingsgraad per huurwoning van WonenBredburg	3,1 (2024: 3,9)	4,7 (1) (2024: 4,7)	2,8 <sup>(3)</sup> (2024: 3,4)	2,7 <sup>(3)</sup> (2024: 3,8)

(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

## 4.6 Servicekosten

We hebben in 2025 een grondige analyse gedaan van het servicekostenproces, en zijn tot de oorzaken gekomen waardoor dit proces vrij stroef verloopt. Op basis hiervan zetten we verder in op procesverbetering. In 2025 is het nog niet gelukt om 100% van de afrekeningen op tijd te versturen. De huurders die de afrekening niet vóór 1 juli hebben ontvangen, zijn op meerdere momenten geïnformeerd over de vertraging en de verwachte vervolgstappen. In 2025 is de teruggaaf energiebelasting uitbetaald aan huurders van 3 complexen zonder eigen aansluiting. Voor deze huurders kan WonenBredburg de teruggaaf aanvragen bij de Belastingdienst. Voor 2 complexen was dit de eerste teruggaaf en is er een uitbetaling gedaan over de jaren 2022 en 2023. De uitbetaling over 2024 wordt uitgevoerd in 2026.

## 4.7 Energiekosten

### Huurders informeren en helpen

We informeren huurders via onze kanalen energiebesparende maatregelen en hulp bij energiekosten. In samenwerking met beide gemeentes en de andere corporaties zijn er wijken aangewezen waar inwoners met hoge energielasten wonen. In deze wijken zijn intensieve acties ingezet met Energiecoaches en Energiefixers. Zij brengen energiebesparende maatregelen aan in de woning en geven advies. WonenBredburg heeft de Bredase huurders apart aangeschreven na een oproep van de gemeente Breda om gebruik te maken van de EnergieCoaches. Dit zorgt voor een betere respons.

We hebben Tante Tip als communicatiemiddel ingezet om huurders te informeren over een goed gebruik van de installaties voor verwarmen, ventileren en koelen. Vanaf 2025 is daarbij op de website informatie te vinden over bijna alle mogelijke systemen die onze huurders in hun woningen hebben. Daarnaast hebben we in 2025 een succesvolle pilot uitgevoerd bij twee groot onderhoudsprojecten. Het blijkt dat groot onderhoud is bij uitstek een heel geschikt moment is voor gerichte informatie.

### Duurzaamheid en energiemangement

Het programma duurzaamheid levert jaarlijks een forse verlaging van het energieverbruik op en minder aansluitkosten. Hierdoor stijgen de energiekosten voor huurder minder hard. Zie voor de resultaten in 2025 hoofdstuk 5. Met energiemangement monitoren we het energieverbruik van complexen die aangesloten zijn op een collectieve warmte-installatie en bepalen we maatregelen om het energieverbruik te verlagen.



**DUURZAAMHEID**

## Resultaatgebied Duurzaamheid

### 5.1 CO2-reductie

Het uiteindelijke doel is dat er geen CO<sub>2</sub>-uitstoot meer is in de gebouwde omgeving in 2050. Hiervoor moeten alle woningen op termijn van het aardgas af en overstappen op een andere bron voor verwarming en warm water. Ook vraagt het van ons dat we alle kookfuncties elektrificeren en de energievraag terugdringen door te isoleren. Het programma hiervoor loopt al een aantal jaren.

#### Aedes benchmark en duurzaamheidsprijs

In de landelijke benchmark van Aedes voor het thema Duurzaamheid scoort WonenBregburg in 2025 een gemiddelde score B, waarbij een A is weggelegd voor de koplopers en een C voor de achterblijvers. Kijken we gedetailleerder naar de benchmark dan blijkt dat de isolatieprestatie nog een beetje achterloopt, dat het primair fossiel energieverbruik gemiddeld is en de CO<sub>2</sub>-uitstoot gas bijzonder laag is ten opzichte van de sector.

Republiq, een onafhankelijk adviesbureau dat zich bezighoudt met vastgoedvraagstukken in het publieke domein, reikt ieder jaar de duurzaamheidsprijzen uit aan 30 corporaties die in de afgelopen twee jaar de meeste CO<sub>2</sub> hebben bespaard binnen de portefeuille. Dat wordt berekend op basis van het energieverbruik van alle corporatiewoningen in Nederland. Alle woningcorporaties doen automatisch mee. WonenBregburg haalde in 2025 de vierde plaats in de categorie grote corporaties.

#### Groot onderhoud

Via groot onderhoud hebben we in 2025 in totaal 512 woningen verduurzaamd. Deze woningen zijn geïsoleerd, waar mogelijk is de kookfunctie geëlektrificeerd, daken zijn voorzien van zonnepanelen en woningen zijn aardgasvrij gemaakt. Door de investeringsstop van warmteleverancier Ennatuurlijk gaan er minder woningen van het aardgas af dan gepland. De resultaten staan in de tabel Groot onderhoud 2025.

Tabel Groot onderhoud 2025

GO-project	Isolatie aantallen Breda	Isolatie aantallen Tilburg	Waarvan met een EFG label	Kookfunctie geëlektrificeerd	Waarvan aardgasvrij	Aantallen zonnepanelen stuks	voldoen aan de standaard en/of label ≥A +
Gilbert van Zinnekestraat	64	-	27	64	64	784	100
Bernardusplein	-	130	21	130	-	812	110
Achternvang	80	-	40	40	-	232	80
Prinsessenhof	-	42	16	27	-	198	18
Edisonstraat	42	-	17	26	-	156	19
Tulpstraat	-	51	-	-	-	-	-
Mendelssohnstraat	-	48	-	48	48	-	48
Dillenburglaan	-	46	-	21	-	150	n.t.b.
Berkdijksestraat	-	9	3	9	-	20	5
<b>Totaal</b>	<b>186</b>	<b>326</b>	<b>124</b>	<b>365</b>	<b>112</b>	<b>2.352</b>	<b>380</b>

Het voornemen is om niet alleen complexen te verduurzamen die volledig bestaan uit woningen in het bezit van WonenBregburg, maar ook complexen met huurders en eigenaar-bewoners. Er lopen ultimo 2025 bij 17 (gemengde) VvE's trajecten om het complex te verduurzamen. De meeste zitten in de verkennende fase. Eén VvE staat op het punt om te besluiten of ze daadwerkelijk gaan uitvoeren.

## Planmatig onderhoud

Sinds 2023 isoleren we van de gevel tot aan de dakgoot bij de schilderbeurt. Enkelglas en oud dubbel glas vervangen we door HR++ glas met ventilatieroosters. De gevels isoleren we na. Als we deuren vervangen, plaatsen we geïsoleerde deuren en waar mogelijk maken we kieren dicht. Dit doen we complexmatig. Daardoor pakken we niet enkel de woningen in een complex aan met een E-, F- of G-label, maar ook woningen met een beter label. In onderstaande tabel zijn de resultaten uit 2025 na te lezen.

Tabel Planmatige onderhoudsprojecten 2025 met verduurzamingsmaatregelen

Maatregelen	aantallen Breda	aantallen Tilburg	totaal woningen	clusters Breda	clusters Tilburg	totaal clusters
HR++ glas	69	957	1026	4	27	31
Isolatie platte daken	219	6	279	10	1	11
Isolatie hellende daken, vraaggestuurd	12		12	1		1
Na-isoleren spouwmuren	35	303	338	2	10	12
Ledverlichting aangebracht	987	2853	3840	15	55	70
<b>Totaal</b>	<b>1.322</b>	<b>4.119</b>	<b>5.495</b>	<b>32</b>	<b>93</b>	<b>125</b>

## Energiemanagement

In 2025 is energiemangement verder ingericht. We hebben ingezet op meer inzicht, door het installeren van extra energiemeters, het verslimmen van inkoopmeters en door de implementatie van energiemangementsoftware. Hierdoor hebben we sneller inzicht in de meeste relevante energieverbruiken en kosten. Ook hebben we in 2025 verschillende onderzoeken gedaan bij clusters van woningen. Om zo oorzaken te achterhalen van hoge energieverbruik en hoge kosten voor collectieve warmte en elektra. Dit heeft tot verschillende energiebesparende maatregelen geleid. Verder kan bij complexere vragen sneller een antwoord worden gegeven, een onderzoek worden gestart of advies worden uitgebracht.

## Energielabels

Door de afspraken in de Nationale Prestatieafspraken is er naast de reguliere planning een extra isolatieprogramma gestart voor het uifaseren van woningen met een label E, F en G. Met dit programma is geborgd dat WonenBredburg eind 2028 geen woningen met een slecht E, F, of G label meer in haar bezit heeft (op de afgesproken uitzonderingen na). Eind 2025 was het aantal resterende EFG-labels 3%-punt lager dan in 2024. Dit komt door een combinatie van het actualiseren van de energielabels en de verduurzamingsmaatregelen in 2025.

Tabel definitieve en pre-labels van zelfstandige woningen, in percentage per categorie ultimo 2025

energielabel	categorie	prelabel woningen				afgemelde woningen / definitief label					
		Breda		Tilburg		Breda		Tilburg		Totaal afgemeld	
A+++ t/m B	goed	6.583	74%	10.953	66%	6.171	68%	8.688	52%	14.859	58%
C en D	matig	1.970	22%	4.923	30%	2.097	23%	6.938	42%	9.035	35%
E t/m G	slecht	354	4%	723	4%	788	9%	1.056	1%	1.844	7%
<b>Totaal</b>		<b>8.907</b>	<b>100%</b>	<b>16.599</b>	<b>100%</b>	<b>9.056</b>	<b>100%</b>	<b>16.682</b>	<b>95%</b>	<b>25.738</b>	<b>100%</b>

## Isolatie

Momenteel zijn we bezig met een inhaalslag op het isoleren van woningen. Bij het isoleren van de woningen is een landelijke isolatienorm 'de Standaard' de referentie voor woningisolatie. De Standaard is een richtlijn om de maximale warmtevraag van de woningen te bepalen. Op dit moment voldoet 15 % van ons bezit aan deze referentienorm. Streven is dat uiterlijk in 2050 alle woningen aan deze norm voldoen.

## Energietransitie

De transitie van aardgas naar stadsverwarming was voor WonenBredburg de laatste jaren de belangrijkste manier waarop we woningen aardgasvrij maakten. Door een investeringsstop op uitbreidingen van het warmtenetwerk

bij Ennatuurlijk hebben we beperkt nieuwe aansluitingen kunnen maken in 2025. Voorlopig blijven de beperkingen op de uitbreidingen bestaan. Dit heeft een negatieve invloed op onze onderhoudsplannen voor het aardgasvrij maken van woningen.

Daarnaast is in 2025 netcongestie een prominenter probleem geworden. Netbeheerder Enexis kan niet meer garanderen dat een verzwinging of aansluiting volgens planning kan plaatsvinden. Daarnaast focust de netbeheerder zich op de eigen buurtaanpak. De samenwerking in de planning met de woningcorporaties is gestopt. Dit is een vertragende factor. Bestuurlijk overleg hierover tussen gemeenten, netbeheerder, bouwers en corporaties is geïnitieerd in 2025.

### Elektrificeren kookfunctie

In 2025 is bij ruim 1.000 woningen de kookfunctie geëlektrificeerd, waardoor er circa 400 woningen aardgasvrij zijn geworden. Voordeel voor de huurder is dan dat het vastrecht voor aardgas ook vervalt. We elektrificeren woningen op verschillende wijzen: via groot onderhoud, bij nieuwe verhuur, bij keukenrenovatie, vraaggestuurd of projectmatig.

Tabel Elektrificeren kookfunctie en aardgas

Categorie duurzaamheid	elektrificeren kookfunctie Breda	elektrificeren kookfunctie Tilburg	elektrificeren kookfunctie totaal	woningen aardgasvrij Breda	woningen aardgasvrij Tilburg	woningen aardgasvrij totaal
Groot onderhoud	130	235	365	87	48	135
Vraaggestuurd/keukenrenovatie	53	92	145	6	28	34
Projectmatig	183	14	197	183	14	197
Mutatie	118	176	294	8	47	55
<b>Totaal</b>	<b>484</b>	<b>517</b>	<b>1.001</b>	<b>284</b>	<b>137</b>	<b>398</b>

### Duurzame installaties

Waar mogelijk vervangen we bestaande installaties door duurzame alternatieven. Zoals een aansluiting op stadsverwarming voor warm tapwater in plaats van een geiser.

Tabel Duurzame installaties 2025

	Breda	Tilburg	Totaal
Geiser vervangen door aansluiting stadsverwarming	64	96	160
CV-ketel vervangen door hybride opstelling	3	2	5
CV-ketel vervangen door all electric warmtepomp	2	2	4
Extra adressen waterzijdig ingeregeld (dus buiten wettelijk verplichte momenten om)	30	0	30

### Hybride en all-electric warmteoplossingen

We deden in 2025 ook ervaring op met duurzame warmteoplossingen voor de ruimteverwarming en warm tapwater. Het doel is om opschaalbare warmteoplossingen te hebben voor onze hele portefeuille. Momenteel onderzoeken we welke typen en merken warmtepompen geschikt zijn om op grotere schaal in te zetten. Na plaatsing meten we het rendement en toetsen de prestaties. We vragen bewoners naar hun ervaringen. En we beoordelen de energielasten van de bewoners en de investerings- en onderhoudskosten voor WonenBreda over de lange termijn.

### Plaatsen zonnepanelen

In het ondernemingsplan hebben we ons als doel gesteld om minimaal 8.500 zonnepanelen (PV-panelen) te plaatsen bij nieuwbouw- en onderhoudsprojecten en op verzoek van huurders. De doelstelling hebben we inmiddels ruimschoots gehaald met 33.862 zonnepanelen t/m 2025. In 2025 zijn er, in totaal 4.975 PV-panelen geplaatst op woningen. Door de aankondiging van het stoppen van de salderingsregeling voor PV-panelen en de

terugleververgoeding die energieleveranciers steeds meer vragen daalt de animo om PV-panelen te plaatsen. Zolang de regelgeving niet precies duidelijk is, verwachten we veel minder panelen te plaatsen dan de afgelopen jaren.

*Tabel Aantal geplaatste zonnepanelen 2025*

Categorie duurzaamheid	aantallen panelen Breda	aantallen panelen Tilburg	aantallen woningen
Nieuwbouw	250	360	325
Groot onderhoud	1.172	1.180	466
Vraag gestuurd en mutatie	663	1.260	256
Hoogbouwprojecten		90	87
<b>Totaal</b>	<b>2.085</b>	<b>2.890</b>	<b>1.134</b>

## 5.2 Klimaatadaptatie en biodiversiteit

We hebben in 2025 een aantal klimaat adaptieve en biodiversiteitsprojecten ondersteund. Vooral bij nieuwbouwprojecten is hier aandacht voor. Zo bevat de nieuwbouw Bloemkwartier Tilburg nestkasten voor huismussen en vleurmuizen en voldoet het project aan de eisen van natuur inclusief bouwen. Nieuwbouw De Post in Breda bevat een binnentuin met pergola en groen en een insectenhotel. Bij Frankenhoeve en Kadijkje is bovendien half verharding toegepast bij parkeerplaatsen. Met de afronding in 2025 van het implementatietraject IKAB (implementatie klimaatadaptatie en biodiversiteit) zetten de gemeente Breda, de corporaties en andere partners verder en belangrijke stap. Het traject richtte zich op de vraag hoe beleid en ambities op het gebied van klimaatadaptatie en biodiversiteit kunnen worden vertaald naar concrete acties in de wijk.

## 5.3 Circulariteit

In 2024 zijn we aangesloten bij Cirkelstad Breda en hebben we eigen circulariteitsbeleid vastgesteld.

### Bestaande bouw

In de bestaande voorraad onderzochten we via onderhoudsingrepen in 2025 diverse circulaire toepassingen, zoals hergebruik van bouwdeelen (stenen, beplating, keukens) en toepassen van biobased materialen (hout, stro, vlas). We gaan door met ervaring opdoen. In de onderstaande tabel staat een overzicht van de pilots die lopen.

*Tabel toepassing circulaire producten 2025*

Fase	Aantal
In onderzoek, nog niet besloten of we ermee verder gaan	6
Onderzocht en gepland om toe te passen	14
Daadwerkelijk toegepast in minimaal één project	4
Geëvalueerd, maar niet voor herhaling vatbaar	1
Geëvalueerd en breder geïmplementeerd in organisatie	4
Doel eind 2027 voor bredere toepassing in organisatie	20

Daarnaast hebben we in Tilburg een samenwerking met de kringloopwinkel van de Vincentiusvereniging. Deze geeft een nieuw leven aan goede en bruikbare spullen die – vaak na overlijden - in een woning achterblijven die anders geruimd wordt. Zo dragen we samen bij aan hergebruik én maatschappelijke impact. Ook hebben we in 2025 de Second Change Room in Tilburg weer opengesteld. In deze ruimte verzamelen we spullen die achterblijven als internationale studenten terugkeren naar hun land van herkomst. De nieuwe lichting internationale studenten mogen een item uitkiezen dat ze kunnen gebruiken. Zo voorkomen we dat we goede spullen weggooien.

## Nieuwbouw

Aan de Tartinistraat ontwikkelen we dertien duurzame eengezinswoningen, grotendeels gebouwd met natuurlijke en hernieuwbare materialen. Circulaire woningen, met zonnepanelen, groene tuinen, houten gevels en warmtepomp. En die bouwen we voor én met jongeren. Bij een deel van onze nieuwbouw is daarnaast fabrieksmatig en modulair bouwen toegepast en zijn de woningen verplaatsbaar. Nieuwbouwproject De Post in Breda is een gedeeltelijk transformatieproject, met hergebruik van gebouwdelen. De projecten Frankenhoeve en Kadijkje kennen een hoge mate van circulariteit dankzij het flexconcept.



# ONDERNEMERSCHAP EN WERKGELUK

WonenBre  
10

## Resultaatgebied Ondernemerschap & werkgelek

### 6.1 Personeelsbeleid

#### Personele bezetting

Op 31 december 2025 bestond het personeelsbestand van WonenBreborg uit 428 medewerkers (392,79fte). De personeels- en leeftijdsopbouw zien er als volgt uit:

Tabel Personeelsopbouw in aantal medewerkers

2025	fulltime	oproepkracht	parttime	totaal	%
Vrouwen	102	6	101	209	49%
Mannen	195	1	23	219	51%
Totaal	297	7	124	428	100%

Tabel Leeftijdsopbouw in aantal medewerkers

2025	15-24 jaar	25-34 jaar	35-44 jaar	45-54 jaar	55-64 jaar	> 64 jaar	eindtotaal
Aantal	8	57	107	122	119	15	428

#### Instroom, doorstroom en uitstroom van medewerkers

In vergelijking met 2024 is 2025 op gebied van in- door- en uitstroom aanzienlijk meer in balans. Dit geldt binnen de groep medewerkers en binnen de groep leidinggevenden. WonenBreborg heeft in 2025 48 nieuwe medewerkers welkom geheten en 55 medewerkers zijn uit dienst getreden (13%). Binnen de organisatie zijn 21 medewerkers intern doorgestroomd naar een nieuwe functie. Bij het invullen van vacatures is in een aantal vakgebieden de krapte op de arbeidsmarkt nog erg goed te merken. Dit is met name te merken bij financiële, vastgoed en IT-functies. Maar ook in andere vakgebieden is de werving vaak uitdagend.

Er is veel aandacht geweest voor het aantrekken van stagiaires binnen diverse afdelingen. Deze stagiaires vormen de potentiële toekomstige medewerkers voor de branche. Stagiaires maken door een stage kennis met WonenBreborg als werkgever, en de organisatie haalt hiermee een frisse blik binnen.

Iedere medewerker ontvangt bij vertrek een digitaal offboarding formulier en voert standaard een gesprek met een M&O functionaris. Daarnaast krijgt de medewerker de keuze of hij/zij ook met leidinggevende, manager of bestuurder een gesprek wil voeren. Het meest opvallende uit deze offboarding informatie is dat de meeste onvoldoendes zijn gegeven aan het item "processen zijn duidelijk" en "mijn werk gaf mij energie". De items "ik voelde me door mijn leidinggevende gehoord", "mijn leidinggevende ondersteunde mij" en "ik voelde me veilig op het werk" scoorde het positiefst.

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

Op 31 december 2025 zijn er 13 medewerkers in dienst met een arbeidsbeperking. In de afgelopen jaren hebben wij ons ten doel gesteld om minstens 10 medewerkers met een afstand tot de arbeidsmarkt een arbeidsplaats te bieden.

Tweejaarlijks vindt een audit plaats binnen WonenBreborg op de Prestatieladder Sociaal Ondernemen. In 2025 was er geen audit, in 2026 wel.

#### Vitaliteit en ziekteverzuim

Het ziekteverzuimpercentage is in 2025 gestegen naar 6,4% ten opzichte van 5,5% in 2024. Dit ligt boven het verzuimpercentage van 5,0% dat WonenBreborg nastreeft. De stijging in het verzuimpercentage komt zowel voort uit een toename van het kortdurend (frequent) verzuim en het langdurig ziekteverzuim. Het percentage langdurig verzuim was in 2025 4,9%, een stijging van 1,1%-punt ten opzichte van vorig jaar.

Vanaf januari 2025 ontvangt een medewerker bij verzuim, in samenwerking met de arbodienst, een korte vragenlijst kort na ziekmelding. Deze geeft inzicht in de klachten (alleen zichtbaar voor de arbodienst) om zo voortijdig een interventie in te kunnen zetten om langdurige uitval te beperken en/of te voorkomen. WonenBregburg ontvangt een rapportage. Binnen het leiderschapsprogramma is tweemaal aandacht besteed aan het onderwerp verzuim. Onderwerpen als verzuimcijfers, uitleg van de cijfers, eigen regiemodel en gesprekstechnieken zijn behandeld, mede met gebruik van acteurs. Door deze maatregelen en facilitering richten wij ons steeds meer op preventie. Onder vitaliteit valt ook het vitaliteitsbudget. In 2025 hebben 296 medewerkers gebruik gemaakt van het vitaliteitsbudget.

### Werkgelukmeting

In september 2025 hebben we opnieuw een werkgelukmeting uitgevoerd. Met als doel inzicht krijgen in hoe onze medewerkers het werken bij WonenBregburg op dit moment ervaren.

De respons was 80%. Dit laat zien dat medewerkers werkgeluk een belangrijk thema vinden. Wel zien we, ondanks verbeteracties op organisatie- en teamniveau, een dalende trend in de scores.

- Bevlogenheid: in 2023 was 36% van de medewerkers bevlogen, in 2025 is dat 31%;
- eNPS (Employee Net Promoter Score): deze score geeft aan in welke mate medewerkers WonenBregburg zouden aanbevelen als werkgever, op een schaal van -100 tot +100. In 2023 was deze score +5, in 2025 is dit -4.

Er is nog veel werk te verzetten. Om beter inzicht te krijgen in de impact van zowel grote als kleinere verbeteracties, starten we in 2026 met een pilot met tussentijdse korte pulsemetingen.

### Meldingen bij de vertrouwenspersoon

De externe vertrouwenspersoon fungeert als klankbord en zorgt voor de eerste opvang bij een melding. De vertrouwenspersoon heeft 7 meldingen ontvangen in 2025. In 2024 waren dat er 5.

### Integriteitsmeldingen

In 2025 deden zich drie integriteitsschendingen voor die aanleiding gaven tot melding aan de Raad van Commissarissen, externe accountant en toezichthouder Autoriteit Woningcorporaties. In deze casussen is nader onderzoek verricht met inzet van externe deskundigheid en zijn passende maatregelen getroffen. De casussen benadrukken het belang van blijvende aandacht voor integriteit

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

Na de actualisering van de integriteit- en gedragscode in 2024, is in 2025 de e-learning integriteit en gedrag onder alle medewerkers uitgezet. Deze e-learning bevat dilemma's en stellingen die voorkomen binnen een woningcorporatie en specifiek toegespitst zijn op WonenBregburg. Alle medewerkers hebben de e-learning gevolgd.

### Incidenten veilig werken

Het aantal geregistreerde incidenten over veilig werken in 2025 is 36. In 2024 waren dat er 39. De meldingen gaan over agressie door huurders naar onze medewerkers. Nieuwe medewerkers worden getraind in vaardigheden om agressie, in welke vorm dan ook, te voorkomen of in goede banen te leiden. Na 2 jaar vindt een herhaling in de training plaats. Deze wordt ook door de medewerkers gevolgd die al langere tijd in dienst zijn. In 2025 is de pilot 'nazorg na een emotionele gebeurtenis' afgerond. Deze pilot gaf iedere medewerker de gelegenheid om zich in te schrijven op een groepsessie. Tijdens deze groepsessie stond het delen van de gebeurtenis en het krijgen van advies over hoe te handelen centraal. Helaas is niet tot nauwelijks gebruik gemaakt van deze pilot. Deze krijgt geen vervolg.

## De Ondernemingsraad (OR)

De OR bestaat uit 7 leden en een ambtelijk secretaris. In 2025 is gesproken over:

- Agressiebeheersing;
- Basic Fit;
- Benoeming RvC en herbenoeming Bestuurder;
- Centrale kantoorhuisvesting, werkgroep mobiliteit en inrichting;
- DDV en portfoliomanagement;
- De WonenBreborg manier van werken;
- Functie(her)waardering;
- Functieprofielen;
- Herbevestiging convenant tussen Bestuur en OR;
- Herinrichting algemene gang van zaken art. 24 WOR;
- Klachtencommissie;
- Overkoepelend plan bedrijfshulpverlening;
- Pilot generieke functies;
- Preventiemedewerker;
- Renummeratie;
- Secundaire arbeidsvoorwaarden/mobiliteit;
- Sociaal Plan;
- Strategische Personeelsplanning;
- Vastgoedbezit ingebed in nevenwerkzaamheden;
- Veiligheid op het werk;
- Vereenvoudiging van de organisatie;
- Verkiezingen OR;
- Vernieuwing RI&E;
- Verplicht vrij in 2026;
- Vervallen baliefunctie Ringbaan Noord;
- Werkgelukmeting;
- Wijziging beleid datum uitbetalen verlofuren.

De OR behandelde 4 adviesaanvragen, 8 instemmingsverzoeken en diende 2 initiatiefvoorstellen in.

Naast de overlegvergaderingen was er een benen op tafelsessie met het Bestuur en de manager M&O. De OR maakte deel uit van de klankbordgroep huisvesting, de werkgroep agressie, werkgroep mobiliteit, werkgroep interieur, integriteitswerkgroep, de werkgroep secundaire arbeidsvoorwaarden en de Arbo-commissie. We hielden achterbanraadplegingen als onderdeel van adviesprocedures. We spraken met diverse managers, teamleiders en specialisten van de organisatie. We volgden samen drie opleidingsdagen en namen deel aan de landelijke OR-conferentiedag. We organiseerde vier OR-Lente-platformbijeenkomsten. Er waren gesprekken met de vertrouwenspersoon, de bedrijfsarts en natuurlijk de RvC- delegatie. De ambtelijk secretaris verzorgde 3 externe trainingen over de WOR en een interne basistraining.

## Centrale kantoorhuisvesting

We werken toe naar centrale kantoorhuisvesting in gebouw C van Zwijzen II, in de Spoorzone in Tilburg. De bouwwerkzaamheden zijn in 2025 gestart. In 2025 is gestart met de uitwerking van het interieurontwerp. Samen met medewerkers uit de organisatie zijn de uitgangspunten verder uitgewerkt; een open en uitnodigende werkomgeving met voldoende ruimte voor ontmoeten, samenwerken en geconcentreerd werken. Parallel worden vanuit de werkgroep Mobiliteit en Parkeren scenario's uitgewerkt die mede bijdragen aan het verminderen van de CO<sub>2</sub>-uitstoot van WonenBreborg. Hiermee stimuleren we dat steeds meer medewerkers kiezen voor een duurzaam vervoersmiddel voor woon-werk en zakelijke ritten. In de werkgroep Facilitair wordt integraal voorbereid hoe gewerkt gaat worden in het nieuwe gebouw inclusief alle faciliteiten.

### Rapportageverplichting werkgebonden personenmobiliteit

Bijna de helft van de uitstoot door personenmobiliteit komt door woon-werkmobiliteit en zakelijke mobiliteit. Werkgevers hebben invloed op het verminderen van deze mobiliteit. Zodoende zijn werkgevers met 250 of meer werknemers verplicht om jaarlijks gegevens over werk gebonden personenmobiliteit te verstrekken.

In 2025 hebben we gegevens verzameld die inzichtelijk maken hoeveel kilometers per brandstofsoort gereden zijn. Denk voor zakelijke ritten hierbij aan de declaraties voor zakelijke ritten met eigen vervoer, ons eigen wagenpark zoals de bussen voor het dagelijks onderhoud en de fietsen van de buurtbeheerders, de leaseauto's, maar ook aan mobiliteitsdienstverleners zoals de NS.

### Vastgoedbezit

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

### Wat betekent dit voor medewerkers?

We vragen ieder jaar bij medewerkers naar nevenfuncties. Dit gebeurt ook als nieuwe medewerkers starten. In 2025 hebben we bij de uitvraag nevenwerkzaamheden, die we jaarlijks op 1 maart standaard naar iedere medewerker sturen, gevraagd of deze woning(en) verhuurt. Wanneer een medewerker aangeeft een woning(en) te verhuren, voeren we daarover het gesprek.

## 6.2 Ontwikkelingen in de organisatie

WonenBreborg bereikt goede resultaten voor de huurders, maar de manier waarop dat gebeurt kost de organisatie en haar medewerkers veel kruim. Daarom zijn wij eind 2022 gestart met programma Basic Fit. Het doel van Basic Fit is om van WonenBreborg een soepel, (samen)werkend, resultaatgericht geheel te maken. Zo werken wij met meer plezier en kunnen wij huurders beter helpen.

De doelstellingen van Basic Fit in 2025 zijn onveranderd: we willen het werk makkelijker en slimmer maken. Dit jaar deden we dit op drie manieren:

### Vereenvoudiging

Om meer duidelijkheid en slagkracht te creëren is in 2025 het ontwerp van de organisatie vereenvoudigd, waarbij vier domeinen worden ingericht met duidelijk afgebakende verantwoordelijkheden per bestuurder en manager. Dit zijn de domeinen Huurders & Wijken, Onderhoud & Duurzaamheid, Vastgoedprojecten en Bedrijfsvoering. Met een positief advies van de OR is besloten om de voorgestelde organisatie per 1 januari 2026 in te voeren met als doel om efficiënter en effectiever resultaat te behalen en het werkgeluk van medewerkers te vergroten.

### WonenBreborg-manier van werken

Om een resultaatgerichte, goed presterende organisatie te worden ontwikkelen we structureel een cultuur van continu verbeteren. In een aantal fases wordt toegewerkt naar een 'WonenBreborg manier van werken', op basis van de integrale aanpak van de Continue verbeterpiramide. In 2025 hebben we hiervoor de volgende activiteiten ondernomen:

- Analyse op basis van interviews en meekijken in de praktijk. Hiermee is vastgesteld wat nodig is om de beweging met WonenBreborg te maken. Deze analyse is gepresenteerd aan de hele organisatie;
- Het WonenBreborg jaarplan en de 4 domeinjaarplannen zijn opgesteld met een gezamenlijke ambitie: "Bij WBB voel je je thuis doordat we elke dag samen werken aan een stapje beter";

- Drie groepen Buitenboormotoren zijn getraind. Dit zijn medewerkers uit de gehele organisatie die zijn opgeleid in de gehanteerde integrale verbetermethodiek aangevuld met een Lean Greenbelt training. Hierdoor wordt er organisatie breed in de praktijk gestart met continu verbeteren;
- Op de onderwerpen “Telefonische bereikbaarheid” en “Servicekosten” zijn er Kaizen sessies geweest, om in een korte periode de grondoorzaken van een belangrijk probleem te identificeren zodat vervolgens gestart kan worden met implementatie van oplossingen;
- Ook is begonnen met de begeleiding van twee afdelingen via de “Piramide wasstraat”. Deze afdelingen gaan stap voor stap in 4 maanden naar een basis voor de WonenBreborg manier van werken, waarbij ze in het werk zelf leren en verbeteren. Iedere “Piramide Wasstraat” start met het opstellen van een jaarplan dat aansluit op de bovenliggende plannen. Vervolgens leert het team hoe ze controleren of ze op de geplande koers liggen en wat ze moeten doen als dit nog niet zo is. Ze leren zoeken naar de grondoorzaken, hoe ze samen acties opstellen en uitvoeren om weer op planning te komen. Hierbij leren ze ook hoe je dat bespreekt in overleggen, waarbij een prestatiecoach helpt bij het verhogen van het niveau van de overleggen. Uiteindelijk resulteert dit in meer resultaatgericht werken.

### Leiderschapsontwikkeling

In 2025 is het leiderschapsprogramma voortgezet voor het gehele leidinggevend kader, initieel met als doel een verdiepingsslag te maken op de fundamenten die in 2024 zijn gelegd. Daarbij was er zowel aandacht voor hiërarchisch leiderschap — hoe geef je effectief sturing aan een team — als voor het leiden van de gewenste verandering richting een lerende en resultaatgerichte organisatie. Thema’s als verzuim en preventie, gespreksvoering en werkgeluk kwamen hierbij aan bod.

