

Hoofdstuk 7: Financieel Verslag

7.1 Financieel beleid en sturing

In ons ondernemingsplan 2021-2025 beschrijven we niet alleen wat onze plannen en activiteiten zijn voor de komende jaren maar laten we ook zien wat we gaan doen om die opgaven te realiseren. We blijven ons richten op twee kernopgaven: *Passend wonen en Prettig thuis*. De geplande activiteiten vertalen wij naar financiële planning in de verschillende jaarschijven. Binnen die jaarschijven kennen we een aantal formele momenten waarop we intern en extern verantwoording afleggen over de realisatie en de prognoses. De momenten leggen we jaarlijks vast in een cyclus van planning & control activiteiten (hierna: P&C cyclus). De P&C cyclus is onderdeel van ons Management Control Systeem, een instrumentarium om te komen tot een situatie waarin processen transparant zijn, de organisatie doelmatig werkt, de risico's inzichtelijk en aanvaardbaar zijn en de managementinformatie juist, volledig en tijdig is.

In dit hoofdstuk beperken we ons tot de financieel gerelateerde risico's. Daarbij geven we inzicht in ons financieel resultaat 2024, onze financiële positie en ons financieel beleid.

7.1.1 Financieel resultaat 2024

Het financieel resultaat 2024 bedraagt € 330,59 miljoen positief. De kasstromen en de daarmee samenhangende kengetallen zijn in 2024 op een gezond niveau gebleven en voldoen ruimschoots aan de norm van het WSW. Voor een nadere toelichting op de kasstromen in 2024 verwijzen wij u graag naar het kasstroomoverzicht (zie paragraaf 8.3).

Het resultaat 2024 (330,59miljoen) is ten opzichte van 2023 (- € 313,66 miljoen) gestegen met ca. € 644,25 miljoen. De belangrijkste oorzaken van het verschil zijn met name:

Bedragen x € 1.000

EUR

Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	€	5.969
Netto resultaat verkoop vastgoedportefeuille	€	932
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	€	643.411
Overige organisatiekosten	€	40
Leefbaarheid	€	-54
Saldo financiële baten en lasten	€	-4.124
Belastingen	€	-2.247
Deelnemingen	€	319
	€	<u>644.245</u>

Hoger netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

De stijging van het netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille wordt met name veroorzaakt door de toename in de huuropbrengsten ten opzichte van 2023. De toename in de huuropbrengsten komt voort uit de huurverhoging in 2024, toevoeging vanuit nieuwbouw in 2024 en de complexen uit de woningruiltransacties uit 2023. Tegenover deze posten staat een daling van de omzet voor de woningen die we in 2024 gesloopt hebben.

Hoger netto resultaat verkoop vastgoedportefeuille

In 2024 zijn minder woningen verkocht, maar door de stijgende marktprijzen is het resultaat per woning gemiddeld hoger als voorgaand jaar.

Hogere waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Door de verschillende factoren die de huidige marktsituatie beïnvloeden zoals dalende hypotheekrentes, stijgende lonen en krapte in aanbod blijft er sprake van aanhoudende prijsstijgingen op de woningmarkt. Dit zorgt voor een positief effect op enerzijds de waarde van ons vastgoed wat we in exploitatie hebben, maar ook op een afname van onze onrendabele investeringen in vergelijking met 2023.

Lagere overige organisatiekosten

De overige organisatiekosten vallen lager uit door een lagere obligoheffing van het WSW.

Hogere kosten voor leefbaarheid

De uitgaven voor leefbaarheid bleven gelijk aan 2023. Door een hogere toerekening van de organisatiekosten vallen de kosten voor leefbaarheid hoger uit.

Lager saldo financiële baten en lasten

Door de toename in de langlopende schulden door nieuw aangetrokken leningen nemen de rentelasten toe.

Hogere belastingen

In 2024 zijn de belastingen Hoger dan in 2023. Dit komt omdat er in 2024 een hoger resultaat is behaald dan in 2023.

Hoger resultaat deelnemingen

Het resultaat deelnemingen is in 2024 € 0,3 miljoen hoger dan in 2023. Het resultaat deelnemingen bestaat hoofdzakelijk uit de rentelasten op de verstrekte lening aan BrabantWonen GOGWO B.V. Op deze lening is een variabele rente (Euribor) van toepassing. De daling in de Euribor zorgt voor lagere rentelasten bij BrabantWonen GOGWO en dus hoger resultaat ten opzichte van voorgaand jaar.

7.1.2 Financiële continuïteit

De jaarrekening van BrabantWonen is opgemaakt op basis van de veronderstelling van continuïteit. Het bestuur heeft als doel om de continuïteit van de dienstverlening te waarborgen. Dat geldt voor zowel de operationele als de financiële aspecten. BrabantWonen stelt jaarlijks een financieel meerjarenplan op waarin we de financiële continuïteit nauwlettend volgen. De financiële positie wordt aan de hand van het te voeren beleid meerjarig doorgerekend.

De ratio's waarop toezichthouders BrabantWonen toetsen bestaan uit continuïteits- (ICR, LtV en Solvabiliteit) en discontinuïteitsratio's (Dekkingsratio en Onderpandratio).

Voor de periode tot en met 2034 is de verwachting van de ratio's als volgt:

Kengetallen	FMP 2025-2034	Interne norm 2025-2034	Norm Aw/WSW 2025-2034
Continuïteitsratio			
ICR	Gemiddeld 2,4	1,40	1,40
DSCR	Gemiddeld 1,0	1,00	n.v.t.
LTV-beleidswaarde	Maximaal 59,6%	< 65,0%	< 70,0%
Solvabiliteit marktwaarde	Minimaal 63,3%	> 50,0%	> 30,0%
Solvabiliteit beleidswaarde	Minimaal 39,4%	> 35,0%	> 30,0%
Discontinuïteitsratio			
Dekkingsratio	Maximaal 37,0%	< 70,0%	< 70,0%
Onderpandratio	Maximaal 35,6%	< 70,0%	< 70,0%

Op basis van de financiële meerjarenplanning 2025-2034 bestaat er bij het bestuur geen twijfel dat BrabantWonen ook in de toekomst blijft voldoen aan de continuïteitseisen en dat de organisatie voldoende kasstromen blijft genereren om aan de verplichtingen te kunnen blijven voldoen.

Onderstaand staat de realisatie van de ratio's in het boekjaar 2024 opgenomen. BrabantWonen voldoet bij alle ratio's aan de door de toezichthouders gestelde normen.

Kengetallen	Interne norm 2024	Norm Aw/WSW 2024	Realisatie 2024	Realisatie 2023
Continuïteitsratio				
ICR inclusief verkopen	1,40	1,40	4,34	4,38
ICR exclusief verkopen	1,40	1,40	4,01	3,78
DSCR inclusief verkopen	1,00	n.v.t.	1,24	1,95
DSCR exclusief verkopen	1,00	n.v.t.	1,14	1,68
LTV beleidswaarde	< 65,0%	< 70,0%	34,1%	39,2%
Solvabiliteit marktwaarde	> 50,0%	> 30,0%	74,8%	74,4%
Solvabiliteit beleidswaarde	> 35,0%	> 30,0%	58,5%	49,2%
Discontinuïteitsratio				
Dekkingsratio	< 70,0%	< 70,0%	21,7%	19,5%
Onderpandsratio	< 70,0%	< 70,0%	29,4%	45,6%

Interest Coverage Ratio (ICR)

Een "gezonde" operationele kasstroom garandeert onze financierbaarheid. We sturen daarom onder andere op de ICR. De ICR kent een norm van minimaal 1,4, waarmee we voldoen aan de eisen van het WSW en Aw. Deze prestatie-indicator geeft inzicht in de mate waarin we onze rentelasten kunnen voldoen vanuit de operationele kasstroom. De ICR voldoet ruimschoots aan de gestelde normen van onze toezichthouders.

Debt Service Coverage Ratio (DSCR)

De DSCR laat zien in hoeverre we in staat zijn de rentelasten en de aflossingen uit de operationele kasstromen te voldoen. De Aw toetst het kengetal DSCR niet meer, intern gebruiken we dit kengetal wel. De norm DSCR is minimaal 1,0. De DSCR is een afgeleide van de ICR en voldoet tevens aan de gestelde norm.

Loan to Value (LtV)

De LtV meet in welke mate het bezit van de corporatie is belast met schulden. Dit is van belang voor de continuïteit op lange termijn. Het WSW hanteert sinds 2024 een bovengrens voor de LtV van 70%. Wij hanteren zelf een grens van 65%. Het kengetal LTV bepalen we door de nominale waarde van de leningenportefeuille te delen door de beleidswaarde van het totale bezit. De LTV voldoet ruim aan de gestelde norm.

Solvabiliteit

Deze prestatie-indicator drukt het eigen vermogen uit in een percentage van het totale vermogen. De landelijke norm voor woningcorporaties is per 2024 opgetrokken naar 30%. Wij hanteren zelf een norm van minimaal 35% voor de solvabiliteit. De gerealiseerde solvabiliteitsratio's voldoen ruimschoots aan onze interne norm en de norm van Aw/WSW.

Dekkingsratio

Met deze ratio wordt bepaald in hoeverre de (markt)waarde van het vastgoed voldoende is om de totale schuldpositie af te lossen.

De dekkingsratio wordt berekend met de marktwaarde van de leningportefeuille. De dekkingsratio blijft met ruim onder de interne en externe norm.

Onderpandsratio

Met de onderpandsratio wordt bepaald in hoeverre de (markt)waarde van het onderpand (DAEB vastgoed, en niet-DAEB vastgoed waarop WSW hypotheek heeft gevestigd) voldoende is om de geborgde schuldpositie af te lossen. BrabantWonen blijft ruim onder de gestelde WSW norm van 70%.

7.1.3 Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde

Het sentiment en vertrouwen in de woningmarkt is positief wat zorgt voor een alsmaar oplopende prijsontwikkeling. Daarnaast zijn de grootste veranderingen in wet- of regelgeving voorlopig even achter de rug en de inflatie- en rentepercentages bevinden zich inmiddels weer op een min of meer "normaal" niveau. Desondanks is er nog altijd sprake van een zeer hoge mate van onzekerheid over de macro economische en (geo) politieke ontwikkelingen. Dit alles zorgt ervoor dat de waarde van onze vastgoedportefeuille een stijging laat zien van circa 12,2% in vergelijking met een jaar geleden tot een omvang van ruim € 3,5 miljard. Om inzicht te geven in de oorzaken die hebben bijgedragen aan de ontwikkeling van de marktwaarde hebben we een verschillenanalyse uitgevoerd tussen 2024 en 2023.

De belangrijkste oorzaken van deze mutatie zijn als volgt te benoemen:

	DAEB				niet-DAEB				x € 1000. Totaal
	Woningen	BOG/MOG/ZOG	Parkeren	Subtotaal	Woningen	BOG/MOG/ZOG	Parkeren	Subtotaal	
Marktwaarde 2023	2.634.063	349.107	1.239	2.984.410	111.538	10.770	19.147	141.455	3.125.865
Voorraadmutaties	-2.033	7.412	17	5.396	4.619	510	171	5.300	10.696
Methodische wijzigingen	13.977	-	-	13.977	424	-	-	424	14.401
Mutatie objectgegevens	118.998	-1.366	-152	117.479	3.254	-147	1.018	4.125	121.605
Mutatie waarderingsparameters	225.638	-1.970	-159	223.509	12.010	198	-1.592	10.616	234.125
Marktwaarde 2024	2.990.643	353.182	945	3.344.771	131.846	11.331	18.744	161.920	3.506.691

- Voorraadmutaties € 10,7 miljoen positief;
- Methodische wijzigingen € 14,4 miljoen positief;
- Mutatie objectgegevens € 121,6 miljoen positief;
- Mutatie waarderingsparameters € 234,1 miljoen positief.

De voorraadmutaties bestaan zowel uit verkoop bestaand bezit en sloop (€ 30,7 miljoen) als opgeleverde nieuwbouw en aankopen (€ 40,2 miljoen). Het restant heeft betrekking op eenheden die via een ander waarderingsmodel zijn gewaardeerd. De methodische wijzigingen hebben betrekking op gewijzigde rekenregels zoals die zijn opgenomen in het handboek 2024 in vergelijking met voorgaand jaar. De aanpassing met het grootste effect betreft de verlaging van het tarief van de overdrachtsbelasting per 1 januari 2026 van 10,4% naar 8% in de kasstroomperiode. Dit zorgt voor een positief effect op de marktwaarde van € 13,4 miljoen.

De mutatie in de objectgegevens, met name door de stijging van de gemiddelde WOZ waarde van de woningen, resulteert in hogere verkoopopbrengsten en zorgt voor een stijging van de marktwaarde met ruim € 65,8 miljoen. Een stijging van de gemiddelde contractuur zorgt voor een positief effect van € 48,8 miljoen. Verder zorgt een stijging van de gemiddelde maximale huur van woningen voor een positief effect van € 4,1 miljoen. Het restant van € 2,9 miljoen positief bestaat uit een combinatie van meerdere oorzaken.

De mutatie waarderingsparameters laten het effect zien van de parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen en als gevolg van validatie van het waarderingshandboek. De parameters die de grootste mutatie veroorzaken zijn de volgende:

- De gemiddelde historische leegwaardestijging per jaar van ruim 8,4% van woongelegenheden zorgt voor een stijging van € 326,3 miljoen.
- Het gemiddelde instandhoudings- en mutatieonderhoud is gestegen wat zorgt voor een negatief effect van € 12,2 miljoen;
- De ontwikkeling van de disconteringsvoet zorgt voor een daling van € 73,9 miljoen. Deze stijging is opgebouwd uit een 2-tal effecten. Enerzijds betreft dit een herschatting van het waarderingshandboek 2023 (€ 18,2 miljoen negatief) en anderzijds aanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen (€ 55,7 miljoen negatief);

- Het restant van € 6,1 miljoen negatief bestaat uit een combinatie van meerdere oorzaken.