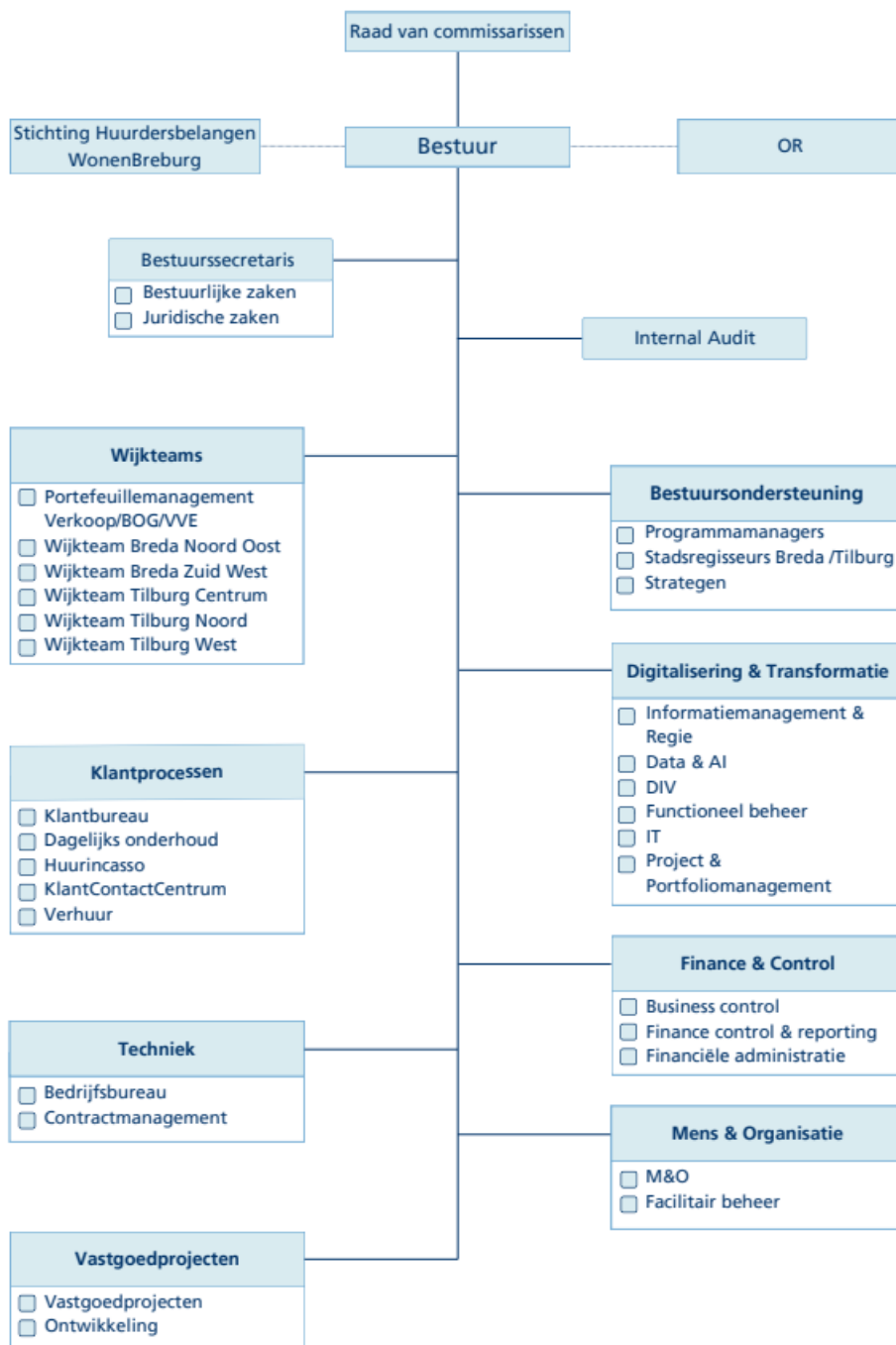
Medio 2025 is de focus verschoven naar het ondersteunen en trainen van alle leidinggevendenden binnen WonenBreborg zodat zij hun rol kunnen uitvoeren volgens de visie binnen WonenBreborg. Leidinggevendenden zijn meegenomen in deze nieuwe aanpak. Ook is een eerste stap gezet in het daadwerkelijk leidinggeven vanuit WonenBreborg manier van werken. In totaal zijn er tien sessies georganiseerd.

## 6.3 Organogram

### Organogram

De organisatiestructuur per 31 december 2025.

## ORGANOGRAM WONENBREBURG





**FINANCIËLE  
ONTWIKKELINGEN**

## Financiële ontwikkelingen

### 7.1 Ontwikkelingen met financiële invloed

#### Financieel resultaat

Het financiële resultaat over 2024 is € 173 miljoen positief. Onderdeel hiervan is € 179 miljoen positief niet-gerealiseerde waardeveranderingen van ons vastgoed. De marktwaarde laat namelijk een aanzienlijke stijging zien.

In 2025 hebben enkele ontwikkelingen invloed gehad op de positie van WonenBreborg. De ontwikkelingen die een materiële, financiële invloed (kunnen) hebben, zijn hieronder geduid.

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

De totale waarde van de vastgoedportefeuille in exploitatie is in 2025 met € 272 miljoen gestegen naar een waarde van € 4.424 miljoen. Dit betreft een aanzienlijke waardestijging van 6,55%. Deze waardestijging is deels veroorzaakt door mutaties in het vastgoedbezit. Deze mutaties zijn veroorzaakt door opleveringen en terugkopen enerzijds en verkopen anderzijds. Deze mutaties waren in 2025 goed voor een marktwaardestijging van € 61 miljoen. Wanneer de voorraadmutaties buiten beschouwing worden gelaten, is er sprake van een waardestijging van € 211 miljoen (5,09%).

Door de aanhoudende krapte op de woningmarkt zijn de huizenprijzen in 2025 wederom gestegen ten opzichte van 2024. Deze hogere prijzen vertalen zich voor de marktwaarde in hogere leegwaardes (geschatte waarde bij verkoop). De leegwaarde is een belangrijke parameter voor de berekening van de marktwaarde. De gestegen leegwaardes zijn de grootste veroorzaker van de stijging van de marktwaarde.

Door de jaarlijkse huuraanpassing zijn de huren in 2025 gestegen. De gestegen contracthuren zijn na de gestegen leegwaardes de grootste veroorzaker van de stijging van de marktwaarde.

In 2025 zijn er geen significante ontwikkelingen geweest die invloed hebben op de marktwaarde.

Per 2026 zal de waardering van het vastgoed gedaan worden op basis van de beleidswaarde. 2025 is dus het laatste jaar dat de waardering op basis van marktwaarde wordt gedaan. De marktwaarde zal nog wel berekend worden voor het vaststellen van diverse ratio's voor het WSW.

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

De beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is in 2025 gestegen met € 356 miljoen tot een waarde van € 2.741 miljoen. Dit betekent een waardestijging van 14,9%.

Vanaf 2024 is de beleidswaarde de waarde van corporatiewoonegelegenheden, gebaseerd op een sociale disconteringsvoet en een voortdurende exploitatie volgens het huidige beleid van de corporatie. Er is geen relatie tussen marktwaarde en beleidswaarde, zoals is voorgeschreven in het Handboek Marktwaarde.

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

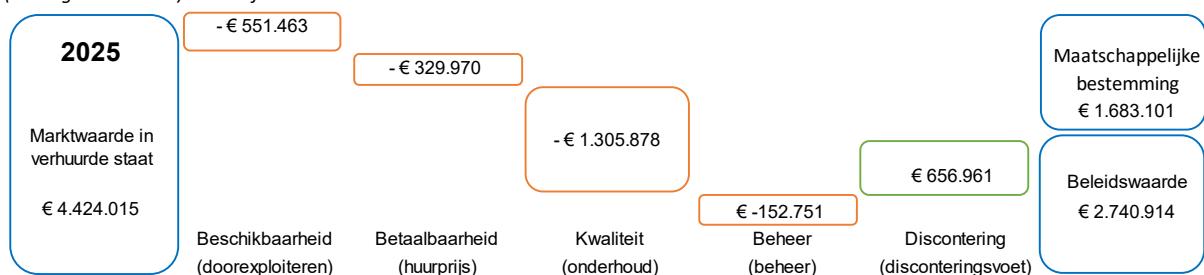
De marktwaarde mag bepaald worden op basis van de basisversie of de full versie; WonenBregburg kiest voor de full versie. Bij de full versie is een externe taxateur verplicht en wordt de waarde bepaald op complexniveau. Deze versie levert in principe een hogere kwaliteit op dan de basisversie en is daarom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

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

1. Beschikbaarheid: doorexplotten in plaats van uitponden bij mutatie.
2. Betaalbaarheid:
  - a. beleidshuur/streefhuur in plaats van markthuur bij mutatie.
  - b. vervallen van de afdracht in verband met de bijbetalingsregeling afkoop erfpacht.
3. Kwaliteit: beleidsnorm voor onderhoudskosten in plaats van marktnorm, met een afslag voor woningen met een E-, F- of G-label.
4. Beheer: beleidsnorm voor beheerkosten in plaats van marktnorm.
5. Discontering: vaste disconteringsvoet in plaats van marktconforme disconteringsvoet.

De beleidswaarde is in totaliteit lager dan de marktwaarde. Het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde wordt aangeduid als de maatschappelijke bestemming. Op complexniveau kan het incidenteel voorkomen dat de beleidswaarde hoger uitpakt dan de marktwaarde.

(Bedragen x € 1.000) inclusief voorraad



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

Per 31 december 2025 is in totaal € 2.498 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderings in het eigen vermogen begrepen (2024: € 2.337 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 € 1.683 miljoen in het eigen vermogen begrepen (2024: € 1.762 miljoen) dat op basis van het beleid van de corporatie niet kan worden gerealiseerd.

Dit impliceert dat circa 50% van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is (2023: 55%). 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 huurtoelagen de marktwaarde in verhuurde staat van het daeb bezit in exploitatie te realiseren, zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen, zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (daeb) huurwoningen.

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

De beleidswaarde beoogt voor woningcorporaties een realistischer waardebegrip te zijn dan de marktwaarde in verhuurde staat. De afslagen die wij doen, weerspiegelen inderdaad belangrijke elementen van het beleid van WonenBregburg. Wat wel zorgen baart is, dat de beleidswaarde fluctueert als gevolg van mutaties in de disconteringsvoet, die voor beide waardebegrippen dezelfde is. De effecten van die mutaties op de beleidswaarde kunnen stevig zijn en daarmee – middels het beoordelingskader – ook invloed krijgen op de financierbaarheid van corporaties. Dat is onwenselijk. De discontovoet ziet mede toe op de risico's die in de commerciële huurmarkt een rol spelen. Die risico's gelden voor woningcorporaties veel minder. Om die reden wordt nu op landelijk niveau gesproken over aanpassing van deze systematiek.

### **Solvabiliteit en liquiditeit**

Per balansdatum toont WonenBregburg een solide vermogenspositie. De solvabiliteit op basis van beleidswaarde voldoet ruimschoots aan de norm van 30% voor zowel daeb als niet-daeb, en ook geconsolideerd. De Loan-to-Value (LTV) blijft binnen de grens van 70%. De liquiditeitspositie is adequaat: er zijn voldoende kasmiddelen en onbenutte kredietlijnen om aan de kortlopende verplichtingen te voldoen.

### **Kasstromen en financieringsbehoefte**

De kasstromen in 2025 zijn beïnvloed door hogere uitgaven nieuwbouw investeringen en lagere verkoopopbrengsten, wat heeft geleid tot een toename van de financieringsbehoefte ten opzichte van 2024. Ten opzichte van de begroting 2025 is de behoefte echter iets lager uitgekomen, onder andere door hogere verkoopopbrengsten en een iets gunstiger operationeel resultaat. De toekomstige financieringsbehoefte wordt verder beïnvloed door het omvangrijke investeringsprogramma op het gebied van nieuwbouw, duurzaamheid en groot onderhoud. De rentelasten blijven op korte termijn beperkt, maar zullen vanaf 2027 toenemen vanwege oplopende renteverwachtingen en toenemende schuldenlast.

### **Impact duurzaamheidsinvesteringen op marktwaarde en beleidswaarde**

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

- Markthuurlen;
- WWS-punten;
- Leegwaarde;
- Instandhoudingskosten;
- Disconteringsvoet;
- Exit yield.

Het effect op de marktwaarde zal waarschijnlijk in beperkte mate en pas na enkele jaren zichtbaar zijn. De genoemde parameters worden namelijk vastgesteld met behulp van een taxateur, die houdt alleen rekening met gerealiseerde investeringen. Daarnaast is het mogelijk dat de impact pas in een later stadium zichtbaar is, zoals bij de WOZ-waarde.

### **Fiscaliteiten**

#### ***Btw op servicekosten***

Op basis van het herziene Vastgoedbesluit moest met ingang van 1 januari 2025 de btw op een deel van in rekening gebrachte servicekosten meegenomen worden in de afdracht aan de belastingdienst door WonenBregburg (middels de aangifte omzetbelasting). Dit betreft kosten waarop de huurder invloed kan uitoefenen in de mate

van afname. Dit betreft voornamelijk doorbelaste kosten voor gas, water en elektra. WonenBregburg heeft haar administratieve systemen daarop aangepast.

#### *Tariefstructuur vennootschapsbelasting ongewijzigd in 2025*

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

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

Door de ingevoerde ATAD-wetgeving kan WonenBregburg nog maximaal 24,5% (in 2024 was dit 20%) van de EBITDA-winst als rente in aftrek toelaten op de fiscale winst. Hierdoor kan een deel van de door WonenBregburg in 2025 betaalde rente fiscaal niet in aftrek worden gebracht. De niet-aftrekbare rente mag worden gereserveerd en, indien in de toekomst extra ruimte is om rente af te trekken, alsnog in aftrek worden gebracht. Op basis van de meerjarenbegroting is echter af te leiden dat WonenBregburg in de toekomst elk jaar gemaximeerd wordt in de aftrekbare rente en dat het in de toekomst niet in de verwachting ligt dat WonenBregburg eerder niet-aftrokken rente in een later jaar alsnog kan aftrekken.

Deze rente-aftrekbeperking is een gevolg van de, naar de mening van de gehele woningcorporatiesector, te ruim geformuleerde invoering van een Europese Richtlijn (ATAD1). In de loop van 2026 zal door een groot deel van alle woningcorporaties een juridische procedure gestart worden. Het potentiële belang voor WonenBregburg bedraagt over de periode 2019-2025 ongeveer € 33,5 miljoen aan te veel betaalde vennootschapsbelasting.

#### *Lobby-traject Aedes*

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

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

In 2024 is de Wet minimumbelasting 2024 (Pillar 2) in werking getreden. Deze wet is primair bedoeld om te waarborgen dat multinationals een minimale winstbelasting betalen van 15%. De Europese Unie heeft de reikwijdte echter uitgebreid naar ook uitsluitend binnenlands opererende ondernemingen. De wetgeving is van toepassing indien de omzet van de onderneming in 2 van de afgelopen 4 jaren hoger is dan € 750 miljoen. Voor het omzetbegrip worden niet-gerealiseerde waardestijgingen meegerekend. Op basis van de op deze wijze te bepalen omzet valt WonenBregburg niet onder de reikwijdte van deze wet, maar wij blijven dit de komende jaren wel monitoren

### **Macro-economische ontwikkelingen**

#### *Inflatie*

Prijzen van consumentengoederen en -diensten waren in 2025 gemiddeld 3,3 procent hoger dan in 2024, maakte het CBS bekend. In 2024 was de inflatie ook 3,3 procent.

#### *Renteontwikkelingen*

In navolging van de renteverlagingen in 2024 heeft de ECB ook in het eerste halfjaar van 2025 meerdere verlagingen van de ECB-depositorente doorgevoerd. De actuele depositorente van de ECB staat op 2,00%. Omdat de inflatie in de Eurozone naar een aanvaardbaar niveau is gezakt, heeft de ECB in het tweede halfjaar van 2025 geen rentewijzigingen meer doorgevoerd en ook op korte termijn zijn geen verdere renteverlagingen te verwachten. Het ECB-tarief heeft zijn weerslag op de financieringsrente met korte looptijden. De rentetarieven voor leningen met langere looptijden zijn in 2025 juist gestegen. De rentecurve is zodoende ten opzichte van 2024 danig veranderd, waarbij de verschillen tussen korte en langlopende looptijden groter zijn geworden. Oorzaken van de hogere tarieven voor langlopende leningen zijn de wereldwijde onrust door conflicten, het onvoorspelbare beleid van de Amerikaanse regering en de (verwachte) toenemende financieringsbehoefte vanwege hogere defensiebudgetten.

Het gemiddeld gewogen rentepercentage van de door WonenBregburg in 2025 afgesloten leningen is 3,35%, met een gemiddelde looptijd van 25,1 jaar. In 2024 was dat nog 3,05% bij een gemiddelde looptijd van 26,8 jaar. Dat is een stijging van meer dan 50 basispunten ondanks de gemiddeld kortere looptijd.

### Stijging cao-lonen

Er heeft een structurele loonsverhoging per 1 april 2025 van 2,85% en per 1 september 2025 van 1% plaatsgevonden. Daarnaast hebben medewerkers in december een eindejaarsuitkering ontvangen van 3% over het jaarloon. Bovenstaande heeft een verhogend effect op de personeelskosten.

### De verzekeringsmarkt

WonenBregburg is aangesloten bij de collectieve inkoop brand- en opstalverzekering van het Lente-verband. Dit heeft een positief effect op de verzekeringskosten en het eigen risico.

De trend waarin verzekeringen jaar op jaar duurder worden, lijkt langzaam af te nemen. In 2025 zijn premies in de breedte beperkt gestegen. De verwachting is dat deze trend zich nog doorzet in 2026, dit is en blijft ook afhankelijk van het verloop van onze schadelast. Voor 2026 blijft bijvoorbeeld de premie en het eigen risico voor brand- en opstal verzekering ongewijzigd ten opzichte van 2025.

### Erfpachtconstructie gemeente Tilburg

WonenBregburg 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 WonenBregburg. De huidige waarde wordt berekend op basis van een percentage van de leegwaarde. Aangezien wij in 2025 een stijging van de leegwaarde zien, resulteert dit ook in een hogere bijbetalingsverplichting aan gemeente Tilburg.

### De balans tussen opgaven en middelen

De uitgangspositie van WonenBregburg is beter dan gemiddeld in de sector en de opgaven voor nieuwbouw en duurzaamheid kunnen de eerstkomende 5 jaar financieel worden gedragen. De rentestijging in 2025 voor financiering met lange looptijden en de structurele disbalans tussen huur- en kostenstijging vormt een bedreiging voor de financiële houdbaarheid van de opgaven na 2030. Als aanvullende investeringen in duurzaamheid en nieuwbouw nodig blijken, dan wordt het einde van de financiële polsstok eerder bereikt.

Naast de toetsing aan de ratio's van WSW en Aw kan het Drie Compartimenten Model van Finance Ideas gebruikt worden om te beoordelen of sprake is van een duurzaam bedrijfsmodel. In 2025 is in samenwerking met Finance Ideas en andere woningcorporaties gewerkt aan doorontwikkeling van het Drie Compartimenten Model om de gewenste grip te krijgen op het kunnen realiseren van een duurzaam bedrijfsmodel. Het model laat zien dat de instandhoudingsopgaven structureel hoger zijn dan de operationele kasstroom waardoor wordt ingeteerd op de reserves, wat resulteert in een negatief saldo volkshuisvestelijke continuïteit van € 30 miljoen over een periode van 15 jaar. Dat is mogelijk doordat WonenBregburg beschikt over opgebouwde financiële reserves. Omdat een forse uitbreiding is voorzien zal de investeringsbehoefte volledig met vreemd vermogen moeten worden gefinancierd, waardoor op lange termijn de loan-to-value (LTV) en de interest coverage ratio (ICR) zullen verslechteren.

## 7.2 Toekomstige ontwikkelingen

### Fiscaliteiten

#### *Tariefstructuur vennootschapsbelasting ongewijzigd in 2026*

Voor 2026 zijn geen wijzigingen in de tariefstructuur voor de Vpb doorgevoerd. Dat betekent dat WonenBrebreg ook in 2026 tot € 200.000 van zijn belastbare som 19% is verschuldigd en daarboven 25,8%.

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

In 2026 blijft het percentage van de niet-aftrekbare rente 24,5%. Door deze wetgeving kan WonenBrebreg een deel van de door haar betaalde rente niet in aftrek brengen op de fiscale winst.

#### *Overdrachtsbelasting*

Het tarief voor de overdrachtsbelasting voor niet-zelfbewoonde woningen wordt verlaagd van 10,4% naar 8%.

### Duurzaamheidsverslaggeving

#### *Wetgeving*

Duurzaam verdienmodel, langere termijn waardecreatie en verantwoord ondernemen, alsmede de rapportage daarover in de vorm van ESG-verantwoording (Environment, Social & Governance) in het jaarverslag, zijn steeds relevanter voor beursfondsen en (grote) ondernemingen. De EU dwingt grote ondernemingen hier actief naar te handelen en vanaf 2025 te rapporteren op basis van de recentelijk uitgebrachte Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) en dit ook door een accountant (beperkt) te laten controleren. De Nederlandse wetgever heeft vooralsnog besloten de aankomende CSRD-rapportagevereisten niet te verankeren in de Woningwet; daarom geldt geen juridische verplichting voor woningcorporaties. Los van juridische verplichtingen is ESG-verantwoording een belangrijk onderwerp vanuit maatschappelijk oogpunt en worden mogelijke eisen gesteld door ketenpartners (waaronder bouwers, installateurs en banken).

#### *Ambities WonenBrebreg*

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

We rapporteren al over enkele onderwerpen uit de CSRD in dit jaarverslag, maar nog niet exact volgens de CSRD-rapportagevereisten voor wat betreft inhoud en structuur. Daarnaast zijn er nog stappen te zetten in de interne informatievoorziening die nodig is om volledig volgens de vereisten te kunnen rapporteren.

## 7.3 Overzicht activiteiten beleggingen

WonenBrebreg heeft per 31 december 2025 geen beleggingen en geen derivaten.

## 7.4 Financiële continuïteit

### Inleiding

De toetsing van de financiële positie van WonenBrebreg (WBB) vindt op 2 manieren plaats.

De externe toezichthouders van woningcorporaties beoordelen de financiële positie door middel van een normenkader. Tot vorig jaar hanteerde WBB een eigen, strenger normenkader om eventuele tegenvallers op te kunnen vangen. Vanwege het verzoek van de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) hanteert WBB geen eigen normenkader meer. Argumenten hiervoor zijn:

- a) Het doel is om (alle) beschikbare financiële ruimte in te zetten voor de volkshuisvesting;

- b) Door Aw en WSW is aangegeven dat zij bij de bepaling van hun normen rekening gehouden hebben met onzekerheden en risico's.

### Normenkader

Het externe normenkader voor 2025 is ongewijzigd ten opzichte van 2024 en is als volgt:

Normen ratio's	daeb	niet-daeb	Geconsolideerd
Interest Coverage Ratio (ICR)	> 1,4	> 1,8	> 1,4
Loan to value o.b.v. beleidswaarde (LTV)	< 70%	< 70%	< 70%
Solvabiliteit o.b.v. beleidswaarde	> 30%	> 30%	> 30%
Dekkingsratio o.b.v. marktwaarde	< 70%	< 70%	< 70%
Onderpandratio o.b.v. marktwaarde geborgd vastgoed	Niet van toepassing		< 70%

De ICR is een liquiditeitsratio. De ICR toetst voor een reeks van jaren of de operationele kasstroom jaarlijks voldoende is om aan de renteverplichtingen te voldoen. De operationele kasstroom is het saldo van de huuropbrengsten en de kosten voor onderhoud, beheer en rentelasten van het huurvastgoed.

De overige ratio's zijn vermogensratio's. Deze ratio's zetten de vastgoedwaarde of het eigen vermogen af tegen de schulden of vreemd vermogen. Daarmee wordt beoordeeld of aan de langlopende verplichtingen kan worden voldaan.

### Financieel perspectief

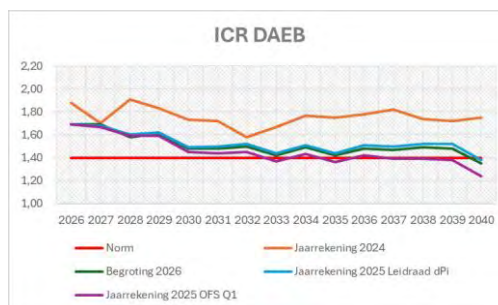
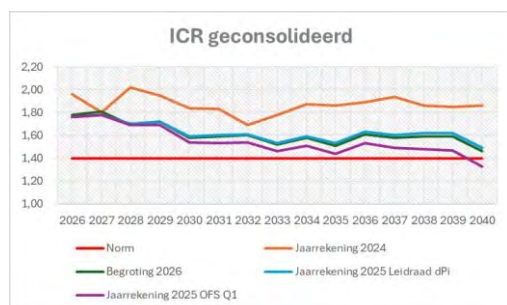
We vergelijken de financiële prognoses met het normenkader voor de ICR, LTV, Solvabiliteit, Dekkingsratio en Onderpandratio. De prognoses beoordelen we voor 4 varianten, namelijk:

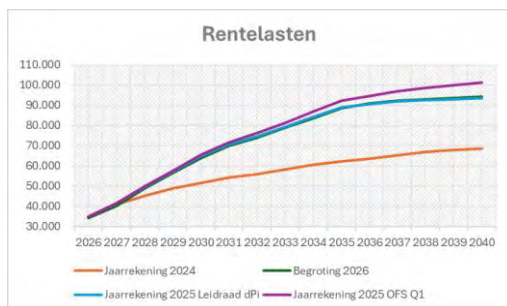
1. Jaarrekening 2024
2. Begroting 2026
3. Jaarrekening 2025 o.b.v. economische parameters Leidraad dPi 2025
4. Jaarrekening 2025 o.b.v. economische parameters Ortec 1<sup>e</sup> kwartaal 2026

### Observaties

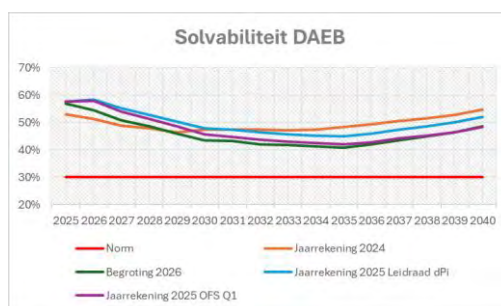
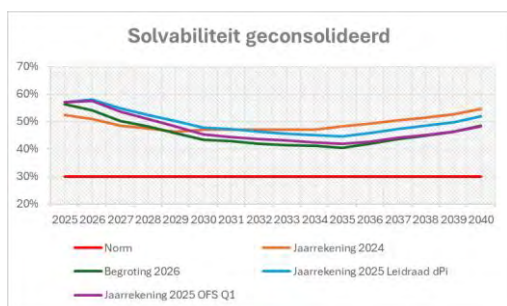
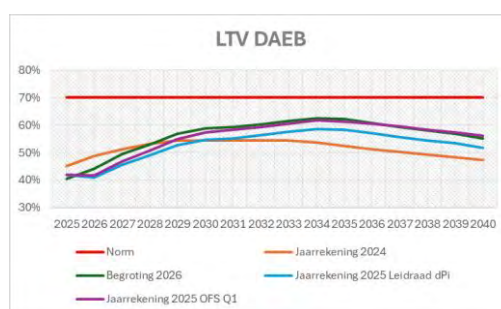
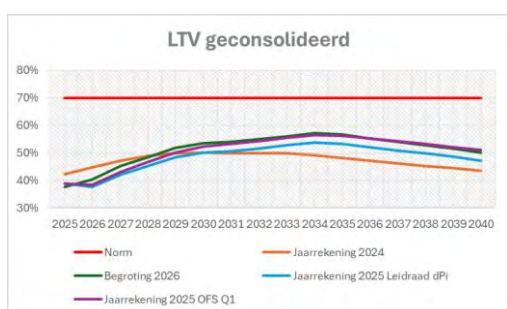
Op basis van de laatste economische prognoses (1<sup>e</sup> kwartaal 2026) wordt de ICR-norm voor de daeb tak overschreden in 2033, 2035 en vanaf 2037. Op basis van de economische prognoses volgens de Leidraad dPi zou deze norm pas in 2040 worden overschreden. Er is dus sprake van verslechterde economische verwachtingen. Dat wordt vooral veroorzaakt door hogere rentetarieven, die leiden tot hogere rentelasten, waardoor de operationele kasstroom daalt en daarmee een lagere ICR veroorzaken.

WonenBregburg heeft voldoende beheersmaatregelen tot haar beschikking om aan de ICR-norm te blijven voldoen.





Zowel de LTV, de Solvabiliteit, Dekkingsratio en Onderpandsratio voldoen bij elke variant in alle jaren aan het normenkader. Hieronder worden de LTV en Solvabiliteit getoond. De uitkomsten van de Dekkings- en Onderpandsratio liggen ver onder de maximale norm en worden daarom niet getoond.

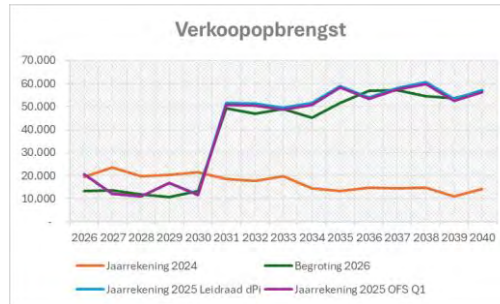


De resultaten van de jaarrekening 2024 wijken sterk af als gevolg van het matigen van het investerings- en een beperkter verkoopprogramma vanaf 2031.

De investeringen waren daarbij sterk gematigd vanwege het verzoek van Aw en WSW om een realistische en haalbare prognose in te rekenen, waarbij rekening werd gehouden met ervaringen uit het verleden. Dat gold zowel voor de in ontwikkeling zijnde projecten als voor toekomstige ambities.

In begroting 2026 is vanwege de nationale prestatieafspraken en de afspraken met gemeenten, de financiële ruimte aangewend om de volkshuisvestelijke opgaven te verwezenlijken. Daarbij is voor de in ontwikkeling zijnde nieuwbouwlocaties een realistische inschatting gemaakt voor de haalbaarheid maar zijn de toekomstige ambities opgenomen conform de afspraken met overheden en tussen sector en overheid.

De verkopen zijn voor begroting 2026 vanaf 2031 fors verhoogd om de beoogde investeringen te kunnen realiseren met inachtneming van het financiële normenkader.



### Conclusie

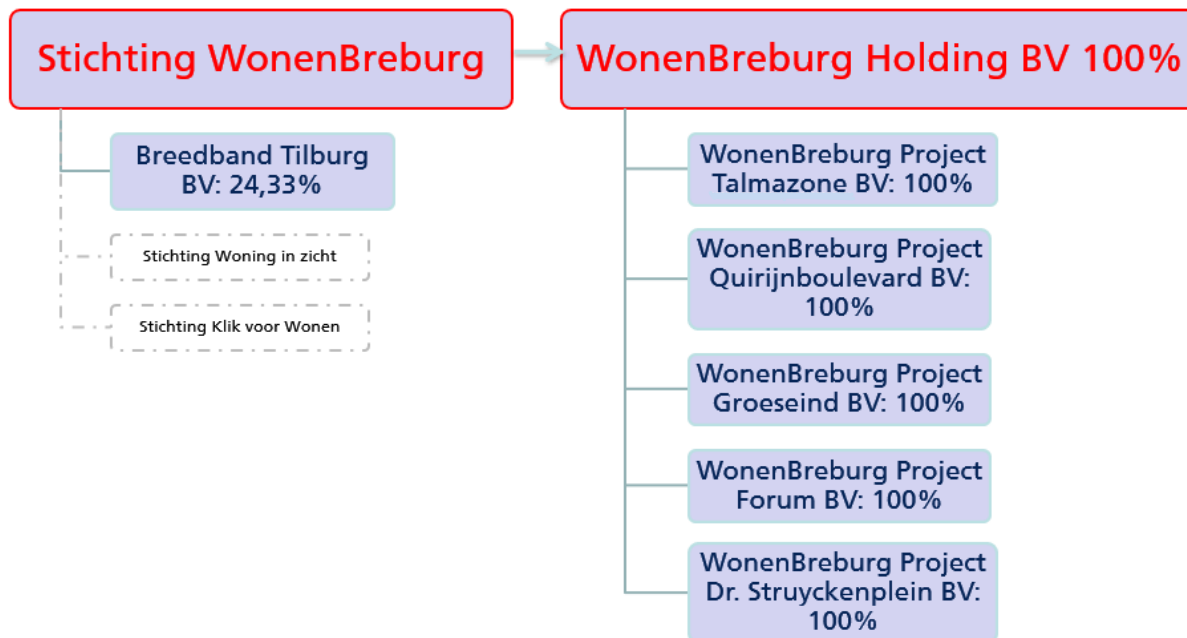
Op basis van onze beoordeling van de continuïteit van WonenBregburg hebben wij geen relevante gebeurtenissen en omstandigheden geïdentificeerd die, individueel of gezamenlijk, aanleiding geven dat er gerede twijfel (ernstige onzekerheid) zou kunnen bestaan dat WonenBregburg haar activiteiten in de voorzienbare toekomst kan voortzetten. Wij concluderen dat er geen materiële onzekerheid bestaat. Op basis hiervan concluderen wij dat het hanteren van de continuïteitsveronderstelling passend is.

## 7.5 Verklaring besteding middelen uitsluitend in belang volkshuisvesting

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

## 7.6 Juridische (neven)structuur

Het onderstaande schema geeft de juridische structuur van WonenBreborg ultimo 2025 weer. In deze paragraaf staan een omschrijving van de activiteiten, het aandelenbelang, de schuldposities met de stichting en de resultaten van de daaraan verbonden verbindingen.



### A Minderheidsbelangen

#### **Breedband Tilburg BV**

##### *Omschrijving werkzaamheden*

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

De andere deelnemers zijn gemeente Tilburg, Onderwijsgroep Tilburg, OMO, CZ Groep Zorgverzekeraar, Stichting De Wever, TweeSteden Ziekenhuis, Instituut Verbeeten, Stichting Openbaar Voortgezet Onderwijs Tilburg, GGz Breburg en Bibliotheek Midden-Brabant. Bij de vennootschap waren in 2025 geen werknemers werkzaam.

##### *Waardering en aandeel*

De deelneming wordt in de jaarrekening gewaardeerd tegen de nettovermogenswaarde. Stichting WonenBreborg heeft een belang van 24,33% in Breedband Tilburg BV. Over 2025 heeft Breedband Tilburg BV een positief resultaat behaald van € 207.504. Per ultimo 2025 bedraagt de waardering van het minderheidsbelang € 270.299.

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

Breedband Tilburg BV heeft een schuld aan Stichting WonenBreborg met een omvang van € 106.466. Deze schuld ziet toe op door Stichting WonenBreborg vooruitbetaalde bedragen inzake de initiële aanleg en latere uitbreiding van een glasvezelinfrastuctuur. Over de schuld wordt geen rente berekend.

### *Financiële risico's*

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

## **B Meerderheidsbelangen: dochtermaatschappijen**

### ***WonenBreburch Holding BV***

#### *Omschrijving werkzaamheden*

Onder WonenBreburch Holding BV zijn de project-bv's WonenBreburch Project Talmazone BV, WonenBreburch Project Quirijnboulevard BV, WonenBreburch Project Groeseind BV, WonenBreburch Project Forum BV en WonenBreburch Project Dr. Struyckenplein BV geplaatst. In 2025 heeft de holding geen andere activiteiten verricht dan het beheer van bovengenoemde deelnemingen. Bij de vennootschap waren in 2025 geen werknemers werkzaam.

#### *Waardering en aandeel*

De deelneming wordt in de jaarrekening gewaardeerd tegen de nettovermogenswaarde. Stichting WonenBreburch heeft een belang van 100% in WonenBreburch Holding BV. Over 2024 heeft WonenBreburch Holding BV een positief resultaat behaald van € 20.166. Per ultimo 2025 bedraagt de waardering van het meerderheidsbelang € 3,8 miljoen.

#### *Omvang schuldpositie met Stichting WonenBreburch*

WonenBreburch Holding BV heeft een schuld aan Stichting WonenBreburch met een omvang van € 4,2 miljoen. Deze schuld bestaat uit een rekening-courantverhouding waarover een rente is verschuldigd van de 3-maands euribor met een opslag van 1,5% per jaar en een lening waarover jaarlijks een rente in rekening wordt gebracht die gelijk is aan de gemiddelde rentevoet van de door Stichting WonenBreburch aangetrokken leningen in het boekjaar. Voor 2025 was dat een percentage van 3,27%.