7.1.4 Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de beleidswaarde

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

Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur diverse schattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder is dit van toepassing op de bepaling van de marktwaarde en de beleidswaarde het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling van het vastgoed (terug te vinden in de marktwaarde en beleidswaarde), is geen exacte wetenschap en tevens betreft dit de grootste schattingspost waar het bestuur een inschatting over moet maken voor de jaarrekening.

De beleidswaarde van onze totale vastgoedportefeuille bedraagt € 2.076,5 miljoen. In vergelijking met het voorgaande verslagjaar betreft dit een stijging van € 552,4 miljoen.

	DAEB	niet-DAEB	x € 1000. Totaal
Beleidswaarde 2023	1.431.075	92.945	1.524.020
Voorraadmutaties	32.840	6.905	39.745
Methodische wijzigingen	422.253	16.522	438.775
Mutatie objectgegevens	56.194	3.453	59.647
Mutatie waarderingsparameters	25.497	-11.209	14.288
Beleidswaarde 2024	1.967.859	108.616	2.076.475

Om inzicht te geven in de mutatie van de beleidswaarde hebben we een verschillenanalyse uitgevoerd. De belangrijkste oorzaken van deze mutaties zijn als volgt te benoemen:

- Voorraadmutaties € 39,7 miljoen positief;
- Methodische wijzigingen € 438,8 miljoen positief;
- Mutatie objectgegevens € 59,6 miljoen positief;
- Wijziging waarderingsparameters € 14,3 miljoen positief.

Voorraadmutaties hebben betrekking op verkoop, aankoop, sloop, nieuwbouw en classificatiewijzigingen. De methodische wijzigingen hebben voornamelijk betrekking op een wijziging van de rekenhorizon van 15 jaar met eindwaarde naar een 60-jaars horizon zonder eindwaarde (€ 46,6 miljoen negatief). Daarnaast wordt in de beleidswaarde niet langer gerekend met de disconteringsvoet vanuit de marktwaarde maar met een voorgeschreven sociale disconteringsvoet (€ 481,6 miljoen positief).

De mutatie in de objectgegevens bestaat uit een combinatie van diverse factoren die betrekking hebben op gewijzigde contractgegevens zoals bijvoorbeeld een stijging van de gemiddelde contracthuur (€ 74,3 miljoen positief) en het inrekenen van kosten voor het wegwerken van E,F en G labels (€ 5,3 miljoen negatief).

De mutatie in de waarderingsparameters laten het effect zien van aanpassingen van de parameters beleidswaarde, marktontwikkelingen en validatie van het waarderingshandboek. De ontwikkelingen van de macro economische parameters zorgen voor een positief effect van € 64,2 miljoen. Een stijging van de gemiddelde beleidshuur zorgt voor een positief effect van € 216,6 miljoen. Daarnaast zorgen enerzijds een stijging van de gemiddelde onderhoudsnorm voor een negatief effect van € 241,2 miljoen

en een stijging van de beheernorm voor een negatief effect van € 18,0 miljoen. Het resterende verschil van € 7,3 miljoen negatief bestaat uit een combinatie van meerdere oorzaken.

7.1.5 Beleidsmatige beschouwing op het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie

Ons totale vermogen bestaat uit een algemene reserve (eigen vermogen inclusief resultaat boekjaar) en een herwaarderingsreserve. De herwaarderingsreserve ontstaat vanwege de waardering tegen marktwaarde. In de gevallen dat de marktwaarde van een waarderingscomplex hoger is dan de stichtingskosten, dient er een herwaarderingsreserve te worden gevormd. Deze herwaarderingsreserve is een ongerealiseerde winst die wellicht in de toekomst deels gerealiseerd wordt, bijvoorbeeld bij verkoop van een complex waarbij de verkoopwaarde hoger is dan de stichtingskosten. Echter deze ongerealiseerde winst zal nooit in zijn geheel worden gerealiseerd aangezien de uitgangspunten van de marktwaarde geen recht doen aan onze volkshuisvestelijke doelstelling die gekenmerkt wordt door het door exploiteren van het vastgoed. Verkoop van vastgoed is niet het leidend principe.

Per 31 december 2024 is in totaal € 1.800,1 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingsreserves begrepen (2023: € 1.497,3 miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriele besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van BrabantWonen. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden.

Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerlasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde (en daarmee van het eigen vermogen) in de toekomst zal worden gerealiseerd.

Het bestuur van BrabantWonen heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze inschatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB bezit in exploitatie (€ 1.967,7 miljoen) en marktwaarde in verhuurde staat (€ 3.344,6 miljoen) van dit bezit en bedraagt daarmee circa € 1.376,9 miljoen.

De marktwaarde in verhuurde staat bedraagt € 3.506,7 miljoen en de beleidswaarde bedraagt € 2.076,5 miljoen. De beleidswaarde geeft een waardering die meer aansluit bij de volkshuisvestelijke doelstellingen.

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2024 bestaat uit de volgende onderdelen:

	x € 1 mln.	x € 1 mln.
	DAEB	niet-DAEB
Marktwaarde verhuurde staat	€ 3.344,6	€ 162,1
Beschikbaarheid	€ -551,0	€ -36,1
Betaalbaarheid	€ -663,0	€ -12,9
Kwaliteit	€ -587,9	€ -22,4
Beheer	€ -73,5	€ -0,6
Disconteringsvoet	€ 498,5	€ 18,7
	€ -1.376,9	€ -53,3
Beleidswaarde	€ 1.967,7	€ 108,8

- **Beschikbaarheid:** De marktwaarde gaat uit van een actief uitpondbeleid. Wij verkopen slechts een beperkt aantal woningen per jaar en er zijn diverse woningen aangemerkt als toekomstige verkoopvijver. In deze stap maken we inzichtelijk welk deel van de marktwaarde wordt ingezet voor de beschikbaarheidsdoelstelling.
- **Betaalbaarheid:** In het doorexploiteerscenario binnen de marktwaarde wordt de huur bij mutatie geharmoniseerd naar de laagste van de markthuur of de maximale huur. In werkelijkheid wordt de huur geharmoniseerd naar de streefhuur zoals vastgesteld in het beleid.
Deze streefhuur ligt normaliter lager dan de markthuur. Daarnaast is er ook een effect van de verhuurderheffing. Gereguleerde woningen met een markthuur boven de liberalisatiegrens zullen in de marktwaarde veelal geliberaliseerd worden en daarmee hun verplichting tot betaling van de verhuurderheffing kwijt raken. Dezelfde woningen hebben vaak een beleidshuur onder de liberalisatiegrens. In de beleidswaarde vervalt de verplichting om te betalen dus niet. In deze stap wordt dus inzichtelijk gemaakt welk deel van de marktwaarde wordt ingezet voor de betaalbaarheidsdoelstelling.
- **Kwaliteit:** De onderhoudslasten in de marktwaarde zijn gebaseerd op marktnormeringen en houden beperkt rekening met een exploitatietermijn van 50 jaar of langer. Daarnaast is het onderhoudsniveau van de woningen dat wij nastreven hoger dan het minimale instandhoudingsonderhoud dat de markt vereist. Hierdoor zijn de werkelijke onderhoudslasten hoger dan de onderhoudslasten binnen de marktwaarde.
- **Beheer:** De beheerlasten in de marktwaarde zijn gebaseerd op marktnormeringen. Deze genormeerde bedrijfslasten zijn lager dan onze bedrijfslasten. De werkelijke bedrijfslasten liggen hoger door onder meer volkshuisvestelijke keuzes en de sociale aard van een toegelaten instelling.
- **Disconteringsvoet:** De marktdisconteringsvoet wordt in de beleidswaarde vervangen door de sociale disconteringsvoet.

Dit impliceert dat circa 50,5% van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.

Levensvatbaarheid en financierbaarheid van de corporatie

Wij zijn in staat om te blijven voldoen aan de volkshuisvestelijke bedrijfsdoelstellingen op basis van onze toekomstige vermogensontwikkelingen. Dit blijkt uit de financiële kengetallen gebaseerd op de meerjarenbegroting. Aan de gestelde normen van de Aw en WSW wordt ruimschoots voldaan. De beoordelingen van zowel de Aw en WSW zijn positief. Zij oordelen dat wij voldoende levensvatbaar zijn en dat in de toekomst voldaan kan worden aan de aflossingsverplichtingen.

7.1.6 Indicatieve Bestedingsruimte Woningcorporaties

De Indicatieve bestedingsruimte van woningcorporaties (IBW) bestaat uit 3 bedragen:

- Nieuwbouw huurwoningen (investeringsbedrag);
- Woningverbetering (investeringsbedrag);
- Huurmatiging (uitgave).

Deze 3 bedragen geven indicatief de bestedingsruimte aan bovenop de beleidsvoornemens zoals deze door de corporaties zelf zijn aangegeven voor de komende 5 jaren.

Het ministerie van BZK heeft in juni de IBW van BrabantWonen naar buiten gebracht. De bestedingsruimte wordt uitgedrukt in geldbedragen die een corporatie extra zou kunnen lenen totdat één van de financiële ratio's over de normwaarde heen gaat. BrabantWonen heeft volgens de minister een indicatieve investeringsruimte voor de DAEB-tak van € 1.091,1 miljoen, bovenop de al geplande investeringen.

De bedragen kunnen de suggestie wekken dat het gaat om liquide middelen, die BrabantWonen direct beschikbaar heeft, bijvoorbeeld om huren te verlagen of voor investeringen. Zo is het echter niet. De indicaties geven bijvoorbeeld geen inzicht in het beste moment van besteding. De aanname is dat het beschikbare geld in het komende jaar volledig besteed wordt. Een corporatie zou als het ware al haar reserves in één keer opmaken. Daarmee wordt voorbijgegaan aan de noodzaak om ook op lange termijn te kunnen blijven investeren in de volkshuisvestelijke opgaven.

De indicaties zijn deels gebaseerd op cijfers van corporaties zelf, maar deels ook op kengetallen en sectorgemiddelden waardoor afwijkingen kunnen optreden. De investeringsruimte is daarnaast ook sterk afhankelijk van onzekere factoren, zoals het feit dat corporaties extra vennootschapsbelasting betalen en worden aangeslagen in het kader van de ATAD.

Voor de DAEB-tak van BrabantWonen heeft BZK een IBW-nieuwbouw berekend van € 568 miljoen. Dat bedrag zou BrabantWonen extra kunnen investeren bovenop de investeringen die nu al gepland staan. De afgelopen jaren, maar ook de komende jaren, wil BrabantWonen extra investeren in nieuwbouw en duurzaamheid.

Dat kan niet allemaal tegelijk: enerzijds omdat de locaties voor nieuwbouw niet zomaar beschikbaar zijn, en anderzijds omdat de personele capaciteit bij BrabantWonen, gemeenten en aannemers niet zomaar grootschalig uitgebreid kunnen worden om nieuwbouw voor te bereiden en uit te voeren. Ook bestemmingsplanprocedures en vergunningen vergen nu eenmaal tijd. Daar komt nog bij dat de leningen die BrabantWonen moet aangaan bij banken om extra te bouwen, geborgd moeten worden door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW).

Het ministerie berekent ook een IBW van € 509 miljoen die de DAEB-tak van BrabantWonen in één keer extra kan investeren in verbetering van woningen. Ook dat is een theoretisch getal. BrabantWonen investeert al veel in onderhoud en verbetering. Bovendien doet BrabantWonen de komende jaren aanvullende investeringen in duurzaamheid. Nog veel meer investeren zou niet realistisch zijn. Het derde getal in de IBW geeft aan hoeveel BrabantWonen kan uitgeven aan huurmatiging in de DAEB-tak. Dat bedrag is € 14,1 miljoen. Dat is veel lager dan de beide andere getallen, omdat tegenover huurmatiging geen inkomsten staan.

Tegenover de investeringen in nieuwbouw en verbetering staan huurinkomsten. BrabantWonen heeft een inflatievolgend huurbeleid, die lijn wordt ook de komende jaren aangehouden, waarbij alleen voor hogere inkomens een hogere inkomensafhankelijke, huurverhoging is doorgevoerd. We zetten dat beleid voort.

BrabantWonen investeert daar waar nodig en mogelijk. Aanvullende investeringen willen we graag overwegen, binnen de kaders die we daarvoor zelf hebben en die we met gemeenten en huurdersbelangenorganisaties hebben afgesproken. Voor BrabantWonen is

het daarbij belangrijk om ook op lange termijn aan haar volkshuisvestelijke opgaven te kunnen voldoen.

7.2 Treasury

Kasstromen

Wij leggen periodiek verantwoording af over de geprognosticeerde kasstromen en de realisatie op jaarbasis. We stellen hiervoor een tweemaandelijks treasury rapportage op. Daarnaast stellen we op basis van ons strategisch beleidsplan, ook de Financiële Meerjarenplanning (FMP) op met daarin de verwachte kasstromen voor de komende 10 jaar. Op deze wijze beheersen we onze financieringsbehoefte en eventuele tijdelijke overvloedige liquiditeiten.

Financiering

In het treasury jaarplan 2024 gingen we uit van een financieringsbehoefte van € 158,7 miljoen. In 2024 hebben we 163,0 mln. aan geborgde financieringen aangetrokken. Deze hogere financieringsbehoefte was het gevolg van een hogere nieuwbouwproductie.

We trokken € 163,0 miljoen aan nieuwe financieringen aan. Dit vond plaats door middel van het aantrekken van een 9-tal nieuwe externe leningen. Onderdeel van deze nieuwe leningen was een herfinanciering van een roll-over lening en een verlenging van een tweede roll-over lening.

Het WSW heeft op 21 maart 2024 een borgingsplafond verstrekt van € 706,66 miljoen. Alle mutaties in 2024 hebben geleid tot een geborgde leningportefeuille van € 710,7 mln. ultimo 2024. De minimale overschrijding van het borgingsplafond 2024 is door het WSW akkoord bevonden.

Treasury Organisatie

Binnen BrabantWonen bestaat een Treasurycommissie. Deze Treasurycommissie bestaat uit manager Financiën, manager Control, een senior controller en een grootboekadministrateur. We hebben contact met een externe adviseur die 3 keer per jaar de overleggen van de Treasurycommissie bijwoont. Onze treasuryadviseur is onafhankelijk. Met betrekking tot financierings- en beleggingstransacties stelt de Treasurycommissie transactievoorstellen op voor het bestuur.