### *Financiële risico's*

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

### ***WonenBreburch Project Talmazone BV***

#### *Omschrijving werkzaamheden*

WonenBreburch Project Talmazone BV is in het verleden opgericht met als doel het ontwikkelen van vastgoed binnen een specifiek project. In 2025 hebben er in de vennootschap geen activiteiten plaatsgevonden en waren er geen werknemers werkzaam.

#### *Waardering en aandeel*

De deelneming wordt in de jaarrekening gewaardeerd tegen de nettovermogenswaarde. Stichting WonenBreburch heeft een indirect belang van 100% in WonenBreburch Project Talmazone BV. Over 2025 heeft WonenBreburch Project Talmazone BV een positief resultaat behaald van € 4.732. Per ultimo 2025 bedraagt de waardering van het meerderheidsbelang € 251.055.

#### *Omvang schuldpositie met Stichting WonenBreburch*

WonenBreburch Project Talmazone BV heeft geen schuldpositie met Stichting WonenBreburch.

### *Financiële risico's*

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

### **WonenBreborg Project Quirijnboulevard BV**

#### *Omschrijving werkzaamheden*

WonenBreborg Project Quirijnboulevard BV is in het verleden opgericht met als doel het ontwikkelen van vastgoed binnen een specifiek project. In 2025 hebben er in de vennootschap geen activiteiten plaatsgevonden en waren er geen werknemers werkzaam.

#### *Waardering en aandeel*

De deelneming wordt in de jaarrekening gewaardeerd tegen de nettovermogenswaarde. Stichting WonenBreborg heeft een indirect belang van 100% in WonenBreborg Project Quirijnboulevard BV. Over 2025 heeft WonenBreborg Project Quirijnboulevard BV een positief resultaat behaald van € 134. Per ultimo 2025 bedraagt de waardering van het meerderheidsbelang € 7.138.

#### *Omvang schuldbpositie met Stichting WonenBreborg*

WonenBreborg Project Quirijnboulevard BV heeft geen schuldbpositie met Stichting WonenBreborg.

#### *Financiële risico's*

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

### **WonenBreborg Project Groeseind BV**

#### *Omschrijving werkzaamheden*

WonenBreborg Project Groeseind BV is in het verleden opgericht met als doel het ontwikkelen van vastgoed binnen een specifiek project. In 2025 hebben er in de vennootschap geen activiteiten plaatsgevonden en waren er geen werknemers werkzaam.

#### *Waardering en aandeel*

De deelneming wordt in de jaarrekening gewaardeerd tegen de nettovermogenswaarde. Stichting WonenBreborg heeft een indirect belang van 100% in WonenBreborg Project Groeseind BV. Over 2025 heeft WonenBreborg Project Groeseind BV een positief resultaat behaald van € 18.896. Per ultimo 2024 bedraagt de waardering van het meerderheidsbelang € 1.008.738.

#### *Omvang schuldbpositie met Stichting WonenBreborg*

WonenBreborg Project Groeseind BV heeft geen schuldbpositie met Stichting WonenBreborg.

#### *Financiële risico's*

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

### **WonenBreborg Project Forum BV**

#### *Omschrijving werkzaamheden*

WonenBreborg Project Forum BV is in het verleden opgericht met als doel het ontwikkelen van vastgoed binnen een specifiek project. In 2025 hebben er in de vennootschap geen activiteiten plaatsgevonden en waren er geen werknemers werkzaam.

#### *Waardering en aandeel*

De deelneming wordt in de jaarrekening gewaardeerd tegen de nettovermogenswaarde. Stichting WonenBreborg heeft een indirect belang van 100% in WonenBreborg Project Forum BV. Over 2025 heeft WonenBreborg Project Forum BV een positief resultaat behaald van € 1.362. Per ultimo 2025 bedraagt de waardering van het meerderheidsbelang € 99.994.

#### *Omvang schuldbpositie met Stichting WonenBreborg*

WonenBreborg Project Forum BV heeft geen schuldbpositie met Stichting WonenBreborg.

#### *Financiële risico's*

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

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

##### *Omschrijving werkzaamheden*

WonenBreborg Project Dr. Struyckenplein BV is in het verleden opgericht met als doel het ontwikkelen van vastgoed binnen een specifiek project. In 2025 hebben er in de vennootschap geen activiteiten plaatsgevonden en waren er geen werknemers werkzaam.

##### *Waardering en aandeel*

De deelneming wordt in de jaarrekening gewaardeerd tegen de nettovermogenswaarde. Stichting WonenBreborg heeft een indirect belang van 100% in WonenBreborg Project Dr. Struyckenplein BV. Over 2025 heeft WonenBreborg Project Dr. Struyckenplein BV een positief resultaat behaald van € 16.230. Per ultimo 2025 bedraagt de waardering van het meerderheidsbelang € 1,2 miljoen.

##### *Omvang schuldbetrekking met Stichting WonenBreborg*

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

#### *Financiële risico's*

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

### **C Overige verbonden partijen**

#### **Stichting Woning in Zicht**

##### *Omschrijving werkzaamheden*

Woning in Zicht is sinds 1997 het gezamenlijke woonruimteverdeelsysteem van 5 woningcorporaties in Midden-Brabant; daarnaast coördineert het andere centrale zaken voor de gezamenlijke corporaties. WIZ verzorgt ook het secretariaat van zowel de urgentie- als de klachtencommissie.

In 2025 heeft WonenBreborg gebruikgemaakt van het verdeelsysteem voor met name de woningtoewijzingen in en rond Tilburg.

##### *Waardering en aandeel*

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

##### *Omvang schuldbetrekking met Stichting WonenBreborg*

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

#### *Financiële risico's*

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

#### **Stichting Klik voor Wonen**

##### *Omschrijving werkzaamheden*

De organisatie is als stichting op 1 december 2017 opgericht en heeft als doelstelling om uitvoering te geven aan het effectief en klantgericht bemiddelen van woonruimte tussen woningzoekenden en aanbieders en het bereiden van een transparante en regionale woningmarkt en het vergroten van de toegankelijkheid van die woningmarkt voor de woningzoekenden. In 2025 heeft WonenBreborg gebruikgemaakt van het verdeelsysteem van Klik voor Wonen voor met name de woningtoewijzingen in en rondom Breda.

##### *Waardering en aandeel*

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

*Omvang schuldpositie met Stichting WonenBreborg*

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

*Financiële risico's*

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



**GOVERNANCE,  
RISICOMANAGEMENT EN  
COMPLIANCE**

# Governance, risicomanagement en compliance

## 8.1 Governance

WonenBregburg vindt goed bestuur en toezicht erg belangrijk. Wij borgen dit door effectief toezicht, een transparante inrichting van de organisatie, een voortdurende dialoog met onze belanghebbenden en een zorgvuldige omgang met onze huurders. De governancestructuur van WonenBregburg is daar ook op ingericht. We verantwoorden ons actief. WonenBregburg houdt zich aan de Governancecode Woningcorporaties. De structuur en onderliggende documenten zijn te vinden op onze website onder Governance.

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

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

### Kernwaarden als leidraad voor gedrag en cultuur

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

### Governancestructuur

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

Het bestuur werkt vanuit een heldere missie, een toekomstgerichte visie en een uitgewerkt ondernemingsplan 2021-2025 en is belast met de realisatie van de doelstellingen en de strategie van de woningcorporatie. Hierbij opereert het bestuur transparant en legt gevraagd en ongevraagd verantwoording af over het handelen. Het schept voorwaarden voor een adequaat en kritisch intern toezicht en leeft de principes van goed bestuur na.

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

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

## Managementletter

WonenBreborg vindt het belangrijk dat zijn interne beheersing op orde is. Wij gebruiken de managementletter van de externe accountant EY als een van de toetsstenen om te zien in hoeverre wij daarin slagen. In de managementletter van 2025 doet EY wederom verslag van de door hen gesignaleerde verbeterpunten en relevante trends. Ook in 2025 heeft WonenBreborg weer aandacht geschonken aan de verbetering en vastlegging van de administratieve organisatie en interne beheersing (AO/IB).

Ten opzichte van de 7 managementletterpunten van vorig jaar zijn er in 2025 5 nieuw managementletterpunten opgenomen. Aan de andere kant hebben wij 3 bevindingen opgevolgd die nog in de managementletter van 2024 stonden; deze zijn dus niet meer als bevinding meegenomen in de managementletter 2025.

Ook in 2025 blijven wij werken aan verdere verbetering van het stelsel van AO/IB. Dit doen wij onder andere door de bevindingen en adviezen van de externe accountant en de internal auditor en de bevindingen en adviezen in de eerste- en tweedelijnscontrole rapporten, te rubriceren naar belang en urgentie. Op basis daarvan monitoren wij de opvolging ervan. Het bestuur ontvangt periodiek de voortgangsrapportage; de auditcommissie wordt hierover geïnformeerd.

## Permanente educatie

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

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

		PE-punten 2025	PE-punten 2024	PE-punten 2023	PE-punten totaal
Ir. J. Pars MRE	bestuursvoorzitter	33,5	62,0	41,0	136,5
Ir. C.H.J.M. Timmermans	directeur-bestuurder	32,5	57,0	42,0	131,5
Drs. M. Dam**	directeur-bestuurder	53,5	9,0	0	62,5

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

De norm voor bestuurders van woningcorporaties is 108 PE-punten in 3 jaar. Alle bestuurders van WonenBreborg 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. WonenBreborg maakt sinds 2016 gebruik van de diensten van EY. Omdat OOB's verplicht zijn om iedere 10 jaar de accountantsorganisatie te rouleren, is in 2024 gestart met het selectietraject voor een nieuwe externe accountant vanaf de wettelijke controle van de jaarrekening met boekjaar 2026. Daaruit is PwC gekomen als nieuwe accountant.

De raad van commissarissen, het bestuur, het management en de intern auditor (IA) beoordelen jaarlijks het functioneren van de externe accountant. De raad overlegt eenmaal per jaar met de externe accountant buiten aanwezigheid van het bestuur. De raad beoordeelt jaarlijks en stemt vervolgens in met het controleplan van de externe accountant. Het is in de praktijk met name de auditcommissie van de raad van commissarissen die toeziet op het functioneren van de externe accountant.

## Interim-controle

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

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

### **Manager Finance & Control (F&C)**

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

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

WonenBregburg heeft de taken, bevoegdheden en verantwoordelijkheden van de IA beschreven en geformali- seerd, 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 au- ditcommissie. De IA fungeert als derde lijn en is gepositioneerd direct onder het bestuur. De bepalingen met be- trekking tot de financiële functie en de controlfunctie, zoals opgenomen artikel 105 letter e. volgens het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV), zijn van toepassing.

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

### **Samenwerken aan beleid: De rol van belanghebbenden bij WonenBregburg**

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

Samen met onze partners sluiten we convenanten, maken we afspraken en creëren we op maat gemaakte over- legvormen. Deze samenwerkingen variëren van langdurige strategische allianties tot projectgerichte klant-/leve- ranciersrelaties. In onze '25 van 2025' geven we aan welke resultaten we in 2025 met deze samenwerkingen be- reiken.

Onze raad van commissarissen wordt voortdurend geïnformeerd over deze waardevolle contacten en de be- haalde resultaten. Daarnaast onderhoudt de raad ook zelf contacten met belangrijke stakeholders van Wonen- Bregburg.

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

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

### *Participatiereglement en Omgangscode*

Op onze website bieden we uitgebreide informatie over huurdersparticipatie en huurdersbelangen. We hanteren een participatiereglement dat duidelijk maakt hoe de overlegstructuren zijn geregeld en welke rechten en plichten de huurdersbelangenorganisaties hebben. Daarnaast hebben we een Omgangscode en een specifieke Omgangscode voor studenten, die van toepassing zijn tijdens grotere onderhoudsprojecten. Deze informatie is voor iedereen toegankelijk op onze website.

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

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



### *Formele huurdersparticipatie*

In 2025 hebben het bestuur van WonenBreborg en SHW 5 keer overlegd over beleid en stadsoverstijgende onderwerpen. De stadsregisseurs van WonenBreborg voerden in 2025 6 keer regulier overleg met HBO Wonen '99 in Tilburg en 5 keer regulier overleg met Bewonersplatform WonenBreborg Breda in Breda. Daarnaast waren we goed vertegenwoordigd op de algemene ledenvergaderingen en themabijeenkomsten die onze huurdersorganisaties organiseren.

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

#### *Adviesaanvragen:*

- Huuraanpassing (positief advies);
- Aanpassen algemene huurvoorwaarden (positief advies);
- Woning delen: Friends/hospita;
- Onderhoudsbeleid;
- Scootmobielbeleid;
- Sociaal incasseren.

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

- Begroting 2025;
- Jaarplan duurzaamheid;
- Schoonmaak;
- Brand/vluchtveiligheid;
- Servicekosten – proces en jaarlijkse verhoging;
- Klachtenproces;
- Procesoptimalisatie groot onderhoud;
- Vereenvoudiging organisatie;

- Luisterpanels;
- Huurbeleid;
- Portefeuillestrategie;
- Visie op sociaal maatschappelijke rol;
- Verbeter Breda.

Tijdens een themavergadering van de RvC spraken de commissarissen en SHW over de onderwerpen die de hbo's het afgelopen jaar op de agenda hebben gezet en zijn we gezamenlijk op zoek gegaan naar rode draden. De centrale vraag hierbij was: 'wat kunnen we leren van de signalen die de hbo's het afgelopen jaar hebben gegeven?'

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

Op complexniveau overleggen wij met de commissies van huurders regelmatig over zaken die hun complex, wijk of straat betreffen. In 2025 telden wij 30 commissies van huurders. Ook hadden wij 5 klankbordgroepen die meedachten bij groot onderhoud. De huurdersorganisaties gaven advies op het programma van eisen en sociaal plan in overleg met deze klankbordgroepen.

#### *Verdere betrokkenheid van huurders*

Daarnaast zijn bewoners op andere manieren betrokken. Zo hebben we 250 actieve vrijwilligers. Ook hebben we in 2025 luisterpanels georganiseerd, over onder andere het onderwerp servicekosten. Tijdens dit luisterpanel konden huurders vrijuit praten over hun ervaringen en verwachtingen van WonenBredburg. Verder hebben we 4 digitale huurderspanels uitzet. De onderwerpen waren: wat verwacht je van de huurdersbelangenorganisatie, hoe kan WonenBredburg beter omgaan met klimaatverandering, wat verwachten huurders van de woonwinkel en welke informatie willen huurders krijgen van WonenBredburg. Daarnaast hebben we de reguliere enquêtes uitgevoerd over de ervaren dienstverlening bij groot onderhoud, reparatieonderhoud, bij de nieuwe huurder en bij de vertrokken huurder.

## **8.2 Risicomanagement en compliance**

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

#### **Inrichting risicomanagement**

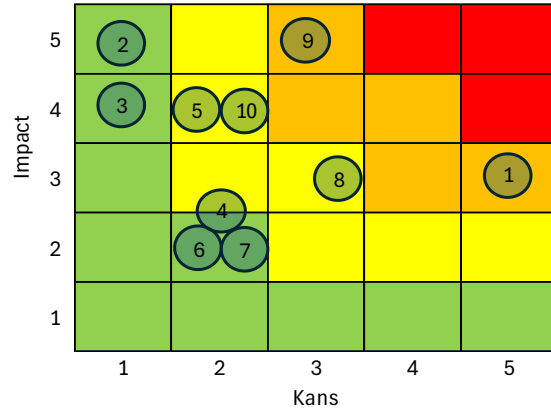
We hanteren het Three Lines Model voor de inrichting van risicomanagement. De verdeling van rollen en verantwoordelijkheden over deze linies vormt de basis voor interne beheersing. Hierdoor zijn zelfsignalering en zelfcorrectie van risico's mogelijk. Risicomanagement gebeurt primair in de 1 lijn met ondersteuning van de 2 lijn, zoals business controllers en risk controller. De 3 lijn (internal audit) toetst of het systeem een volledig beeld van risico's en issues geeft.

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

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

### Overzicht van belangrijkste risico's

Risico-nummer	Risico	Type
1	Cybersecurity	Strategisch
2	Borging veiligheid	Compliance
3	Wet- en regelgeving	Compliance
4	Beperkte verander- en executiekracht	Operationeel
5	Financiële continuïteit	Strategisch
6	Leefbare wijken	Strategisch
7	Beschikbaarheid	Operationeel
8	Digitale volwassenheid	Operationeel
9	Politieke en beleidsmatige onzekerheid	Strategisch
10	Rente-effect	Strategisch



Risico	Beschrijving	Beheersmaatregelen
Cybersecurity	Het risico dat WBB de dienstverlening aan huurders, woningzoekenden en andere stakeholders niet op het gewenste niveau kan uitvoeren als gevolg van het niet beschikbaar zijn van applicaties, netwerken en systemen door cyberaanval.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Crisis management/business continuity management;</li> <li>• Awareness onder personeel.</li> <li>• Training van medewerkers in informatiebeveiliging;</li> <li>• Versturen phishingmails vanuit audittrail inclusief terugkoppeling per afdeling;</li> <li>• Monitoring van netwerk en toegang;</li> <li>• Aanwezigheid van procedures met betrekking tot omgaan met incidenten en vertrouwelijke informatie.</li> </ul>
Borging Veiligheid	Het risico dat huurders, medewerkers en burgers lichamelijk en/of mentaal letsel oplopen als gevolg van tekortschietende veiligheid van gebouwen van WBB.	Er is beleid t.a.v. vastgoed veiligheid. Ten aanzien van de borging loopt er een programma met een op risico geprioriteerde aanpak op thema's.
Wet- en regelgeving	Het risico dat WBB financiële of reputatieschade oploopt als gevolg van het niet voldoen aan externe of interne wetten, regels, richtlijnen en kaders.	Afdeling Juridische Zaken beoordeelt per halfjaar de wijzigingen in relevante wet- en regelgeving en stuurt daarvan het overzicht rond aan managers. Dit met het doel te beoordelen of dat invloed heeft op de voor hen relevante processen en aandachtsgebieden. Op deze wijze kan tijdig geanticipeerd worden op wijzigingen in wet- en regelgeving. Tevens zijn diverse andere collega's aangesloten bij diverse bronnen die dit bewaken.
Beperkte verander en executiekracht	Het risico dat WBB de medewerkers niet actief meeneemt in doorlopend veranderende wereld met impact op ieders opgaven, doorontwikkeling in de functie	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Veranderprogramma Basic Fit;</li> <li>• WonenBregburg manier van werken voor alle medewerkers van WonenBregburg waarbij continu</li> </ul>

	<p>en veerkracht in bijstellen daarbinnen en de samenwerking die dat vraagt. Met het gevolg dat medewerkers niet kunnen of willen meegaan in organisatieverandering.</p>	<p>verbeteren en duidelijkheid centraal staan;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Inzet op 'een leven lang vakmanschap' vanuit de beschreven visie en de ontwikkeling van een WonenBregburg-academie normaliseren van leerlijnen in functies, leren met en van peers en een leiderschapsprogramma.</li> </ul>
Financiële continuïteit	<p>Het risico dat WBB haar strategische en financiële doelstellingen niet in voldoende mate kan realiseren.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Uitvoeren en stresstesten met verschillende scenario's;</li> <li>• Opstellen management rapportages met toets op kengetallen.</li> </ul>
Leefbare wijken	<p>Het risico dat de leefbaarheid in de wijken waar wij actief zijn zodanig achteruit gaat dat wij ons aanbod van leefbare wijken en buurten (woongenot) aan onze huurders niet gestand kunnen doen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Door differentiatie in huurprijs en bij nieuwbouwprojecten vaker het gemengd wonen in combinatie met communityvorm in zetten;</li> <li>• Sturing verhuurparameters zodat gezonde samenstelling van wijken wordt gewaarborgd</li> <li>• Tevens wordt bij het bepalen van de portefeuillestrategie, waarin vastgoed wordt gekoppeld aan de verschillende doelgroepen, gestreefd naar een passende mix in de wijk.</li> </ul>
Beschikbaarheid	<p>Het risico dat WBB niet in voldoende mate kan voorzien in de behoefte aan nieuwe woningen als gevolg van het tekortschieten in de (tijdige) beschikbaarheid van locaties, vergunningen, grondstoffen, menskracht en financiering.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Grondposities worden slechts verworven op basis van ontwikkelplannen;</li> <li>• Netwerken met belangrijke stakeholders, waaronder de gemeenten, worden onderhouden om tijdig in beeld te komen voor grondposities en kansen te benutten;</li> <li>• 30% sociaalnorm bij nieuwbouwplannen helpt de corporaties om productie te borgen.</li> </ul>
Digitale volwassenheid	<p>Door onvoldoende digitale weerbaarheid en niet optimaal gebruik maken van systemen werkt de corporatie inefficiënt, wat leidt tot hogere kosten, lagere productiviteit en verminderde slagkracht bij het realiseren van strategische doelen zoals nieuwbouw, verduurzaming en klantgerichtheid.</p>	<p>Implementatie van een integraal digitaliserings- en informatiebeveiligingsbeleid dat is gekoppeld aan de corporatiestrategie, inclusief periodieke toetsing en rapportage aan bestuur en RvC.</p>
Politieke en beleidsmatige onzekerheid	<p>Het risico dat veranderingen in wet- en regelgeving, rijksbeleid of lokale afspraken de strategische koers, financiële ruimte en operationele uitvoering van de corporatie ingrijpend beïnvloeden.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Doorrekenen verschillende scenario's begroting;</li> <li>• Herstelplan opnemen in begroting;</li> <li>• Managementrapportage met forecast zodat tijdig bijgestuurd kan worden.</li> </ul>

		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Lobby Aedes.</li> </ul>
Financiële positie wordt slechter door rente- of prijseffecten	Het risico dat WonenBregburg investeringsruimte verliest en vertraging oploopt in maatschappelijke opgaven door stijgende rente en financieringskosten.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Werken met treasurywet en treasurer;</li> <li>• Werken met gespecialiseerde externe om tijdig te kunnen anticiperen op de veranderingen in de markt;</li> <li>• Verschillende soorten leningen in de portefeuille.</li> </ul>

### Beheersing van fraude risico's

Integriteit van de medewerkers en voldoende functiescheiding binnen de werkzaamheden zijn fundamenteel voor het voorkomen van fraude. Afspraken in het kader van de gewenste integriteit zijn vastgelegd in de integriteitscode van WonenBregburg. Functiescheiding is vormgegeven vanuit het risicobeheersingssysteem en de procuratieregeling met daarbij aandacht voor de scheiding tussen de registerende, beschikkende en controlerende functies.

Vanuit de ontwikkelingen in wet- en regelgeving, governance en actualiteit neemt het belang en de wens om te beschikken over een gedegen frauderisicoanalyse toe. In 2025 vond een herijking van de frauderisicoanalyse plaats. De uitkomsten van de frauderisicoanalyse zijn vastgelegd in een fraude control matrix. Medio 2025 zijn de uitkomsten gedeeld met de raad van bestuur en de audit commissie. Voor het merendeel van de frauderisico's wordt het risico naar onze inschatting afgedekt middels beheersingsmaatregelen. Voor een aantal risico's resteert een gemiddeld restrisico; deze zijn onder onze aandacht.

Als signalen van (mogelijke) fraude geïdentificeerd worden, stellen we de raad van commissarissen, de externe accountant en de Autoriteit Woningcorporaties meteen op de hoogte en vindt er gedegen onderzoek plaats.

### Risicobereidheid en evaluatie

WonenBregburg hanteert een selectieve risicobereidheid. Op thema's zoals financiële stabiliteit en betaalbaarheid is de risicobereidheid laag, terwijl er bij verduurzaming en innovatie bewust grotere risico's worden genomen. In 2026 zal deze opnieuw worden geëvalueerd en aangescherpt om een goede balans te behouden tussen risico en rendement.

### Conclusie en doorkijk naar 2026

In 2026 zullen verdere stappen gezet worden op het gebied van risicomanagement en interne beheersing. In 2026 ligt de focus op:

- Herijking van risicobereidheid en verdere integratie van risicomanagement in procesbeheer;
- Verdieping van interne controles en versterking van monitoringstructuur;
- Uitbreiding van onze GRC-aanpak en koppeling met operationele risico's zodat beleid, processen en besluitvorming beter op elkaar afgestemd zijn.

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



# VERSLAG RAAD VAN COMMISSARISSEN

# Verlag raad van commissarissen

## Inleiding

De raad van commissarissen (rvc) legt in dit verslag verantwoording af over de wijze waarop hij in het verslagjaar 2025 toezicht heeft gehouden op het bestuur en de organisatie van WonenBredburg.

Voor WonenBredburg stond 2025 in het teken van het voortzetten van haar bijdrage aan de volkshuisvestelijke opgaven in Breda en Tilburg, in een context van blijvende schaarste en toenemende complexiteit. Deze omstandigheden vragen om zorgvuldige afwegingen en bestuurlijke wendbaarheid.

Intern werd in 2025 verder uitvoering gegeven aan het programma Basic Fit, dat gericht is op het op orde brengen van de basis van de organisatie. Dit programma omvatte onder meer aandacht voor passend leiderschap en de doorvoering van een organisatiewijziging, waarbij de organisatie is ingedeeld in vier logische domeinen om de samenwerking te vereenvoudigen.

Binnen de rvc vond in 2025 een wisseling plaats in het voorzitterschap. Als gevolg van het tussentijds aftreden van Yvonne van Mierlo, in verband met haar benoeming tot directeur-bestuurder bij BrabantWonen (een onverenigbare functie), heeft Vincent Smit per 1 januari 2025 tot 1 september 2025 de voorzittersrol op zich genomen, in afwachting van een externe opvolger. Per 1 september 2025 is Attje Kuiken benoemd tot lid en nieuwe voorzitter van de rvc.

## Over besturen en toezicht houden

Voor een goed functionerende woningcorporatie zijn professioneel bestuur en adequaat toezicht nodig. Het realiseren van de gestelde doelen als antwoord op de maatschappelijke opgaven staat voorop, met de financiële continuïteit van de organisatie als randvoorwaarde. De rvc heeft in 2023 zijn visie op toezicht aangescherpt. Het toezicht is waardegedreven. Dat houdt in dat de rvc in het bijzonder kijkt naar het hogere doel, de maatschappelijke meerwaarde van het handelen van WonenBredburg. De rvc houdt vooral waardecreatie op lange termijn van de organisatie in het oog: dragen de resultaten voldoende bij aan de realisatie van de missie, rekening houdend met een verantwoorde inzet van (schaarse) middelen? De keuze voor sturing op maatschappelijke meerwaarde is ook van betekenis voor de manier waarop de rvc werkt. De raad wil zichtbaar en benaderbaar zijn. De raad voert het gesprek niet alleen met het bestuur, maar ook met medewerkers, (vertegenwoordigers van) huurders en andere belangrijke stakeholders.

### Taakopvatting

De rvc handelt vanuit 4 rollen:

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

In dit hoofdstuk licht de rvc toe op welke wijze in 2025 invulling is gegeven aan deze 4 rollen. Daarna komt de samenstelling en het functioneren van de raad aan de orde.

### Toezichthoudende rol

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

- Extern: vigerende wet- en regelgeving (waaronder Woningwet, BTIV, WNT en AVG), Governancecode woningcorporaties, Nationale prestatieafspraken, Woondeal, (meerjarige) prestatieafspraken met gemeenten en huurdersorganisaties, toezicht- en oordeelsbrieven Aw/ILT en WSW, visitatierapport WonenBredburg 2020-2023 en rapporten externe accountant.

- Intern: governance framework met bijbehorende statuten en reglementen, Ondernemingsplan 2021-2025, begroting, treasury-jaarplan, liquiditeitsbegroting, tertiaalrapportages, risicomanagementsysteem (inclusief compliance) en rapporten internal auditor.

Het toezichhouden vindt vooraf en achteraf plaats. Toezicht vooraf gebeurt door het goedkeuren van het strategisch ondernemingsplan en de daaruit voortvloeiende voorgenomen bestuursbesluiten, die krachtens de statuten en reglementen voorafgaande goedkeuring van de rvc behoeven. Toezicht achteraf gebeurt door het volgen en waar nodig interveniëren bij het functioneren van het bestuur en de organisatie. Fundamentele waarden in de samenwerking tussen bestuur en toezicht zijn transparantie, vertrouwen, verbinding maken en een open houding.

#### Toeziht op strategie

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

#### Toeziht op financiële en operationele prestaties

- Door het jaar heen volgt de rvc onder meer aan de hand van (tertiaal)rapportages vanuit het bestuur de voortgang op de uitvoering van de ondernemingsplandoelstellingen en de belangrijkste financiële en operationele prestatie-indicatoren (waaronder klachten van huurders en huurderstevredenheid).
- De raad ziet toe op de naleving van procedures en richtlijnen van de financiële verslaglegging, inclusief gehanteerde uitgangspunten (position papers). Het jaarverslag en de jaarrekening worden in aanwezigheid van de externe accountant en de internal auditor besproken in de raad. Nadat is kennisgenomen van de goedkeurende controleverklaring van de accountant stelt de raad de jaarstukken vast.

#### Toeziht op volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties

- Woningcorporaties moeten aangeven in welke mate zij bijdragen aan de uitvoering van de gemeentelijke woonvisie (het 'bod'). In Breda en Tilburg maken gemeente, corporaties en huurdersorganisaties meerjarige prestatieafspraken. De betrokkenheid van de rvc behelst het bewaken van (de voortgang van) het proces en het goedkeuren van de meerjarige afspraken. Daarbij ziet de raad erop toe dat de door het Rijk benoemde prioriteiten voldoende zijn meegenomen.
- Woningcorporaties moeten hun maatschappelijke prestaties minimaal eens per 4 jaar laten onderzoeken door een door de SVWN geaccrediteerd visitatiebureau. WonenBregburg is in 2024 gevisiteerd door Procorp. Het visitatierapport is begin 2025 verschenen en wordt gebruikt bij het nieuwe ondernemingsplan en de dagelijkse uitvoering.

#### Toeziht op stakeholdersdialoog

- 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. Richting huurders(organisaties) spelen de huurderscommissarissen daarbij een centrale rol. Bij themabijeenkomsten van de maatschappelijke commissie zijn geregeld ook vertegenwoordigers vanuit andere maatschappelijke organisaties aanwezig.

#### Toeziht op risicobeheersing

- Het bestuur is verantwoordelijk voor een goede risicobeheersing. De raad houdt daar toezicht op, met name in relatie tot de strategie. Het gaat daarbij niet alleen om de financiële risico's (ratio's), maar ook om risico's met betrekking tot legitimiteit (het maatschappelijk presteren), en integriteit en reputatie (inclusief cyber risico's). Het signaleren, bespreken en beheersen van risico's komt in allerlei vormen en bij allerlei onderwerpen in vergaderingen van (commissies van) de rvc aan de orde. Een centrale rol is daarbij weggelegd voor de auditcommissie.
- Onderdeel van de begroting is de continuïteitsvraag. De begroting omvat ook scenario-analyses.
- De toezicht- en oordeelsbrieven van de externe toezichthouders zijn gedeeld met de raad.
- De raad voert jaarlijks buiten aanwezigheid van het bestuur overleg met de externe accountant.

#### Toeziht 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. Het verbindingsstatuut schept een helder afwegingskader ten aanzien van de omgang met verbindingen. Het beleid van WonenBregburg is gericht op een overzichtelijke en sobere verbindingsstructuur.

#### Opdrachtgeverschap externe accountant

- In 2016 heeft de rvc EY benoemd als (nieuwe) accountant. Vierjaarlijks wordt een grondige beoordeling van het functioneren van de externe accountant gemaakt. Daarnaast komt jaarlijks, bij het verstrekken van de opdracht voor de controle van de jaarrekening en de dVi, het functioneren van de externe accountant ter sprake. De RvC is tevreden over het functioneren van EY.
- Met de invoering van de OOB-status van woningcorporaties zijn de regels ten aanzien van de externe accountantsorganisatie verder aangescherpt. Die aanscherping leidde voor de controle vanaf boekjaar 2022 tot wisseling van de eindverantwoordelijke partner vanuit EY. In verband met de maximale benoemingstermijn is in 2025 een nieuw accountantskantoor geselecteerd voor de controle vanaf boekjaar 2026: PwC.

### Werkgeversrol

WonenBregburg heeft een driehoofdig bestuur. Alle bestuurders zijn benoemd voor een periode van vier jaar. In 2025 is Caroline Timmermans herbenoemd voor een volgende periode van vier jaar. De bestuurders hebben hun portefeuilles onderling verdeeld. In 2025 hield Hans Pars zich primair bezig met de portefeuille dienstverlening en het vastgoedbedrijf, Caroline Timmermans met het maatschappelijk bedrijf, waaronder de wijkteams, en Margriet Dam met de bedrijfsvoering.

Als uitvloeisel van de vereenvoudiging van de organisatie is in 2025 besloten de taakverdeling per 1 januari 2026 te wijzigen. Met ingang van die datum vallen Vastgoedprojecten en Onderhoud & Duurzaamheid onder de verantwoordelijkheid van Hans Pars, Huurders & Wijken onder die van Caroline Timmermans en de bedrijfsvoering onder die van Margriet Dam. De taakverdeling is op de website van WonenBregburg nader uitgewerkt.

### De samenstelling op 12 mei 2026:

naam		
ir. J. Pars MRE bestuursvoorzitter	in functie sinds:  geboortejaar: geslacht: nationaliteit: (neven)functies:	1 augustus 2015; herbenoemd per 1 augustus 2019 en 1 augustus 2023  1962 man Nederlandse bestuurslid bij CAST (Centrum voor Architectuur en Stedenbouw Tilburg e.o.)
ir. C.H.J.M. Timmermans directeur-bestuurder	in functie sinds:  geboortejaar: geslacht: nationaliteit: (neven)functies:	1 november 2017; herbenoemd per 1 november 2021 en 1 november 2025  1965 vrouw Nederlandse - bestuurslid Tilburgs Ondersteuningsfonds - bestuurslid Stichting In De Wijk geworteld (wijkfonds Tilburg Noord)
drs. M. Dam RC directeur-bestuurder	in functie sinds: geboortejaar: geslacht: nationaliteit: (neven)functies:	1 september 2024 1972 vrouw Nederlandse Individuele coaching en geven van masterclasses

### Beoordelingskader en beoordeling

Eind 2025 voerde de selectie- en remuneratiecommissie beoordelingsgesprekken met de individuele bestuurders. De selectie- en remuneratiecommissie hanteert een 360-gradenmethodiek, waarbij ook de mening van de huurdersorganisaties en de ondernemingsraad is opgehaald. Daarnaast halen de individuele bestuurders zelf ook actief feedback op uit de organisatie en brengen die in in het gesprek met de selectie- en remuneratiecommissie. In de gesprekscyclus van de selectie- en remuneratiecommissie met de individuele bestuurders zijn afspraken gemaakt over persoonlijke ontwikkelingsplannen. De raad vergewist zich van de scholingsactiviteiten van het bestuur en het voldoen aan het principe van permanente educatie.