Treasurycommissie

De Treasurycommissie kwam in 2024 zes keer bijeen en informeerde het bestuur over kasstromen, renteontwikkelingen en het strategisch programma van het WSW. Wij maken gebruik van een Trace & Treasury module van Aareon om onze kasstromen en financieringen te monitoren. Met deze tool hebben we dagelijks de lopende financieringen en alle kasstromen in beeld.

7.3 Balanced ScoreCard – kengetallen

7.3.1 Balanced Scorecard

Balanced Scorecard 2024 BrabantWonen				
	Eenheid	Norm/indicator 2024	Realisatie 2023	Realisatie 2024
Passend wonen - Beschikbaarheid				
Aantal gerealiseerde nieuwbouwwoningen DAEB	Aantal	247	302	179
Aantal gerealiseerde nieuwbouwwoningen niet-DAEB	Aantal	37	0	18
Aantal gerealiseerde tijdelijke woningen (nieuwbouw)	Aantal	0	116	0
Aantal gerealiseerde studentenwoningen (nieuwbouw)	Aantal	0	0	0
Aantal woningen in aanbouw DAEB	Aantal	1264	782	976
Aantal woningen in aanbouw niet-DAEB	Aantal	78	77	127
Aantal opgeleverde m2 BOG/MOG DAEB	Aantal	0	980	0
Aantal opgeleverde m2 BOG/MOG niet-DAEB	Aantal	0	0	0
Transformatie opgave (nieuwbouw/sloop/verkoop) portfoliostrategie	Aantal	425/100/75	302/174/21	197/182/19
Aantal gerenoveerde woningen	Aantal	468	567	432
Aantal gerenoveerde woningen in productie	Aantal	912	724	747
Aantal nieuwe "friends concept" contracten afgesloten	Aantal	0	0	0
Passend wonen - betaalbaarheid				
Verdeling sociale betaalbare woningen in de verschillende huurprijsklasse (op basis van actuele huur)				
≤ kwaliteitskortingsgrens/≤ 1e aftoppingsgrens/≤ 2e aftoppingsgrens	Aantal	2.366/10.265/1.286	2.414/9.969/1.757	2.071/9.782/1.444
Groei van het aantal nieuwe woningen met een huur tot liberalisatiegrens (t.o.v. begin boekjaar)	Aantal	50	356	0
Percentage van onze nieuwbouwwoningen op BENG niveau	Percentage	100%	100%	100%
Percentage van onze nieuwbouwwoningen op NOM niveau	Percentage	10%	9%	0%
Passend wonen - duurzame kwaliteit				
Aantal geplaatste zonnepanelen op bestaande woningen	Aantal	5810	8518	3036
Afname woningen met E/F/G label	Aantal	150	0	65
Prettig thuis - Bijzondere aandacht				
Opgave huisvesting vergunninghouders	Percentage	100%	100%	100%
Voldoen aan passendheidsnorm	Percentage	> 95%	97,1%	96,61%
Voldoen aan staatssteunnorm (woningtoewijzingen)	Percentage	> 92,5%/7,5%	99,05%/0,95%	99,61%/0,39%
Prettig thuis - Schoon, heel en veilig				
Leefbaarheid per VHE	Bedrag	€121	€125	€127
Prettig thuis - Tevreden bewoners				
Kwaliteit van dienstverlening (KWH-label)	Score	> 8	7,85	7,9
Aedes Benchmark: huurdersoordeel	Score	A-score	B-score	A-score
Betalingsachterstand huurders	Percentage	<1,2%	1,43%	1,37%
Huurachterstand huidige huurders	Percentage	<0,7%	0,85%	0,33%
Huurderving	Percentage	1,25%	1,22%	1,20%
Wachttijd BrabantWonen	Jaar	9,0	9,1	6,7
Zoektijd Oss	Maanden	17,9	18,1	-
Zoektijd 's-Hertogenbosch	Maanden	35,5	35,7	-
Organisatie(ontwikkeling)				
Percentage van loonsom besteed aan opleiding en training	Percentage	4,0%	3,48%	2,2%
Aantal stageplekken voor bijna afgestudeerden aan een HBO of WO instelling	Aantal	Min. 10	10	7
Ziekteverzuim	Percentage	5,0%	6,74%	5,28%
Personeelskosten per FTE	Bedrag	€88.817	€82.294	€87.508
FTE (begroot)	Aantal	212,83	199,74	204,65
VHE / FTE (volgens Benchmark)	Aantal	94,41	109,93	97,60
VHE ongewogen	Aantal	22.035	21.958	22.076
VHE gewogen (volgens Benchmark)	Aantal	20.093	19.920	19.973
Aedes benchmark: bedrijfslasten per VHE	Bedrag	€976	€929	€953

7.3.2 Toelichting afwijkingen

In navolgende paragrafen worden de afwijkingen van de realisatie 2024 ten opzichte van de normstelling 2024 toegelicht. Waar afwijkingen al eerder in het verslag zijn toegelicht verwijzen wij naar de betreffende paragrafen van het jaarverslag.

7.3.2.1 Passend wonen – Beschikbaarheid

Aantal nieuwbouwwoningen opgeleverd

Locatie	DAEB woning en (VHE)	niet DAEB woning en (vhe)	Zorgvast goed (vhe)
Gemeente 's-Hertogenbosch			
Boschveld vlek 21 fase 1 F1 en 2	64		
Gestelse buurt locatie 3 en 4	30	30	
Parklaan			6
Palazzo	63	1	
Gemeente Oss			
Barendszstraat Oss	24		
Gemeente Bernheze			
De Erven fase 2 Heesch DG 3	24		
Gemeente Landerd			
AH locatie Schaijk	24		
De Nieuwe Hoeven Schaijk			18
Begroting 2024	229	37	18
<i>Mutaties 2024</i>			
Palazzo	-63	-1	
De Nieuwe Hoeven fase 2			2
Gestelse Buurt locatie 3 en 4	-30	-30	
AH locatie Schaijk	-24		
Boschveld vlek 21 fase 1 F1 en 2	-4		
Walkwartier	51	12	
Realisatie 2024	159	18	20

Bovenstaand is de afwijking tussen begroting en realisatie weergegeven per project. Hieronder wordt een toelichting per project gegeven op de afwijkingen.

Nadere toelichting:

- *Palazzo*: Palazzo is een groter project waar wij slechts één blok afnemen. De planning is verschoven en ons blok wordt als laatste opgeleverd, terwijl dit eerder niet bekend was. Hierdoor schuift oplevering door naar eind 2025.
- *De Nieuwe Hoeven fase 2*: Bij de begroting was geen rekening gehouden met 2 algemene ruimtes die ook tot het zorgcomplex behoren.
- *Gestelse Buurt locatie 3 en 4*: Oplevering verschuift naar begin 2025, terwijl dit oorspronkelijk gepland stond voor eind 2024.
- *AH Locatie Schaijk*: Vanwege tegenvallers in de bouw, heeft de aannemer meer bouwtijd nodig. Begin 2025 vindt oplevering plaats.
- *Boschveld vlek 21 fase 1 4 biobased woningen*: Vanwege een latere oplevering van fase 1 flats 1 en 2 schuift ook de ontwikkeling van de 4 biobased woningen op naar 2025.
- *Walkwartier*: Vanuit de markt is ons het project Walkwartier aangeboden. Het project was toen al in vergevorderd stadium. Zowel IB als oplevering vond plaats in 2024.

Aantallen nieuwbouw in aanbouw (inclusief opgeleverde nieuwbouw)

Locatie	DAEB woningen (VHE)	niet DAEB woningen (vhe)	Zorgvastgo ed (vhe)
Gemeente 's-Hertogenbosch			
Boschveld vlek 21 fase 2 F1 en F2	64		
Boschveld vlek 21 fase 2 F3 en F4	60		
EKP Parallelweg Boschveld	156		
Gestelse buurt locatie 3 en 4	30	30	
Gestelse buurt locatie 5 en 6	62		
GGZ terrein Coudewater Rosmalen	98	41	
Orthen links fase 4	23		
Parklaan		6	
Studentenwoningen AVANS Den Bosch (Onderwijsboulevard)	226		
Palazzo	63	1	
Gemeente Oss			
Sibeliuspark	74		
Spoorlaan Zwaluwstraat Oss	144		
Verdijkstraat Oss	19		22
Isabel van Portugal/ Brabantstraat oss	34		
Barendszstraat Oss	24		
Loovelt Oss	18		49
Gemeente Bernheze			
De Erven fase 2 Heesch DG 3	24		
Gemeente Landerd			
AH locatie Schaijk	24		
De Nieuwe Hoeven Schaijk			18
Gemeente Maasdriel			
Het Zonneliel Ammerzoden			32
Begroting 2024	1.143	78	121
<i>Mutaties 2024</i>			
Gestelse buurt locatie 5 en 6	-36	22	
De Nieuwe Hoeven fase 2			2
Het Zonneliel Ammerzoden			4
Gasthuiskwartier	36		
Spoorlaan Zwaluwstraat	-144		
Loovelt Oss	-18		-49
Verdijkstraat Oss	-19		-22
Walkwartier	51	12	
EKP blok K	102	15	
Boschveld vlek 21 fase 2 F3 en F4	-60		
Sibeliuspark	-74		
Boschveld vlek 21 fase 1 4 grondgebonden woningen	-4		
Isabel van Portugal/ Brabantstraat oss	-34		
Orthen Links fase 4	-23		
Realisatie 2024	920	127	56

Bovenstaand is de afwijking tussen begroting en realisatie weergegeven per project. Hieronder wordt een toelichting per project gegeven op de afwijkingen.

Nadere toelichting:

- *Gestelse Buurt locatie 5 en 6:* Bij locatie 5 en 6 was in eerste instantie rekening gehouden met meer eenheden en allemaal DAEB eenheden. Ten tijde van het IB bleek het aantal eenheden minder en werden een aantal grotere niet-DAEB appartementen toegevoegd in plaats van DAEB.
- *De Nieuwe Hoeven fase 2:* Bij de begroting was geen rekening gehouden met 2 algemene ruimtes die ook tot het zorgcomplex behoren.
- *Het Zonneliel Ammerzoden:* Bij de begroting was geen rekening gehouden met 4 algemene ruimtes die ook tot het zorgcomplex behoren.

- *Gasthuiskwartier*: Het project Gasthuiskwartier was niet opgenomen in de begroting, omdat dit een project is dat ons aangeboden is vanuit de markt. Start bouw vond in 2024 plaats.
- *Spoorlaan/Zwaluwstraat*: Vanwege de grotere gebiedsontwikkeling schuift start bouw op naar 2025.
- *Loovelt*: Bij de herontwikkeling van Loovelt liepen we aan tegen bezwaren uit de omgeving. Daarnaast werkt het Flora en Fauna onderzoek belemmerend. Start bouw schuift hierdoor op.
- *Verdistraat*: De beoogd aannemer kan pas starten in 2025. Daarnaast moest ook nog een fase van het Flora en Fauna onderzoek afgerond worden. Start bouw schuift hierdoor op.
- *Walkwartier*: Het project Walkwartier was niet opgenomen in de begroting, omdat dit een project is dat ons aangeboden is vanuit de markt. Start bouw en oplevering vond in 2024 plaats.
- *EKP blok K*: In 2024 is ons een extra blok van het project EKP aangeboden. Hier was bij de begroting geen rekening mee gehouden. Start bouw vond in 2024 plaats.
- *Boschveld vlek 21 fase 2 flats 3 t/m 7*: In eerste instantie was het de bedoeling om meerdere investeringsbesluiten te nemen voor de ontwikkeling van deze flats. Om te versnellen gaat de ontwikkeling van de flats nu tegelijk plaatsvinden. Voorbereiding neemt hierdoor meer tijd in beslag. Start bouw schuift op naar 2025.
- *Sibeliuspark*: Start bouw schuift op naar 2025 in verband de bevindingen uit het Flora en Fauna onderzoek.
- *Boschveld vlek 21 fase 1 4 biobased woningen*: Vanwege een latere oplevering van fase 1 flats 1 en 2 schuift ook de ontwikkeling van de 4 biobased woningen op naar 2025.
- *Isabella van Portugal/Brabantstraat*: Start bouw schuift op naar begin 2025. De aannemer met de gunstigste inschrijving kon pas starten begin 2025 in plaats van eind 2024.
- *Orthen Links fase 4*: De voorbereidingstijd neemt vanwege de houtbouw meer tijd in beslag. Start bouw schuift hierdoor naar 2025.

Aantal Renovaties

Locatie	in aanbouw 2024	oplevering in 2024
Gemeente 's-Hertogenbosch		
Sint Jorisstraat	41	0
Berewouthof	23	23
Rijnstraat	182	0
Brugstraat	32	0
Gemeente Oss		
Eksterstr/Nachtegaallaan/Evertsenstr	68	68
Terwaenen/Eikenboomgaard/Vlietstraat	48	48
Buizerdstraat/Vijversingel e.o.	189	0
van Galenstraat/W. Barendszstr e.o.	89	89
Anna van Schuurmansstraat eo	240	240
Begroting 2024	912	468
<i>Mutaties 2024</i>		
Rijzertlaan	114	
Buizerdstraat/Vijversingel e.o.	-56	
Rijnstraat	-182	
Terwaenen/Eikenboomgaard/Vlietstraat	-16	-48
Sint Jorisstraat	-41	
Berewouthof	-23	-23
Burgemeester Ploegmakerslaan	20	20
Pastoor Bloemstraat	19	19
Hopstrepen	16	16
Brugstraat	-32	
Ophoviuslaan	16	16
Evertsenstraat		-36
Realisatie 2024	747	432

Bovenstaand is de afwijking tussen begroting en realisatie weergegeven per project. Hieronder wordt een toelichting per project gegeven op de afwijkingen.