### *Beloningskader en beloning*

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

### *Organisatiecultuur en integriteit*

Naast alle regels omtrent goed functioneren en goed toezicht dient uiteraard ook aandacht te zijn voor (gewenste) gedrag- en cultuuraspecten binnen de organisatie. Het bestuur brengt aan de rvc verslag uit over de activiteiten betreffende de cultuur in de organisatie. Een van de onderwerpen die in dat kader worden besproken, is het programma Basic Fit dat gaat over het op orde krijgen van de basis, inclusief het daarvoor benodigde leiderschap.

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

- WonenBreburg heeft een integriteits- en gedragscode. In 2024 is een geactualiseerde versie van deze code vastgesteld. In 2025 deden zich drie integriteitsschendingen voor die aanleiding gaven tot melding aan de Raad van Commissarissen. In deze gevallen is zorgvuldig onderzoek verricht en zijn passende maatregelen getroffen. De casussen zijn benut om het gesprek over integriteit en aanspreekbaarheid binnen de organisatie te verdiepen. Zij bevestigen het belang van een open cultuur waarin integriteit vanzelfsprekend is. De Raad van Commissarissen besteedt hier structureel aandacht aan in zijn toezicht.
- WonenBreburg heeft een meldregeling die in lijn is met de Wet Huis voor klokkenluiders. In 2025 zijn bij de externe vertrouwenspersoon 7 meldingen binnengekomen van ongewenste omgangsvormen (2024: 5 meldingen).

### *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 2025 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).
- WonenBreburg verstrekt aan leden van het bestuur geen persoonlijke leningen of garanties, of andere financiële voordelen die niet vallen onder het beloningsbeleid zoals voorzien in de statuten en/of reglementen.
- Naar aanleiding van de Nieuwsuur uitzending in juni 2023 over woningbezit en -verhuur door bestuurders en commissarissen van woningcorporaties, heeft de rvc het vastgoedbezit van de bestuurders geïnventariseerd en besproken. De raad heeft vastgesteld dat de bestuurders geen vastgoed in bezit hebben naast een eventuele eigen woning of vakantiewoning.

### *Klankbordfunctie*

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

Kern van de klankbordfunctie is het gezamenlijk verkennen van nieuwe opgaven en nieuwe wegen, en het bespreken van dilemma's op strategisch en operationeel niveau. Hier hoort reflectie bij op de vraag of WonenBreburg met zijn aanbod en manier van werken nog voldoende aansluit. Elementen uit de strategie worden in themasessies voorafgaand aan plenaire rvc-vergaderingen geagendeerd. Dat geeft de raad de mogelijkheid om een meer inhoudelijke discussie te voeren over specifieke onderwerpen. In het verslagjaar zijn er themasessies geweest over: organisatieontwikkeling (Basic Fit, vereenvoudiging van de organisatie), de portefeuillestrategie, en huurdersparticipatie (samen met de overkoepelende huurdersorganisatie SHW). Daarnaast wordt jaarlijks een

tweedaagse conferentie van rvc en bestuur belegd, waarin – in aanwezigheid van externe sprekers – met elkaar strategische onderwerpen worden uitgediept. De thema's tijdens de conferentie in het najaar 2025 waren: trends en ontwikkelingen, en (maatschappelijke vragen bij) gebiedsontwikkelingen. Onderdeel van de conferentie waren projectbezoeken aan Kenniskwartier-Westemarkt, herberg Den Herdgang (buurtfunctie), en gemengd wonen flexlocatie Dr. Bloemenlaan in Tilburg.

### Ambassadeursfunctie

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

### Samenstelling van de raad

De samenstelling van de rvc is in 2025 gewijzigd:

datum	naam	
1 januari 2025	afgetreden: drs. A.J. van Mierlo	tussentijds vanwege benoeming in onverenigbare functie
10 februari 2025	afgetreden: C. Rombouts RA	conform rooster van aftreden (max. benoemingstermijn)
1 maart 2025	aangetreden: drs. ing. A.M. Veldhuizen	eerste termijn (vier jaar)
1 september 2025	aangetreden: drs. A.H. Kuiken	eerste termijn (vier jaar)
1 januari 2026	afgetreden: dr. V.J.M. Smit aangetreden: O.S. Akinci	conform rooster van aftreden (max. benoemingstermijn) eerste termijn (vier jaar)

Eind 2025 bestond de rvc uit 6 personen. Met het aftreden van Yvonne van Mierlo per 1 januari 2025 is het voorzitterschap van de raad overgegaan naar Vincent Smit. De raad heeft besloten om een vervanger (lid, tevens beoogd voorzitter) te werven. Per 1 september 2025 is Attje Kuiken benoemd tot lid en voorzitter van de rvc. De opvolging van Cindy Rombouts door Astrid Veldhuizen was niet direct aansluitend, aangezien eerst de positieve zienswijze van de minister moest worden afgewacht.

In de statuten is bepaald dat ten minste 1/3 deel van de raad bestaat uit leden die zijn voorgedragen door de huurdersorganisaties, maar niet de meerderheid. In de rvc van WonenBreburg zitten 2 leden die zijn benoemd op voordracht van de huurdersorganisaties: 1 voor Breda en 1 voor Tilburg.

De samenstelling van de rvc op 12 mei 2026:

naam		
drs. A.H. Kuiken voorzitter	in functie sinds: aftreden: geboortjaar: geslacht: nationaliteit: beroep:  (neven)functies:	1 september 2025 31 augustus 2029 (herbenoembaar) 1977 vrouw Nederlandse voorzitter bestuur Novadic-Kentron (organisatie voor verslavingszorg) voorzitter en rapporteur monitor commissie Stichting Financieel Gezond Nederland (SFGN)
O.S. Akinci lid op voordracht van de huurdersorganisatie (Breda)	in functie sinds: aftreden: geboortjaar: geslacht: nationaliteit: beroep:	1 januari 2026 31 december 2029 (herbenoembaar) 1978 man Nederlandse - programmaleider Klimaat, Energie en milieu bij de gemeente Eindhoven - eenmanszaak Selçuk Akinci (advies en dienstverlening op het gebied van public relations, communicatie en strategie (op het gebied van duurzaamheid)

	(neven)functies:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- penningmeester Stichting Popfestival Breda Barst</li> <li>- voorzitter Stichting Brabants Internationaal Kinderfestival (BRİK)</li> <li>- penningmeester Stichting Pop Overleg Breda</li> <li>- voorzitter Stichting Gemeenschapshuis De Belcrum</li> </ul>
mr. M.J.H. Clercx lid	in functie sinds: aftreden: geboortejaar: geslacht: nationaliteit: beroep: (neven)functies:	8 november 2018 21 november 2026 (niet herbenoembaar) 1967 vrouw Nederlandse CLO/directeur-bestuurder van Salut (spin-out van VGZ) <ul style="list-style-type: none"> <li>- lid raad van commissarissen National Academic</li> <li>- lid raad van toezicht van Stichting MedMij (veilige en betrouwbare digitale uitwisseling van medische gegevens)</li> </ul>
M.B. Gründemann MRE lid	in functie sinds: aftreden: geboortejaar: geslacht: nationaliteit: beroep:  (neven)functies:	1 september 2020 31 augustus 2028 (niet herbenoembaar) 1975 vrouw Nederlandse <ul style="list-style-type: none"> <li>- algemeen directeur bij Zadelhoff</li> <li>- directeur ontwikkeling bij Zadelhoff</li> <li>- directeur ontwikkeling Centrum voor Zorg Slotervaart bij Zadelhoff</li> <li>- eigenaar City Booster B.V. (consultancy en projectontwikkeling)</li> <li>- mede-eigenaar GGRE B.V. (belegging en projectontwikkeling)</li> <li>- (vastgoed)commissaris DW Property (voorheen Reggeborgh)</li> </ul>
drs. E. de Ridder lid op voordracht van de huurdersorganisatie (Tilburg)	in functie sinds aftreden geboortejaar geslacht nationaliteit beroep (neven)functies	26 april 2022 25 april 2026 (herbenoembaar) 1978 man Nederlandse watergraaf Waterschap De Dommel <ul style="list-style-type: none"> <li>- lid Raad van Toezicht Stichting Biezonderwijs Tilburg</li> <li>- lid Provinciale Raad voor Gezondheid Brabant</li> <li>- lid bondsraad ANWB</li> </ul>
drs. ing. A.M. Veldhuizen lid	in functie sinds: aftreden: geboortejaar: geslacht: nationaliteit: beroep:  (neven)functies:	1 maart 2025 28 februari 2029 (herbenoembaar) 1966 vrouw Nederlandse <ul style="list-style-type: none"> <li>- Partner bij CFO/CEO Capabel (diverse interim opdrachten waaronder CEO a.i. Vectura Holding B.V. (Karthof Carrosserieën)</li> <li>- Owner Veldhuizen Solutions B.V.</li> <li>- voorzitter RvC Woonwaard (woningcorporatie)</li> <li>- lid RvT/voorzitter audit commissie Talland College (onderwijsinstelling)</li> <li>- lid RvT/voorzitter audit commissie Pro Persona (zorginstelling)</li> <li>- lid Tuchtcollege Raad van Beheer Kynologisch gebied</li> </ul>

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

naam		
C. Rombouts RA lid	in functie sinds: afgetreden per:	10 februari 2017 10 februari 2025

	geboortejaar:	1964
	geslacht:	vrouw
	nationaliteit:	Nederlandse
	beroep:	voormalig CFRO van Syntrus Achmea Real Estate & Finance. Zelfstandig ondernemer: toezicht, interim-management, advies & coaching
	(neven)functies:	- lid en vice voorzitter raad van commissarissen woningcorporatie Staedion - lid raad van advies van Coach College de Baak (opleider voor coaching & counseling) - lid VTW-werkgroep Nationale prestatieafspraken

Tot 1 januari 2026 was (ook) Vincent Smit commissaris:

naam		
dr. V.J.M. Smit voorzitter, lid op voordracht van de huurdersorganisaties	in functie sinds: afgetreden per: geboortejaar: geslacht: nationaliteit: beroep:  (neven)functies:	1 januari 2018 1 januari 2025 1953 man Nederlandse voormalig lector grootstedelijke ontwikkeling aan de Haagse Hogeschool - advieswerkzaamheden voor Platform31 (kennis- en netwerkorganisatie) op het thema leefbaarheid - advieswerkzaamheden voor PACT van Breda/ Verbeter Breda

## Governance

WonenBregburg onderschrijft de Governancecode Woningcorporaties 2025, zoals vastgesteld door Aedes en de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW). Deze code vormt het kader voor goed bestuur en toezicht en is gebaseerd op vijf samenhangende principes die richting geven aan het handelen van bestuur, Raad van Commissarissen en medewerkers. De Raad van Commissarissen ziet erop toe dat deze principes binnen WonenBregburg worden nageleefd en doorleefd, met aandacht voor een open cultuur, actieve verantwoording, geschiktheid en reflectie, dialoog met belanghebbenden en een zorgvuldige beheersing van risico's. De governance van WonenBregburg is in lijn met de wet- en regelgeving en codes. De door Aedes opgestelde modelstatuten en -reglementen zijn als uitgangspunt genomen. De statuten zijn in 2022 geactualiseerd, onder andere naar aanleiding van de per 1 januari 2022 gewijzigde Woningwet. Ook het investeringsstatuut en -kader zijn toen geactualiseerd. De meeste andere reglementen zijn (voor het laatst) geüpdatet in 2021; het reglement RvC nog in 2025.

De Autoriteit woningcorporaties (Aw) heeft in het kader van het reguliere externe toezicht onderzoek gedaan naar WonenBregburg. Basis daarvoor is het Gezamenlijk beoordelingskader van de Aw en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). De Aw heeft gesprekken gevoerd met het voltallig bestuur. De uitkomsten van het onderzoek staan in de Toezichtbrief (2025). Op basis van het onderzoek geeft de Aw de risico-inschatting 'laag' op alle onderdelen van het beoordelingskader. De Aw is positief over de ontwikkelingen die WonenBregburg heeft ingezet. Als afspraken is opgenomen dat in het volgende reguliere toezichtgesprek de voortgang wordt besproken van de verdere uitwerking en realisatie van de voorgenomen fte-reductie, de ingezette organisatie-, cultuur- en digitaliseringsontwikkeling van WonenBregburg, en de evaluatie en leerpunten van de integriteitsincidenten. De toezichtbrief met daarin alle uitkomsten van het onderzoek staat op de website van de Aw.  
<https://www.ilent.nl/onderwerpen/publicaties-cijfers-en-wetgeving-autoriteit-woningcorporaties/oordeelsbrieven>

### Integriteit en onafhankelijkheid

- Bij de benoeming van nieuwe commissarissen laat de rvc voor extra zekerheid standaard 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 2025 is geen sprake geweest van (transacties met) tegenstrijdige belangen waarbij leden van de rvc betrokken waren.
- De raad is zodanig samengesteld dat de leden ten opzichte van elkaar, het bestuur en welk deelbelang dan ook, onafhankelijk en kritisch kunnen functioneren en hun taak naar behoren kunnen vervullen. De leden van de raad hebben geen nevenfuncties die tegenstrijdig zijn aan het belang van WonenBreburg. De leden dienen nieuwe (neven)functies te melden en te bespreken in de raad. Behalve een check op eventuele onverenigbaarheden, tegenstrijdige belangen of (schijn van) belangenverstrengeling, wordt daarbij ook rekening gehouden met het wettelijk toegestane aantal commissariaten.
- WonenBreburg verstrekt aan leden van de rvc geen persoonlijke leningen of garanties of andere financiële voordelen die niet vallen onder het beloningsbeleid zoals voorzien in de statuten en/of reglementen.
- Naar aanleiding van de Nieuwsuur uitzending in juni 2023 over woningbezit en -verhuur door bestuurders en commissarissen van woningcorporaties, heeft de rvc het vastgoedbezit van commissarissen geïnventariseerd en besproken. De raad heeft daarbij de “Handreiking: opnieuw beoordelen van Vastgoedbezit” van VTW en Aedes gevolgd. De raad heeft vastgesteld dat het eventuele vastgoedbezit van commissarissen in overeenstemming is met de Handreiking, meer in het bijzonder dat:
  1. Het betreffende vastgoed voor benoeming transparant bij de Aw is gemeld
  2. Het woningbezit zich niet bevindt in de woningmarktregio van de woningcorporatie
  3. Dat er geen sprake is geweest van concurrentie met de woningcorporatie
  4. Dat er geen sprake is geweest van een tegenstrijdig belang
  5. Dat er geen sprake is geweest van (de schijn van) belangenverstrengeling
  6. Dat er geen blijk is gegeven van niet-goed verhuurderschap
 De raad heeft besloten om het onderwerp jaarlijks te laten terugkomen en om hiervan verslag te doen in het rvc jaarverslag. Tevens heeft de raad in 2024 aanvullend beleid geformuleerd (naast eerdergenoemde Handreiking) om zaken te concretiseren.

## Informatievoorziening

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

- De raad laat zich door het bestuur zowel schriftelijk als mondeling informeren over allerlei relevante zaken. Over de wijze waarop zijn afspraken gemaakt met het bestuur, bijvoorbeeld tertiaalrapportages, themasessies en notities/analyses over specifieke onderwerpen (zoals projectenrapportages).
- Bij vergaderingen van (commissies van) de rvc worden regelmatig medewerkers uit de organisatie uitgenodigd (internal auditor, managers, inhoudelijke specialisten etc.).
- De raad gebruikt zijn jaarlijkse conferentie om informatie van buiten naar binnen op te halen, in het bijzonder door externe sprekers uit te nodigen en/of werkbezoeken af te leggen.
- De raad haalt informatie op bij stakeholders. Er is met regelmaat overleg met de huurdersvertegenwoordiging, ondernemingsraad en gemeenten. In 2024 vond de (vierjaarlijkse) maatschappelijke visitatie plaats. Individuele commissarissen hebben onderdelen daarvan bijgewoond. Ook hebben commissarissen personeelsbijeenkomsten bijgewoond (kerstbijeenkomst).
- De raad haalt informatie op bij de (externe en interne) accountant aan de hand van de jaarverslaglegging, de managementletter en accountantsverslag, en in meer algemene zin.

## Overleg en commissies van de raad

### Bijeenkomsten

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

- 6 reguliere vergaderingen, in aanwezigheid van het bestuur.

- 1 onderlinge vergadering voor de zelfevaluatie. Het bestuur heeft een deel van deze vergadering bijgewoond.
- 1 tweedaagse conferentie samen met het bestuur in het najaar.
- 1 gezamenlijke sessie met de overkoepelende huurdersorganisatie SHW.

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

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

aandachtsveld	belangrijkste onderwerpen
organisatie	- organisatie-/formatieontwikkeling
governance/ rvc aangelegenheden	- benoeming tijdelijke vervangers bij belet of ontstentenis rvc - bezoldiging bestuurders en commissarissen - herbenoeming Caroline Timmermans als directeur-bestuurder - opleidingsbehoefte rvc - opvolging A.J. van Mierlo/ benoeming A.H. Kuiken als lid en voorzitter RvC - opvolging C. Rombouts/ benoeming A.M. Veldhuizen als lid RvC - opvolging V.J.M. Smit/ benoeming O.S. Akinci als lid RvC - samenstelling rvc commissies - wijziging reglement RvC - wijziging taakverdeling bestuur - zelfevaluatie
investeringen	- (des)investeringsvoorstellen (groot onderhoud, nieuwbouw/aankopen, verkopen) - inkoopvoorstellen
financiën	- auditplan internal auditor (IA) - begroting en treasury jaarplan (incl. kaderbrief, leidraad Aw) - bijzondere onderzoeken (integriteitsschending) - deelnemingen, verbindingen en samenwerkingsverbanden - evaluatie externe accountant (jaarrekeningcontrole) - jaarrekening en jaarverslag (inclusief controleverklaring externe accountant) - managementletter en accountantsverslag externe accountant - opdracht externe accountantscontrole (controleplan, fee letter) - rapportages IA en (tweedelijns) risicomanagementrapportages - benoeming nieuwe accountant (incl. selectieproces) - tertiaalrapportages - toezicht- en oordeelsbrieven Aw/ILT en WSW
maatschappelijk	- huurdersparticipatie (themasessie samen met huurdersorganisatie) - huurdersaangelegenheden (als vast onderwerp op RvC agenda) - maatschappelijke visitatie 2020-2023 (incl. reflectiegesprek in het najaar) - (meerjarige) prestatieafspraken Convenant Wonen 2025-2029 Tilburg - nieuw ondernemingsplan 2026-2030 - portefeuillestrategie - realisatie ondernemingsplan 2021-2025

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

### Commissies

De raad kent 4 vaste commissies: de auditcommissie, de investeringscommissie, de maatschappelijke commissie en de selectie- en remuneratiecommissie. De commissies adviseren de rvc over onderwerpen die binnen hun taakgebied vallen en bereiden de besluitvorming van de raad voor, maar laten de verantwoordelijkheid van de raad onverlet.

In onderstaand schema zijn per commissie de samenstelling, vergaderfrequentie en belangrijkste bespreekpunten weergegeven.

rvc-commissie	samenstelling commissies in 2025	aantal vergaderingen	
			belangrijkste onderwerpen
auditcommissie	<p>tot 10 februari 2025: C. Rombouts RA, voorzitter M.B. Gründemann MRE, lid</p> <p>vanaf 1 maart 2025: drs. ing. A.M. Veldhuizen, voorzitter M.B. Gründemann MRE, lid</p>	5	<ul style="list-style-type: none"> <li>- accountantsverslag en controleverklaring</li> <li>- auditplan + rapportages IA</li> <li>- begroting (incl. treasury)</li> <li>- fiscaliteiten</li> <li>- bijzondere onderzoeken (integriteitsschending)</li> <li>- de Prognose informatie (dPi)</li> <li>- de Verantwoordings informatie (dVi)</li> <li>- externe toezichhouders (Aw en WSW)</li> <li>- fraude en integriteit</li> <li>- IA (internal audit) wordt concern control</li> <li>- intern controleplan F&amp;C incl. frauderisicobeoordeling</li> <li>- IT</li> <li>- jaarrekening/jaarverslag en verbindingen (incl. position papers)</li> <li>- managementletter externe accountant</li> <li>- opdracht/controleplan externe accountant (incl. evaluatie) + honorering</li> <li>- risicomanagement(rapportages)</li> <li>- selectie(proces) nieuwe accountant</li> <li>- taxatieroulatie</li> <li>- verbetering P&amp;C cyclus</li> <li>- voortgang <i>Basic Fit</i></li> <li>- voortgangsrapportages</li> </ul>
investeringscommissie	<p>mr. M.J.H. Clercx, voorzitter M.B. Gründemann MRE, lid dr. V.J.M. Smit, lid<sup>1</sup></p>	7	<ul style="list-style-type: none"> <li>- (des)investeringsvoorstellen (groot onderhoud, nieuwbouw/aankopen, verkopen)</li> <li>- contractering samenwerkingspartners groot onderhoud</li> <li>- inkoopvoorstellen</li> <li>- investeren in de bestaande voorraad (themasessie)</li> <li>- duurzaamheid</li> <li>- project meerjarenonderhoudsbegroting</li> <li>- onderhoudsbeleid</li> <li>- portefeuillestrategie</li> <li>- voortgangsrapportages projecten</li> </ul>
maatschappelijke commissie	<p>dr. V.J.M. Smit, voorzitter drs. E. de Ridder, lid</p>	4	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Convenant Wonen Tilburg en prestatieafspraken 2025-2026</li> <li>- Initiatief HBO Wonen 99 schoonmaak</li> <li>- portefeuillestrategie</li> <li>- visie sociaal-maatschappelijke rol</li> <li>- werken aan sociaal-maatschappelijke opgaven (themasessie)</li> <li>- wijkgericht werken en sturen</li> </ul>
selectie- en remuneratiecommissie	<p>tot 1 september 2025: drs. E. de Ridder, voorzitter</p>	4	<ul style="list-style-type: none"> <li>- beoordeling bestuurders (incl. 360°-gesprekken met OR en SHW)</li> </ul>

<sup>1</sup> Omdat Vincent Smit in de periode van 1 januari tot 1 september 2025 de rol van voorzitter van de rvc vervulde, nam hij in deze periode niet deel aan de vergaderingen van de investeringscommissie.

	dr. V.J.M. Smit, lid  vanaf 1 september 2025: drs. E. de Ridder, voorzitter drs. A.H. Kuiken, lid	<ul style="list-style-type: none"> <li>- bezoldiging bestuurders en commissarissen</li> <li>- personeel cijfers en analyses</li> <li>- formatieontwikkeling en strategische personeelsplanning</li> <li>- (her)benoemingen (bestuurders en commissarissen)</li> <li>- nieuw Sociaal Plan</li> <li>- onderlinge taakverdeling bestuur</li> <li>- organisatieontwikkeling (<i>Basic Fit</i>, vereenvoudiging organisatie)</li> <li>- topstructuur</li> <li>- werkgelukmeting</li> </ul>
--	---	---

### Zelfevaluatie

De rvc bespreekt jaarlijks het eigen functioneren en dat van de individuele leden. Ook de onderlinge samenwerking binnen de raad en de relatie met het bestuur maken deel uit van deze evaluatie.

De zelfevaluatie is in 2025 door de raad zelf voorbereid en uitgevoerd, zonder begeleiding van een externe deskundige. Het bestuur heeft een deel van de zelfevaluatie bijgewoond.

Daarnaast is tijdens de zelfevaluatie aandacht besteed aan de belangrijkste netwerken van WonenBreburch en de wijze waarop de rvc toezicht houdt op deze netwerken.

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

#### Overleg met de ondernemingsraad

De voorzitter voert, vergezeld door een lid van de rvc, ten minste 2 keer per jaar een gesprek met de ondernemingsraad. Bij deze besprekingen is het bestuur niet aanwezig. De raad ervaart de sfeer en betrokkenheid binnen de ondernemingsraad als proactief en positief.

#### Overleg met huurders

De rvc onderhoudt goed contact met de huurdersvertegenwoordiging. De raad wordt periodiek geïnformeerd over de contacten met de huurdersorganisaties en de onderwerpen die daarbij centraal staan. De contacten verlopen met name via de commissarissen die op voordracht van de huurders zijn benoemd en de voorzitter van de raad. De huurderscommissarissen wonen ook geregeld bijeenkomsten van de huurdersorganisaties bij. Ten minste eenmaal per jaar wordt een gezamenlijke bijeenkomst van de voltallige rvc met de huurdersvertegenwoordiging georganiseerd. In 2025 vond die in september plaats. Daarbij werd ingezoomd op de huurdersparticipatie. In het gesprek kwam naar voren dat huurders zich gehoord voelen. Op veel terreinen is de samenwerking inmiddels vanzelfsprekend geworden waardoor huurdersbelangen steeds beter geïntegreerd raken in het beleid van WonenBreburch. Als aandachtspunten werden naar voren gebracht de communicatie vanuit WonenBreburch naar huurders (de toon en het moment van communiceren) en de impact van verdergaande digitalisering op kwetsbare huurders. De rvc is blij met de grote betrokkenheid en inzet van de huurdersvertegenwoordiging.

#### Overleg overige stakeholders

De rvc vindt het belangrijk om ook andere stakeholders van WonenBreburch te ontmoeten, in ieder geval de gemeenten Breda en Tilburg. De voorzitter van de rvc spreekt samen met de bestuursvoorzitter (en zo mogelijk ook de betreffende huurderscommissaris) in principe jaarlijks met de verantwoordelijke wethouders in Breda en Tilburg. Andere externe contacten zijn bijvoorbeeld (de raden van commissarissen van) collega-woningcorporaties of organisaties in het bredere sociale domein (met name op het gebied van leefbaarheid, zorg en welzijn). Ook

worden voor bijeenkomsten van de maatschappelijke commissie geregeld stakeholders uitgenodigd die betrokkenheid hebben bij het behandelde thema.

## Scholing en bezoldiging

### Scholing

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

De rvc investeert permanent in zijn kennis en kunde om de deskundigheid van de raad te waarborgen. De leden van de rvc zijn lid van de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW). Alle leden van de raad voldoen aan het reglement van permanente educatie (PE) van de VTW: het behalen van minimaal 5 punten voor het jaar 2025 (uitgaande van een vol jaar lidmaatschap). De rvc bespreekt onderling welke behoefte bestaat aan educatie van de rvc als collectief en van de individuele leden en stemt daar et opleidingsprogramma op af.

### Bezoldiging

De rvc stelt de bezoldiging van de leden van de raad vast. De bezoldiging van commissarissen bij WonenBreburg is in overeenstemming met de wettelijke bepalingen van de WNT-2. De rvc heeft ervoor gekozen de wettelijke WNT bedragen toe te passen in plaats van de VTW adviesregel te volgen. De WNT is de wettelijke norm. Die wordt gehanteerd voor het bestuur; logisch is om die dan ook aan te houden voor de rvc. Daarbij speelt mee dat het toezicht gelet op actuele ontwikkelingen zwaarder is geworden.

naam	Behaalde PE punten 2025	Surplus PE punten 2024	TOTAAL PE punten 2025	WBB bezoldiging	WNT maximum
drs. A.H. Kuiken <sup>2</sup>	1		1	€ 12.300	€ 12.300
O.S. Akinci	-	-	-	-	-
mr. M.J.H. Clercx	7	3	10	€ 24.600	€ 24.600
M.B. Gründemann MRE	2	3	5	€ 24.600	€ 24.600
drs. E. de Ridder	16	5	21	€ 24.600	€ 24.600
C. Rombouts RA <sup>3</sup>		3	3	€ 2.657	€ 2.696
dr. V.J.M. Smit <sup>4</sup>	11	5	16	€ 32.766	€ 32.788
drs. ing. A.M. Veldhuizen	11		11	€ 20.500	€ 20.500

<sup>2</sup> Attje Kuiken is op 1 september 2025 aangetreden als voorzitter van de rvc. Zij hoefde daarom in 2025 maar 1 PE punt te behalen.

<sup>3</sup> Cindy Rombouts is per 10 februari 2025 afgetreden als lid van de rvc.

<sup>4</sup> Vincent Smit was van 1 januari tot 1 september 2025 voorzitter van de rvc, en van 1 september 2025 tot 1 januari 2026 lid van de rvc.

## Tot slot

In 2025 hebben zich ongewone omstandigheden voorgedaan waarvan op grond van de Woningwet melding is gedaan aan de Autoriteit woningcorporaties. Het betrof drie gevallen van integriteitsschending (fraude, corruptie of zelfverrijking) waarbij (oud-)medewerkers betrokken waren. In één geval ging het om het verduisteren van bedrijfsmiddelen, één geval betrof het op onrechtmatige wijze betreden van een pand van WonenBregburg en gebruik van gereedschappen voor privé doeleinden; in één geval betrof het het zich laten fêteren door een leverancier.

De raad van commissarissen is door het bestuur tijdig geïnformeerd over deze incidenten, heeft toegezien op een zorgvuldige afhandeling en heeft erop toegezien dat conform de wettelijke vereisten melding is gedaan bij de Autoriteit woningcorporaties.

De rvc spreekt zijn waardering uit voor de inzet en betrokkenheid van bestuur en medewerkers van WonenBregburg. Er is in 2025 veel werk verzet. Tevens dankt de raad de huurdersorganisaties en de ondernemingsraad voor het open en constructieve overleg en hun inzet voor WonenBregburg en zijn huurders.

Het bestuur van WonenBregburg heeft het jaarverslag 2025 (inclusief jaarrekening 2025) 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 12 mei 2026.

drs. A.H. Kuiken (voorzitter)

O.S. Akinci

mr. M.J.H. Clercx

M.B. Gründemann MRE

drs. E. de Ridder

drs. ing. A.M. Veldhuizen



# **JAARREKENING 2025 STICHTING WONENBREBURG**

# Jaarrekening 2025 Stichting WonenBregburg

## 1. Balans (voor resultaatbestemming)

(Bedragen x € 1.000)

Activa	31-12-2025	31-12-2024
<b>1 Vaste activa</b>		
<i>1.1 Vastgoedbeleggingen</i>		
1.1.1 Daeb vastgoed in exploitatie	4.090.591	3.838.931
1.1.2 Niet-daeb vastgoed in exploitatie	330.315	308.669
1.1.3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	95.472	92.605
1.1.4 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	43.064	43.498
<b>Totaal vastgoedbeleggingen</b>	<b>4.559.442</b>	<b>4.283.703</b>
<i>1.2 Materiële vaste activa</i>		
1.2.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	14.825	14.843
<b>Totaal materiële vaste activa</b>	<b>14.825</b>	<b>14.843</b>
<i>1.3 Financiële vaste activa</i>		
1.3.1 Deelnemingen in groepsmaatschappijen	3.819	3.799
1.3.2 Vorderingen op groepsmaatschappijen	4.204	4.204
1.3.3 Andere deelnemingen	273	223
1.3.4 Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	106	142
1.3.5 Latente belastingvordering(en)	1.332	1.017
1.3.6 Overige financiële vaste activa	5.250	4.690
<b>Totaal financiële vaste activa</b>	<b>14.984</b>	<b>14.075</b>
<b>Totaal vaste activa</b>	<b>4.589.251</b>	<b>4.312.621</b>
<b>2 Vlottende activa</b>		
<i>2.1 Voorraden</i>		
2.1.1 Vastgoed bestemd voor verkoop	3.397	4.961
2.1.2 Overige voorraden	577	538
<b>Totaal voorraden</b>	<b>3.974</b>	<b>5.499</b>
<i>2.2 Vorderingen</i>		
2.2.1 Huurdebiteuren	1.733	1.468
2.2.2 Overheid	526	493
2.2.3 Overige vorderingen	919	2.701
2.2.4 Vorderingen op groepsmaatschappijen	131	-
2.2.5 Belastingen en premies sociale verzekeringen	9.169	4.897
2.2.6 Overlopende activa	2.339	4.218
<b>Totaal vorderingen</b>	<b>14.817</b>	<b>13.777</b>
<i>2.3 Liquide middelen</i>	25.160	30.687
<b>Totaal vlottende activa</b>	<b>43.951</b>	<b>49.963</b>
<b>Totaal activa</b>	<b>4.633.202</b>	<b>4.362.584</b>

(Bedragen x € 1.000)

<b>Passiva</b>	<b>31-12-2025</b>	<b>31-12-2024</b>
<b>3 Eigen vermogen</b>		
3.1 Overige reserve	703.627	522.986
3.2 Herwaarderingsreserve	2.498.203	2.337.306
3.3 Resultaat boekjaar	172.641	341.538
<b>Totaal eigen vermogen</b>	<b>3.374.471</b>	<b>3.201.830</b>
<b>4 Egalisatierekeningen</b>		
4.1 Egalisatierekening leveringen en diensten huurders	572	545
<b>Totaal egalisatierekeningen</b>	<b>572</b>	<b>545</b>
<b>5 Voorzieningen</b>		
5.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	25.104	37.842
5.2 Overige voorzieningen	1.226	1.281
<b>Totaal voorzieningen</b>	<b>26.330</b>	<b>39.123</b>
<b>6 Langlopende schulden</b>		
6.1 Leningen overheid	3.409	3.554
6.2 Leningen kredietinstellingen	1.067.391	920.979
6.3 Waarborgsommen	585	675
6.4 Terugkoopverplichting verkoop onder voorwaarden	84.346	82.926
6.5 Overige langlopende schulden	-	344
<b>Totaal langlopende schulden</b>	<b>1.155.731</b>	<b>1.008.478</b>
<b>7 Kortlopende schulden</b>		
7.1 Schulden aan overheid	1.597	992
7.2 Schulden aan leveranciers	16.273	21.493
7.3 Schulden aan belastingen en sociale verzekeringen	12.098	11.717
7.4 Schulden ter zake van pensioenen	380	334
7.5 Aflossingsdeel leningen komend boekjaar	9.734	39.718
7.6 Overlopende passiva	36.016	38.354
<b>Totaal kortlopende schulden</b>	<b>76.098</b>	<b>112.608</b>
<b>Totaal passiva</b>	<b>4.633.202</b>	<b>4.362.584</b>

## 2. Winst-en-verliesrekening

(Bedragen x € 1.000)

	2025	2024
8.1 Huuropbrengsten	206.477	194.756
8.2 Opbrengsten servicecontracten	17.080	17.355
8.3 Lasten servicecontracten	-17.812	-18.605
8.4 Overheidsbijdragen	-	-
8.5 Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-20.517	-18.469
8.6 Lasten onderhoudsactiviteiten	-99.447	-98.136
8.7 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-14.337	-14.983
<b>Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>71.444</b>	<b>61.918</b>
9.1 Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	7.303
9.2 Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-814
9.3 Toegerekende organisatiekosten	-	-
9.4 Toegerekende financieringskosten	-	-
<b>Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</b>	<b>-</b>	<b>6.489</b>
10.1 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	16.364	18.540
10.2 Toegerekende organisatiekosten	-435	-494
10.3 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-11.223	-13.334
10.4 Overige verkoopkosten verkochte vastgoedportefeuille	-376	-284
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>4.330</b>	<b>4.428</b>
11.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-41.890	-51.961
11.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	179.220	362.658
11.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	2.065	-804
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>139.395</b>	<b>309.893</b>
12.1 Opbrengst overige activiteiten	3.753	1.020
12.2 Kosten overige activiteiten	-	-
<b>Nettoresultaat overige activiteiten</b>	<b>3.753</b>	<b>1.020</b>
13.1 Overige organisatiekosten	-7.445	-7.443
13.2 Leefbaarheid	-5.670	-5.429
<b>Bedrijfsresultaat</b>	<b>205.807</b>	<b>370.876</b>
14.1 Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren	2.749	1.076
14.2 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	435	666
14.3 Rentelasten en soortgelijke kosten	-33.531	-30.546
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	<b>-30.347</b>	<b>-28.804</b>
<b>Resultaat voor belastingen</b>	<b>175.460</b>	<b>342.072</b>
15. Belastingen	-2.890	-679
16. Aandeel in resultaat van deelnemingen	71	145
<b>Nettoresultaat</b>	<b>172.641</b>	<b>341.538</b>

### 3. Kasstroomoverzicht (directe methode)

(Bedragen x € 1.000)

<b>Operationele activiteiten</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>Ontvangsten:</b>		
Huren	202.505	193.342
Vergoedingen	22.501	17.058
Overheidsontvangsten	-1.307	2.725
Overige bedrijfsontvangsten	1.800	985
Renteontvangsten	221	591
<b>Saldo ingaande kasstromen</b>	<b>225.720</b>	<b>214.701</b>
<b>Uitgaven:</b>		
Erfpacht	-	-
Personeelsuitgaven	-34.520	-31.838
Onderhoudsuitgaven	-78.852	-87.499
Overige bedrijfsuitgaven	-46.084	-48.814
Renteuitgaven	-31.319	-30.460
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-422	-491
Verhuurdersheffing	-	-
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-1.176	-1.352
Vennootschapsbelasting	-7.480	-999
<b>Saldo uitgaande kasstromen</b>	<b>-199.853</b>	<b>-201.453</b>
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>25.867</b>	<b>13.248</b>
<b>(Des)investeringsactiviteiten</b>		
<b>MVA ingaande kasstroom</b>		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	13.404	18.442
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet-woongelegenheden	-	-
Verkoopontvangsten grond	-	13.265
(Des)investeringsontvangsten overig	5	1
<b>Tussentelling ingaande kasstroom MVA</b>	<b>13.409</b>	<b>31.708</b>
<b>MVA uitgaande kasstroom</b>		
Nieuwbouw huur, woon- en niet-woongelegenheden	-85.663	-46.997
Woningverbetering, woon- en niet-woongelegenheden	-68.663	-64.506
Leefbaarheid externe uitgaven projectgebonden	-	-
Aankoop, woon- en niet-woongelegenheden	-	-16.938
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet-woongelegenheden	-	-
Aankoop woongelegenheden (VoV) voor doorverkoop	-6.199	-5.041
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	-	-
Aankoop grond	-	-5.213
Investerings in overige financiële vaste activa	-	-
Desinvesterings in overige financiële vaste activa	-	-
Investerings overig	-1.015	-328
Externe kosten bij verkoop	-	-
<b>Tussentelling MVA uitgaande kasstroom</b>	<b>-161.540</b>	<b>-139.023</b>
<b>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</b>	<b>-148.131</b>	<b>-107.315</b>
<b>FVA</b>		
Ontvangsten verbindingen	-	-
Ontvangsten overig	-	-
Uitgaven verbindingen	-	-
Uitgaven overig	-	-
<b>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Kasstroom uit (des)investerings</b>	<b>-148.131</b>	<b>-107.315</b>
<b>Financieringsactiviteiten</b>		
<b>Ingaand</b>		
Nieuwe te borgen leningen	177.000	121.618
<b>Uitgaand</b>		
Aflossing geborgde leningen	-60.075	-7.556
Aflossing ongeborgde leningen daeb-investeringen	-	-
Aflossing ongeborgde leningen niet-daeb-investeringen	-188	-188
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>116.737</b>	<b>113.874</b>
Mutatie liquide middelen	-5.527	19.807
Liquide middelen per 1-1	30.687	10.880
Liquide middelen per 31-12	25.160	30.687
Mutatie	-5.527	19.807

## 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 Joannes van Oisterwijkstraat 35, 5041 AB 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 2025 tot en met 31 december 2025 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 12 mei 2026.

### 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 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.

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 uitbesteed. 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 Topinkomens (WNT) en de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven richtlijnen toegepast, waaronder Richtlijn 645, Toegelaten instellingen volkshuisvesting in het bijzonder. De jaarrekening is opgesteld op 12 mei 2026.

### Stelselwijzigingen

In het verslagjaar hebben zich geen stelselwijzigingen voorgedaan.

### Toekomstige regelgeving

In 2026 zullen er wijzigingen in de Woningwet, het Btiv en in de Rtiv plaats vinden die regelen dat toegelaten instellingen met ingang van boekjaar 2026 hun vastgoed in de jaarrekening tegen beleidswaarde moeten waarderen (in plaats van huidige waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat). Dit betreft een stelselwijziging en zal daarmee een materieel effect hebben op de jaarrekening 2026. Naar verwachting zal dit leiden tot grotere onrendabele toppen en een significant lagere zichtbare solvabiliteit. De invloed op de ratio's zal naar verwachting beperkt zijn aangezien de LTV en solvabiliteit tenslotte al bepaald werden op basis van de beleidswaarde.

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

### Schattingswijzigingen

In het verslagjaar hebben geen schattingswijzigingen plaatsgevonden.

### Salderen

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

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

### Financiële instrumenten

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

Alle aan- en verkopen worden volgens standaard marktconventies van financiële activa opgenomen per transactiedatum. Dat wil zeggen, de datum waarop 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 geclassificeerd naar daeb (sociaal) en niet-daeb (commercieel) vastgoed op basis van het door de Autoriteit woningcorporaties goedgekeurde scheidingsvoorstel rekening houdend met de criteria van de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen

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 2025 bedroeg deze grens € 900,07 (2024: € 879,66).

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 zodra 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 ver-

vaardigingsprijs, inclusief transactiekosten minus eventuele investeringssubsidies (met uitzondering van kortingen op verhuurdersbijdrage) en onder eventuele aftrek van een gevormde voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen.

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

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

#### *Waardering na eerste verwerking*

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

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

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

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

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

Het 'Handboek modelmatig 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 doorexploteersscenario en anderzijds op basis van het uitpondscenario. Bij bedrijfsvastgoed (BOG), maatschappelijk vastgoed (MOG) en intramuraal zorgvastgoed (ZOG) is alleen het doorexploteersscenario van toepassing.

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

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

#### *Uitgaven na eerste verwerking*

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

#### *Groot onderhoud*

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

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

Het onderscheid tussen onderhoud en verbeteringen bij grootonderhoudsprojecten volgt de maatregelen die corporaties verrichten bij de werkzaamheden aan het vastgoed in exploitatie. Deze worden per maatregel beoordeeld. De categorie 'verbetering' zal worden behandeld als investeringsuitgaven. Onderhoudsuitgaven zijn kosten.

#### *Onderhoud*

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

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

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

#### *Verbetering*

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

De investeringen voor verbetering betreffen aldus de uitgaven met als doel het technisch of functioneel verbeteren van een verhuurbare eenheid of complex. De conceptuele kaders in de fiscale praktijkhandleiding dienen

daarbij als uitvalbasis. Het betreffen (ook) uitgaven om een verhuurbare eenheid of complex naar een hoger niveau te brengen (de theoretische of markttechnische verdien capaciteit vergrotend) bijvoorbeeld verduurzamen naar energieneutraal, aanpassingen in de plattegrond, verhogen uitrustingsniveau van onderdelen van de woning of toevoegen van niet al in het object aanwezige installaties zoals zonnepanelen.

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

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

### *Ingrijpende verbouwing*

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

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

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

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

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

### *Herwaarderingsreserve*

Jaarlijks wordt op de balansdatum de marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie opnieuw bepaald. Winsten of verliezen, ontstaan door een wijziging in de marktwaarde, worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening. Voor het positieve verschil tussen de marktwaarde van het waarderingscomplex en de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering, wordt een herwaarderingsreserve gevormd.

Het expliciet opnemen van een herwaarderingsreserve in de balans als onderdeel van het eigen vermogen benadrukt voor de lezer van de jaarrekening dat een deel van het eigen vermogen op het waarderingsmoment nog niet gerealiseerd is.

### *Afschrijvingen*

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

### *Buitengebruikstelling als gevolg van sloop*

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

### *Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden*

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

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

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

De waardeveranderingen van de woningen verkocht onder voorwaarden (na herclassificatie) en die van de terugkoopverplichtingen worden in het resultaat verantwoord onder de post niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden.

Ultimo boekjaar wordt het verschil (indien positief) tussen de laatst bekende WOZ-waarde, na aftrek van contractuele prijsverlaging en de – gefixeerde – boekwaarde op het moment van herclassificatie bij de verkoop onder voorwaarden, verwerkt in een herwaarderingsreserve.

### *Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie*

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

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

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

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

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

#### *Grondposities*

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

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

#### *Beleidswaarde*

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

Onder de beleidswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kasstroom-genererende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen uitgaande van het beleid van Wonen-Breburg. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandige en onzelfstandige woonegelegenheden) zijn vanaf verslagjaar 2024 losgekoppeld van de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde.

Ten opzichte van 2024 zijn voor wat betreft de beleidswaarde de volgende aanpassingen gedaan in het Handboek Marktwaardering:

- De extra afslag onderhoudskosten voor EFG-labels is verhoogd met 4,9%;
- De disconteringsvoet is aangepast, voor daeb van 4,17% naar 4,22% en voor niet-daeb van 4,70% naar 4,76%.

Voor de beleidswaarde gelden in vergelijking met de marktwaarde de volgende afwijkende grondslagen:

1. Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, daarom geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. De correctie van de marktwaarde naar minimaal € 0 wordt opgeheven. Hierbij wordt ook uitgegaan van eeuwigdurende looptijd in de eindwaarde. Er worden geen overdrachtskosten gerekend.
2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten. WonenBreburg hanteert in zijn beleid een streefhuur van 83,1% van de maximaal redelijke huur voor zelfstandige daeb wooneenheden. Om voldoende woningen in de huurprijsklassen onder de eerste en tweede aftoppingsgrens huurtoeslag te behouden – zoals afgesproken met gemeenten – wordt de huurprijs van een deel van de woningen verlaagd tot beneden genoemd beleidspercentage.
3. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerlasten in plaats van marktconforme lasten die van toepassing zijn. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening, die nader is gespecificeerd in het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'.
4. Een looptijd van 60 jaar zonder eindwaarde.
5. De onderhoudsnorm gaat uit van een Meerjaren Onderhoudsplan (MJOP) welke is opgesteld tot en met jaar 60 opstellen, inclusief achterstallig onderhoud wanneer dat nodig is.
6. De uitgaven die volgen uit de uitfasering van E-, F- en G-labels, welke volgen uit de Nationale Prestatieafspraken (NPA), worden verwerkt in de beleidswaarde. Lokale afspraken zijn niet verplicht, alleen wettelijke verplichtingen tellen mee.
7. De disconteringsvoet, die volgens de WACC-methode wordt berekend, is gebaseerd op het handboek en is gelijk voor alle corporaties, behalve voor het onderscheid daeb- en niet-daeb-portefeuille.

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

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.

WonenBreburg 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 herwaarderingsreserves van activa die in de herwaarderingsreserve worden verwerkt.

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

### *Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen*

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

### *Latente belastingvorderingen*

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

### *Leningen u/g*

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

### *Overige financiële vaste activa*

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

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

### **Voorraden**

#### *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 waardenen we tegen vaste verrekenprijzen die zijn gebaseerd op recente inkooprijzen.

### **Vorderingen**

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

#### *Huurdebiteuren*

Waardering geschiedt tegen reële waarde, verhoogd met eventuele transactiekosten en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, rekening houdend met een voorziening voor mogelijke oninbaarheid. De omvang van deze voorziening wordt bepaald op basis van ouderdom van de vorderingen.

## Liquide middelen

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

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

## Bijzondere waardevermindering van financiële activa

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

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

## Belastingen

### *Acute belastingen*

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

### *Latente belastingen*

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

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

### Eigen vermogen

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

### Egalisatierekeningen

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

### Voorzieningen

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

Voorzieningen worden gewaardeerd tegen contante waarde, tenzij het effect van de 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 WonenBregburg uitingen zijn gedaan naar huurders, gemeenten en overige stakeholders over verplichtingen betreffende toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten en groot onderhoud. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van WonenBregburg rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake als de formalisering van de verplichting heeft plaatsgevonden.

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

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

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

### Voorziening pensioenen

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

### Overige voorzieningen

Overige voorzieningen zijn gevormd voor personele uitgaven: het persoonsgebonden ontwikkelingsbudget en de toekomstige jubileumuitkeringen.

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

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

### Langlopende leningen

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

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

### Terugkoopverplichtingen VOV

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

### Kortlopende schulden

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

### Geamortiseerde kostprijs

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

### Reële waarde van financiële instrumenten

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

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

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

#### **Niet langer in de balans opnemen van financiële activa en passiva**

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

#### **Leasing**

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

Bij operationele lease worden de leasebaten op tijdsevenredige basis over de leaseperiode ten gunste van de winst-en-verliesrekening gebracht. Initiële directe kosten worden toegerekend over de leaseperiode tegenover de leasebaten.

## 6. Grondslagen voor de bepaling van het resultaat

### Algemeen

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

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

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

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

### Prestatieverplichtingen

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

### Huren

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

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

### Opbrengsten servicecontracten

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

### Lasten servicecontracten

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

### Overheidsbijdragen

Hieronder worden goedgekeurde bijdragen of subsidies van de overheid geboekt, tenzij deze betrekking hebben op investeringen/verbeteringen en de bijdragen hierop in mindering mogen worden gebracht.

### Lasten verhuur en beheeractiviteiten

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

### **Personeelskosten**

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

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

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

De afschrijvingen (im)materiële vaste activa ten dienste van exploitatie worden gebaseerd op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de geschatte economische levensduur. Afschrijving van het actief vindt plaats tot de restwaarde is bereikt. De afschrijvingen worden aan de verschillende activiteiten toegerekend.

### **Lasten onderhoudsactiviteiten**

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

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

### **Overige directe operationele lasten exploitatie bezit**

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

### **Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille**

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

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

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

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

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

#### **Waardeveranderingen vastgoedportefeuille**

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

#### **Nettoresultaat overige activiteiten**

Hieraan zijn onder andere de opbrengsten van zendmasten en het beheer voor derden en VVE-beheer toegerekend.

Indien het resultaat van een prestatieverplichting aangaande het verlenen van een dienst betrouwbaar kan worden geschat en ontvangst van de opbrengst waarschijnlijk is, wordt de opbrengst met betrekking tot die dienst verwerkt naar rato van de verrichte prestaties. Opbrengsten uit overige activiteiten worden verwerkt naarmate het gebruik door de afnemer plaatsvindt, rekening houdend met de mate waarin de prestatieverplichting is vervuld. In eerste instantie worden de opbrengsten lineair over een periode verwerkt, waarbij jaarlijks een definitieve afrekening plaats op basis van de werkelijk afgenomen diensten over het jaar.

#### **Overige organisatiekosten**

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

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

#### **Leefbaarheid**

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

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

#### **Rentebaten en rentelasten**

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

Rentelasten worden toegerekend aan de opeenvolgende verslagperioden naar rato van de resterende hoofdsom. (Dis)agio en aflossingspremies worden als rentelast aan de opeenvolgende verslagperioden toegerekend, zodanig

dat tezamen met de over de lening verschuldigde rentevergoeding de effectieve rente in de winst-en-verliesrekening wordt verwerkt en in de balans de amortisatiewaarde van de schuld. Periodieke rentelasten en soortgelijke lasten komen ten laste van het jaar waarover zij verschuldigd worden.

### **Belastingen**

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

### **Resultaat deelnemingen**

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

## 7. Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de liquide middelen waaronder direct opeisbare deposito's en de op korte termijn zeer liquide vlottende activa. De op korte termijn zeer liquide activa kunnen beschouwd worden als zijnde beleggingen die zonder beperkingen en zonder materieel risico van waardeverminderingen als gevolg van de transactie kunnen worden omgezet in geldmiddelen.

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

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

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

### ACTIVA

#### 1 Vaste activa

##### 1.1 Vastgoedbeleggingen

(Bedragen x € 1.000)

Tabel 1.1 Vastgoedbeleggingen	in exploitatie			
	daeb-vastgoed in exploitatie		niet-daeb-vastgoed in exploitatie	
	2025	2024	2025	2024
<b>Stand per 1 januari</b>	<b>3.838.931</b>	<b>3.444.773</b>	<b>308.669</b>	<b>276.585</b>
<b>Mutaties</b>				
Opleveringen vanuit vastgoed in ontwikkeling	65.885	13.815	2.533	107
Aankopen	925	26.219	-	517
Woningverbeteringen	25.826	27.277	272	97
Desinvesteringen: verkopen	-5.047	-4.938	-3.844	-6.552
Herclassificatie: daeb - niet-daeb	-4.034	-	4.034	-
Herclassificatie: van verkoop onder voorwaarden	5.738	5.220	629	1.847
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	160.483	327.218	18.078	35.459
Mutatie voorraad koopwoningen	1.884	-653	-56	609
<b>Totaal mutaties</b>	<b>251.660</b>	<b>394.158</b>	<b>21.646</b>	<b>32.084</b>
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>4.090.591</b>	<b>3.838.931</b>	<b>330.315</b>	<b>308.669</b>
<b>Inbegrepen ongerealiseerde herwaardering</b>	<b>2.219.266</b>	<b>2.099.918</b>	<b>129.271</b>	<b>110.561</b>

In 2025 zijn er 431 woningen nieuw opgeleverd (2024: 115).

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

Tabel 1.1.3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	2025	2024
<b>Stand per 1 januari</b>	<b>92.605</b>	<b>102.263</b>
<b>Mutaties</b>		
Herclassificatie: naar vastgoed in exploitatie	-6.367	-7.067
Herclassificatie: naar vastgoed bestemd voor verkoop	-263	-454
Mutatie marktwaarde inzake terugkopen	1.372	414
Mutatie marktwaarde	8.125	-2.551
<b>Totaal mutaties</b>	<b>2.867</b>	<b>-9.658</b>
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>95.472</b>	<b>92.605</b>
<b>Inbegrepen ongerealiseerde herwaardering</b>	<b>45.050</b>	<b>39.107</b>

<b>Tabel 1.1.4 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>Stand per 1 januari</b>	<b>43.498</b>	<b>17.916</b>
<b>Mutaties</b>		
Investeringen	82.131	55.981
Activeringen	-68.418	-13.922
Verkopen	-302	-644
Mutatie saldering voorziening onrendabele top	-13.843	-17.370
Waardemutaties	-	-733
Overige mutaties	-2	2.270
<b>Totaal mutaties</b>	<b>-434</b>	<b>25.582</b>
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>43.064</b>	<b>43.498</b>
<b>Inbegrepen cumulatieve waardeveranderingen</b>	<b>330</b>	<b>800</b>

In 2025 zijn 5 projecten opgeleverd. Dit betreffen de in het verloopoverzicht opgenomen activeringen.

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

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

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

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

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

De belangrijkste uitgangspunten uit het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2025' staan in de volgende tabellen.

Parameters woonegelegenheden	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031 e.v.
Prijsinflatie	3,20%	2,60%	2,20%	2,20%	2,20%	2,00%	2,00%
Looninflatie	4,90%	4,20%	3,30%	3,30%	3,30%	2,50%	2,50%
Bouwkostenstijging	4,90%	4,20%	3,30%	3,30%	3,30%	2,50%	2,50%
Leegwaardestijging Breda	5,10%	5,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Leegwaardestijging Tilburg	7,70%	5,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe - EGW	€ 1.243	indexeren met bouwkostenstijging					
Instandhoudingsonderhoud per vhe - MGW	€ 1.408	indexeren met bouwkostenstijging					
Instandhoudingsonderhoud per vhe – Studenteneenheid	€ 717	indexeren met bouwkostenstijging					
Instandhoudingsonderhoud per vhe – Zorgeneheid (extr.muraal)	€ 1.720	indexeren met bouwkostenstijging					
Beheerkosten per vhe - EGW	€ 569	indexeren met looninflatie					
Beheerkosten per vhe - MGW	€ 558	indexeren met looninflatie					
Beheerkosten per vhe – Studenteneenheid	€ 526	indexeren met looninflatie					
Beheerkosten per vhe – Zorgeneheid (extr.muraal)	€ 515	indexeren met looninflatie					
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ) Breda		0,06%	0,06%	0,06%	0,06%	0,06%	
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ) Tilburg		0,08%	0,08%	0,08%	0,08%	0,08%	
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)		0,07%	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%	
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar – gereguleerd	0,0%	1,4%	0,8%	-0,2%	-0,2%	0,0%	
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar – geliberaliseerd	0,0%	1,4%	0,8%	-0,2%	-0,2%	0,0%	
Huurderving (% van de huursom)	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	
Mutatiekans bij doorexpluiten	24,6%	23,5%	23,5%	23,5%	23,5%	23,5%	
Mutatiekans bij uitponden	7,3%	7,5%	7,1%	7,1%	7,1%	7,1%	
Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegwaarde)	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	
Disconteringsvoet:	6,97%	6,99%	6,99%	6,99%	6,99%	6,99%	

Voor de splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 675,55 per te splitsen eenheid (2024: € 643,99). De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 11,4%. (conform 2024)

Parameters bedrijfsmatig, maatschappelijk en zorg onroerend goed	2025	2026	2027	2028	2029	2030 e.v.	
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo	€ 10,68	indexeren met bouwkostenstijging					
Mutatieonderhoud per m2 bvo - BOG (excl. BTW)	€ 12,90	indexeren met bouwkostenstijging					
Mutatieonderhoud per m2 bvo - MOG (incl. BTW)	€ 15,62	indexeren met bouwkostenstijging					
Mutatieonderhoud per m2 bvo - ZOG (incl. BTW)	€ 15,62	indexeren met bouwkostenstijging					
Beheerkosten % van de markthuur - BOG	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	
Beheerkosten % van de markthuur - MOG	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	
Beheerkosten % van de markthuur - ZOG	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ) - BOG en MOG - Tilburg	0,36%	0,36%	0,36%	0,36%	0,36%	0,36%	
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ) - BOG en MOG - Breda	0,36%	0,36%	0,36%	0,36%	0,36%	0,36%	
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ) - ZOG	0,35%	0,35%	0,35%	0,35%	0,35%	0,35%	
Disconteringsvoet:	7,28%	7,08%	7,08%	7,08%	7,08%	7,08%	

Parameters parkeerplaatsen	2025	2026	2027	2028	2029	2030 e.v.
Instandhoudingsonderhoud – parkeerplaats	€ 71	indexeren met bouwkostenstijging				
Instandhoudingsonderhoud – garagebox	€ 232	indexeren met bouwkostenstijging				
Beheerkosten – parkeerplaats	€ 35	indexeren met looninflatie				
Beheerkosten – garagebox	€ 49	indexeren met looninflatie				
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%
Disconteringsvoet:	8,65%	8,81%	8,81%	8,81%	8,81%	8,81%

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

De marktwaardes ultimo 2025 zijn als volgt getaxeerd door onze externe taxateurs, DansenVanderVegt Vastgoedconsultants B.V. en Colliers International Valuations B.V.:

- Woongelegenheden: 147 complexen voorzien van een taxatierapport, 345 complexen voorzien van een markttechnische update;
- Bedrijfsmatig, maatschappelijk en zorg onroerend goed: 61 complexen voorzien van een taxatierapport, 7 complexen voorzien van een markttechnische update;
- Parkeergelegenheden: 9 complexen voorzien van een taxatierapport, 2 complexen voorzien van een markttechnische update.

### Gebruik handboek

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

Het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' staat toe om bij sommige elementen in de marktwaarde een eigen gefundeerde inschatting te maken, de zogenaamde vrijheidsgraden.

Hieronder staat per vrijheidsgraad of WonenBreburch hiervan gebruik heeft gemaakt:

- Markthuur: deze vrijheidsgraad is toegepast. De taxateur heeft op complexniveau referenties geraadpleegd uit de NVM-database om marktconforme markthuren te bepalen;
- Markthuurstijging: In overleg met de taxateur is deze vrijheidsgraad toegepast. De markthuurstijging is in de basisversie gekoppeld aan prijsinflatie. Bij overleg tussen diverse taxateurs (marktwaardeoverleg) is sinds 2025 besloten om hiervan af te wijken;
- 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 WonenBreburch;
- Leegwaardestijging: wel toegepast. De taxateurs achten een andere inschatting beter passend bij de marktomstandigheden. Bij het MarktwaardeOverleg worden, in overleg met diverse taxateurs, per regio richtlijnen opgegeven. Beide externe taxateurs volgen deze richtlijnen;

- Disconteringsvoet: wel toegepast, waarmee recht wordt gedaan aan de risico's die voor specifieke objecten en locaties van toepassing zijn. Deze variabele is ingeschat door de externe taxateur;
- Mutatie-/verkoopkans: wel toegepast. De mutatiekans betreft het percentage eenheden in een complex dat jaarlijks muteert. In het uitpondscenario wordt standaard 100% van de muterende eenheden verkocht, tenzij een lagere verkoopkans wordt ingerekend. Bij een verkoopkans van 70% wordt 70% van de muterende eenheden verkocht en 30% doorverhuurd tegen markthuur. WonenBredurg gebruikt naast de ervaringscijfers van de laatste 5 jaar ook object- en markt specifieke kennis. Ten opzichte van de basisversie zijn de in de afgelopen 5 jaar gerealiseerde verkopen meegenomen in de bepaling van de mutatie- en verkoopkans. Daarnaast is voor grote complexen met hoge mutatiegraden de verkoopkans bij mutatie verlaagd, omdat er verzadiging van de markt optreedt;
- Erfpacht: wel toegepast. In plaats van erfpacht bestaat een regeling van bijbetaling aan de gemeente Tilburg. Dit houdt in dat WonenBredurg over een groot deel van het Tilburgs vastgoed, dat in volle eigendom is verworven op basis van de sociale kavelprijs, bij verkoop moet afrekenen tegen de marktwaarde van de grond;
- Technische splitsingskosten: toegepast bij een aantal Bredase complexen;
- Bijzondere omstandigheden: niet toegepast, omdat deze volgens de externe taxateur niet van toepassing zijn;
- Onderhoud: wel toegepast. Voor het berekenen van de onderhoudskosten wordt gebruik gemaakt van de Vastgoed Taxatie Wijzer (VTW) van Koëter Vastgoed Adviseurs. Sinds 2023 wordt gebruik gemaakt van een directe koppeling in het Taxatie Management Systeem met deze taxatiewijzer. Op basis van het VTW type en de oppervlakte worden de onderhoudskosten berekend.

In 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 620 woningen.

#### *Verloopstaat marktwaarde*

De marktwaarde in verhuurde staat is in 2025 met € 272 miljoen toegenomen tot € 4,424 miljard (inclusief voorraad te verkopen woningen). Een overzicht van de mutaties in de marktwaarde is hieronder opgenomen:

<b>Verloopstaat marktwaarde 2024 - 2025</b>	
<b>Marktwaarde per 31 december 2024</b>	<b>4.152.084</b>
Daeb vastgoed in exploitatie	3.838.931
Niet-daeb vastgoed in exploitatie	308.669
Voorraad te verkopen woningen	4.484
<b>Marktwaarde per 31 december 2024</b>	<b>4.152.084</b>
Voorraadmutaties	60.722
Methodische wijzigingen	804
Mutatie objectgegevens	33.860
Mutatie waarderingsparameters	176.545
<b>Marktwaarde per 31 december 2025</b>	<b>4.424.015</b>
Daeb vastgoed in exploitatie	4.090.591
Niet-daeb vastgoed in exploitatie	330.315
Voorraad te verkopen woningen	3.110
<b>Marktwaarde per 31 december 2025</b>	<b>4.424.015</b>

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

#### *Voorraadmutaties: € 61 miljoen*

Gedurende 2025 zijn er 55 eenheden uit exploitatie gegaan. Grotendeels door verkoop. Dit zorgt voor een marktwaarde vermindering van -€ 6 miljoen. Daarnaast zijn er 461 nieuwe eenheden in exploitatie genomen door oplevering of terugkoop met een marktwaarde van € 67 miljoen.

#### *Methodische wijzigingen: € 1 miljoen*

Per 2025 schrijft het handboek voor dat eenheden met een contractuur van € 0,00 worden behandeld als leegstand. Afhankelijk het gehanteerde scenario (doorexploiteren of uitponden) wordt de betreffende eenheid ingerekend als zijnde verkocht of verhuurd tegen de maximale huur. Voorheen gebeurde dit pas later afhankelijk van de mutatiegraad. Dit heeft een oprijvend effect op de marktwaarde. Het effect is met € 1 miljoen echter gering omdat dit niet vaak voorkomt. In totaal heeft dit effect op 39 eenheden.

#### *Wijziging objectgegevens: € 34 miljoen*

Door mutaties en de jaarlijkse huurverhoging zijn de contracturen ten opzichte van 2024 met 5,73% gestegen. In totaal zorgen de hogere huurinkomsten voor een marktwaardeffect van +/- € 79 miljoen. In 2025 hebben actualisaties van de WWS-punten plaatsgevonden, onder andere op basis van recent ingemeten plattegronden. Als gevolg hiervan zijn de WWS-punten gestegen. Een stijging van de WWS-punten werkt door in de marktwaarde. Het effect is tweeledig. Enerzijds heeft het direct effect op de maximale huur (oprijvend effect van +/- € 36 miljoen). Anderzijds heeft het effect op de in het handboek voorgeschreven exploitatieverplichting voor complexen waarbij 10% of meer van de eenheden onder de sociale puntengrens vallen (oprijvend effect van +/- € 17 miljoen). Tot slot geldt voor WonenBreborg voor een aanzienlijk deel van het vastgoed in Tilburg een bijbetalingsverplichting aan de gemeente in het geval van verkoop. Deze verplichting is grotendeels gerelateerd aan de leegwaarde. De stijging van de leegwaarde (zie mutatie waarderingsparameters) heeft voor de betreffende eenheden dus ook een stijging van deze verplichting tot gevolg. Binnen TMS is deze verplichting verwerkt als erfpacht en dit heeft een drukkend effect van -/- € 98 miljoen.

#### *Marktontwikkeling: € 177 miljoen*

De aanhoudende krapte op de woningmarkt heeft gezorgd voor een forse stijging van de huizenprijzen. Dit heeft ook aanzienlijke impact op de marktwaarde. De parameter waarop dit de grootste impact heeft is de leegwaarde (geschatte waarde bij verkoop). De gemiddelde leegwaarde ultimo 2025 voor woningen is met 7,52% gestegen ten opzichte van 2024 en dit heeft een oprijvend effect op de marktwaarde van € 246 miljoen. De verwachte leegwaardestijging over de gehanteerde periode van 15 jaar is gedaald met 0,13 % punt en heeft een neerwaarts effect van -/- € 55 miljoen.

Naast de leegwaarde uit de krapte op de woningmarkt zich ook in de markthuurlen en verwachte markthuurstijging. Beide hebben een oprijvend effect van respectievelijk € 30 miljoen en € 18 miljoen.

Een parameter met een groot neerwaarts effect is de regulierhuurstijging. Deze daalt met 0.09% punten over de gehele periode van 15 jaar. Hierbij wordt het handboek gevolgd waarin de huurstijging wordt gelijkgesteld aan de inflatie van het voorgaande jaar. Het effect als gevolg hiervan is -/- € 36 miljoen.

Tot slot zorgen hogere onderhoudslasten en hogere beheerlasten voor een neerwaarts effect. Voor beiden geldt een neerwaarts effect van ca. -/- € 9 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 2025				
Parameters	gehanteerd in reële waarde	stel mogelijke afwijking	effect op marktwaarde	
			in miljoenen €	in % van de reële waarde
Disconteringsvoet	7,11%	+ 0,1 %-punt	-€ 54,8	-1,3%
Vrije verkoopwaarde	305.063	-/-10%	-€ 279,4	-6,6%
Mutatiegraad doorexpluiten (complexen doorexploteerscenario)	20,95%	- 0,1 %-punt	-€ 17,5	-0,4%
Mutatiegraad uitponden (complexen uitpondscenario)	7,86%			
Instandhoudingsonderhoud	€ 1.224 per vhe	+ € 100	-€ 37,1	-0,9%

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

Bedrijfsmatig, maatschappelijk en zorg onroerend goed 2025				
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	-10,0%
Disconteringsvoet	7,47%	+ 0,1 %-punt	-€ 1,0	-1,0%
Instandhoudingsonderhoud	€ 9,78 per m2 BVO	+ 10%	-€ 1,1	-1,1%

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

Parkeerplaatsen 2025				
Parameters	gehanteerd in reële waarde	stel mogelijke afwijking	effect op marktwaarde	
			in miljoenen €	in % van de reële waarde
Vrije verkoopwaarde	€ 21.150	-/-10%	-€ 4,7	-8,9%
Disconteringsvoet	8,31%	+ 0,1 %-punt	-€ 0,3	-0,5%
Instandhoudingsonderhoud	€ 138,86 per vhe	+ 10%	-€ 0,4	-0,7%
Mutatiegraad doorexpluiten	9%	- 0,1 %-punt	-€ 0,2	-0,3%
Mutatiegraad uitponden	9%			

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

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

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

#### *Herclassificaties vastgoedbeleggingen*

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

- Vanwege de terugkoop van woningen die verkocht zijn met Koopgarant zijn deze eenheden in 2025 geïnclassificeerd als vastgoed in exploitatie (25 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 (per saldo 24 eenheden).

#### *Zekerheden en beperkingen*

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

Van het cluster Forum te Tilburg zijn 77 woningen gefinancierd met een bancaire lening met recht van hypotheek. De resterende hoofdsom van deze lening bedraagt € 7,4 miljoen en de marktwaarde in verhuurde staat van het betreffende bezit bedraagt € 24,3 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 15 jaar is een verkoopplan opgesteld waarin in totaal ruim 1.100 verhuureenheden bestemd zijn voor verkoop. 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 620 woningen (2024: 424 woningen) gedurende 15 jaar geen huurverhoging boven de liberalisatiegrens in rekening te brengen. Uitzondering hierop is de

inkomensafhankelijke huurverhoging. De periode varieert tussen 2031 en 2040. Hierdoor blijven deze woningen beschikbaar voor de primaire doelgroep. In de marktwaarde is bij deze woningen rekening gehouden met deze huurbeklemming.