Nadere toelichting:

- *Rijzertlaan:* Deze renovatie was niet opgenomen in de begroting van 2024, maar vanwege het wegvallen van de renovatie Rijnstraat vanwege constructieve gebreken, is dit project naar voren gehaald.
- *Buizerdstraat/Vijversingel e.o.:* Tijdens de voorbereiding bleek een gedeelte van de woningen in dermate lage kwaliteit dat renovatie hier bijna niet mogelijk was. Daarnaast bleek een gedeelte van het gebied herstructurering mogelijk met een grote verdichtingskans. Hierdoor zijn er minder eenheden in dit project.
- *Rijnstraat:* Tijdens de voorbereiding van de renovatie waren constructieve gebreken aan het licht. Deze bleken niet te herstellen, waardoor deze renovatie is komen te vervallen en er een sloopbesluit is genomen.
- *Terwaenen/Eikenboomgaard/Vlietstraat:* Oorspronkelijk was ook de Vlietstraat hierin begroot, maar deze zijn niet in dit project meegenomen.
- *Sint Jorisstraat:* De monumentale staat van de woningen zorgde voor een langere voorbereidingstijd. Bovendien blijkt renovatie in bewoonde staat niet mogelijk. Hierdoor schuift dit project door.
- *Berewouthof:* De monumentale staat van de woningen zorgde voor een langere voorbereidingstijd. Bovendien blijkt renovatie in bewoonde staat niet mogelijk. Hierdoor schuift dit project door.
- *Burgemeester Ploegmakerslaan:* Oplevering vond begin 2024 plaats in plaats van eind 2023.
- *Pastoor Bloemstraat:* Oplevering vond begin 2024 plaats in plaats van eind 2023.
- *Hopstreden:* Oplevering vond begin 2024 plaats in plaats van eind 2023.
- *Brugstraat:* De monumentale panden vergen een langere voorbereidingstijd, waardoor start van dit renovatieproject doorschuift naar 2025.
- *Ophoviuslaan:* De gemeente heeft ons gevraagd om deze woningen op te knappen. We zijn in gesprek gegaan met deze bewoners en hebben naar aanleiding hiervan een onderhoudsbeurt uitgevoerd. Dit was niet opgenomen in de begroting.
- *Evertsenstraat:* De laatste woningen van Eksterstraat e.o. zijn de 36 woningen aan de Evertsenstraat. Deze schuiven door naar begin 2025, terwijl in de begroting rekening was gehouden met oplevering in 2024.

7.3.2.2 Passend wonen – betaalbaarheid

Groei van het aantal nieuwe woningen met een huur tot de liberalisatiegrens (t.o.v. begin boekjaar)

Er zijn 179 woningen opgeleverd tot de liberalisatiegrens, 161 woningen (en 2 geliberaliseerde woningen) gesloopt en 18 woningen verkocht. Hierdoor is de groei op 0 uitgekomen.

7.3.2.3 Prettig thuis – Duurzame kwaliteit

Aantal geplaatste zonnepanelen

In 2024 zijn er 3.036 zonnepanelen geplaatst. In de begroting is uit gegaan van 5.810 zonnepanelen. Het plaatsen van zonnepanelen op onze woningen vindt vraaggestuurd plaats. De lagere realisatie van geplaatste zonnepanelen is het gevolg van een afnemende interesse als gevolg van de aankondiging dat de salderingsregeling in 2027 stopt en de invoering van terugleverkosten in 2024 bij vrijwel alle energieleveranciers.

Afname woningen met E/F/G label

Binnen dit project zijn er bij 212 woningen aanvullende isolatiemaatregelen uitgevoerd. Binnen deze complexen zal het energielabel van 65 woningen verbeteren van een E/F/G label naar D of hoger, deze energielabels worden in 2025 afgemeld. De overige woningen hadden reeds een hoger label.

7.3.2.4 Prettig thuis – Bijzondere aandacht

Voldoen aan passendheidsnorm

Minimaal 95% van onze woningen moet passend worden toegewezen. Huurders die recht hebben op huurtoeslag, moeten een woning toegewezen krijgen met een huurprijs die past bij het inkomen. De overheid wil hiermee voorkomen dat huishoudens met lagere inkomens in te dure woningen gaan wonen.

2024	Norm	Realisatie
% van toewijzigingen BrabantWonen	95,0%	96,6%

Bron: Skarp, peildatum: 31-12-2024 (Let op: mutaties bij intermediairs zijn hierin niet meegenomen)

Voldoen aan staatsteunnorm (woningtoewijzingen)

Voor 2024 geldt dat toegelaten instellingen minimaal 92,5% van hun woningen met een huurprijs tot en met € 879,66 moeten toewijzen aan eenpersoons huishoudens met een verzamelinkomen onder de € 47.699 of meer persoons huishoudens onder de € 52.671. Net als in 2023 hebben we in 2024 minimaal gebruik gemaakt van de beleidsmatige ruimte. Dit komt voort uit het huidige huurbeleid van BrabantWonen.

2024	Norm	Realisatie
% van toewijzingen BrabantWonen		
1 pers. < € 47.699 + 2+ pers. < € 52.671	92,5%	99,6%
1 pers. > € 47.699 + 2+ pers. > € 52.671	7,5%	0,4%

Bron: Skarp, peildatum: 31-12-2024

7.3.2.5 Prettig thuis – Tevreden bewoners

KWH & Aedes benchmark huurdersoordeel

Voor de toelichting verwijzen we naar paragraaf 2.3.1.

Betalingsachterstand huurders

Voor de toelichting verwijzen we naar paragraaf 1.2.3.

Huurachterstand huidige huurders

Voor de toelichting verwijzen we naar paragraaf 1.2.3.

Huurderving

De huurderving bedroeg in 2024 1,20%. Dit is lager als het begrote percentage van 1,25% en ook lager als het percentage in 2023 (1,22%). De leegstand als gevolg van mutatieonderhoud (34,0%) blijft de grootste reden voor huurderving, gevolgd door leegstand als gevolg van een slooobestemming (23,5%) en frictieleegstand (18,1%).

Wachttijd BrabantWonen

De wachttijd wordt vanaf 15 mei 2024 door Thuispoort aangeleverd. De wachttijd tot en met T3-2024 is 6,7 jaar. We hebben (procentueel gezien) meer woningen via het lotingmodel aangeboden en dat zorgt voor een daling op de totale wachttijd. De gemiddelde wachttijd voor woningen die we via het aanbodmodel verhuren ligt op 11,6 jaar. Voor de woningen die we via het lotingmodel verhuren ligt de gemiddelde wachttijd op 1,5 jaar.

Zoektijd Oss en 's-Hertogenbosch

De zoektijd zegt meer over hoe lang mensen moeten zoeken tussen de eerste reactie en het ondertekenen van het huurcontract. Deze worden bepaald aan de hand van cijfers van afgelopen 3 jaar. De historische data vanuit alle eerdere WRV-systemen is niet meegenomen met de overgang naar Thuispoort en is er dus een nieuwe meting gestart vanaf de livegang (15 mei). Pas over een jaar of 2 à 3 zullen wij een betrouwbaar cijfer hebben voor de zoektijd. Dat maakt de sturing op de woningmarktontwikkelingen en eventueel de nodige wijzigingen moeilijk. Zonder inzicht is lastig om in te spelen in de behoefte van de woningzoekende

7.3.2.6 Organisatie(ontwikkeling)

Ziekteverzuim

Voor de toelichting verwijzen we naar paragraaf 4.1.5.

Personeelskosten

Voor de toelichting verwijzen we naar paragraaf 4.1.2.

FTE

Voor de toelichting verwijzen we naar paragraaf 8.9.10.

Aedes Benchmark: Bedrijfslasten per VHE

De realisatie 2024 (€ 953) is lager dan onze begroting (€ 976) en realisatie 2023 (€ 929). De afwijking van de realisatie 2024 t.o.v. de begroting komt door de lagere operationele exploitatielasten.

7.4 Risicobeheer

Risicomanagement staat hoog op de agenda bij BrabantWonen. In dit hoofdstuk gaan we daarom in op:

- Een beschrijving van de belangrijkste (strategische) risico's en onzekerheden;
- De risico's die in het afgelopen boekjaar een belangrijke impact hebben gehad;
- De bereidheid om risico's en onzekerheden al dan niet af te dekken (risicobereidheid);
- Getroffen maatregelen om risico's te beheersen, en een uiteenzetting indien geen maatregelen getroffen zijn voor een belangrijk risico;
- Verwachte impact van risico's op de resultaten e/o financiële positie;
- Verbeteringen die in het systeem van risicomanagement zijn of worden aangebracht;
- Frauderisico's;
- Toelichting op de verankering van het systeem van risicomanagement in de organisatie en de genomen maatregelen (soft controls) ter beïnvloeding van de cultuur, het gedrag en de motivatie van medewerkers.

7.4.1 Risicomanagement

Hoe verder wij ons risicomanagement ontwikkelen, hoe beter wij in staat zijn de doelstellingen op een integere, doelmatige en rechtmatige wijze te realiseren. Hierdoor bereiken wij een hogere mate van stabiliteit en voorspelbaarheid van onze (financiële) resultaten. Daarom werkt BrabantWonen consequent aan de optimalisering van haar interne risicobeheersings- en controlesysteem en aan de actualisering van de risico's die onze doelstellingen en onze integriteit kunnen belemmeren.

Alle lagen in de organisatie – van medewerker en manager, tot bestuur en raad van commissarissen – hebben hun verantwoordelijkheid. Wij managen allerlei soorten risico's: van risico's op het gebied van strategie, organisatie en financiën, tot risico's in het kader van verslaglegging of wet- en regelgeving. We hebben oog voor de harde en zachte kant van risicomanagement, voor systemen, processen en procedures, maar ook voor cultuur en stijl van leidinggeven. En we maken bij de beheersing van risico's gebruik van hard én soft controls.

Ieder jaar proberen we het proces inzake risicomanagement te verbeteren. In 2024 is hier uitwerking aan gegeven door het meer gestructureerd vastleggen van risico's in software en ons hele proces van 2^e lijnscontroles hierin zichtbaar te maken. Ook heeft actualisatie plaatsgevonden van de bestaande risico-inventarisaties op strategisch niveau en ook onze fraude risicoanalyse is geactualiseerd.

7.4.2 Risicobereidheid

Onze maatschappelijke positie en het maatschappelijk vermogen waarmee wij werken, stellen grenzen aan de mate waarin wij als BrabantWonen risico's kunnen en willen

nemen. De risicobereidheid van BrabantWonen is daarom over het algemeen laag. Wij zijn niet bereid om risico's te nemen die onze financiering in gevaar kunnen brengen. Wij voldoen structureel aan de ratio's die het WSW en de Aw verbinden aan financiële soliditeit en borging. De risicobereidheid van BrabantWonen bij risico's die ons maatschappelijke imago kunnen bedreigen, is eveneens laag. Alleen bij risico's in verband met belangrijke maatschappelijke opgaven kan onze risicobereidheid hoger zijn. Zo kan bijvoorbeeld goedkeuring worden gegeven aan investeringsbeslissingen met een belangrijk maatschappelijk effect, ondanks dat deze investeringsbeslissing niet voldoet aan onze rendementseisen.

7.4.3 Belangrijkste strategische risico's

BrabantWonen onderkent een top 5 in belangrijke strategische risico's. Dit zijn risico's die het grootste effect kunnen hebben op de realisatie van ons ondernemingsplan en op onze reputatie.

De belangrijkste strategische risico's hebben wij uit de breed uitgevoerde risico-inventarisatie gehaald. Bij het opstellen van het activiteitenplan voor het nieuwe boekjaar vindt een zogenaamde 'heidag' plaats met directie en management. Hier wordt besproken wat de grootste risico's zijn ten aanzien van onze doelen. Van deze risico's is de beheers strategie bepaald en zijn beheersmaatregelen uitgewerkt. Monitoring van de beheersmaatregelen vindt plaats als onderdeel van de planning en control cyclus. Richtlijn 400 van de RJ schrijft voor dat risico's inzake wet- en regelgeving, financiële positie en financiële verslaggeving worden geïdentificeerd. BrabantWonen onderkent genoemde risico's, maar deze behoren niet tot de belangrijkste strategische risico's van BrabantWonen. De belangrijkste strategische risico's zijn in de volgende figuur samengevat.

Top 5 strategische risico's (lange termijn)
1. Beschikbaarheid grondposities en gestegen ontwikkel- en bouwkosten Risico is het niet behalen van onze doelstelling inzake toevoeging nieuwe woningen door gebrek aan grondposities en gestegen ontwikkel- en bouwkosten. Maatregelen: Ondanks dat in de huidige tijdsgeest dit risico niet zozeer speelt, blijven we afspraken maken met gemeenten en hebben we actief en vroegtijdig overleg met ontwikkelaars. Zo zijn we afgelopen jaar meerdere malen benaderd door ontwikkelaars om projecten over te nemen. Ook wordt gezocht naar alternatieve oplossingen qua bouw (zoals bijvoorbeeld conceptueel bouwen) en wordt gekeken naar verschillende vormen van samenwerking met andere corporaties en ketensamenwerking. Zoals geformuleerd in onze financiële kaders maken we voor elk nieuwbouw- en renovatieproject een duidelijke afweging tussen volkshuisvestelijk belang, imago, duurzaamheidsambities, aangegane verplichtingen en verantwoord investeren. Desondanks maken we wel project overstijgende keuzes die ervoor gaan zorgen dat het gros van onze investeringsbesluiten binnen onze jaarlijks geformuleerde financiële kaders vallen.
2. Voldoende betaalbare sociale huurwoningen Risico is het niet behalen van de doelstelling om te zorgen voor voldoende betaalbare sociale huurwoningen, die aansluiten bij de vraag van ten eerste onze primaire doelgroep, vervolgens de secundaire doelgroep en middeninkomens. Maatregelen: "We verlagen energielasten door zoveel als mogelijk te verduurzamen. We hebben mogelijkheden tot het honoreren van huurverlaging. Daarbij is in 2024 het huurbeleid geactualiseerd, waarbij de betaalbaarheid in ogenschouw is genomen.
3. Prettig thuis

Risico: Het aantal kwetsbare bewoners neemt toe. Hierdoor kan de veiligheid en ondermijning van bewoners en medewerkers afnemen en criminaliteit toenemen. Dit kan leiden tot lagere huurderstevredenheid. Het zou ook de leefbaarheid en de waarde van het vastgoed kunnen verminderen.

Maatregelen: We werken samen met partners in wijken en zorgpartijen om elkaar te informeren en om vraagstukken in het kader van overlast, afval, drugsproblematiek, passende woonvormen voor specifieke doelgroepen aan te pakken. Dit hebben we in het activiteitenplan verder uitgelicht.

4. Organisatie ontwikkeling

Risico is het niet behalen van onze doelstelling om een gezonde bedrijfsvoering en klantgerichte dienstverlening te behouden.

Maatregelen: We blijven inzetten op klantgerichtheid, HRM en digitalisering. Zo hebben we in 2024 de afdeling bewonerszaken opgericht om onze dienstverlening nog meer klantgericht te maken.

HRM blijft ook een belangrijk aandachtsgebied, omdat de medewerkers uiteindelijk het succes van de dienstverlening bepalen. Gezien de huidige krapte op de arbeidsmarkt is het belangrijk om gekwalificeerd personeel aan te trekken, maar ook om deze mensen te behouden.

Verder is digitalisering een belangrijk aandachtsgebied, omdat de razendsnelle ontwikkelingen op dit terrein een enorme impact hebben op de efficiency en effectiviteit van de dienstverlening.

5. Financieel gezonde woningcorporatie te blijven

Risico is dat we ons doel niet behalen om een financieel gezonde woningcorporatie te blijven in de toekomst en te voldoen aan de vereiste financiële ratio's van onze toezichthouders.

Maatregelen: We sturen elk jaar zowel bij de tertiaire rapportages als bij de begroting op een samenhangende set financiële parameters voor de komende jaren. Deze financiële parameters zijn gebaseerd op het beoordelingskader van de AW en WSW. Daarnaast hebben we zelf nog aanvullende interne normen geformuleerd, die we nauwlettend in de gaten houden. Verder hanteren we een Duurzaam Prestatiemodel. Dit model zorgt ervoor dat we voldoende financiële middelen hebben om niet alleen de doelstellingen uit de NPA te behalen, maar ook in de toekomst onze volkshuisvestelijke taken kunnen blijven uitvoeren zonder in financiële problemen te komen.

7.4.4 Fraude en onregelmatigheden

De medewerkers van BrabantWonen werken dagelijks aan onze visie: 'Natuurlijk samen'. Integriteit vinden we hierbij heel belangrijk, daarom hebben we een integriteitsbeleid en een 'meldregeling integriteit' opgesteld en hier aandacht aan besteed in de organisatie. Beide documenten zijn te vinden op onze website.

Fraude kent vele verschijningsvormen. zoals woonfraude, belangenverstrengeling, risico's omtrent betalingsverkeer, het onttrekken van activa en verslaggevingsfraude. Risico's rondom fraude en niet-integer handelen, en de beheersing daarvan, zijn onderwerpen die periodiek aandacht behoeven en krijgen van het bestuur en RvC. Deze risico's en de beheersing daarvan zijn onderdeel van het Controleplan dat jaarlijks met de RvC wordt besproken. Aanvullend wordt - als houvast voor bestuurders en toezichthouders bij de beoordeling van de fraudebeheersing - jaarlijks de Frauderisicoanalyse geëvalueerd.

De algemene conclusie uit de vorige frauderisicoanalyses - dat BrabantWonen niet wordt getypeerd als een organisatie met een verhoogd frauderisico - is onveranderd. BrabantWonen is een organisatie van openbaar belang (OOB) zonder internationale relaties, werkzaam in één provincie en zonder bonus of target cultuur. Belangrijke bouwstenen voor fraudepreventie zijn aanwezig, zoals een integriteitscode, een

klokkenluidersregeling, vertrouwenspersonen, controle-technische functiescheidingen en een goed ontwikkeld risicomanagementsysteem waarin risico's en beheersmaatregelen zijn beschreven en waarin periodiek controlemaatregelen worden uitgevoerd die, waar nodig, tot bijsturing leiden.

Op basis van de uitgevoerde controles, analyses en gesprekken zijn er geen signalen zijn dat medewerkers van BrabantWonen betrokken zijn geweest bij woonfraude. De processen rondom toewijzing en onrechtmatig gebruik zijn vastgelegd en helder voor betrokkenen en er zijn voldoende beheersmaatregelen ingebouwd. Het risico op frauduleus handelen door eigen medewerkers wordt geminimaliseerd door gebruik van een transparant woonruimte-bemiddelingssysteem, voorzien van een goed autorisatieschema en door toepassing van het vier-ogen principe bij uitzonderingssituaties.

Daarnaast besteden we bij BrabantWonen veel aandacht aan culturele gedrag beïnvloedende factoren. Voorbeelden hiervan in dit kader zijn het bespreekbaar maken van problemen en fouten, elkaar aanspreken op (ongewenst) gedrag en voorbeeldgedrag.

7.4.5 Interne beheersing

BrabantWonen werkt volgens het Three Lines Model.

Het lijnmanagement (1e lijn) is verantwoordelijk voor de beheersing en de kwaliteit van de processen, systemen en producten, inclusief de hierin opgenomen of verwerkte informatie. Het lijnmanagement heeft binnen de gestelde centrale beheersingskaders de vrijheid de doelstellingen op eigen wijze te realiseren. Het gevolg hiervan is dat het lijnmanagement zelf verantwoordelijk is voor het 'in control' zijn van de bedrijfsvoering van haar processen.

De afdeling Control (2e lijn) faciliteert, ondersteunt, adviseert, coördineert en bewaakt of het management zijn verantwoordelijkheden ook daadwerkelijk neemt. De controller faciliteert tevens (mede) het beleid en de inrichting om aan relevante wet- en regelgeving te voldoen en ondersteunt het lijnmanagement bij het bewaken en identificeren van risico's. Bij dit alles levert de controller de benodigde kennis en ervaring aan het lijnmanagement en functioneert als sparring-partner voor 1e lijn.

De concerncontroller (3e lijn) opereert volledig los en onafhankelijk van alle andere organisatieonderdelen. De concerncontroller draagt de verantwoordelijkheid voor de uitvoering van de internal audits. De 3e lijn geeft de organisatie aanvullende zekerheid over de kwaliteit van sturing en beheersing. Hij controleert of het samenspel tussen de eerste en tweede lijn soepel functioneert, geeft daarover een objectief, onafhankelijk oordeel en doet voorstellen voor verbetering.

In 2024 ging het met name om:

- Een oordeel geven over bestuursbesluiten, zoals de begroting, de verslaglegging, investeringsbesluiten en de organisatieontwikkeling. De rode draad in deze oordelen is dat de besluiten in lijn zijn met de visie en het beleid van BrabantWonen. De concerncontroller gaf ook diverse adviezen voor verbetering of voor implementatie. Deze adviezen worden in het algemeen overgenomen door de directie en het verantwoordelijk management.
- Betrokkenheid bij de versterking van de business control en meedenken over de doorontwikkeling van de drie controlelijnen en het risicomangement binnen BrabantWonen.
- Toetsing op het bestaan en de werking van beheersingsmaatregelen binnen de primaire en secundaire processen van BrabantWonen door middel van een intern controleplan. In dit plan hebben we op basis van een risicoanalyse gedefinieerd

welke processen we onderwerpen aan interne controle. Tevens is in dit plan de mate van diepgang van de controlewerkzaamheden bepaald en is in dit controleplan een cyclische benadering opgenomen van de verschillende onderwerpen om hiermee te waarborgen dat alle onderwerpen tijdig aan de beurt komen. De onderwerpen die in 2024 zijn beoordeeld en waarbij interne auditrapportages zijn uitgebracht, betreffen fiscaliteit, periode afsluitingen, servicekosten, fraude, huurprijsmutatie, privacy en jaarlijkse huurverhoging.

7.4.6 Risicoprofiel

BrabantWonen heeft een laag risicoprofiel. Ten opzichte van voorgaande jaren is het risicoprofiel en het beeld vanuit de toezichthouders onveranderd. Het WSW ziet BrabantWonen als een solide woningcorporatie. De nieuwe portefeuillestrategie volgt de lijn van afgelopen jaren. De focus blijft onveranderd op de uitbreidingsopgave. De ambitie is tot en met 2035 te groeien met circa 3.500 woningen en verwachting is dat dit ook behaald wordt. Ook de verduurzaming en instandhouding van de bestaande voorraad blijft prioriteit. Hierop wordt bijgestuurd. De financiële positie van BrabantWonen is gezond en de opgave is vooralsnog haalbaar tot en met 2035.

7.4.7 Toelichting enkele specifieke risico's

In hoofdstuk 7.4.3 is ingegaan op onze belangrijkste strategische risico's. In dit hoofdstuk willen we ook graag ingaan op enkele activiteiten, die mogelijke risico's kunnen opleveren voor BrabantWonen. Met name gericht op zaken waarover wettelijke bepalingen zijn opgenomen en waarover we ons moeten verantwoorden richting de Autoriteit Woningcorporaties.

7.4.7.1 Uitgegeven leningen

Uitgegeven leningen verbindingen (Niet-DAEB)

Binnen de kaders van de nieuwe Woningwet is financiering aan verbindingen niet meer toegestaan. Voor iedere vorm van financiering aan een verbinding, ook al bestond er een juridische overeenkomst van voor 1 juli 2015, moet vooraf toestemming gevraagd worden bij het AW. Binnen de niet-DAEB tak staat er ultimo 2024 € 26,85 miljoen aan leningen uit aan onze verbindingen. Dit zijn:

- De lening aan Bernhoven CV via BrabantWonen GO Bernhoven BV bedraagt ultimo 2024 € 0,75 miljoen. Deze lening had conform de aangegane leningsovereenkomst in 2013, op basis van de financieringsbehoefte van Bernhoven CV, een maximum van € 11,0 miljoen. Aflossingen op de lening van Bernhoven CV staan in het kasstroomoverzicht vermeld onder de aflossingen lening u/g binnen het niet-DAEB deel, maar in 2024 hebben geen aflossingen plaatsgevonden. De Autoriteit Wonen heeft in januari 2019 een gedoogbeschikking afgegeven inzake deze verstrekkingen van vermogen over de periode 2014 tot en met 2018. In 2024 verstrekten we geen vermogen aan deze verbindingen.
- € 22,2 miljoen is uitgeleend aan BrabantWonen GOGWO B.V. ter voorfinanciering van de grondpositie en bijkomende kosten Groote Wielen in de verbinding 's-Hertogenbosch Oost CV. Tevens hebben we voor € 3,9 miljoen een rekeningcourantverhouding met BrabantWonen GOGWO B.V. Jaarlijks wordt op deze rekeningcourantverhouding de rente over de lening en rekeningcourant bijgeschreven. Hiervoor is een ontheffingsverzoek ingediend bij de Autoriteit Woningcorporaties. In 2024 hebben we goedkeuring ontvangen voor het boekjaar 2024. We verwachten de lening en rekeningcourant niet terug te ontvangen. Hiervoor hebben we een voorziening in de jaarrekening gevormd.

7.4.7.2 Grondposities

Talentencampus Oss

In 2014 namen we conform afspraak 3.622 m² grondpositie af op de Talentencampus voor een bedrag ad € 1,1 miljoen, met oog op de realisatie van een nieuw hoofdkantoor voor BrabantWonen en BrabantZorg. Van dit plan zagen we om verschillende redenen af.

Er ligt een schetsontwerp voor sociale woningbouw (60-65 eenheden), echter is deze nog niet akkoord. Na wisseling van de projectmanager vanuit de gemeente heeft de gemeente zich de vraag gesteld of het plan nog wel aansluit bij de originele uitgangspunten van de talentencampus. De gemeente heeft nog geen uitspraak gedaan over wat voor bebouwing voorstelbaar is op deze locatie. Wel hebben ze informeel aangegeven dat er woningbouw op deze locatie wordt voorzien.

Bloemenkamp

In december 2019 hebben we een onverdeeld deel van de locatie Bloemenkamp in Den Bosch verworven. Hierbij was een ontwikkelovereenkomst getekend met als doel de bouw van 115 sociale huurwoningen. Voor de ontwikkeling van het complex, voor het aandeel sociale huurwoningen in de binnenstad en voor de exploitatie na oplevering is het voor BrabantWonen wenselijk om enige eigenaar te zijn van de grond. Daarom is in 2022 het volledige eigendom verkregen, waarmee aanvullend nog 40 huurappartementen gerealiseerd zouden kunnen worden. In 2023 is het ontwerpproces gestart. Inmiddels is het ontwikkelkader vastgesteld en wordt de wijziging van het omgevingsplan voorbereid. De sloop is voorbereid. Op de vergunning hiervan is een bezwaar ingediend. Deze zou de sloop kunnen vertragen. Vooralsnog is het de planning om de sloop in het voorjaar van 2025 te starten.