#### Overige aspecten

Het onroerende goed is nagenoeg in zijn geheel gefinancierd met kapitaalmarktleningen onder WSW-garantie. Voor het vastgoed in exploitatie zijn geen hypothecaire zekerheden afgegeven, met uitzondering van de complexen Forum (zie de niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen). De WOZ-waarde van het gehele vastgoedbezit, inclusief de eigen kantoorpanden, is op basis van de waard beschikkingen op peildatum 1 januari 2025 in totaal € 7,4 miljard.

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

Als vastgoed in exploitatie zijn per 31 december 2025 (op eenheidsniveau) in totaal 31.624 verhuureenheden opgenomen (2024: 31.197). Deze 31.624 eenheden betreft het aantal eenheden dat op marktwaarde is gewaardeerd. Collectieve contracten van bijvoorbeeld zorginstellingen tellen daarom voor 1 eenheid mee. Het bestaat uit 26.751 daeb eenheden en 4.873 niet-daeb eenheden.

#### Beleidswaarde

De beleidswaarde van het vastgoed naar vastgoedtype is als volgt:

<b>Vastgoedbeleggingen in exploitatie</b>		
<i>(In duizenden euro's)</i>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Eengezinswoningen (EGW)	979.592	943.872
Meergezinswoningen (MGW)	1.412.424	1.330.334
Studenteneenheden (STUD)	163.218	-47.567
Bedrijfsmatig onroerend goed *	14.713	14.379
Maatschappelijk onroerend goed *	1.580	1.363
Zorgvastgoed (intramuraal) *	87.118	89.629
Zorgvastgoed (extramuraal) (ZOG)	5.631	3.600
Parkeergelegenheden *	52.704	49.214
Overig	23.935	810
<b>Totaal beleidswaarde</b>	<b>2.740.914</b>	<b>2.385.635</b>
Marktwaarde in verhuurde staat vastgoed in exploitatie	4.424.015	4.147.600
<b>Maatschappelijke bestemming (van het eigen vermogen)</b>	<b>1.683.101</b>	<b>1.761.966</b>
Eigen Vermogen (Balanspost 3)	3.374.726	3.201.459
Aandeel afslag beleidswaarde	-50%	-55%

#### Uitgangspunten beleidswaarde

De beleidswaarde is een afzonderlijke DCF-berekening voor woongelegenheden die een uitvloeisel is van de maatschappelijke opgaven van WonenBregburg. Dit geeft weer dat WonenBregburg geen marktconforme, maar maatschappelijke beleidskasstromen voor huur, onderhoud en beheer nastreeft, welke kasstromen contant worden gemaakt tegen op de corporatiesector toegespitste in plaats van marktconforme disconteringsvoeten, gericht op langdurig -60 jaar- doorexpluiten van het bezit in plaats van te kiezen voor de hoogste waarde van uitponden en doorexpluiten. Het verschil tussen markt- en beleidswaarde heet de maatschappelijk bestemming

en geeft duiding aan de waarde (en in de jaarrekening het vermogen) dat niet wordt gerealiseerd, gegeven het maatschappelijke beleid.

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

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

Uitgangspunten beleidswaarde	2025	2024
Streefhuur als % maximale huur	83,1%	83,1%
Onderhoudsnorm per jaar per woning	€ 3.458	€ 3.396
Beheerlasten per jaar per woning	€ 1.043	€ 1.051
Gemiddelde disconteringsvoet zelfstandige daeb-woningen	4,22%	4,17%
Gemiddelde disconteringsvoet onzelfstandige daeb-woningen	4,22%	4,17%
Gemiddelde disconteringsvoet niet-daeb-woningen	4,76%	4,70%

Voor boekjaar 2025 wordt in de beleidswaarde een vaste looptijd van 60 jaar toegepast.

WonenBregburg beschikte vorig jaar voor de onderhoudskosten over een begroting van 21 jaar en voor de 39 daaropvolgende jaren werd een onderhoudsnorm toegepast. De onderhoudsnorm werd daarbij berekend op basis van de gemiddelde onderhoudsuitgaven tussen 2028 en 2045, een periode van 18 jaar. De periode van 2025 tot en met 2027 werd buiten beschouwing gelaten omdat de gemiddelde onderhoudskosten tot en met 2027 gemiddeld hoog liggen ten opzichte van de periode daarna. Dit werd verklaard door de verduurzamingsopgaven op kortere termijn.

Dit jaar is een onderhoudsbegroting voorhanden van 60 jaar en hoeft geen onderhoudsnorm meer te worden toegepast.

De daling van de beheernorm is toe te schrijven aan lagere lasten verhuur- en beheeractiviteiten van de functionele winst- en verliesrekening tabel 8.5. De beleidsnorm is net als voorgaand verslagjaar gebaseerd op de meerjarenprognose.

Stap	2025		2024	
	effect op marktwaarde <sup>1</sup>		effect op marktwaarde <sup>1</sup>	
	in miljoenen €	in % van de reële waarde	in miljoenen €	in % van de reële waarde
Stap 0: marktwaarde in verhuurde staat	4.424	100%	4.148	100%
Stap 1: beschikbaarheid	-551	-12%	-725	-17%
Stap 2: betaalbaarheid	-330	-7%	-300	-7%
Stap 3: kwaliteit	-1.306	-30%	-1.195	-29%
Stap 4: beheer	-153	-3%	-189	-5%
Stap 5: discontering	657	15%	648	16%
<b>Beleidswaarde</b>	<b>2.741</b>	<b>62%</b>	<b>2.386</b>	<b>58%</b>

<sup>1</sup> Het effect op de reële waarde is cumulatief berekend. De beleidswaarde 2025 is inclusief voorraad te verkopen.

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

- Voor eengezinswoningen € 787 per maand, zijnde 67% van de maximaal redelijke huur (2024: € 764 per maand, zijnde 69% van de maximaal redelijke huur);
- Voor meergezinswoningen € 707 per maand, zijnde 75% van de maximaal redelijke huur (2024: € 680 per maand, zijnde 76% van de maximaal redelijke huur);

- Voor studenteneenheden € 435 per maand, zijnde 81% van de maximaal redelijke huur (2024: € 359 per maand, zijnde 73% van de maximaal redelijke huur);
- Voor extramurale zorgeneenheden € 632 per maand, zijnde 73% van de maximaal redelijke huur (2024: € 597 per maand, zijnde 75% van de maximaal redelijke huur).

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

- Voor eengezinswoningen € 3.831 per verhuureenheid per jaar (2024: € 3.640);
- Voor meergezinswoningen € 3.505 per verhuureenheid per jaar (2024: € 3.323);
- Voor studenteneenheden € 2.141 per verhuureenheid per jaar (2024: € 3.041);
- Voor extramurale zorgeneenheden € 3.204 per verhuureenheid per jaar (2024: € 3.593).

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

- Voor eengezinswoningen € 1.043 per verhuureenheid per jaar (2024: € 1.025);
- Voor meergezinswoningen € 1.073 per verhuureenheid per jaar (2024: € 1.098);
- Voor studenteneenheden € 897 per verhuureenheid per jaar (2024: € 906);
- Voor extramurale zorgeneenheden € 1.016 per verhuureenheid per jaar (2024: € 978).

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

Parameters 2025	gehanteerd in beleidswaarde	stel mogelijke afwijking	effect op de beleidswaarde	
			in miljoenen €	in % van de beleidswaarde
Disconteringsvoet	4,8%	+ 0,1% (2,1%)	€ -57	-2,1%
Beleidsuur per maand	€ 703	+ € 25 (3,6%)	€ 174	6,3%
Lasten onderhoud en beheer per jaar*	€ 4.501	+ € 200 (4,4%)	€ -214	-7,8%

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

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

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

## Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

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

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

Sinds 2015 zijn geen woningen onder Koopgarant aan derden overgedragen, omdat deze regeling door WonenBregburg in dat jaar is beëindigd. Ultimo 2025 zijn 409 woningen (2024: 434 woningen) onder voorwaarden verkocht (zowel bestaande bouw als nieuwbouwwoningen) waarop voor WonenBregburg een terugkoopplicht rust.

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

### Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Als onderdeel van de activa in ontwikkeling zijn de investeringen in grondposities verantwoord, waarvan de toekomstige woningbouwbestemming niet zeker is. De aankopen zijn volledig door WonenBreburch gefinancierd. Voor deze grondposities heeft Stichting WonenBreburch het volledige eigendomsrecht.

### 1.2 Materiële vaste activa

Tabel 1.2.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	Kantoor-gebouwen	Inventaris	Vervoer-middelen	Overige zaken	Totaal
Aanschafwaarde	18.605	21.016	2.009	13.232	54.862
Cumulatieve afschrijvingen	-16.279	-19.754	-877	-3.109	-40.019
<b>Stand per 1 januari</b>	<b>2.326</b>	<b>1.262</b>	<b>1.132</b>	<b>10.123</b>	<b>14.843</b>
<b>Mutaties</b>					
Investeringen	-7	420	652	977	2.042
Desinvesteringen	-	-	-254	-	-254
Afschrijvingen	-341	-460	-190	-995	-1.986
Afschrijvingen desinvesteringen	-	-	180	-	180
<b>Totaal mutaties</b>	<b>-348</b>	<b>-40</b>	<b>388</b>	<b>-18</b>	<b>-18</b>
Aanschafwaarde	18.598	21.436	2.407	14.209	56.650
Cumulatieve afschrijvingen	-16.620	-20.214	-887	-4.104	-41.825
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>1.978</b>	<b>1.222</b>	<b>1.520</b>	<b>10.105</b>	<b>14.825</b>

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

Kantoorgebouwen 10-50 jaar

Inventaris 5-20 jaar

Vervoermiddelen 7-10 jaar

Overige zaken 5-15 jaar

Op gronden wordt niet afgeschreven.

Onder de activa ten dienste van de exploitatie zijn onder meer eigen kantoorpanden opgenomen. Deze activa hebben ultimo 2025 een boekwaarde van € 2,0 miljoen. De WOZ-waarde van deze panden was op peildatum 1 januari 2025 in totaal € 6,9 miljoen.

### 1.3 Financiële vaste activa

#### Deelnemingen

Tabel 1.3.1 Deelnemingen in groepsmaatschappijen	aandeel%	netto vermogenswaarde per 1-1-2025	investeringen / desinvesteringen	resultaat in boekjaar	netto vermogenswaarde per 31-12-2025
WonenBreburch Holding BV	100%	3.799	-	20	3.819
<b>Totaal</b>		<b>3.799</b>	<b>-</b>	<b>20</b>	<b>3.819</b>

Tabel 1.3.2 Vorderingen op groepsmaatschappijen	31-12-2024	toevoegingen	aflossingen	31-12-2025
WonenBreburch Holding BV	4.204	-	-	4.204
<b>Totaal</b>	<b>4.204</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>4.204</b>

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

Tabel 1.3.3 Andere deelnemingen	aandeel%	netto vermogenswaarde per 1-1-2025	investeringen / desinvesteringen	resultaat in boekjaar	netto vermogenswaarde per 31-12-2025
Breedband Tilburg BV	24,33%	223	-	50	273
<b>Totaal andere deelnemingen</b>		<b>223</b>	<b>-</b>	<b>50</b>	<b>273</b>

Tabel 1.3.4 Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	31-12-2024	toevoegingen	aflossingen	31-12-2025
Breedband BV	142	-	-36	106
<b>Totaal</b>	<b>142</b>	<b>-</b>	<b>-36</b>	<b>106</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 € 8,7 miljoen aan liquide middelen beschikbaar.

#### Latente belastingvordering(en)

Bij een aantal jaarrekeningposten is sprake van tijdelijke verschillen tussen de waardering van activa en passiva volgens jaarrekeninggrondslagen en fiscale grondslagen. Deze latenties zijn tegen contante waarde berekend met een disconteringsvoet van 2,49% (netto-rente 2025) (2024: 2,49%). Het ingerekende toekomstige belastingtarief is 25,8% (2024: 25,8%). De hieruit voortvloeiende latente belastingvorderingen worden hierna toegelicht:

#### Belastinglatentie sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie en in ontwikkeling

Eind 2025 is de commerciële waardering van het vastgoed in exploitatie € 1,2 miljard (2024: € 1,0 miljard) hoger dan fiscaal. Dit is exclusief de geraamde verkopen en het fiscaal afschrijvingspotentieel tot en met 2030 voor vastgoed waarbij de fiscale boekwaarde hoger is dan de marktwaarde. Hiervoor vormen wij afzonderlijke latenties.

Eind 2025 is de commerciële waardering van het vastgoed in ontwikkeling € 73,7 miljoen lager dan fiscaal (2024: € 69,1 miljoen lager).

Voor de bepaling van de latentie op het totale vastgoed beoordelen wij deze beide waarderingsverschillen gezamenlijk, omdat het vastgoed in ontwikkeling op de langere termijn aan de exploitatie wordt toegevoegd. Per saldo resulteert aldus een passieve latentie op het gehele vastgoed.

Belastinglatenties waarderen we tegen contante waarde. Daarbij gaan we ervan uit dat toekomstige verkoopresultaten jaarlijks aan de fiscale herinvesteringsreserve worden toegevoegd. Binnen de overzienbare termijn wordt hierover fiscaal niet afgerekend. Bij een disconteringsvoet van 2,49% (netto-rente 2025) tendert de contante waarde van de verplichting naar nihil. De nominale waarde hiervan is € 302 miljoen (2023: € 260 miljoen). Ook eind 2024 tendeerde deze latentie naar nihil.

### *Belastinglatentie toekomstige verkopen*

Voor de geraamde verkopen tot en met 2030, waarbij per eenheid de fiscale boekwaarde hoger is dan de commerciële waarde, vindt bij verkoop realisatie van het waarderingsverschil plaats. Hiervoor is tegen contante waarde een actieve latentie gevormd van € 0,04 miljoen (2024: € 0,05 miljoen). De nominale waarde hiervan is € 0,04 miljoen (2024: € 0,05 miljoen).

### *Belastinglatentie afschrijvingspotentieel*

Voor de binnen een termijn van 5 jaar te realiseren fiscale afschrijvingen is ultimo 2025 een actieve latentie opgenomen. Dit geldt voor vastgoed in exploitatie waarbij binnen deze termijn ruimte is voor afschrijving op de fiscale boekwaarde tot aan de commerciële waarde of de fiscale bodemwaarde. Hiervoor is tegen contante waarde een actieve latentie gevormd van € 0,95 miljoen (2024: € 0,49 miljoen). De nominale waarde hiervan is € 0,99 miljoen (2024: € 0,51 miljoen).

### *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 2025 is dit verschil € 1,4 miljoen (2024: € 2,0 miljoen). De latentie loopt af over de resterende looptijd van de leningen. De resterende looptijd verschilt per lening en loopt op tot 11 jaar. Eind 2025 is deze latentie berekend tegen de contante waarde, gediscoteerd tegen de nettorente. Per saldo resulteert eind 2025 een actieve latentie voor leningen van € 0,34 miljoen (2024: € 0,48 miljoen). De nominale waarde hiervan is € 0,37 miljoen (2024: € 0,52 miljoen).

### *Fiscaal verrekenbare renteaftrekbeperving op basis van artikel 15b ATAD*

Ultimo boekjaar is er voor een bedrag van € 130,9 miljoen (2024: € 103,8 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 € 33,8 miljoen (2024: € 26,8 miljoen). In de jaarrekening is hiervoor een latente belastingvordering verantwoord die op basis van de contante waardering naar nihil tendeert (2023: nihil).

### *Jubilea- en overige voorzieningen*

Op de commerciële balans wordt een voorziening opgenomen voor jubilea en loopbaanontwikkeling. Deze voorzieningen worden fiscaal niet gewaardeerd. De afwikkeling is afhankelijk van de samenstelling van het personeelsbestand en de mate waarin door personeelsleden hierop een beroep wordt gedaan. Dat maakt de wijze van afwikkeling onzeker. Als gevolg hiervan, gecombineerd met de beperkte omvang, wordt er geen latentie gevormd. Ultimo boekjaar is de omvang van deze voorzieningen tezamen € 1,2 miljoen (2024: € 1,3 miljoen). De nominale waarde van de latente belastingvordering zou € 0,32 miljoen bedragen.

### *Verrekenbare fiscale verliezen*

Er zijn ultimo 2025 geen verrekenbare fiscale verliezen.

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

<b>Tabel 1.3.5 Latente belastingvordering(en)</b>	<b>31-12-2024</b>	<b>Winst-en-verlies-rekening</b>	<b>31-12-2025</b>
Latente belastingvordering leningportefeuille	480	-135	345
Latente belastingvord. fiscaal afschrijvingspotentieel	490	462	952
Latente belastingvord. toekomstige verkopen	47	-12	35
<b>Totaal</b>	<b>1.017</b>	<b>315</b>	<b>1.332</b>

## Overige financiële vaste activa

Tabel 1.3.6 Overige financiële vaste activa	Koopstart	Afkoop vastrecht	Totaal
<b>Stand per 1 januari</b>	<b>3.054</b>	<b>1.636</b>	<b>4.690</b>
<b>Mutaties</b>			
Investeringen	-	-	-
Desinvesteringen	-	-99	-99
Herwaarderingen	659	-	659
<b>Totaal mutaties</b>	<b>659</b>	<b>-99</b>	<b>560</b>
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>3.713</b>	<b>1.537</b>	<b>5.250</b>
<b>Inbegrepen ongerealiseerde herwaardering</b>	<b>2.377</b>	<b>-</b>	<b>2.377</b>

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

Bij een aantal nieuwbouw- en grootonderhoudsprojecten zijn afspraken gemaakt met de leverancier van de warmte-installaties over het afkopen van een deel van het vastrecht op deze installaties en de bijbehorende afleversets. WonenBregburg heeft een afkoopsom betaald in ruil waarvoor, voor een periode van 15 tot 30 jaar, de bijdrage van de huurders voor het vastrecht en de afleversets verlaagd wordt. In 2025 zijn geen nieuwe contracten afgesloten.

## 2 Vlottende activa

### 2.1 Voorraden

Tabel 2.1 Voorraden	31-12-2025	31-12-2024
Vastgoed bestemd voor verkoop	3.397	4.961
Overige voorraden	577	538
<b>Totaal</b>	<b>3.974</b>	<b>5.499</b>

Huurwoningen, parkeerplaatsen en teruggekochte woningen vanwege de Koopgarantregeling die leegstaan en opgenomen zijn in het verkoopplan worden verantwoord als voorraad vastgoed bestemd voor de verkoop. Eind 2025 is hiervoor een bedrag van € 3,4 miljoen (2024: € 5,0 miljoen) opgenomen. Dit betreft 24 eenheden (2024: 48). Naar verwachting worden al deze eenheden het komende boekjaar verkocht.

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

Tabel 2.1.1 Vastgoed bestemd voor verkoop	2025	2024
Saldo 1 januari	4.961	4.465
Herclassificatie: van onroerende zaken VoV	263	452
Mutatie saldo 'Te verkopen huurwoningen'	-1.827	44
<b>Totaal</b>	<b>3.397</b>	<b>4.961</b>

Tabel 2.1.2 Overige voorraden	31-12-2025	31-12-2024
Onderhoudsmaterialen	577	538
<b>Totaal</b>	<b>577</b>	<b>538</b>

## 2.2 Vorderingen

<b>Tabel 2.2 Vorderingen</b>	<b>31-12-2025</b>	<b>31-12-2024</b>
Debiteuren	3.178	4.662
Vorderingen op groepsmaatschappijen	131	-
Belastingen en premies sociale verzekeringen	9.169	4.897
Overlopende activa	2.339	4.218
<b>Totaal</b>	<b>14.817</b>	<b>13.777</b>

<b>Tabel 2.2.1 Debiteuren</b>	<b>31-12-2025</b>	<b>31-12-2024</b>
<b>Huurdebiteuren</b>		
Huurdebiteuren (zittende bewoners)	1.889	1.666
Af: voorziening wegens oninbaar	-156	-198
<b>Subtotaal</b>	<b>1.733</b>	<b>1.468</b>
<b>Overheid</b>		
Overheid	526	493
Af: voorziening wegens oninbaar	-	-
<b>Subtotaal</b>	<b>526</b>	<b>493</b>
<b>Overige vorderingen</b>		
Vertrokken huurders	657	948
Overige debiteuren	813	2.578
Af: voorziening wegens oninbaar	-551	-825
<b>Subtotaal</b>	<b>919</b>	<b>2.701</b>
<b>Totaal</b>	<b>3.178</b>	<b>4.662</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 huur is toegenomen omdat er veel nieuwbouw is gerealiseerd.

De vordering overheid per ultimo 2025 had betrekking op openstaande posten bij gemeenten en overheid.

De overige debiteuren zijn afgenomen ten opzichte van 2024 doordat de betaling is ontvangen van een verkoop van een grondpositie (€ 2,1 miljoen) eind 2024.

<b>Tabel 2.2.1.1 Voorziening dubieuze debiteuren</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Saldo 1 januari	1.023	713
Dotatie	470	625
Onttrekking	-786	-315
<b>Saldo per 31 december</b>	<b>707</b>	<b>1.023</b>

De voorziening dubieuze debiteuren betreft € 156.000 voor huurdebiteuren (2024: € 198.000) en voor € 551.000 overige vorderingen (2024: € 825.000).

<b>Tabel 2.2.4 Vorderingen op groepsmaatschappijen</b>	<b>31-12-2025</b>	<b>31-12-2024</b>
WonenBreburch Holding BV	131	-
<b>Totaal</b>	<b>131</b>	<b>-</b>

<b>Tabel 2.2.5 Belastingen en premies sociale verzekeringen</b>	<b>31-12-2025</b>	<b>31-12-2024</b>
Vennootschapsbelasting	9.169	4.897
<b>Totaal</b>	<b>9.169</b>	<b>4.897</b>

<b>Tabel 2.2.6 Overlopende activa</b>	<b>31-12-2025</b>	<b>31-12-2024</b>
Vooruitbetaalde kosten	640	683
Door te belasten aan derden	58	105
Overig	1.641	3.430
<b>Totaal</b>	<b>2.339</b>	<b>4.218</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>31-12-2025</b>	<b>31-12-2024</b>
Bank	25.138	30.667
Kas	7	6
Kruisposten	15	14
<b>Totaal</b>	<b>25.160</b>	<b>30.687</b>

De liquide middelen staan ter vrije beschikking.

## PASSIVA

### 3 Eigen vermogen

<b>Tabel 3 Eigen vermogen</b>	<b>31-12-2025</b>	<b>31-12-2024</b>
Overige reserve	703.627	522.986
Herwaarderingsreserve	2.498.203	2.337.306
Resultaat boekjaar	172.641	341.538
<b>Totaal</b>	<b>3.374.471</b>	<b>3.201.830</b>

#### 3.1 Overige reserves

Het verloop van de overige reserves is als volgt:

<b>Tabel 3.1 Overige reserve</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Stand 1 januari	522.984	920.154
Dotatie resultaat voorgaand jaar	341.538	-98.677
Mutaties herwaarderingsreserve	-160.897	-298.493
<b>Stand per 31 december</b>	<b>703.627</b>	<b>522.984</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>commer- cieel vast- goed in exploitatie</b>	<b>woningen verkocht onder voor- waarden</b>	<b>woningen verkocht Koopstart</b>	<b>totaal</b>
Stand per 1 januari 2024	1.897.240	95.073	44.668	1.834	2.038.815
Desinvesteringen	-1.653	-1.365	-3.009	-98	-6.125
Mutatie herwaardering 2024	272.374	34.813	-2.552	-19	304.616
<b>Stand per 31 december 2024</b>	<b>2.167.961</b>	<b>128.521</b>	<b>39.107</b>	<b>1.717</b>	<b>2.337.306</b>
Stand per 1 januari 2025	2.167.961	128.521	39.107	1.717	2.337.306
Desinvesteringen	-1.118	-1.100	-	-	-2.218
Mutatie herwaardering 2025	137.997	18.515	5.943	660	163.115
<b>Stand per 31 december 2025</b>	<b>2.304.840</b>	<b>145.936</b>	<b>45.050</b>	<b>2.377</b>	<b>2.498.203</b>
Totale ongerealiseerde herwaardering	2.304.840	145.936	45.050	2.377	2.498.203
Af: effect belastinglatenties	-	-	-	-	-
<b>Stand per 31 december 2025</b>	<b>2.304.840</b>	<b>145.936</b>	<b>45.050</b>	<b>2.377</b>	<b>2.498.203</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 2025 is dit effect nihil.

### 3.3 Resultaat boekjaar

#### Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2024

De jaarrekening 2024 is vastgesteld door de raad van commissarissen op 16 mei 2025. De bestemming van het resultaat is conform het daartoe gedane voorstel.

#### Voorstel bestemming resultaat over het boekjaar 2025

Het bestuur stelt aan de raad van commissarissen voor, het resultaat over het boekjaar 2025 ten bedrage van € 172.641.000 positief geheel ten laste van de overige reserves te brengen.

## 4 Egalisatierekeningen

### 4.1 Egalisatierekening leveringen en diensten huurders

<b>Tabel 4.1 Egalisatierekening leveringen en diensten huurders</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Stand 1 januari	545	362
Mutatie(s)	27	183
<b>Stand per 31 december</b>	<b>572</b>	<b>545</b>

In de egalisatierekening leveringen en diensten huurders wordt het saldo van de niet-verrekenbare leveringen en diensten gestort. De mutatie in 2025 is als volgt samengesteld:

<b>Tabel 4.1.1 Mutaties egalisatierekening leveringen en diensten huurders</b>	<b>Glasherstel</b>	<b>Rioolfonds</b>	<b>Totaal</b>
<b>Stand per 1 januari 2025</b>	<b>391</b>	<b>154</b>	<b>545</b>
Kosten	-221	-463	-684
Opbrengsten	244	467	711
<b>Stand per 31 december 2025</b>	<b>414</b>	<b>158</b>	<b>572</b>

## 5 Voorzieningen

### 5.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

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

<b>Tabel 5.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen vastgoed in ontwikkeling</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Nieuwbouw	15.019	6.856
Renovatie	10.085	30.986
<b>Stand per 31 december 2025</b>	<b>25.104</b>	<b>37.842</b>

## Nieuwbouw

<b>Tabel 5.1.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings vastgoed in ontwikkeling</b>	<b>daeb vastgoed i.o.</b>	<b>niet-daeb vastgoed i.o.</b>	<b>totaal vastgoed i.o.</b>
<b>Stand per 1 januari 2025 na herrubricering</b>	<b>6.856</b>	-	<b>6.856</b>
Correctie herrubricering 31 december 2024 (balansmutatie)	21.982	-	21.982
<b>Stand per 1 januari 2025 vóór herrubricering</b>	<b>28.838</b>	-	<b>28.838</b>
Toevoegingen (vanuit waardeveranderingen)	35.003	-	35.003
Rentedotatie	-	-	-
Onttrekking voor onrendabele investeringen	-	-	-
Vrijval (overige waardeveranderingen)	-12.996	-	-12.996
<b>Stand per 31 december 2025 vóór herrubricering</b>	<b>50.845</b>	-	<b>50.845</b>
Herrubricering 31 december 2025 nieuwbouw (balansmutatie)	-35.826	-	-35.826
<b>Stand per 31 december 2025 na herrubricering</b>	<b>15.019</b>	-	<b>15.019</b>

## Renovatie

<b>Tabel 5.1.2 Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings vastgoed in exploitatie</b>	<b>daeb</b>	<b>niet-daeb</b>	<b>totaal</b>
<b>Stand per 1 januari 2025</b>	<b>30.986</b>	-	<b>30.986</b>
Toevoegingen (vanuit waardeveranderingen)	20.081	-	20.081
Rentedotatie	-	-	-
Onttrekking voor onrendabele investeringen	-40.784	-	-40.784
Vrijval (overige waardeveranderingen)	-198	-	-198
<b>Stand per 31 december 2025</b>	<b>10.085</b>	-	<b>10.085</b>

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

Ultimo 2025 is er ten opzichte van voorgaand boekjaar sprake van een stijging van de voorziening voor nieuwbouw en een daling van de voorziening voor renovatieprojecten. De stijging in nieuwbouw volgt uit een hoger aantal projecten waarvoor een onrendabele top is gevormd. De stijging van het aantal projecten heeft mede te maken met de opgave vanuit de Nationale Prestatieafspraken. De daling bij de renovatieprojecten komt met name voort uit een daling van het aantal projecten waarvoor een onrendabele top is gevormd.

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

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

## 5.2 Overige voorzieningen

Tabel 5.2 Overige voorzieningen	persoonlijk budget	jubileum-uitkeringen	totaal
Stand per 1 januari 2025	401	880	1.281
<b>Mutaties</b>			
Toevoegingen	123	38	161
Onttrekking	-111	-105	-216
<b>Totaal mutaties</b>	<b>12</b>	<b>-67</b>	<b>-55</b>
Stand per 31 december 2025	<b>413</b>	<b>813</b>	<b>1.226</b>

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

De overige voorzieningen zijn gewaardeerd tegen contante waarde met een disconteringsvoet van 2,97% (2024: 2,60%).

## 6 Langlopende schulden

Tabel 6 Langlopende schulden	31-12-2025	31-12-2024
Leningen overheid	3.409	3.554
Leningen kredietinstellingen	1.067.391	920.979
Waarborgsommen	585	675
Terugkoopverplichting verkoop onder voorwaarden	84.346	82.926
Overige langlopende schulden overheid	-	344
<b>Totaal</b>	<b>1.155.731</b>	<b>1.008.478</b>

WonenBreborg heeft in totaal 3 leningen waarvan periodiek de rente wordt herzien. Dit op basis van de marktrente zoals die geldt voor een nieuwe lening op de datum van de renteherziening. Deze herziening kwalificeert als een embedded derivaat. De herziening van de rente is echter nauw verbonden met het basiscontract en onlosmakelijk aan de lening verbonden. Daarom is het embedded derivaat niet afgesplitst en derhalve niet separaat tot waardering gebracht.

De terugkoopverplichting heeft betrekking op woningen verkocht onder voorwaarden (Koopgarantregeling) die ultimo 2025 als vastgoedbeleggingen zijn verantwoord.

### Rentevoet

Per 31 december bedraagt de gewogen gemiddelde rentevoet van de uitstaande leningen overheid en kredietinstelling 3,35% (2024: 3,36%).

Tabel 6.1 Verloop langlopende leningen	overheid	kredietinstelling	totaal
Stand per 1 januari 2025	3.554	920.979	924.533
Aflossingsdeel verantwoordingsjaar	143	39.575	39.718
Nieuwe leningen 2025	-	173.000	173.000
Opname flexleningen	-	4.000	4.000
Aflossingen leningen	-143	-39.574	-39.717
Aflossingen op flexleningen	-	-21.000	-21.000
Aflossingsdeel leningen komend boekjaar	-145	-9.589	-9.734
<b>Stand per 31 december 2025</b>	<b>3.409</b>	<b>1.067.391</b>	<b>1.070.800</b>

Het aflossingsdeel in het komende boekjaar bedraagt € 9,7 miljoen en is verantwoord onder de kortlopende schulden. De marktwaarde van het saldo langlopende leningen ultimo 2025 is € 0,97 miljard (2024: 0,92 miljard). De marktwaarde is de tegen marktrente gediscoteerde waarde van alle nettobetalingen.

Per 31 december 2025 is de opbouw van de leningportefeuille als volgt:

<b>Tabel 6.1.1 Opbouw leningportefeuille</b>	<b>bedrag (x 1 miljoen)</b>	<b>% van leningportefeuille</b>
Vast	1.051.800	98,2%
Variabel	19.000	1,8%
<b>Totaal</b>	<b>1.070.800</b>	<b>100,0%</b>

Er zijn 3 leningen met een variabele hoofdsom. Ultimo 2025 geldt het volgende:

- Een lening met een nominale hoofdsom van € 20 miljoen is voor € 10 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 € 8 miljoen opgenomen. De lening loopt af in 2030, rente bedraagt 1-maands Euribor + 0,62%;
- Een lening met een nominale hoofdsom van € 20 miljoen is voor € 9 miljoen opgenomen. De lening loopt af in 2035, rente bedraagt 1-weeks Euribor + 0,3% en 0,11% over het niet opgenomen deel.
- Voor alle leningen geldt dat er minimaal 20% gestort moet zijn. Het renterisico wordt dus alleen gelopen over dit deel. De overige 80% per lening kan wekelijks/maandelijks afgelost worden.

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

<b>Tabel 6.1.2 Verdeling looptijd langlopende leningen</b>	<b>effectieve rente</b>	<b>&gt; 5 jaar</b>	<b>1 - 5 jaar</b>	<b>totaal</b>
Leningen overheid	3,30%	3.409	-	3.409
Leningen kredietinstellingen	3,33%	947.455	119.936	1.067.391
<b>Totaal</b>		<b>950.864</b>	<b>119.936</b>	<b>1.070.800</b>

Per 31 december 2025 bedraagt het saldo van de leningen waarvan de looptijd langer was dan 5 jaar € 950,9 miljoen (2024: € 828,0 miljoen). Het saldo van de leningen met een looptijd tussen 1 en 5 jaar bedraagt ultimo boekjaar € 119,9 miljoen (2024: 96,6 miljoen).

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

### Zekerheden

Ten behoeve van de leningen van kredietinstellingen zijn garanties van het WSW verkregen tot een bedrag van € 1.139 miljard, inclusief de leningen met een variabele hoofdsom voor nominaal € 60 miljoen. Deze € 1.139 miljard heeft betrekking op het langlopende en kortlopende deel van de langlopende leningen, waar in tabel 6.1.2 alleen het langlopende deel is opgenomen.

## Terugkoopverplichtingen

Het verloop is als volgt:

<b>Tabel 6.4 Terugkoopverplichting verkoop onder voorwaarden</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>Stand 1 januari</b>	<b>82.926</b>	<b>91.224</b>
<b>Mutaties in boekjaar:</b>		
Teruggekochte woningen	-6.011	-6.965
Mutatie marktwaarde inzake terugkopen	1.298	582
Mutatie marktwaarde	6.133	-1.915
<b>Totaal mutaties</b>	<b>1.420</b>	<b>-8.298</b>
<b>Stand 31 december</b>	<b>84.346</b>	<b>82.926</b>

De terugkoopverplichtingen uit hoofde van woningen verkocht onder de Koopgarantregeling hebben betrekking op 409 woningen (2024: 434) waarvan 368 huurwoningen uit bestaand bezit en 41 nieuwbouw koopwoningen.

## 7 Kortlopende schulden

<b>Tabel 7 Kortlopende schulden</b>	<b>31-12-2025</b>	<b>31-12-2024</b>
Schulden aan kredietinstellingen	-	-
Schulden aan gemeente	1.597	992
Schulden aan leveranciers	16.273	21.493
Schulden aan belastingen en sociale verzekeringen	12.098	11.717
Schulden ter zake van pensioenen	380	334
Aflossingsdeel leningen komend boekjaar	9.734	39.718
Overlopende passiva	36.016	38.354
<b>Totaal</b>	<b>76.098</b>	<b>112.608</b>

De specificaties per post volgen hieronder.