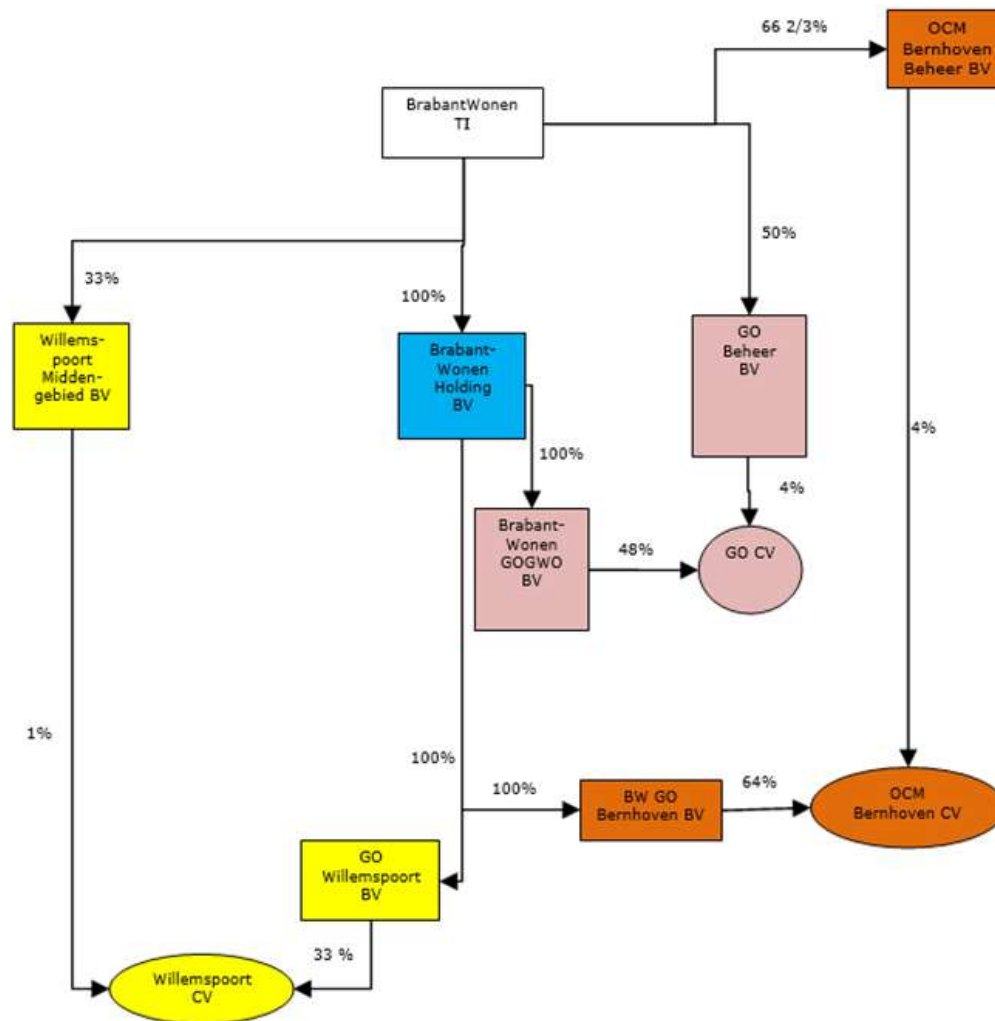
7.4.7.3 Verbonden partijen

Een deel van onze activiteiten zit in verbonden partijen, al dan niet in samenwerking met andere partijen. Met verbonden partijen bedoelen we juridische samenwerkingsverbanden waarin wij een bestuurlijk én een financieel belang hebben. In onze organisatie onderscheiden we ultimo 2024 twee categorieën verbonden partijen:

1. De verbonden partij, waarin wij voor 100% direct of indirect zeggenschap hebben en de administratie voeren;
 - BrabantWonen Holding B.V.
 - BrabantWonen GOGWO B.V.
 - BrabantWonen GO Willemspoort B.V.
 - BrabantWonen GO Bernhoven B.V.
2. De verbonden partij, waarin wij samen met derden kapitaal verschaffen en waar (tot heden) derden de administratie voeren.
 - Gebiedsontwikkeling 's-Hertogenbosch-Oost C.V.
 - Gebiedsontwikkeling 's-Hertogenbosch-Oost Beheer B.V.
 - Willemspoort C.V.
 - Ontwikkelingscombinatie Willemspoort Middengebied B.V.
 - Ontwikkelingscombinatie Bernhoven Beheer B.V.
 - Ontwikkelingscombinatie Bernhoven C.V.

De ontwikkelingen en risico's van onze samenwerkingsverbanden volgen we kritisch. Hierover rapporteren we periodiek aan RvC, bestuur en directie via onze managementrapportages.

Het totaalschema verbonden partijen ultimo 2024 ziet er als volgt uit:



Op de volgende pagina presenteren we een totaaloverzicht van onze verbonden partijen waarbij we aangeven wat het percentage van de deelname in het kapitaal is en welke activiteit(en) de verbonden partij uitvoert.

Naast bovenstaande verbonden partijen is BrabantWonen sinds 2024 onderdeel van het samenwerkingsverband Thuispoort. Binnen Thuispoort bieden 8 corporaties in de regio Noordoost Brabant gezamenlijk een platform voor woningzoekenden.

Categorie 1: Verbonden partij, waarin wij voor 100% direct of indirect zeggenschap hebben en de administratie voeren				
	Naam	Medevennoten	% deelname kapitaal	Omschrijving activiteiten
a.	BrabantWonen Holding B.V.	n.v.t.	100%	Het optreden als beheer- en beleggingsmaatschappij.
b.	BrabantWonen GOGWO B.V.	n.v.t.	100%	De exploitatie van grondgebieden en het optreden als commanditaire vennoot van GO 's-Hertogenbosch Oost C.V.
c.	BrabantWonen GO Willemspoort B.V.	n.v.t.	100%	Het optreden als commanditaire vennoot bij Willemspoort C.V.
d.	BrabantWonen GO Bernhoven B.V.	n.v.t.	100%	Het optreden als commanditaire vennoot bij OCM Bernhoven C.V.
Categorie 2: verbonden partij, waarin wij samen met derden kapitaal verschaffen en waar (tot heden) derden de administratie voeren				
	Naam	Medevennoten	% deelname kapitaal	Omschrijving activiteiten
e.	Ontwikkelingscombinatie Bernhoven Beheer B.V.	AM. B.V.	66,67%	Het optreden als behorend vennoot van Ontwikkelcombinatie Bernhoven C.V.
f.	Ontwikkelingscombinatie Bernhoven C.V.	AM. B.V.	66,67%	Het (her)ontwikkelen en realiseren van vastgoed op de ziekenhuissterreinen Bernhoven in Oss en Veghel.
g.	Gebiedsontwikkeling 's-Hertogenbosch-Oost C.V.	AM. B.V.	50,00%	Het exploiteren van grond, het ontwikkelen van huur- en koopwoningen in het gebied Groote Wielen te Rosmalen.
h.	Gebiedsontwikkeling 's-Hertogenbosch-Oost beheer B.V.	AM Grondbedrijf B.V.	50,00%	Het optreden als behorend vennoot van Gebiedsontwikkeling 's-Hertogenbosch Oost C.V.
i.	Willemspoort C.V.	Heijmans Vastgoed B.V., Bossche Investeringsmaatschappij, Jeroen Bosch Ziekenhuis	33,33%	Het ontwikkelen van huur- en koopwoningen in het gebied Willemspoort te 's-Hertogenbosch.
j.	Ontwikkelingsmaatschappij Willemspoort Middengebied B.V.	Heijmans Vastgoed B.V.	33,00%	Het optreden als behorend vennoot van Willemspoort C.V.

De ontwikkelactiviteiten vinden binnen de C.V.'s plaats. Hieronder wordt de stand van zaken en de eventuele financiële risico's toegelicht:

Ontwikkelcombinatie Bernhoven C.V.

Ziekenhuisterrein Oss (Park Zwanenberg)

In 2024 heeft de eindafrekening met de gemeente plaatsgevonden.

Eigendomsoverdracht en de ontbinding van de vennootschap en de bijbehorende nevenstructuur had kunnen plaatsvinden. Door bezettingsproblemen bij onze partner AM heeft liquidatie niet plaatsgevonden. Dit gaat in 2025 afgewikkeld worden.

Ontwikkelingscombinatie Willemspoort C.V.

Binnen onze verbinding Willemspoort C.V. bestaat een ontwikkelovereenkomst tussen de CV en Heijmans Vastgoed B.V., waarmee de ontwikkeling voor Willemspoort Zuid over is gegaan naar Heijmans. BrabantWonen heeft een overeenkomst gesloten met Heijmans Vastgoed B.V. voor de Turn Key afname van 176 sociale huurwoningen. Vanwege de vergunningsstop binnen de provincie Noord Brabant heeft de verbinding een twee-sporenbeleid ingezet met als doel het verkrijgen van een vergunning zonder een benodigde goedkeuring vanuit de provincie (stikstofdepositie 0) of het verkrijgen van een vergunning op basis van het per 1 januari geldende omgevingswet (via TAM). De planning voor beide sporen is onzeker vanwege het steeds veranderende stikstofbeleid. De parkeergarage is inmiddels wel gerealiseerd. Hier is inmiddels sprake van een onherroepelijke bouwvergunning. Er is overeenstemming bereikt met de 2 belangrijkste structurele bezwaarmakers (Natuurmonumenten en IVN) waardoor de bouwvergunning onherroepelijk is geworden. Tevens is met deze partijen afgesproken dat zij geen bezwaar zullen maken tegen de woningbouwplannen.

Gebiedsontwikkeling 's-Hertogenbosch Oost C.V.

De grondpositie 's-Hertogenbosch Oost is vanuit strategisch oogpunt samen met AM Wonen aangekocht via gebiedsontwikkeling 's-Hertogenbosch Oost C.V. Het risico is aanwezig dat de betreffende gronden geen woonbestemming krijgen. We ondernemen actief initiatief richting met name de politiek om deze risico's te reduceren.

Vooralsnog is niet te voorspellen wat de mogelijke uitkomsten van deze acties zijn. De huidige en toekomstige behoefte aan woningen in 's-Hertogenbosch is nog steeds groot en kan niet binnenstedelijk worden ingevuld. Uitbreidingslocaties zijn noodzakelijk om te kunnen voorzien in de behoefte. De grondpositie in Gebiedsontwikkeling 's-Hertogenbosch Oost CV is in het verleden hiervoor door de provincie aangewezen als zoeklocatie. Daarnaast is het één van de weinig locaties waar 's-Hertogenbosch buiten de stad kan ontwikkelen. De kans dat er op benoemde grondpositie ontwikkeld kan worden is hiermee aanwezig.

In eerdere jaren is op basis van de vastgestelde GREX het project afgewaardeerd.

Hoofdstuk 8: Jaarrekening 2024

8.1 Balans per 31 december 2024

(voor voorgestelde resultaatbestemming) (x € 1.000)

	Ref.	31 december 2024	31 december 2023
		EUR	EUR
VASTE ACTIVA			
<i>Vastgoedbeleggingen</i>	8.8.1		
DAEB vastgoed in exploitatie	8.8.1.1	3.344.771	2.984.410
Niet-Daeb vastgoed in exploitatie	8.8.1.2	161.920	141.455
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	8.8.2.1	37.604	36.315
DAEB vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	8.8.2.2	46.118	16.119
Niet-DAEB vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	8.8.2.2	10.685	1.317
		3.601.098	3.179.616
<i>Materiële vaste activa</i>	8.8.3		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	8.8.3.1	9.184	9.656
		9.184	9.656
<i>Financiële vaste activa</i>	8.8.4		
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	8.8.4.1	8	13
Latente belastingvordering(en)	8.8.4.2	6.347	6.911
Overige financiële vaste activa	8.8.4.4	378	124
		6.733	7.048
Som der vaste activa		3.617.015	3.196.320
VLOTTENDE ACTIVA			
<i>Voorraden</i>	8.8.5		
Vastgoed bestemd voor verkoop		1.648	950
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop		835	827
Overige voorraden		8.397	7.405
		10.880	9.182
<i>Onderhanden projecten</i>		-	-
<i>Vorderingen</i>	8.8.6		
Huurdebiteuren	8.8.6.1	750	671
Vorderingen op overheidsinstellingen	8.8.6.2	10	40
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	8.8.6.3	110	65
Belastingen en premies sociale verzekeringen	8.8.6.4	4.313	10.020
Overige vorderingen	8.8.6.5	887	777
Overlopende activa	8.8.6.6	2.203	1.505
		8.273	13.078
<i>Effecten</i>		-	-
<i>Liquide middelen</i>	8.8.7	10.705	4.253
Som der vlottende activa		29.858	26.513
TOTAAL ACTIVA		3.646.873	3.222.833

	Ref.	31 december 2024	31 december 2023
		EUR	EUR
EIGEN VERMOGEN	8.8.8		
Overige reserves	8.8.8.1	596.949	1.213.380
Herwaarderingsreserve	8.8.8.2	1.800.117	1.497.343
Resultaat boekjaar	8.8.8.3	<u>330.588</u>	<u>-313.657</u>
		2.727.654	2.397.066
EGALISATIEREKENING		-	-
VOORZIENINGEN	8.8.9		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings	8.8.9.1	87.101	115.337
Voorziening deelnemingen	8.8.9.3	<u>24.886</u>	<u>24.000</u>
		111.987	139.337
LANGLOPENDE SCHULDEN	8.8.10		
Schulden/leningen kredietinstellingen	8.8.10.1	688.442	561.950
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	8.8.10.2	35.942	34.684
Overige schulden		<u>48</u>	<u>39</u>
		724.432	596.673
KORTLOPENDE SCHULDEN	8.8.11		
Schulden aan overheidsinstellingen		659	292
Schulden aan kredietinstellingen		31.343	46.153
Schulden aan leveranciers		15.914	10.277
Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen		350	350
Belastingen en premies sociale verzekeringen		6.077	6.370
Schulden ter zake van pensioenen		182	182
Overige schulden		27.950	25.640
Overlopende passiva		<u>325</u>	<u>493</u>
		82.800	89.757
TOTAAL PASSIVA		<u>3.646.873</u>	<u>3.222.833</u>

8.2 Winst-en-verliesrekening over 2024

Functioneel model (x € 1.000)

	Ref.	2024	2023
		EUR	EUR
Huuropbrengsten	8.9.1.1	147.360	142.063
Opbrengsten servicecontracten	8.9.1.2	6.520	5.371
Lasten servicecontracten	8.9.1.3	-5.499	-4.423
Overheidsbijdragen		-	-
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	8.9.1.4	-12.272	-12.346
Lasten onderhoudsactiviteiten	8.9.1.5	-51.699	-52.586
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	8.9.1.6	-7.877	-7.515
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	8.9.1	76.533	70.564
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	8.9.3.1	6.850	25.161
Toegerekende organisatiekosten	8.9.3.2	-209	-194
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	8.9.3.3	-4.934	-24.192
Netto resultaat verkoop vastgoedportefeuille	8.9.3	1.707	775
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	8.9.4.1	-69.958	-156.654
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	8.9.4.2	354.656	-202.107
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	8.9.4.3	3	51
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	8.9.4	284.701	-358.710
Overige organisatiekosten	8.9.5	-4.643	-4.682
Leefbaarheid	8.9.6	-2.441	-2.387
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	8.9.7.1	1.354	2.709
Rentelasten en soortgelijke kosten	8.9.7.2	-17.548	-14.779
Saldo financiële baten en lasten	8.9.7	-16.194	-12.070
Resultaat voor belastingen		339.663	-306.510
Belastingen	8.9.8	-8.184	-5.937
Resultaat deelnemingen	8.9.9	-891	-1.210
Resultaat na belastingen		330.588	-313.657

8.3 Kasstroomoverzicht 2024

Directe methode (x € 1.000)

	2024	2023
Operationele activiteiten		
Ontvangsten van huurders	146.749	139.840
Vergoedingen	6.520	6.637
Ontvangsten overige	388	509
Ontvangsten interest	2	85
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<i>153.659</i>	<i>147.071</i>
Betalingen aan werknemers	17.193	16.601
Onderhoudsuitgaven	37.219	42.964
Overige bedrijfsuitgaven	30.284	26.866
Betaalde interest	16.363	13.531
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	286	817
Leefbaarheid externe uitgave niet investeringsgebonden	1.135	1.089
Vennootschapsbelasting	1.914	7.839
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<i>104.394</i>	<i>109.707</i>
Kasstroom uit operationele activiteiten	49.265	37.364
Investeringsactiviteiten		
Verkoopontvangsten bestaande huur	5.848	6.830
Verkoopontvangsten woongelegenheden VOV	2.112	4.143
<i>Tussentelling ingaande kasstromen MVA</i>	<i>7.960</i>	<i>10.973</i>
Nieuwbouw huur	126.595	57.688
Verbeteruitgaven	32.483	49.774
Aankoop		603
Aankoop woongelegenheden VOV	2.544	2.834
Investering overig	1.423	603
<i>Tussentelling uitgaande kasstromen MVA</i>	<i>163.045</i>	<i>111.502</i>
Saldo in- en uitgaande kasstromen MVA	-155.085	-100.529
Uitgaven verbindingen	257	-
Saldo in- en uitgaande kasstromen FVA	-257	-
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-155.342	-100.529
Financieringsactiviteiten		
Nieuwe door WSW geborgde leningen	163.000	76.500
<i>Tussentelling inkomende kasstromen financieringen</i>	<i>163.000</i>	<i>76.500</i>
Aflossing door WSW geborgde leningen	50.833	23.965
Aflossing niet door WSW geborgde leningen DAEB		9
Aflossing niet door WSW geborgde leningen niet-DAEB	177	177
Aflossing leningen u/g		-7.300
<i>Tussentelling uitgaande kasstromen financieringen</i>	<i>51.010</i>	<i>16.851</i>
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	111.990	59.649
Mutatie liquide middelen	5.914	-3.516
Liquide middelen per 1-1	4.253	7.769
Liquide middelen per 31-12 *	10.167	4.253
Mutatie liquide middelen	5.914	-3.516

*Liquide middelen per 31-12 zijn exclusief bankgaranties

Toelichting kasstroomoverzicht

Kasstroom uit operationele activiteiten

De ontvangsten hebben betrekking op ontvangsten van huurders, overige ontvangsten en renteontvangsten. De huurontvangsten betreffen de daadwerkelijk ontvangen betalingen van huurders, voor zowel huur (€ 146,7 miljoen) als servicecontracten (€ 6,5 miljoen). De overige ontvangsten (€ 0,4 miljoen) bestaan met name uit doorbelastingen aan derden.

De uitgaven hebben betrekking op betalingen aan werknemers, onderhoudsuitgaven, heffingen/belastingen, rente op leningen en overige uitgaven. De betalingen aan werknemers (€ 17,2 miljoen) bestaan naast de salarissen ook uit de betalingen voor sociale lasten en pensioenen. De onderhoudsuitgaven bedragen € 37,2 miljoen voor contract, dagelijks- en planmatig onderhoud.

De overige uitgaven (€ 30,3 miljoen) bestaat onder andere uit:

- Gemeentelijke belastingen € 8,0 miljoen
- Servicekosten € 5,5 miljoen
- Onderhoud systemen / software € 3,4 miljoen
- Inleen van personeel € 3,0 miljoen
- Advieskosten € 1,7 miljoen
- Huisvestingskosten € 0,9 miljoen
- Verzekeringen € 0,7 miljoen
-

De rentelasten op leningen (€ 16,4 miljoen) liggen hoger dan de rentelasten in het boekjaar 2023 door de toename van de leningportefeuille. De rente op de kortlopende leningen bleef in 2024 hoog door de aanhoudende inverse rentecurve.

Kasstroom uit investeringsactiviteiten

De desinvesteringen in materiële vaste activa bestaan uit verkopen van woningen uit de bestaande voorraad (€ 5,8 miljoen) en woningen die eerder al eens verkocht zijn met een terugkoopverplichting (€ 2,1 miljoen). Deze woningen zijn grotendeels na terugkoop regulier verkocht.

De investeringen in materiële vaste activa van € 163,0 miljoen betreft nieuwbouwprojecten (€ 126,6 miljoen), renovatie en duurzaamheidsprojecten (€ 32,5 miljoen), het terugkopen van woningen die eerder verkocht zijn met een terugkoopverplichting (€ 2,5 miljoen) en de investeringen ten behoeve van de exploitatie (€ 1,4 miljoen).

Kasstroom financieringsactiviteiten

In 2024 is er voor € 163,0 miljoen aan nieuwe financieringen aangetrokken. Er hebben geen vervroegde aflossingen plaatsgevonden in 2024. Onderdeel van de nieuwe financieringen zijn een herfinanciering van een roll-over lening en een verlenging van een tweede roll-over lening. De aflossingen van de oude overeenkomst zijn opgenomen in de kasstromen van de aflossingen.

8.4 Algemene toelichting

8.4.1 Activiteiten

Wij zijn een stichting met de status van "toegelaten instelling volkshuisvesting". Onze activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en de ontwikkeling van woningen voor de sociale huursector. Wij hebben specifieke toelating in de regio 's-Hertogenbosch en Oss en zijn werkzaam binnen de juridische wetgeving vanuit de Woningwet.

8.4.2 Vestigingsadres, rechtsvorm en inschrijfnummer handelsregister

De statutaire vestigingsplaats van Stichting BrabantWonen is Oss, de feitelijke vestigingsplaats is Venusstraat 2 te Oss en is ingeschreven bij het handelsregister onder nummer 16024144.

8.4.3 Stelselwijziging

In de jaarrekening 2024 is geen sprake van stelselwijzigingen.

8.4.4 Schattingswijzigingen

Nieuwe beleidswaardemethode

In het boekjaar 2024 heeft BrabantWonen de nieuwe methodiek voor de bepaling van de beleidswaarde gehanteerd conform voorgeschreven in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde in verhuurde staat. De belangrijkste wijzigingen op hoofdlijnen zijn:

1. De disconteringsvoet is losgekoppeld van de disconteringsvoet van de marktwaarde en conform het handboek ingerekend;
2. In plaats van een 15 jaar looptijd met eindwaarde, wordt er nu een looptijd van 60 jaar zonder eindwaarde gehanteerd;
3. Voor onderhoud is nu de meerjarenonderhoudsprognose gehanteerd op complexniveau. Hier zijn jaarlijks variërende onderhoudslasten nu in te rekenen in de beleidswaarde;
4. Indien er sprake is van een harde verplichting zijn noodzakelijke investeringen in de beleidswaarde opgenomen. Zoals bijvoorbeeld het uitfasen van E-, F- en G-labels.

Aangezien hier sprake is van een wijziging van de schattingsmethode en niet het gehele stelsel omtrent de beleidswaarde, is deze wijziging geclassificeerd als een schattingswijziging. De impact van deze schattingswijziging op het boekjaar 2024 bedraagt ongeveer € 429,7 miljoen positief. Gegeven de aard van de schattingswijziging kan niet worden bepaald welke invloed deze heeft op de komende jaren.

8.4.5 Presentatiewijzigingen

In de jaarrekening 2024 zijn geen presentatiewijzigingen doorgevoerd.

8.4.6 Oordelen en schattingen

Bij toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormen wij verschillende oordelen en maken wij schattingen die essentieel zijn voor de in de jaarrekening opgenomen bedragen. Indien het voor het geven van het in artikel 2:362 lid 1 BW vereiste inzicht noodzakelijk is, is de aard van deze oordelen en schattingen inclusief de bijbehorende veronderstellingen opgenomen bij de toelichting op de betreffende jaarrekeningpost.

In het kader van de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zijn diverse schattingswijzigingen doorgevoerd in de parameters en berekeningsmethodieken die nader uiteen zijn gezet in paragraaf 8.5.4.1

8.4.7 Consolidatie

De bijdrage van de individuele groepsonderdelen van Stichting BrabantWonen aan de groepscijfers van BrabantWonen is in 2024 dusdanig beperkt dat op basis van de omvang gebruik gemaakt kan worden van de consolidatievrijstelling (artikel 407 Titel 9 BW 2). Als gevolg hiervan stellen wij voor het boekjaar 2024 geen geconsolideerde jaarrekening op.

Lijst met kapitaalbelangen

BrabantWonen staat aan het hoofd van een groep rechtspersonen. Een overzicht van de gegevens vereist op grond van de artikelen 2:379 en 2:414 BW is onderstaand opgenomen:

- Verbonden partij, waarin wij voor 100% direct of indirect zeggenschap hebben en de administratie voeren.

Naam	Aandeel in kapitaal
BrabantWonen Holding B.V. te Oss	100%
BrabantWonen GOGWO B.V. te Oss	100%
BrabantWonen GO Willemspoort B.V. te Oss	100%
BrabantWonen GO Bernhoven B.V. te Oss	100%

- Verbonden partij, waarin wij samen met derden kapitaal verschaffen en waar (tot heden) derden de administratie voeren.

Naam	Aandeel in kapitaal
Ontwikkelingscombinatie Bernhoven Beheer B.V.	66,67%
Ontwikkelingscombinatie Bernhoven C.V.	66,67%
Gebiedsontwikkeling 's-Hertogenbosch Oost C.V.	50%
Gebiedsontwikkeling 's-Hertogenbosch Oost Beheer B.V.	50%
Willemspoort C.V.	33,33%
Ontwikkelingsmaatschappij Willemspoort Middengebied B.V.	33%

8.4.8 Verbonden partijen

Als verbonden partij worden alle rechtspersonen aangemerkt waarover overheersende zeggenschap, gezamenlijke zeggenschap of invloed van betekenis kan worden uitgeoefend. Ook rechtspersonen die overwegende zeggenschap kunnen uitoefenen worden aangemerkt als verbonden partij. Ook de statutaire directieleden, andere sleutelfunctionarissen in het management van BrabantWonen en nauwe verwanten zijn verbonden partijen.

Transacties van betekenis met verbonden partijen worden toegelicht voor zover deze niet onder normale marktvoorwaarden zijn aangegaan. Hiervan wordt toegelicht de aard en de omvang van de transactie en andere informatie die nodig is voor het verschaffen van het inzicht.

8.4.9 Acquisities en desinvesteringen van groepsmaatschappijen

Gedurende het boekjaar hebben er geen acquisities of desinvesteringen van groepsmaatschappijen plaatsgevonden.

8.4.10 Toelichting op het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode. De liquiditeitspositie in het kasstroomoverzicht bestaat uit de liquide middelen onder aftrek van bankkredieten. In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele, (des)investerings- en financieringsactiviteiten.

De kasstromen uit hoofde van de financiering splitsen we in kasstromen met betrekking tot mutaties in de hoofdsom (opgenomen onder financieringsactiviteiten) en betaalde rente (opgenomen onder operationele activiteiten). De investeringen in materiële vaste activa nemen we op onder aftrek van de onder overige schulden voorkomende verplichtingen.

Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van rente, ontvangen dividenden en winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten. Betaalde dividenden zijn opgenomen onder de kasstroom uit financieringsactiviteiten. Transacties waarbij geen instroom of uitstroom van kasmiddelen plaatsvindt, zijn niet in het kasstroomoverzicht opgenomen.

8.4.11 Gescheiden verantwoording DAEB/niet-DAEB

Wij hebben de gescheiden verantwoording DAEB/niet-DAEB opgenomen in de toelichting op de enkelvoudige jaarrekening. De niet-DAEB activiteiten van ons zien toe op:

- Het verhuren van woningen die tot de niet-DAEB tak behoren met als doel de grootstedelijke middenklasse te voorzien in hun woonbehoefte.
- Verhuur van bedrijfsmatig onroerend goed dat onlosmakelijk gekoppeld is aan DAEB eenheden.
- Verhuur van bedrijfsmatig onroerend goed waarop BrabantWonen een exit strategie heeft geformuleerd zoals verwoord in het volkshuisvestingsverslag.
- Verhuur van parkeerplaatsen dat onlosmakelijk gekoppeld is aan niet-DAEB eenheden.

Om tot een gescheiden balans, winst-en-verliesrekening en kasstroomoverzichten te komen worden een aantal uitgangspunten gehanteerd. Een aantal direct toe te rekenen posten worden in overeenstemming met het dd. 24 juli 2018 goedgekeurde scheidingsvoorstel volledig aan de DAEB- dan wel aan de niet-DAEB activiteiten toegerekend. Voor andere niet direct toe te rekenen posten in de gescheiden balans, winst-en-verliesrekening en kasstroomoverzicht wordt uitgegaan van een aantal veronderstellingen.