<b>Tabel 7.3 Schulden aan belastingen en sociale verzekeringen</b>	<b>31-12-2025</b>	<b>31-12-2024</b>
Omzetbelasting	10.859	10.488
Loonbelasting	1.164	1.012
Overdrachtsbelasting	75	217
<b>Totaal</b>	<b>12.098</b>	<b>11.717</b>

<b>Tabel 7.6 Overlopende passiva</b>	<b>31-12-2025</b>	<b>31-12-2024</b>
Niet-vervallen rente	13.935	12.416
Nog te betalen afrekeningen projecten	-	4.290
Vooruit ontvangen huur	4.474	3.611
Nog te ontvangen facturen	10.364	8.173
Reservering verlof- en overuren	1.678	1.540
Te verrekenen/transitorische servicekosten	3.731	6.086
Diversen	1.834	2.238
<b>Totaal</b>	<b>36.016</b>	<b>38.354</b>

## 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 2025 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 € 5,0 miljoen. Daarnaast is bij de flex-leningen nog € 33 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 2025 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 (naïef) 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 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 94% van de financiering bij de sectorbanken ondergebracht. De sectorbanken blijken namelijk vaak de goedkoopste geldverstrekker te zijn. Gezien de specifieke taakopvatting van deze banken is het ook aannemelijk dat zij op lange termijn in deze sector actief zullen blijven.

### *Reële waarde*

Voor vastrentende, langlopende vorderingen en langlopende leningen loopt WonenBregburg het risico dat de reële waarde van de vorderingen en leningen zal dalen respectievelijk stijgen als gevolg van veranderingen in de marktrente (i.c. reële waardering). Voor deze vorderingen en schulden worden geen financiële derivaten uit hoofde van veranderingen in de marktrente afgesloten. De marktwaarde van het saldo langlopende leningen ultimo 2025 is als onderdeel van toelichting 6.1. Langlopende leningen vernoemd.

### *Liquide middelen, vorderingen en kortlopende schulden*

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

### *Renteswaps en rentecaps*

WonenBregburg maakt geen gebruik van renteswaps en -caps.

## Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

### WSW

Stichting WonenBreburch heeft op grond van artikel 10, lid 2 onder c van het Reglement van Deelneming van WSW in 2022 een obligolening aangetrokken met een hoofdsom van € 20,3 miljoen. De hoofdsom wordt jaarlijks herzien. In 2024 bedroeg de hoofdsom € 22,450 miljoen en in 2025 is deze verhoogd tot € 24,935 miljoen. Voor deze lening moet elk kwartaal een bereidstellingsprovisie worden betaald over het niet opgenomen deel van de lening.

De lening sluit aan op hetgeen is vereist. Dit betekent dat de hoofdsom overeenkomt met 2,6% van het geborgd schuldrestant ultimo 2024. Op deze lening kan alleen een trekking worden gedaan als WSW daartoe een verzoek heeft gedaan en WonenBreburch niet binnen 10 werkdagen na dit verzoek kan storten. Een dergelijk verzoek van WSW is pas aan de orde als het jaarlijks obligo niet toereikend is. Op basis van de prognoses van WSW is dit op basis van de huidige verplichtingen niet aan de orde.

In het geval van een eventuele storting, zal deze rechtstreeks ten gunste van WSW worden uitbetaald en nadien moeten worden afgelost door WonenBreburch.

### Kredietfaciliteiten

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

Voor de 77 appartementen in het nieuwbouwproject Forum in de wijk Reeshof in Tilburg is een hypotheekrecht (eerste in rang) gevestigd van € 7,6 miljoen, evenals een pandrecht (eerste in rang) op alle bestaande en toekomstige huurvorderingen uit hoofde van de door Stichting WonenBreburch met derden gesloten en nog te sluiten huurovereenkomsten van deze 77 appartementen.

### Fiscale eenheid

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

De gevoegde maatschappijen per 31 december 2025 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 2025 voor de omzetbelasting zijn:

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

### *Leasecontracten*

WonenBreburg heeft voor het bestuur voor 3 auto's (2024: 4) leasecontracten afgesloten. De restantverplichting is € 163.000 (2024: € 130.000) met een gemiddelde resterende looptijd van 38 maanden (2024: 24 maanden). Een bedrag van € 52.000 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 € 158,3 miljoen (2024: € 109,2 miljoen);
- Licenties voor automatiseringssoft- en hardware totaal circa € 4,1 miljoen (2024: € 6,3 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 WonenBreburg plaatsgevonden.

### *Taakoverdracht*

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

### *Servicekosten WKO-installatie*

In 2024 heeft de Huurcommissie een oud-huurder die zich heeft beroepen op het Acanthus-arrest in het gelijk gesteld. In het Acanthus-arrest heeft de Hoge Raad bepaald dat de kapitaals- en onderhoudskosten van een WKO-installatie die "onroerend aanhorig" is bij een huurwoning niet als servicekosten aan de huurder in rekening mogen worden gebracht. De Huurcommissie heeft in bovengenoemde zaak beoordeeld dat de WKO-installatie onroerend aanhorig is. Gevolg is dat de betreffende betaalde servicekosten terugbetaald moeten worden aan deze huurder. Meerdere woningen binnen het genoemde complex vallen onder de reikwijdte van de uitspraak van de Huurcommissie. Stichting WonenBreburg heeft hoger beroep aangetekend tegen de uitspraak van de Huurcommissie. De behandeling van het hoger beroep loopt en de financiële impact gaat afhankelijk zijn van de uitspraak.

### *Defecte hoofdgasmeter*

De hoofdgasmeter van een complex heeft jarenlang niet goed gewerkt, waardoor het gasverbruik niet volledig werd gemeten. Dit zal waarschijnlijk tot een naheffing door de energieleverancier leiden. Of WonenBreburg deze kosten moet nemen is afhankelijk van de mogelijkheden om een wederpartij in gebreke te kunnen stellen. De financiële impact is afhankelijk van de hoeveelheid niet doorberekend gas en het te hanteren tarief.

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

### 8 Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille

(Bedragen x € 1.000)

<b>Tabel 8.1 Huren</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<i>Te ontvangen nettohuren voor</i>		
• woningen en woongebouwen daeb	196.072	183.504
• woningen en woongebouwen niet-daeb	11.782	11.335
• onroerende zaken niet zijnde woningen niet-daeb	3.942	3.926
<b>Subtotaal</b>	<b>211.796</b>	<b>198.765</b>
<i>Af huurderiving</i>		
• wegens leegstand	-2.841	-1.893
• wegens oninbaar	-476	-625
• bijdrage leegstand projecten verkoop en kortingen	-2.002	-1.491
<b>Totaal</b>	<b>206.477</b>	<b>194.756</b>

De gemiddelde jaarlijkse huuraanpassing per 1 juli 2025 van al ons bezit was 4,6%. Deze stijging is in 2025 voor 6 maanden gerealiseerd. De gemiddelde jaarlijkse huuraanpassing per 1 juli 2024 was 5,3%.

<b>Tabel 8.2 Opbrengsten servicecontracten</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Leveringen en diensten	17.498	17.732
Af: deriving	-418	-377
<b>Totaal</b>	<b>17.080</b>	<b>17.355</b>

<b>Tabel 8.3 Lasten servicecontracten</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Leveringen en diensten	17.812	18.605
<b>Totaal</b>	<b>17.812</b>	<b>18.605</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 deriving voor de servicekostencomponenten die met de huurders worden afgerekend, zijn verwerkt in het bedrag leveringen en diensten.

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

<b>Tabel 8.5 Lasten verhuur en beheeractiviteiten</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Toegerekende organisatiekosten	20.517	18.469
<b>Totaal</b>	<b>20.517</b>	<b>18.469</b>

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

<b>Tabel 8.5.1 Lonen en salarissen</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Salarissen	26.254	24.693
Sociale lasten	4.372	4.243
Pensioenen	3.113	2.695
Overige personeelskosten	2.310	2.364
<b>Totaal</b>	<b>36.049</b>	<b>33.995</b>

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

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

De belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomst zijn:

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

De (maand)dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2025 143,1% (ultimo 2024: 128,8%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2025 134,9% (ultimo 2024 130,3%). Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds aan de minimaal vereiste dekkingsgraad van 104,2% die is voorgeschreven door De Nederlandse Bank (DNB). Er is daarom geen sprake van een dekkingstekort. De dekkingsgraad is ook hoger dan de vereiste dekkingsgraad van 126,1%. Er is daarom ook geen sprake van een reservetekort.

<b>Tabel 8.5.2 Aantal FTE per 31-12</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Bestuur/bestuursondersteuning/juridische zaken	15,2	15,4
Dagelijks onderhoud	67,4	69,3
Wijkteams	119,9	117,8
Stadregisseurs	1,9	1,9
Strategie	2,7	1,7
Techniek	19,7	25,9
Vastgoed projecten	20,7	20,6
Klantprocessen	61,6	66,1
Finance & Control	30,1	30,4
I.A.D	1,0	1,0
Digitale dienstverlening	26,8	24,4
P&O/Programmamanagement	13,8	12,2
Programmamanagement	3,0	4,0
Verkoop/BOG/VE	6,3	6,3
<b>Totaal</b>	<b>390,1</b>	<b>397,0</b>

De toerekening van de organisatiekosten is als volgt:

<b>Tabel 8.5.3 Organisatiekosten voor toerekening</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>Lonen en salarissen</b>		
Salarissen	26.254	24.693
Sociale lasten	4.372	4.243
Pensioenen	3.113	2.695
Overige personeelslasten	2.310	2.364
Uitzendkrachten en inleen	3.764	3.413
Direct toegewezen salariskosten	-7.021	-5.972
<b>Totaal</b>	<b>32.792</b>	<b>31.436</b>
<b>Overige organisatiekosten</b>		
Huisvestingskosten	1.211	1.341
Verkoopkosten	226	249
Kosten vervoermiddelen	343	286
Kantoorkosten	1.039	1.127
Automatisering	3.692	3.239
Verzekeringen	443	226
Accountantskosten	479	608
Advieskosten	2.159	1.118
Kantinekosten	324	315
Overige bedrijfslasten	177	231
Afschrijvingen op activa ten dienste van	1.007	1.071
<b>Totaal overige organisatiekosten</b>	<b>11.100</b>	<b>9.811</b>
<b>Totale organisatiekosten voor toerekening</b>	<b>43.892</b>	<b>41.247</b>
8.5 Lasten verhuur en beheeractiviteiten	20.508	18.405
8.6 Lasten onderhoudsactiviteiten	11.800	11.240
8.7 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-	-
10 Toegerekende organisatiekosten verkoop vastgoedportefeuille	435	494
13.1 Overige organisatiekosten	7.023	7.043
13.2 Leefbaarheid	4.126	4.065
<b>Totaal toegerekend functionele W&amp;V-rekening</b>	<b>43.892</b>	<b>41.247</b>

De toegerekende organisatiekosten, die onder meer bestaan uit lonen en salarissen en andere bedrijfskosten, zijn op basis van een interne inschatting van de urenbesteding naar activiteiten bepaald. De verdeling wordt jaarlijks opnieuw bepaald. Ten opzichte van 2024 zijn in 2025 vooral de salariskosten gestegen door de CAO-loonstijgingen. Daarnaast zijn met name advieskosten gestegen. De stijging komt voort uit een gestart veranderprogramma waarvoor een adviesbureau is ingeschakeld.

<b>Tabel 8.6 Lasten onderhoudsactiviteiten</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Reparatieverzoeken	16.870	20.701
Mutatieonderhoud	11.356	13.984
Periodiek onderhoud	5.466	5.273
Planmatig onderhoud	53.955	46.938
Toegerekende organisatiekosten	11.800	11.240
<b>Totaal</b>	<b>99.447</b>	<b>98.136</b>

Sinds 2025 worden de kosten gemaakt voor badkamers, keukens en toiletten niet meer verantwoord onder reparatieverzoeken en mutatieonderhoud. In plaats daarvan vallen deze kosten voortaan onder planmatig onderhoud. Als gevolg hiervan zijn de kosten voor reparatieverzoeken en mutatie onderhoud gedaald en zijn de kosten voor planmatig onderhoud gestegen.

De in 2024 ingezette stijging van kosten planmatig onderhoud zet zich voort in 2025. Dit komt door planmatig onderhoudsprojecten van grotere omvang, mede veroorzaakt door de verduurzamingsopgave.

<b>Tabel 8.7 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Belastingen exploitatie	7.732	7.124
Verzekeringen	968	919
Verhuurderbijdrage	154	117
Overige directe kosten	5.483	6.823
<b>Totaal</b>	<b>14.337</b>	<b>14.983</b>

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

## 9 Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

<b>Tabel 9.1 Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Grondposities	-	7.303
<b>Totaal</b>	<b>-</b>	<b>7.303</b>

<b>Tabel 9.2 Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Grondposities	-	814
<b>Totaal</b>	<b>-</b>	<b>814</b>

## 10 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

<b>Tabel 10 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Verkoopopbrengst huurwoningen en BOG	12.630	14.169
Verkoopopbrengst teruggekochte woningen VoV	3.734	4.371
Af: boekwaarde verkopen vastgoedbeleggingen	-8.368	-10.137
Af: boekwaarde verkopen VoV	-2.855	-3.197
Af: verkoopkosten	-376	-284
Af: toegerekende organisatiekosten	-435	-494
<b>Totaal</b>	<b>4.330</b>	<b>4.428</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>2025</b>	<b>2024</b>
Verkoopopbrengst	12.630	14.169
Af: boekwaarde verkopen	-8.368	-10.137
Af: verkoopkosten	-290	-217
Af: toegerekende organisatiekosten	-336	-378
<b>Totaal</b>	<b>3.636</b>	<b>3.437</b>

<b>Tabel 10 B Verkoop teruggekochte woningen VoV</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Verkoopopbrengst	3.734	4.371
Af: boekwaarde verkopen	-2.855	-3.197
Af: verkoopkosten	-86	-67
Af: toegerekende organisatiekosten	-99	-116
<b>Totaal</b>	<b>694</b>	<b>991</b>

De verkoopopbrengst betreft 38 regulier verkochte woningen, 3 parkeerplaatsen, en 7 in 2025 teruggekochte woningen verkocht onder voorwaarden (2024: 42 woningen, 17 parkeerplaatsen, 1 garagebox en 11 teruggekochte woningen verkocht onder voorwaarden). Van de 38 regulier verkochte woningen waren er 23 daeb en 15 niet-daeb.

## 11 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

<b>Tabel 11.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Mutatie vastgoedprojecten in ontwikkeling in de voorziening beleid	-22.007	3.958
Mutatie vastgoedprojecten in exploitatie in de voorziening beleid	-19.883	-54.647
Overige afboekingen op projecten	-	-1.272
<b>Totaal</b>	<b>-41.890</b>	<b>-51.961</b>

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

In 2025 zijn 11 nieuwe besluiten genomen ten aanzien van nieuwbouwprojecten en projecten groot onderhoud met onrendabele toppen tot een totaal van € 55,1 miljoen. In deze post is verder een vrijval van de onrendabele toppen van lopende projecten opgenomen van totaal € 13,2 miljoen. Per saldo is er sprake van een last van € 41,9 miljoen als gevolg van mutaties in de voorziening onrendabele toppen.

<b>Tabel 11.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Waardeveranderingen sociaal vastgoed in exploitatie	160.483	327.218
Waardeveranderingen commercieel vastgoed in exploitatie	18.078	35.458
Waardeveranderingen vanwege Koopstart	659	-18
<b>Totaal</b>	<b>179.220</b>	<b>362.658</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 2025 zijn geen woningen gesloopt. In deze post zijn ook de waardemutaties uit hoofde van verkoopstimulering met Koopstart verantwoord.

De niet-gerealiseerde waardeveranderingen in 2025 van het daeb vastgoed in exploitatie ad € 160.483 miljoen betekenen een waardestijging ten opzichte van de boekwaarde per 1 januari van 4,2% (2024: 9,5%). Voor het niet-daeb vastgoed bedraagt deze waardestijging in 2025 5,9% (2024: 12,1%).

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

<b>Tabel 11.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Waardeveranderingen vastgoed verkocht onder voorwaarden	9.496	-2.137
Waardeveranderingen terugkoopverplichtingen vastgoed verkocht onder voorwaarden	-7.431	1.333
<b>Totaal</b>	<b>2.065</b>	<b>-804</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>2025</b>	<b>2024</b>
Opbrengsten antennes	319	323
Overige opbrengsten	3.434	697
<b>Totaal</b>	<b>3.753</b>	<b>1.020</b>

De overige opbrengsten zijn gestegen als gevolg van een ontvangen afkoopsom voor het tussentijds beëindigen van een langlopend huurcontract.

## 13 Bedrijfsresultaat

<b>Tabel 13.1 Overige organisatiekosten</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Obligohoefing	258	256
Bijdrage autoriteit woningcorporaties	164	144
Toegerekende organisatiekosten	7.023	7.043
<b>Totaal</b>	<b>7.445</b>	<b>7.443</b>

<b>Tabel 13.2 Leefbaarheid</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Uitgaven Breda	487	414
Uitgaven Tilburg	1.057	950
Toegerekende organisatiekosten	4.126	4.065
<b>Totaal</b>	<b>5.670</b>	<b>5.429</b>

De toegerekende organisatiekosten bestaan grotendeels uit personeelskosten van huismeesters en woonconsulenten. De uitgaven aan leefbaarheid zijn in lijn met 2024.

## 14 Saldo financiële baten en lasten

<b>Tabel 14.1 Opbrengsten van vorderingen die tot de vaste activa behoren</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Renteopbrengsten activa in ontwikkeling	2.749	1.076
<b>Totaal</b>	<b>2.749</b>	<b>1.076</b>

<b>Tabel 14.2 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Overige rentebaten	435	666
<b>Totaal andere rentebaten</b>	<b>435</b>	<b>666</b>

<b>Tabel 14.3 Rentelasten en soortgelijke kosten</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Rente leningen kredietinstellingen	33.212	30.269
Rente leningen overheid	36	36
Rente en kosten banken	76	57
Borgstelling WSW	184	163
Overige rentelasten	23	21
<b>Totaal</b>	<b>33.531</b>	<b>30.546</b>

## 15 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. De toepassing van deze regels is op een aantal onderwerpen niet zonder meer duidelijk en voor discussie vatbaar. Inmiddels zijn de aangiften tot en met 2021 definitief geregeld.

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/-baten over het resultaat in de geconsolideerde winst-en-verliesrekening bestaat uit de volgende componenten:

<b>Tabel 15 Belastingen</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Acute belastingen verslagjaar	-2.992	-875
Acute belastingen vorige verslagjaren	-212	78
Mutatie latente belastingen	314	118
<b>Totaal</b>	<b>-2.890</b>	<b>-679</b>

<b>Tabel 15.1 Specificatie belastingenresultaat</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Acute belastingen verslagjaar	-2.992	-875
Acute belastingen vorige verslagjaren	-212	78
Mutatie latentie ter zake van leningen	-136	-132
Mutatie latentie ter zake van fiscaal afschrijvingspotentieel	462	425
Mutatie latentie ter zake van toekomstige verkopen	-12	-175
<b>Totaal</b>	<b>-2.890</b>	<b>-679</b>

### Aansluiting toepasselijk en effectieve belastingtarief

Het toepasselijk (wettelijk) belastingtarief bedraagt 25,8% (2024 25,8%). Het effectieve belastingtarief, de belastinglast in de winst-en-verliesrekening uitgedrukt als percentage van het jaarresultaat voor belastingen, bedraagt 1,7% (2024: -0,2%).

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

<b>Effectieve belastingdruk 2025</b>	<b>Bedrag</b>	<b>Vpb 25,8%</b>	<b>%</b>
Resultaat voor belastingen	175.480		
Deelnemingsresultaat	50		
Resultaat voor belastingen	175.530		
Nominale belastingdruk		45.287	25,8%
<b>Aansluitposten</b>			
Opstaptarief		-14	0,0%
Gemengde kosten		26	0,0%
Correctie voorgaande jaren		-212	-0,1%
Impact contante herwaardering latenties	-163.156	-42.094	-23,9%
<b>Totale belastinglast</b>		<b>2.992</b>	<b>1,8%</b>

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

<b>Berekening belastbaar bedrag 2025</b>		
Commercieel resultaat voor belastingen	175.530	
<b>Commercieel resultaat voor belastingen</b>		<b>175.530</b>
1. Fiscaal hoger verkoopresultaat bestaand bezit		847
2. Afschrijvingen (im)materiële vaste activa		-1.216
3. Afschrijving leningen		-573
4. Fiscaal niet gevormde voorzieningen		610
5. Fiscaal hogere onderhoudskosten		-44.602
6. Niet gerealiseerde waardeveranderingen		-139.396
7. Deelnemingsresultaat		-50
8. Gemengde kosten		99
9. Dotatie HIR		-5.998
10. Niet aftrekbare rente		26.397
<i>Belastbare winst 2025</i>		<i>11.648</i>
Af: verliesverrekening		-
<b>Belastbaar bedrag 2025</b>		<b>11.648</b>

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

## 16 Aandeel in resultaat van deelnemingen

<b>Tabel 16 Aandeel in resultaat van deelnemingen</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Breedband Tilburg BV	51	61
WonenBreburch Holding BV	20	84
<b>Totaal</b>	<b>71</b>	<b>145</b>

## Wet normering topinkomens

Vanaf boekjaar 2013 is de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) van kracht. Voor bestuurders van toegelaten instellingen geldt met ingang van 2014 een aanvullende regeling zoals opgenomen in de Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting. De bestuurders van WonenBregburg zijn ingedeeld in bezoldigingsklasse H. Voor 2025 geldt het maximum volgens WNT ad € 246.000 (2024: € 233.000).

Bij WonenBregburg zijn uitsluitend de bestuurders en de leden van de raad van commissarissen te classificeren als topfunctionarissen. Op grond van de WNT dienen de individuele inkomensgegevens van topfunctionarissen te worden gerapporteerd. 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).

### Bestuurders

De bezoldiging van de huidige bestuurders bestaat uit periodieke betalingen (zoals salarissen, doorbetaling bij vakantie, sociale premies, presentiegelden, kostenvergoedingen en terbeschikkingstelling van een auto), beloningen betaalbaar op termijn (zoals pensioenlasten, VUT- en prepensioenuitkeringen), uitkeringen bij beëindiging van het dienstverband en bonusbetalingen.

<b>Gegevens 2025</b>			
<b>Bedragen x € 1</b>	<b>ir. J. Pars MRE</b>	<b>drs. M. Dam RC</b>	<b>ir. C.H.J.M. Timmermans</b>
<b>Functiegegevens</b>	bestuursvoorzitter	directeur-bestuurder	directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2025	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband in fte	1,0	1,0	1,0
Dienstbetrekking?	ja	ja	ja
<b>Bezoldiging</b>			
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	223.144	210.831	210.877
Beloningen betaalbaar op termijn	22.690	22.662	22.611
<b>Subtotaal</b>	<b>245.834</b>	<b>233.493</b>	<b>233.488</b>
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	246.000	246.000	246.000
-/- Onverschuldigd betaald bedrag en nog niet terugontvangen	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
<b>Totaal bezoldiging</b>	<b>245.834</b>	<b>233.493</b>	<b>233.488</b>
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

<b>Gegevens 2024</b>			
<b>Bedragen x € 1</b>	<b>ir. J. Pars MRE</b>	<b>drs. M. Dam RC</b>	<b>ir. C.H.J.M. Timmermans</b>
<b>Functiegegevens</b>	bestuursvoorzitter	directeur-bestuurder	directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2024	1/1 - 31/12	1/9 - 31/12	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband in fte	1,0	1,0	1,0
Dienstbetrekking?	ja	ja	ja
<b>Bezoldiging</b>			
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	209.977	66.139	198.487
Beloningen betaalbaar op termijn	22.943	7.638	22.852
<b>Subtotaal</b>	<b>232.920</b>	<b>73.777</b>	<b>221.339</b>
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	233.000	77.667	233.000
<b>Totaal bezoldiging</b>	<b>232.920</b>	<b>73.777</b>	<b>221.339</b>

## Commissarissen

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

<b>Gegevens 2025</b>			
<b>Bedragen x € 1</b>	<b>A.H. Kuiken</b>	<b>dr. V.J.M. Smit</b>	<b>dr. V.J.M. Smit</b>
<b>Funcctiegegevens</b>	voorzitter	voorzitter	lid
Aanvang en einde functievervulling in 2025	1/9 - 31/12	1/1 - 31/8	1/9 - 31/12
<b>Bezoldiging</b>			
Bezoldiging	12.300	24.566	8.200
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	12.334	24.566	8.222
-/- Onverschuldigd betaald bedrag en nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
<b>Totaal bezoldiging</b>	<b>12.300</b>	<b>24.566</b>	<b>8.200</b>
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

<b>Gegevens 2024</b>	
<b>Bedragen x € 1</b>	<b>dr. V.J.M. Smit</b>
<b>Funcctiegegevens</b>	lid
Aanvang en einde functievervulling in 2024	1/1 - 31/12
<b>Bezoldiging</b>	
Bezoldiging	23.300
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	23.300

<b>Gegevens 2025</b>			
<b>Bedragen x € 1</b>	<b>drs. ing. A.M. Veldhuizen</b>	<b>M. Gassler-Grundemann</b>	<b>drs. E. de Ridder</b>
<b>Funcctiegegevens</b>	lid	lid	lid
Aanvang en einde functievervulling in 2025	1/3-31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
<b>Bezoldiging</b>			
Bezoldiging	20.500	24.600	24.600
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	20.624	24.600	24.600
-/- Onverschuldigd betaald bedrag en nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
<b>Totaal bezoldiging</b>	<b>20.500</b>	<b>24.600</b>	<b>24.600</b>
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

<b>Gegevens 2024</b>		
<b>Bedragen x € 1</b>	<b>M. Gassler-Grundemann</b>	<b>drs. E. de Ridder</b>
<b>Funcctiegegevens</b>	lid	lid
Aanvang en einde functievervulling in 2024	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
<b>Bezoldiging</b>		
Bezoldiging	23.300	23.300
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	23.300	23.300

<b>Gegevens 2025</b>		
<b>Bedragen x € 1</b>	<b>Mr. M.J.H. Clercx</b>	<b>C. Rombouts RA</b>
<b>Functiegegevens</b>	lid	lid
Aanvang en einde functievervulling in 2025	1/1 - 31/12	1/1 - 9/2
<b>Bezoldiging</b>		
Bezoldiging	24.600	2.657
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	24.600	2.696
-/- Onverschuldigd betaald bedrag en nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t.	n.v.t.
<b>Totaal bezoldiging</b>	<b>24.600</b>	<b>2.657</b>
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.	n.v.t.

<b>Gegevens 2024</b>		
<b>Bedragen x € 1</b>	<b>Mr. M.J.H. Clercx</b>	<b>C. Rombouts RA</b>
<b>Functiegegevens</b>	lid	lid
Aanvang en einde functievervulling in 2024	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
<b>Bezoldiging</b>		
Bezoldiging	23.300	23.300
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	23.300	23.300

## Accountantskosten

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

*(Bedragen x € 1.000)*

<b>Honorarium van de accountant 2025</b>	<b>EY Accountants LLP</b>	<b>EY overige</b>	<b>Totaal EY</b>
Controle van de jaarrekening en 'de Verantwoordingsinformatie'	311		311
Fiscale adviesdiensten			-
<b>Totaal honorarium van de accountant</b>	<b>311</b>	<b>-</b>	<b>311</b>

<b>Honorarium van de accountant 2024</b>	<b>EY Accountants LLP</b>	<b>EY overige</b>	<b>Totaal EY</b>
Controle van de jaarrekening en 'de Verantwoordingsinformatie'	337		337
Fiscale adviesdiensten			-
<b>Totaal honorarium van de accountant</b>	<b>337</b>	<b>-</b>	<b>337</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 2025 een stuk lager vergeleken met de stand per ultimo 2024. Er is sprake van een samenspel van de operationele-, financierings- en investeringskasstroom waarbij WonenBregburg ernaar streeft om geen overtollige liquide middelen aan te houden.

In 2024 zou een omvangrijke aankoop plaatsvinden, waarvoor een extra lening is aangetrokken. Deze aankoop is uitgesteld, waardoor het saldo van de liquide middelen per ultimo 2024 relatief hoog is. Eind 2025 is het saldo wel lager, maar nog steeds veel hoger dan gebruikelijk. Dit heeft te maken met het feit dat op de 3 flexleningen per ultimo boekjaar reeds 57 miljoen van de beschikbare 60 miljoen was opgenomen. Vandaar dat besloten is om in december een extra lening aan te trekken zodat er voldoende middelen beschikbaar waren. Met deze middelen is het saldo op de flexleningen begin 2026 weer verlaagd.

## 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 12 mei 2026.

Was getekend,

ir. J. Pars MRE  
Bestuursvoorzitter

drs. M. Dam RC  
directeur-bestuurder

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

### Raad van commissarissen

De jaarrekening is vastgesteld door de raad van commissarissen op 12 mei 2026.

Was getekend,

drs. A.H. Kuiken  
voorzitter

dhr. O.S. Akinci

drs. ing. A.M. Veldhuizen

mr. M.J.H. Clercx

M.B. Gründemann BBE MRE

drs. E. de Ridder

## Overige gegevens

### 12. Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

De controleverklaring van de onafhankelijke accountant is opgenomen in het hoofdstuk 'Controleverklaring van de onafhankelijke accountant'.

### 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 2025

(Bedragen x € 1.000)

<b>Activa</b>	<b>31-12-2025</b>	<b>31-12-2024</b>
<b>1 Vaste activa</b>		
<i>1.1 Vastgoedbeleggingen</i>		
1.1.1 Daeb vastgoed in exploitatie	4.090.591	3.838.931
1.1.3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	77.337	75.282
1.1.4 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	40.408	38.747
<b>Totaal vastgoedbeleggingen</b>	<b>4.208.336</b>	<b>3.952.960</b>
<i>1.2 Materiële vaste activa</i>		
1.2.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	14.825	14.843
<b>Totaal materiële vaste activa</b>	<b>14.825</b>	<b>14.843</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)	1.332	1.017
1.3.6 Overige financiële vaste activa	3.817	3.538
1.3.7 Interne lening	26.753	26.753
1.3.8 Nettovermogenswaarde niet-daeb	374.411	352.395
<b>Totaal financiële vaste activa</b>	<b>406.313</b>	<b>383.703</b>
<b>Totaal vaste activa</b>	<b>4.629.474</b>	<b>4.351.506</b>
<b>2 Vlottende activa</b>		
<i>2.1 Voorraden</i>		
2.1.1 Vastgoed bestemd voor verkoop	1.135	3.018
2.1.2 Overige voorraden	577	538
<b>Totaal voorraden</b>	<b>1.712</b>	<b>3.556</b>
<i>2.2 Vorderingen</i>		
2.2.1 Huurdebiteuren	1.604	1.356
2.2.2 Gemeente en Rijk	526	493
2.2.3 Overige vorderingen	854	2.522
2.2.4 Belastingen en premies sociale verzekeringen	8.517	4.571
2.2.5 Overlopende activa	2.173	3.938
<b>Totaal vorderingen</b>	<b>13.674</b>	<b>12.880</b>
<i>2.3 Liquide middelen</i>		
	24.211	10.541
<b>Totaal vlottende activa</b>	<b>39.597</b>	<b>26.977</b>
<b>Totaal activa</b>	<b>4.669.071</b>	<b>4.378.483</b>

(Bedragen x € 1.000)

<b>Passiva</b>	<b>31-12-2025</b>	<b>31-12-2024</b>
<b>3 Eigen vermogen</b>		
3.1 Overige reserve	703.627	522.986
3.2 Herwaarderingsreserve	2.498.203	2.337.306
3.3 Resultaat boekjaar	172.641	341.538
<b>Totaal eigen vermogen</b>	<b>3.374.471</b>	<b>3.201.830</b>
<b>4 Egalisatierekeningen</b>		
4.1 Egalisatierekening leveringen en diensten huurders	531	509
<b>Totaal egalisatierekeningen</b>	<b>531</b>	<b>509</b>
<b>5 Voorzieningen</b>		
5.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	25.104	37.842
5.2 Overige voorzieningen	1.226	1.281
<b>Totaal voorzieningen</b>	<b>26.330</b>	<b>39.123</b>
<b>6 Langlopende leningen</b>		
6.1 Leningen overheid	3.409	3.554
6.2 Leningen kredietinstellingen	1.060.153	913.553
6.3 Waarborgsommen	585	675
6.4 Terugkoopverplichting verkoop onder voorwaarden	67.299	66.519
6.5 Overige langlopende schulden overheid	-	344
<b>Totaal langlopende leningen</b>	<b>1.131.446</b>	<b>984.645</b>
<b>7 Kortlopende schulden</b>		
7.1 Schulden aan kredietinstellingen	-	-
7.2 Schulden aan gemeente	1.483	926
7.3 Schulden aan leveranciers	15.116	20.063
7.4 Schulden aan belastingen en sociale verzekeringen	11.238	10.084
7.5 Schulden ter zake van pensioenen	353	269
7.6 Rekening-courant niet-daeb	65.100	45.700
7.7 Aflossingsdeel leningen komend boekjaar	9.546	39.530
7.8 Overlopende passiva	33.457	35.804
<b>Totaal kortlopende schulden</b>	<b>136.293</b>	<b>152.376</b>
<b>Totaal passiva</b>	<b>4.669.071</b>	<b>4.378.483</b>

## Winst-en-verliesrekening daeb tak 2025

(Bedragen x € 1.000)

	2025	2024
8.1 Huuropbrengsten	191.373	180.046
8.2 Opbrengsten servicecontracten	15.709	15.607
8.3 Lasten servicecontracten	-16.383	-16.809
8.4 Overheidsbijdragen	-	-
8.5 Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-19.084	-17.267
8.6 Lasten onderhoudsactiviteiten	-93.138	-92.845
8.7 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-13.022	-13.675
<b>Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>65.455</b>	<b>55.057</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	9.986	8.244
10.2 Toegerekende organisatiekosten	-265	-187
10.3 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-6.862	-6.213
10.4 Overige verkoopkosten verkochte vastgoedportefeuille	-299	-165
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>2.560</b>	<b>1.679</b>
11.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-39.181	-51.757
11.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	160.861	327.195
11.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	1.846	-676
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>123.526</b>	<b>274.762</b>
12.1 Opbrengst overige activiteiten	3.752	991
12.2 Kosten overige activiteiten	-	-
<b>Nettoresultaat overige activiteiten</b>	<b>3.752</b>	<b>991</b>
13.1 Overige organisatiekosten	-6.934	-6.965
13.2 Leefbaarheid	-5.262	-5.080
<b>Bedrijfsresultaat</b>	<b>183.097</b>	<b>320.444</b>
14.1 Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren	2.749	1.076
14.2 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	193	282
14.3 Rente interne lening	615	615
14.4 Rentelasten en soortgelijke kosten	-33.344	-30.354
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	<b>-29.787</b>	<b>-28.381</b>
15. Belastingen	-2.685	-634
<b>Resultaat na belastingen</b>	<b>150.625</b>	<b>291.429</b>
16. Aandeel in resultaat niet-daeb tak	22.016	50.109
<b>Nettoresultaat</b>	<b>172.641</b>	<b>341.538</b>

## Kasstroomoverzicht daeb tak 2025

(Bedragen x € 1.000)

	2025	2024
<b>Operationele activiteiten</b>		
<b>Ontvangsten:</b>		
Huren	187.418	178.690
Vergoedingen	21.130	15.310
Overheidsontvangsten	-1.307	2.725
Overige bedrijfsontvangsten	1.799	956
Renteontvangsten	110	207
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<b>209.150</b>	<b>197.888</b>
<b>Uitgaven:</b>		
Erfpacht		
Personeelsuitgaven	-31.261	-28.825
Onderhoudsuitgaven	-73.382	-82.955
Overige bedrijfsuitgaven	-41.542	-46.661
Renteuitgaven	-30.517	-29.653
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-422	-481
Verhuurdersheffing	-	-
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-1.061	-1.272
Vennootschapsbelasting	-7.409	-929
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<b>-185.594</b>	<b>-190.776</b>
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>23.556</b>	<b>7.112</b>
<b>(Des)investeringsactiviteiten</b>		
<b>MVA ingaande kasstroom</b>		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	7.026	8.146
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet-woongelegenheden	-	-
Verkoopontvangsten grond	-	-
(Des)investeringsontvangsten overig	5	1
<i>Tussentelling ingaande kasstroom MVA</i>	<b>7.031</b>	<b>8.147</b>
<b>MVA uitgaande kasstroom</b>		
Nieuwbouw huur, woon- en niet-woongelegenheden	-83.668	-44.970
Woningverbetering, woon- en niet-woongelegenheden	-67.239	-64.206
Leefbaarheid externe uitgaven projectgebonden	-	0
Aankoop, woon- en niet-woongelegenheden	4.034	-16.314
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet-woongelegenheden	-	-
Aankoop woongelegenheden (VoV) voor doorverkoop	-5.354	-3.209
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	-	0
Aankoop grond	-	749
Investeringen in overige financiële vaste activa	-	-
Desinvesteringen in overige financiële vaste activa	-	-
Investeringen overig	-1.015	-328
Externe kosten bij verkoop	-	-
<i>Tussentelling MVA uitgaande kasstroom</i>	<b>-153.242</b>	<b>-128.278</b>
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i>	<b>-146.211</b>	<b>-120.131</b>
<b>FVA</b>		
Ontvangsten verbindingen	19.400	-
Ontvangsten overig	-	-
Uitgaven verbindingen	-	-
Uitgaven overig	-	-
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</i>	<b>19.400</b>	<b>-</b>
<b>Kasstroom uit (des)investeringen</b>	<b>-126.811</b>	<b>-120.131</b>
<b>Financieringsactiviteiten</b>		
<b>Ingaand</b>		
Nieuwe te borgen leningen	177.000	121.618
<b>Uitgaand</b>		
Aflossing geborgde leningen	-60.075	-7.556
Aflossing ongeborgde leningen daeb-investeringen	-	-
Aflossing ongeborgde leningen niet-daeb-investeringen	-	-
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>116.925</b>	<b>114.062</b>
Mutatie liquide middelen	13.670	1.043
Liquide middelen per 1-1	10.541	9.498
Liquide middelen per 31-12	24.211	10.541
Mutatie	13.670	1.043

## Balans niet-daeb tak 2025

(Bedragen x € 1.000)

<b>Activa</b>	<b>31-12-2025</b>	<b>31-12-2024</b>
<b>1 Vaste activa</b>		
<i>1.1 Vastgoedbeleggingen</i>		
1.1.1 Niet-daeb vastgoed in exploitatie	330.315	308.669
1.1.2 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	18.135	17.323
1.1.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	2.656	4.751
<b>Totaal vastgoedbeleggingen</b>	<b>351.106</b>	<b>330.743</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	3.819	3.799
1.3.2 Vorderingen op groepsmaatschappijen	4.204	4.204
1.3.3 Andere deelnemingen	273	223
1.3.4 Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	106	142
1.3.5 Latente belastingvordering(en)	-	-
1.3.6 Overige financiële vaste activa	1.433	1.152
<b>Totaal financiële vaste activa</b>	<b>9.835</b>	<b>9.520</b>
<b>Totaal vaste activa</b>	<b>360.941</b>	<b>340.263</b>
<b>2 Vlottende activa</b>		
<i>2.1 Voorraden</i>		
2.1.1 Vastgoed bestemd voor verkoop	2.262	1.943
2.1.2 Overige voorraden	-	-
<b>Totaal voorraden</b>	<b>2.262</b>	<b>1.943</b>
<i>2.2 Vorderingen</i>		
2.2.1 Huurdebiteuren	129	112
2.2.2 Gemeente en Rijk	-	-
2.2.3 Overige vorderingen	65	179
2.2.4 Vorderingen op groepsmaatschappijen	131	-
2.2.5 Rekening-courant daeb	65.100	45.700
2.2.6 Belastingen en premies sociale verzekeringen	652	326
2.2.7 Overlopende activa	166	280
<b>Totaal vorderingen</b>	<b>66.243</b>	<b>46.597</b>
<i>2.3 Liquide middelen</i>	949	20.146
<b>Totaal vlottende activa</b>	<b>69.454</b>	<b>68.686</b>
<b>Totaal activa</b>	<b>430.395</b>	<b>408.949</b>

(Bedragen x € 1.000)

<b>Passiva</b>	<b>31-12-2025</b>	<b>31-12-2024</b>
<b>3 Eigen vermogen</b>		
3.1 Overige reserve	197.831	166.657
3.2 Herwaarderingsreserve	154.564	135.629
3.3 Resultaat boekjaar	22.016	50.109
<b>Totaal eigen vermogen</b>	<b>374.411</b>	<b>352.395</b>
<b>4 Egalisatierekeningen</b>		
4.1 Egalisatierekening leveringen en diensten huurders	41	36
<b>Totaal egalisatierekeningen</b>	<b>41</b>	<b>36</b>
<b>5 Voorzieningen</b>		
5.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	-	-
5.2 Overige voorzieningen	-	-
<b>Totaal voorzieningen</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>6 Langlopende leningen</b>		
6.1 Leningen overheid	-	-
6.2 Leningen kredietinstellingen	7.238	7.426
6.3 Waarborgsommen	-	-
6.4 Terugkoopverplichting verkoop onder voorwaarden	17.047	16.407
6.5 Interne lening	26.753	26.753
<b>Totaal langlopende leningen</b>	<b>51.038</b>	<b>50.586</b>
<b>7 Kortlopende schulden</b>		
7.1 Schulden aan kredietinstellingen	-	-
7.2 Schulden aan gemeente	114	66
7.3 Schulden aan leveranciers	1.157	1.430
7.4 Schulden aan belastingen en sociale verzekeringen	860	1.633
7.5 Schulden ter zake van pensioenen	27	65
7.6 Aflossingsdeel leningen komend boekjaar	188	188
7.7 Overlopende passiva	2.559	2.550
<b>Totaal kortlopende schulden</b>	<b>4.905</b>	<b>5.932</b>
<b>Totaal passiva</b>	<b>430.395</b>	<b>408.949</b>

## Winst-en-verliesrekening niet-daeb tak 2025

(Bedragen x € 1.000)

	2025	2024
8.1 Huuropbrengsten	15.104	14.710
8.2 Opbrengsten servicecontracten	1.371	1.748
8.3 Lasten servicecontracten	-1.429	-1.796
8.4 Overheidsbijdragen	-	-
8.5 Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-1.433	-1.202
8.6 Lasten onderhoudsactiviteiten	-6.309	-5.291
8.7 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-1.315	-1.308
<b>Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>5.989</b>	<b>6.861</b>
9.1 Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	7.303
9.2 Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-814
9.3 Toegerekende organisatiekosten	-	-
9.4 Toegerekende financieringskosten	-	-
<b>Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</b>	<b>-</b>	<b>6.489</b>
10.1 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	6.378	10.296
10.2 Toegerekende organisatiekosten	-170	-307
10.3 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-4.361	-7.121
10.4 Overige verkoopkosten verkochte vastgoedportefeuille	-77	-119
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>1.770</b>	<b>2.749</b>
11.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-2.709	-204
11.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	18.359	35.463
11.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	219	-128
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>15.869</b>	<b>35.131</b>
12.1 Opbrengst overige activiteiten	1	29
12.2 Kosten overige activiteiten	-	-
<b>Nettoresultaat overige activiteiten</b>	<b>1</b>	<b>29</b>
13.1 Overige organisatiekosten	-511	-478
13.2 Leefbaarheid	-408	-349
<b>Bedrijfsresultaat</b>	<b>22.710</b>	<b>50.432</b>
14.1 Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren	-	-
14.2 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	242	384
14.3 Rente interne lening	-615	-615
14.4 Rentelasten en soortgelijke kosten	-187	-192
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	<b>-560</b>	<b>-423</b>
15. Belastingen	-205	-45
<b>Resultaat na belastingen</b>	<b>21.945</b>	<b>49.964</b>
16. Aandeel in resultaat van deelnemingen	71	145
<b>Nettoresultaat</b>	<b>22.016</b>	<b>50.109</b>

## Kasstroomoverzicht niet-daeb tak 2025

(Bedragen x € 1.000)

<b>Operationele activiteiten</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>Ontvangsten:</b>		
Huren	15.087	14.652
Vergoedingen	1.371	1.748
Overheidsontvangsten	-	-
Overige bedrijfsontvangsten	1	29
Renteontvangsten	111	384
<b>Saldo ingaande kasstromen</b>	<b>16.570</b>	<b>16.813</b>
<b>Uitgaven:</b>		
Erfpacht		
Personeelsuitgaven	-3.259	-3.013
Onderhoudsuitgaven	-5.470	-4.544
Overige bedrijfsuitgaven	-4.542	-2.153
Renteuitgaven	-802	-807
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-	-10
Verhuurdersheffing	-	-
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-115	-80
Vennootschapsbelasting	-71	-70
<b>Saldo uitgaande kasstromen</b>	<b>-14.259</b>	<b>-10.677</b>
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>2.311</b>	<b>6.136</b>
<b>(Des)investeringsactiviteiten</b>		
<b>MVA ingaande kasstroom</b>		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	6.378	10.296
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet-woongelegenheden	-	-
Verkoopontvangsten grond	-	13.265
(Des)investeringsontvangsten overig	-	-
<b>Tussentelling ingaande kasstroom MVA</b>	<b>6.378</b>	<b>23.561</b>
<b>MVA uitgaande kasstroom</b>		
Nieuwbouw huur, woon- en niet-woongelegenheden	-1.995	-2.027
Woningverbetering, woon- en niet-woongelegenheden	-1.424	-300
Leefbaarheid externe uitgaven projectgebonden		
Aankoop, woon- en niet-woongelegenheden	-4.034	-624
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet-woongelegenheden	-	-
Aankoop woongelegenheden (VoV) voor doorverkoop	-845	-1.832
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden		
Aankoop grond	-	-5.962
Investeringen in overige financiële vaste activa	-	-
Desinvesteringen in overige financiële vaste activa	-	-
Investeringen overig	-	-
Externe kosten bij verkoop	-	-
<b>Tussentelling MVA uitgaande kasstroom</b>	<b>-8.298</b>	<b>-10.745</b>
<b>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</b>	<b>-1.920</b>	<b>12.816</b>
<b>FVA</b>		
Ontvangsten verbindingen	-	-
Ontvangsten overig	-	-
Uitgaven verbindingen	-19.400	-
Uitgaven overig	-	-
<b>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</b>	<b>-19.400</b>	<b>-</b>
<b>Kasstroom uit (des)investeringen</b>	<b>-21.320</b>	<b>12.816</b>
<b>Financieringsactiviteiten</b>		
<b>Ingaand</b>		
Nieuwe te borgen leningen	-	-
<b>Uitgaand</b>		
Aflossing geborgde leningen	-	-
Aflossing ongeborgde leningen daeb-investeringen	-	-
Aflossing ongeborgde leningen niet-daeb-investeringen	-188	-188
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>-188</b>	<b>-188</b>
Mutatie liquide middelen	-19.197	18.764
Liquide middelen per 1-1	20.146	1.382
Liquide middelen per 31-12	949	20.146
Mutatie	-19.197	18.764

## Bijlage Kengetallen

### Kengetallen op 31 december

<b>AANTALLEN</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Aantal woningen <sup>1</sup>	27.719	27.301
Aantal garages en stallingplaatsen <sup>1</sup>	4.091	4.092
Aantal bedrijfsruimtes <sup>1</sup>	259	261
Aantal verhuureenheden <sup>1</sup>	32.069	31.654
Aantal (studenten)woningen opgeleverd of aangekocht <sup>1</sup>	468	425
Cumulatief aantal woningen verkocht met VoV (exclusief doorverkopen)	368	392
Cumulatief aantal woningen nieuwbouw verkocht met VoV (exclusief doorverkopen)	41	42
Aantal woningen met huurprijs tot laagste aftoppingsgrens (2025 = € 477,20)	4.963	4.687

<b>EXPLOITATIE</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Huren x € 1.000	206.477	194.756
Gemiddelde huuraanpassing per 1 juli	4,6%	5,3%
Gemiddelde maandhuur per woning in €	628	593
Huurderving x € 1.000	2.841	1.893
Huurachterstand in % van de jaarhuur	1,2%	1,3%
Onderhoudsuitgaven per verhuureenheid in €	3.101	3.100
Managementkosten in % van de jaarhuur	21,3%	21,2%
Personeelsformatie (fte; exclusief vacatureruimte)	390	397
Mutatiegraad exclusief studenten <sup>7</sup>	7,3%	7,8%

<b>BALANS EN RESULTATENREKENING</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Totaal eigen vermogen x € 1.000	3.374.471	3.201.830
Langlopende leningen <sup>2</sup>	1.080.534	964.253
Jaarresultaat x € 1.000	172.641	341.538

<b>FINANCIËLE RATIO'S</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Interest Coverage Ratio <sup>6</sup> [WSW-norm min. 1,4]	1,82	1,42
Solvabiliteit totaal eigen vermogen <sup>6</sup> [WSW-norm min. 30%]	60,5%	59,2%
Loan to value (beleidswaarde) <sup>6</sup> [WSW-norm max. 70%]	39,0%	39,9%
Dekkingsratio <sup>6</sup> [WSW-norm max. 70%]	22,7%	22,6%
Onderpandratio <sup>6</sup> [WSW-norm max. 70%]	22,5%	24,6%
Rentabiliteit eigen vermogen <sup>3</sup>	5,4%	11,9%
Rentabiliteit totale vermogen	4,5%	8,5%
Current ratio (liquiditeit)	0,58	0,44
Gewogen gemiddelde rentekostenvoet (vennootschappelijk)	3,4%	3,4%
Duration <sup>4</sup>	12,8 jaar	12,7 jaar
Operationele kasstroom <sup>5</sup>	12,5%	6,8%

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

# Controleverklaring van de onafhankelijke accountant



## Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Stichting WonenBreburg

### Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2025

#### Ons oordeel

Wij hebben de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening voor het jaar geëindigd op 31 december 2025 van Stichting WonenBreburg te Tilburg gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting WonenBreburg per 31 december 2025 en van het resultaat over 2025 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 2025;
- de winst-en-verliesrekening over 2025;
- de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

#### De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en het Controleprotocol WNT 2025 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening.

Wij zijn onafhankelijk van Stichting WonenBreburg 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 WonenBredburg betreft een toegelaten instelling onder de Woningwet met een specifieke toelating in de woningmarktregio West-Brabant en Hart van Brabant. De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van sociale (DAEB) huurwoningen en andere (niet-DAEB) onroerende zaken in de gemeenten Breda en Tilburg. Wij hebben bijzondere aandacht in onze controle besteed aan een aantal onderwerpen op basis van de activiteiten van de toegelaten instelling en onze risicoanalyse.

Wij hebben de materialiteit bepaald en de risico's geïdentificeerd en ingeschat dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fraude of fouten, om in reactie op deze risico's de controlewerkzaamheden te bepalen ter verkrijging van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

#### Materialiteit

Materialiteit	€ 67 miljoen (2024: € 63 miljoen).
Toegepaste benchmark	2% van het eigen vermogen per 31 december 2025.
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 (sratio's). 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 "Bijlage kengetallen" van het jaarverslag van de toegelaten instelling. De wijze waarop wij de materialiteit hebben bepaald, is niet gewijzigd ten opzichte van voorgaand boekjaar.
Materialiteit WNT	Voor de controle van de in de jaarrekening opgenomen WNT-informatie hebben wij de materialiteitsvoorschriften gehanteerd zoals vastgelegd in het Controleprotocol WNT 2025.

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hanteren wij voor de in de jaarrekening verantwoorde (operationele) transactiestromen waarbij sprake is van een onderliggende ingaande dan wel uitgaande kasstroom een lager materialiteitsniveau dan voor de jaarrekening als geheel. Dit lagere materialiteitsniveau is vastgesteld op € 4,4 miljoen hetgeen gebaseerd is op 2% van het totaal van de huuropbrengsten en de opbrengsten servicecontracten.

Wij houden ook rekening met afwijkingen en/of mogelijke afwijkingen die naar onze mening voor de gebruikers van de jaarrekening om kwalitatieve redenen materieel zijn.

Wij zijn met de raad van commissarissen overeengekomen dat wij aan de raad tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven € 3,4 miljoen rapporteren alsmede kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve of WNT-redenen relevant zijn.

#### Opdrachtteam en gebruikmaken van het werk van specialisten

Wij hebben zorggedragen dat het opdrachtteam over de juiste kennis en vaardigheden beschikt die nodig zijn voor de controle van een toegelaten instelling. Wij hebben in het opdrachtteam deskundigen opgenomen op het gebied van fiscaliteit. Daarnaast hebben wij eigen specialisten ingeschakeld voor de controle van de waardering van vastgoed.

#### Onze aandacht voor klimaatrisico's en de energietransitie

Klimaatverandering en de energietransitie bepalen in belangrijke mate de maatschappelijke agenda. Zaken als CO<sub>2</sub>-reductie hebben een impact op de financiële verslaggeving, omdat deze onder meer risico's meebrengen voor de bedrijfsvoering, de waardering van activa en voorzieningen of de houdbaarheid van het bedrijfsmodel en toegang tot financiële markten van bedrijven met een grotere CO<sub>2</sub> voetafdruk.

Woningcorporaties hebben een belangrijke positie in het Nederlandse klimaatakkoord. Zij bezitten een omvangrijke vastgoedvoorraad en zijn daardoor een belangrijke partij waar het gaat om energietransitie en verduurzaming van de Nederlandse woningmarkt. De corporatiesector heeft zich als doel gesteld om in 2050 CO<sub>2</sub>-neutraal te zijn. Daarnaast zijn belangrijke doelen in de Nationale Prestatieafspraken geformuleerd op het gebied van verduurzaming, waaronder toekomstklaar isoleren van woningen tot en met 2030, terugbrengen woningen met energielabel E, F en G tot en met 2028 en aardgasvrij maken van woningen tot en met 2030.

Als onderdeel van onze controle van de jaarrekening, hebben wij geëvalueerd in hoeverre bij schattingen en belangrijke veronderstellingen Stichting WonenBregburg rekening houdt met klimaatrisico's en de mogelijke effecten van de energietransitie en met de toezeggingen en feitelijke verplichtingen op dit gebied. Verder hebben wij het jaarverslag gelezen en overwogen of er een inconsistentie van materieel belang is tussen de niet-financiële informatie in sectie "Resultaatgebied Duurzaamheid" van het jaarverslag.

#### Onze focus op fraude en het niet-naleven van wet- en regelgeving

##### Onze verantwoordelijkheid

Hoewel wij niet verantwoordelijk zijn voor het voorkomen van fraude of het niet-naleven van wet- en regelgeving en van ons niet verwacht kan worden dat wij het niet-naleven van alle wet- en regelgeving ontdekken, is het onze verantwoordelijkheid om een redelijke mate van zekerheid te verkrijgen dat de jaarrekening als geheel geen afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fraude of fouten. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing.

##### Onze controleaanpak met betrekking tot frauderisico's

Wij hebben de risico's geïdentificeerd en ingeschat op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening die het gevolg is van fraude. Wij hebben tijdens onze controle inzicht verkregen in Stichting WonenBregburg en haar omgeving, de componenten van het interne beheersingssysteem, waaronder het risico-inschattingsproces en de wijze waarop het bestuur inspeelt op frauderisico's en het interne beheersingssysteem monitort en de wijze waarop de raad van commissarissen toezicht uitoefent, alsmede de uitkomsten daarvan. Wij verwijzen naar hoofdstuk "Governance, risicomanagement en compliance" van het jaarverslag, waarin de risicoanalyse van het bestuur is opgenomen na overweging van mogelijke frauderisico's.

Wij hebben de opzet en de relevante aspecten van het interne beheersingssysteem en in het bijzonder de frauderisicoanalyse geëvalueerd alsook bijvoorbeeld de gedragscode, klokkenluidersregeling en de incidentenregistratie. Wij hebben de opzet en het bestaan geëvalueerd, en voor zover wij noodzakelijk achten, de werking getoetst 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. Wij hebben geëvalueerd of deze factoren een indicatie vormden voor de aanwezigheid van het risico op afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude.

In onze controle bouwen wij een element in van onvoorspelbaarheid. Ook hebben wij de uitkomst van andere controlewerkzaamheden beoordeeld en overwogen of er bevindingen zijn die aanwijzing geven voor fraude of het niet-naleven van wet- en regelgeving.

Wij houden rekening met het risico dat het management interne beheersmaatregelen kan doorbreken, aangezien dit risico in alle organisaties aanwezig is. Vanwege dit risico hebben wij onder meer geëvalueerd of de keuze en toepassing van de grondslagen voor financiële verslaggeving door Stichting WonenBregburg, met name voor subjectieve waarderingsvraagstukken en complexe transacties, zoals toegelicht in onderdeel 4 "Algemene grondslagen" van de toelichting op de jaarrekening, een indicatie vormen voor frauduleuze financiële verslaggeving. Ook hebben wij data-analyse gebruikt om journaalposten met een verhoogd risico te signaleren en te toetsen, evenals andere aanpassingen gemaakt in het proces van financiële verslaggeving. Wij hebben de zakelijke beweegredenen (of het ontbreken daarvan) beoordeeld van bijzondere transacties, waaronder die met verbonden partijen.

Wij hebben geen frauderisico geïdentificeerd ten aanzien van de opbrengstenverantwoording, in aanvulling op het vornoemde risico dat het management interne beheersmaatregelen kan doorbreken.

Het volgende frauderisico dat wij hebben geïdentificeerd vereiste significante aandacht in onze controle.

#### Frauderisico inzake de bepaling van de beleidswaarde

Frauderisico en controleaanpak

Bij het identificeren en inschatten van frauderisico's met betrekking tot frauduleuze financiële verslaggeving, gaan wij uit dat er risico's bestaan inzake de bepaling van de beleidswaarde.

Wij beschrijven in de controleaanpak van het kernpunt inzake de bepaling beleidswaarde vastgoed in exploitatie onze controlewerkzaamheden om in te spelen op het risico van een mogelijke tendentie bij het bestuur in de bepaling van de beleidswaarde die een risico vormt op een afwijking van materieel belang die het gevolg is van fraude.

Wij hebben kennisgenomen van de beschikbare informatie en om inlichtingen gevraagd bij leden van het bestuur, de controller, de compliance afdeling en de raad van commissarissen.

Uit de door ons geïdentificeerde frauderisico's, ontvangen inlichtingen en andere beschikbare informatie volgen geen specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude met een mogelijk materieel belang voor het beeld van de jaarrekening.

Onze controleaanpak met betrekking tot het risico van niet voldoen aan wet- en regelgeving  
Wij hebben passende controlewerkzaamheden verricht inzake de naleving van de bepalingen van de relevante wet- en regelgeving die van directe invloed zijn op de verantwoorde bedragen en toelichtingen in de jaarrekening. Daarnaast hebben wij de omstandigheden ingeschat met betrekking tot het risico van niet-naleven van wet- en regelgeving waarvan redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze van materiële invloed kunnen zijn op de jaarrekening, op basis van onze ervaring in de sector, door afstemming met het bestuur, het lezen van notulen, het kennismaken van rapporten van de interne accountant en de controller en afstemming met de compliance officer en het uitvoeren van gegevensgerichte werkzaamheden gericht op transactiestromen, jaarrekeningposten en toelichtingen.

Wij hebben verder kennisgenomen van advocatenbrieven en correspondentie met toezichthouders en zijn alert gebleven op indicaties voor een (mogelijke) niet-naleving gedurende de controle. Ten slotte hebben wij schriftelijk de bevestiging ontvangen dat alle bekende gebeurtenissen van niet-naleving van wet- en regelgeving met ons zijn gedeeld.

#### Onze controleaanpak met betrekking tot de continuïteitsveronderstelling

Zoals toegelicht in het onderdeel “Continuïteit van de activiteiten” van onderdeel 4 “Algemene grondslagen” van de jaarrekening, is de jaarrekening opgemaakt op basis van de continuïteitsveronderstelling. Bij het opmaken van de jaarrekening heeft het bestuur een specifieke beoordeling gemaakt van de mogelijkheid van de toegelaten instelling om haar continuïteit te handhaven en de activiteiten voort te zetten voor de voorzienbare toekomst.

Wij hebben de specifieke beoordeling met het bestuur besproken en professioneel-kritisch geëvalueerd. Wij hebben overwogen of de specifieke beoordeling van het bestuur op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, alle relevante gebeurtenissen en omstandigheden bevat waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten en naar verwachting blijft voldoen aan de normen voor de ratio's zoals LTV en ICR in de beoordeling van de financiële continuïteit op grond van het Gezamenlijke beoordelingskader van de Autoriteit Woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen.

Op basis van onze werkzaamheden hebben wij geen materiële onzekerheden ten aanzien van de continuïteit of het hanteren van de continuïteitsveronderstelling door het bestuur geïdentificeerd. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven.

#### De kernpunten van onze controle

In de kernpunten van onze controle beschrijven wij zaken die naar ons professionele oordeel het meest belangrijk waren tijdens onze controle van de jaarrekening. De kernpunten van onze controle hebben wij met de raad van commissarissen gecommuniceerd, maar vormen geen volledige weergave van alles wat is besproken.

### Waardering vastgoed in exploitatie op marktwaarde in verhuurde staat

<p>Risico</p>	<p>Het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2025 € 4,4 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 waarden marktwaarde (het Handboek) zoals toegelicht in hoofdstuk 5 grondslagen voor waardering van activa en passiva onder “Vastgoedbeleggingen” en nader toegelicht in hoofdstuk 8 onder 1.1 Vastgoedbeleggingen.</p> <p>Bij toepassing van de full versie worden vrijheidsgraden gebruikt om te komen tot de marktwaarde in verhuurde staat op complexniveau. De vrijheidsgraden worden bepaald op basis van de oordeelsvorming van het bestuur. Voor de waardering van het vastgoed in exploitatie volgens de full-versie zijn de mutatie- en verkoopkans, leegwaarde, disconteringsvoet en markthuur belangrijke assumpties die door het bestuur moeten worden ingeschat en die een belangrijke impact kunnen hebben op de uitkomst van de waardering.</p> <p>Conform de vereisten uit het Handboek heeft Stichting WonenBregburg een externe taxateur ingeschakeld voor het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat 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.</p> <p>Bij het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat is gebruik gemaakt van meerdere (macro-economische) parameters en aannames bij toepassing van de vrijheidsgraden door het bestuur. Door de significantie van deze post voor de jaarrekening en de inherent hoge mate van subjectiviteit van bovengenoemde assumpties in de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat hebben wij de waardering van vastgoed in exploitatie aangemerkt als kernpunt van onze controle.</p>
<p>Onze controleaanpak</p>	<p>Onze werkzaamheden bestonden onder andere uit:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Het evalueren van de opzet en het bestaan van interne beheersmaatregelen rondom de totstandkoming van de waardering van het vastgoed in exploitatie.</li> <li>▪ Het vaststellen dat het handboek op een juiste wijze is toegepast door Stichting WonenBregburg en het door middel van een deelwaarneming toetsen van de taxatiemethodiek en de waardering van de complexen.</li> </ul>

## Waardering vastgoed in exploitatie op marktwaarde in verhuurde staat

	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Het toetsen op basis van deelwaarneming van de juistheid en volledigheid van de gehanteerde brondata – waaronder de macro- economische parameters, de objectgegevens, de modelparameters en toegepaste vrijheidsgraden, alsmede het evalueren van:             <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ de redelijkheid van de aannames bij toepassing van vrijheidsgraden;</li> <li>▪ de aard en diepgang van de externe taxatiewerkzaamheden alsmede de redelijkheid van deze waardering.</li> </ul> </li> <li>▪ Bij het evalueren van de redelijkheid van gehanteerde vrijheidsgraden en validatie van de externe taxaties per 31 december 2025 hebben wij gebruik gemaakt van eigen vastgoedwaarderingsexperts.</li> <li>▪ Het evalueren van de door de toegelaten instelling opgestelde analyse van de ontwikkeling van de marktwaarde tussen 31 december 2024 en 31 december 2025 naar samenstellende delen waaronder mutaties als gevolg van marktontwikkelingen, methodische wijzigingen, mutaties in bezit en mutaties in de basisgegevens.</li> </ul> <p>Ten slotte hebben wij de toelichtingen in de jaarrekening geëvalueerd in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet.</p>
Belangrijke observaties	Op basis van onze controlewerkzaamheden zijn wij van mening dat de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie is bepaald en toegelicht in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet.

## Bepaling beleidswaarde vastgoed in exploitatie

Risico	<p>Op grond van artikel 15 lid 3 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (verslagjaar 2025) wordt de beleidswaarde (en de maatschappelijke bestemming) in de toelichting op de jaarrekening opgenomen. Het startpunt van de bepaling van de beleidswaarde is de marktwaarde in verhuurde staat. Zie hiervoor ons kernpunt van de controle inzake de waardering vastgoed in exploitatie op marktwaarde in verhuurde staat.</p> <p>De beleidswaarde wordt bepaald door vijf uitgangspunten in de marktwaardebepaling aan te passen naar het feitelijke beleid van de toegelaten instelling, waarbij een aantal voorgeschreven veronderstellingen wordt gehanteerd. In Hoofdstuk 5 grondslagen voor de waardering van activa en passiva is de bepaling van de beleidswaarde toegelicht. De beleidswaarde is nader toegelicht in hoofdstuk 8 onder 1.1 Vastgoedbeleggingen. Tevens is in het bestuursverslag onder 7.1 Ontwikkelingen met financiële invloed de vereiste beleidsmatige beschouwing opgenomen van de ontwikkeling van de beleidswaarde en van het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. Uit deze toelichtingen blijkt dat voor de bepaling van de beleidswaarde een voorgeschreven uniforme disconteringsvoet uit het Handboek is gehanteerd die niet noodzakelijkerwijs representatief is voor een marktconforme rendementseis.</p>
--------	---

## Bepaling beleidswaarde vastgoed in exploitatie

	<p>Als gevolg daarvan kan de vergelijkbaarheid van de berekende beleidswaarde met voorgaand boekjaar onder druk komen te staan.</p> <p>De beleidswaarde is een belangrijke parameter voor de bepaling van financiële ratio's van Stichting WonenBregburg gebaseerd op de Aw/ WSW-normen, en vormt daarmee een uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie (inclusief de continuïteitsveronderstelling) in de jaarrekening.</p> <p>Bij de bepaling van de beleidswaarde heeft het bestuur in aanvulling op de voorgeschreven veronderstellingen een aantal significante schattingen moeten maken, die significante effecten hebben op de waardering en daaruit voortvloeiende financiële ratio's. 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.</p>
<p>Onze controleaanpak</p>	<p>Onze werkzaamheden bestonden onder andere uit:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Het evalueren van de opzet en het bestaan van interne beheersmaatregelen 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 evalueren 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 het ingerekende onderhoud is gebaseerd op de langjarige onderhoudscyclus van de objecten op basis van instandhouding, voortvloeiend uit de door de toegelaten instelling vastgestelde meerjarenonderhoudsbegroting, gebaseerd op de minimale uitgangspunten van het Handboek. 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> <li>▪ de aanpassing van de marktconteringsvoet door een voorgeschreven uniforme conteringsvoet conform hetgeen voorgeschreven in Handboek.</li> </ul> </li> <li>▪ Het verifiëren van de berekening van de beleidswaarde en de sensitiviteitsanalyse in overeenstemming met het Handboek, waarbij wij gebruik maken van het assurance-rapport van de onafhankelijk accountant bij het geautomatiseerde rekenmodel.</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>

## Bepaling beleidswaarde vastgoed in exploitatie

### Belangrijke observaties

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

### Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2025 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.

### Naleving vereisten van SBR Regelgevende Technische Standaard, inclusief XBRL-markering, niet gecontroleerd

Wij hebben de naleving van de vereisten van de Regelgevende Technische Standaard van het SBR-domein Handelsregister, waaronder de aangebrachte eXtensible Business Reporting Language (XBRL) markeringen, niet onderzocht en brengen daarover geen oordeel tot uitdrukking.

## Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

Het jaarverslag omvat andere informatie naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij.

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

- met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat.
- alle informatie bevat die op grond van artikel 36 en 36a van de Woningwet is vereist voor het bestuursverslag, het volkshuisvestingsverslag en de overige gegevens.

Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, overwogen of de andere informatie materiële afwijkingen bevat. Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten zoals vastgelegd onder “Doel” in hoofdstuk 1 en hoofdstuk 2.1 van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij artikel 17 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (verslagjaar 2025) 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.

## Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

### Verantwoordelijkheden van het bestuur en de raad van commissarissen voor de jaarrekening

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de WNT. In dit kader is het bestuur verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten.

Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

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

### Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten ontdekken.

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

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, het Controleprotocol WNT 2025, 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 auditcommissie van de raad van commissarissen dat wij de relevante ethische voorschriften over onafhankelijkheid hebben nageleefd. Wij communiceren ook met de raad van commissarissen over alle relaties en andere zaken die redelijkerwijs onze onafhankelijkheid kunnen beïnvloeden en over de daarmee verband houdende maatregelen om onze onafhankelijkheid te waarborgen.

Wij bepalen de kernpunten van onze controle van de jaarrekening op basis van alle zaken die wij met de raad van commissarissen hebben besproken. Wij beschrijven deze kernpunten in onze controleverklaring, tenzij dit is verboden door wet- of regelgeving of in buitengewoon zeldzame omstandigheden wanneer het niet vermelden in het belang van het maatschappelijk verkeer is.

## 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.

Eindhoven, 12 mei 2026

EY Accountants B.V.

w.g. drs. M.H. de Hair RA

Postbus 409 | 5000 AK Tilburg

T: (013) 539 99 11

E: info@wonenbreburg.nl

Inschrijvingsnummer

Kamer van Koophandel: 20067125



[www.wonenbreburg.nl](http://www.wonenbreburg.nl)