De belangrijkste veronderstellingen zijn onderstaand nader uiteengezet:

Grondslag voor scheiding	Posten in gescheiden verantwoording
Directe scheiding op VHE-niveau. De opbrengsten/ kosten en kasstromen van individuele transacties worden direct toegerekend aan de individuele VHE die staat geclassificeerd als DAEB dan wel niet-DAEB.	Balans: • Vastgoedbeleggingen • Vastgoed bestemd voor verkoop • Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop • Verkopen onder Voorwaarden en verplichtingen • Projecten in ontwikkeling • Actieve vpb latentie • Voorziening latente belastingverplichtingen • Voorziening onrendabele investeringen • Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen • Vorderingen inzake belastingen en premies sociale verzekeringen Winst-en-verliesrekening: • Huuropbrengsten • Opbrengsten servicecontracten • Verkoopopbrengsten en -lasten

	• Geactiveerde productie • Overige waardeveranderingen • Niet gerealiseerde waardeveranderingen mva • Niet gerealiseerde waardeveranderingen verkocht onder voorwaarden • Belastingen en premies sociale verzekeringen Kasstroomoverzicht: • Ontvangsten verhuur en servicecontracten • Desinvesteringskasstromen
Toerekening op complexniveau en gescheiden naar de DAEB en niet-DAEB activiteiten op basis van de relatieve verdeling van eenheden in het betreffende complex.	Winst-en-verliesrekening: • Lasten servicecontracten • Lasten onderhoudsactiviteiten • Overige directe lasten exploitatie bezit • Leefbaarheid Kasstroomoverzicht: • Uitgaven servicecontracten • Uitgaven onderhoud • Investeringskasstromen in materiële vaste activa en vastgoedbeleggingen
Gescheiden op basis van borging van de achterliggende financiering (bijvoorbeeld WSW borging). Geborgde leningen classificeren als DAEB, niet geborgde leningen als niet-DAEB.	Balans: • Schulden/leningen kredietinstellingen • Schulden/leningen overheid Winst-en-verliesrekening: • Rentebaten en rentelasten Kasstroomoverzicht: • Financieringskasstroom
Gescheiden op basis van omvang activiteiten in de DAEB/niet-DAEB tak van BrabantWonen op basis van een algemene splitsingsfactor gebaseerd op de totaalverdeling van verhuureenheden in DAEB/niet-DAEB. De hierbij gehanteerde verdeling DAEB/niet-DAEB is: 95,22%/4,78%.	Balans: • Immateriële vaste activa • Materiele vaste activa ten dienste van de exploitatie • Huurdebiteuren • Vorderingen op gemeenten • Overige vorderingen en overlopende activa • Crediteuren • Overige schulden en overlopende passiva Winst-en-verliesrekening: • Lasten verhuur en beheeractiviteiten • Lasten onderhoudsactiviteiten • Opbrengsten en kosten overige activiteiten • Toegerekende organisatiekosten • Leefbaarheid • Belastingen Kasstroomoverzicht: • Personeelsuitgaven

8.5 Algemeen en grondslagen voor de waardering van activa en passiva

8.5.1 Algemeen

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met artikel 35 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV) 2015, richtlijn 645 van de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving en de regels bij en krachtens de Wet normering topinkomens ('WNT').

Activa en verplichtingen worden in het algemeen gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs of de actuele waarde. Indien geen specifieke waarderingsgrondslag is vermeld vindt waardering plaats tegen de verkrijgingsprijs. In de balans, de winst-en-verliesrekening en het kasstroomoverzicht zijn referenties opgenomen. Met deze referenties wordt verwezen naar de toelichting. Toelichtingen op posten in de balans, winst-en-verliesrekening en kasstroomoverzicht worden in de jaarrekening genummerd.

8.5.2 Vergelijking met voorgaand jaar

De gehanteerde grondslagen van waardering en van resultaatbepaling zijn ongewijzigd ten opzichte van het voorgaande jaar.

8.5.3 Materiële vaste activa

Algemene uitgangspunten

Tenzij bij de afzonderlijke balansposten iets anders wordt vermeld gelden voor alle materiële vaste activa de volgende algemene uitgangspunten.

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs- of vervaardigingsprijs, onder aftrek van lineaire afschrijvingen gedurende de verwachte toekomstige gebruiksduur en bijzondere waardeverminderingen.

Niet aan de bedrijfsuitoefening dienstbare activa worden gewaardeerd tegen de verkrijgingsprijs of verwachte lagere opbrengstwaarde.

Verkrijgings- of vervaardigingsprijs

De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van alle direct toe te rekenen uitgaven. Voor zover verkregen subsidies kwalificeren als investeringssubsidie worden deze in mindering gebracht op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

Tevens worden hierbij de rente op vreemd vermogen tijdens de bouw en direct toerekenbare interne kosten alsmede transactiekosten geactiveerd. Toerekening van rente vindt plaats in zoals beschreven in paragraaf 8.6.3.11. Er wordt rekening gehouden met bijzondere waardeverminderingen die op balansdatum worden verwacht.

Indien grond gekocht is met opstallen, met de intentie de opstallen te slopen of teniet te laten gaan en vervolgens op de grond nieuwbouw te realiseren, dan maken de eventuele boekwaarde van de opstallen en de gemaakte sloopkosten deel uit van de verkrijgingsprijs van de grond.

Verwerking van groot onderhoud

Wij verwerken de kosten van groot onderhoud aan het materiële vaste activa als onderdeel van de boekwaarde indien wordt voldaan aan de criteria voor activering. De geactiveerde kosten worden als afzonderlijke component behandeld. Voor zover sprake is van vervanging van onderdelen van het actief wordt de nog aanwezige boekwaarde van deze onderdelen gedesinvesteerd. Indien de boekwaarde van deze te desinvesteren onderdelen niet afzonderlijk uit de activa registratie zijn te herleiden wordt deze benaderd op basis van de huidige uitgaven, teruggerekend naar de datum van oorspronkelijke investering, en indien van toepassing rekening houdend met de naar benadering tot het moment van vervanging hierover gepleegde afschrijvingen.

8.5.4 Vastgoedbeleggingen

Algemene uitgangspunten

Tenzij bij de afzonderlijke waarderingsgrondslagen van de balansposten iets anders wordt vermeld gelden voor alle vastgoedbeleggingen de volgende algemene uitgangspunten.

Verkrijgingsprijs- of vervaardigingsprijs

De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van alle direct toe te rekenen uitgaven. Voor zover verkregen subsidies kwalificeren als investeringssubsidie worden deze in mindering gebracht op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

Tevens worden hierbij de rente op vreemd vermogen tijdens de bouw en direct toerekenbare interne kosten alsmede transactiekosten geactiveerd. Toerekening van rente vindt plaats in zoals beschreven in paragraaf 8.6.3.11. Er wordt rekening gehouden met bijzondere waardeverminderingen die op balansdatum worden verwacht.

Indien grond gekocht is met opstallen, met de intentie de opstallen te slopen of teniet te laten gaan en vervolgens op de grond nieuwbouw te realiseren, dan maken de eventuele boekwaarde van de opstallen en de gemaakte sloopkosten deel uit van de verkrijgingsprijs van de grond.

8.5.4.1 DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Typering

DAEB vastgoed omvat woningen, maatschappelijk vastgoed en overig sociaal vastgoed in exploitatie die volgens het op dd. 24 juli 2018 definitief goedgekeurde scheidingsvoorstel als DAEB vastgoed classificeerden. Hierbij is rekening gehouden met mutaties in de DAEB portefeuille sinds die datum.

Over het algemeen zijn dit woningen met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens, woningen boven de huurtoeslaggrens waarvan wij voornemens zijn om deze in de toekomst als DAEB vastgoed te verhuren en maatschappelijk vastgoed. Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend goed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs en culturele instellingen en dienstverleners.

Niet-DAEB vastgoed omvat woningen en overige objecten die niet voldoen aan het criterium van DAEB vastgoed.

Kwalificatie

Wij richten ons op het realiseren van de volkshuisvestelijke taken. Dit betekent dat beleidskeuzes rondom het vastgoed primair worden gemaakt met inachtneming van onze taak als sociale huisvesten. Daarnaast worden investeringsbeslissingen mede genomen op basis van een analyse van het financiële rendement. Een beperkt deel van de portefeuille is gealloceerd voor verkoop. Basis voor de waardering is het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde in verhuurde staat.

Verwerking verbetering vastgoed in exploitatie

Uitgaven in het vastgoed in exploitatie na eerste verwerking worden verwerkt als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed in exploitatie indien deze betrekking hebben op een verbetering. Dit is het geval indien de 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.

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

- Het gebruiksklaar maken van een nieuw verworven 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, en
- Een 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, welk gedeelte wordt afgebroken, en in het overblijvende gedeelte een groot aantal veranderingen en vernieuwingen wordt aangebracht.

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

- De energetische prestaties verbeteren wezenlijk (meerdere labelstappen) waardoor het bezit vanwege de ingrijpende verbouwing ook vanuit energetisch perspectief voor de langere termijn verhuurbaar is.
- Gevelrenovatie of dakrenovatie (inclusief isolatie) maakt op een zodanige manier deel uit van de aanpak waardoor deze op een niveau vergelijkbaar met dat van nieuwgebouwde objecten wordt gebracht.
- De werkzaamheden aan de onroerende zaak zijn mede gericht op het brengen dan wel 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.
- Installatievoorzieningen van de verhuurbare eenheden, dan wel complexen zijn als gevolg van de werkzaamheden toekomstbestendig in de zin dat ze niet binnen 10 jaar hoeven te worden aangepakt.

Overige onderhoudslasten, worden in de winst-en-verliesrekening verwerkt. Dit betreffen de 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.

Waarderingsgrondslag

Vastgoed in exploitatie wordt op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat. Wij waarderen ons vastgoed in exploitatie bij eerste verwerking tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Daarna vindt waardering plaats tegen de actuele waarde zijnde marktwaarde in verhuurde staat. De waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat vindt plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 bij artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2024').

[Een actief wordt in de balans opgenomen wanneer het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen met betrekking tot het actief naar de toegelaten instelling zullen toevloeien en de waarde daarvan betrouwbaar kan worden vastgesteld.](#)

Marktwaarde in verhuurde staat is het geschatte bedrag waartegen vastgoed tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de peildatum, waarbij partijen met kennis van zaken, prudent en zonder dwang zouden hebben gehandeld.

Wij passen voor de waardering van de woongelegenheden en parkeergelegenheden de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde toe. Voor het bedrijfsmatig-, maatschappelijk- en zorg onroerend goed en de tijdelijke huisvestingscomplexen wordt de full-versie van dit handboek toegepast.

De berekening van de marktwaarde geschiedt op een modelmatige wijze waarbij slechts bij waardering conform de full versie een externe taxateur wordt ingeschakeld. De nauwkeurigheid van de waardering, bij zowel waardering volgens de basisversie en full versie, geacht te liggen binnen een bandbreedte van 10% plus en min de waarde.

Om de basisversie toe te kunnen passen hebben wij een analyse gemaakt van ons bezit en hierbij vastgesteld dat het type en de samenstelling van het bezit past binnen de uitgangspunten en normeringen die de basisversie voorschrijft. Dientengevolge hebben wij geconcludeerd dat de toepassing van de basisversie leidt tot een acceptabele uitkomst van de marktwaarde in verhuurde staat voor het geheel van de betreffende complexen en past binnen het getrouwe beeld van het vermogen en resultaat dat de jaarrekening, volgens het verslaggevingsstelsel moet geven.

Wij passen voor de volgende categorieën bezit de full-versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde toe:

- Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed;
- Intramuraal zorgvastgoed;
- Tijdelijke huisvestingscomplexen.

Complexindeling

Overeenkomstig het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde vindt waardering op waarderingscomplex niveau plaats. Elk waarderingscomplex bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type eenheid, bouwjaar en locatie. Daarnaast is het gehele waarderingscomplex als eenheid aan een derde partij te verkopen. Alle verhuureenheden van ons maken deel uit van een waarderingscomplex of vormen een afzonderlijk waarderingscomplex.

Waarderingsmethode

De marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie is gebaseerd op een modelmatige, op kasstromen gebaseerde methodiek. De basiskennmerken van de methodiek zijn als volgt:

- De aannames aangaande de geprognosticeerde kasstromen zijn gebaseerd op de contractuele verplichtingen van de toegelaten instelling die rusten op het vastgoed.
- De overige (na de contractperiode in acht te nemen) aannames en uitgangspunten zijn gebaseerd op gegevens van de markt waarop de toegelaten instelling actief is.
- Feiten en omstandigheden die kunnen worden gekwalificeerd als verplichtingen die niet specifiek aan het vastgoed zijn toe te rekenen zijn (zoals bijvoorbeeld afgesloten convenanten met gemeenten over aan te houden volumes in huurprijs categorieën en mogelijk in de toekomst te maken prestatie afspraken) zijn niet opgenomen in de waardering van het vastgoed maar maken onderdeel uit van de niet uit de balans blijvende verplichtingen.
- Het rekenmodel maakt gebruik van een Netto Contante Waardeberekening (NCW), ook wel Discounted Cash Flow (DCF) genaamd. Dit betekent dat voor een periode van 15 jaar de inkomsten en uitgaven betrouwbaar worden geschat en dat deze aan de hand van een disconteringsvoet "contant" worden gemaakt naar het heden. Daarnaast wordt een eindwaarde bepaald na afloop van de DCF-periode van 15 jaar (de zogenaamde exit yield).
- Toepassing van de basisversie kenmerkt zich door het feit dat een marktwaarde in verhuurde staat op complexniveau wordt bepaald maar waarbij op portefeuille niveau (totaal van alle complexen) de waardering leidt tot een acceptabele uitkomst van de marktwaarde in verhuurde staat voor het geheel van de betreffende complexen en past binnen het getrouwe beeld van het vermogen en resultaat dat de jaarrekening, volgens het verslaggevingsstelsel moet geven;
- In overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen is er geen taxateur betrokken geweest bij de bepaling en toetsing van de marktwaarde in verhuurde staat met uitzondering van het bedrijfsmatig-, maatschappelijk- en zorg onroerend goed;

- Binnen de toepassing van de basisversie is het niet mogelijk om vrijheidsgraden te gebruiken. Dit betekent dat de parameters zoals deze opgenomen zijn in het handboek integraal gevolgd zijn.

Het inschatten van kosten en opbrengsten wordt gedaan aan de hand van twee scenario's; doorexploiteren en uitponden. Bij doorexploiteren is de veronderstelling dat het volledige complex in bezit blijft gedurende de volledige DCF-periode. Het inrekenen van de markthuur geschiedt bij mutatie. Bij uitponden is de veronderstelling dat bij mutatie tot verkoop van individuele woningen wordt overgegaan.

Bij beide scenario's wordt ervan uitgegaan dat het object/complex in zijn geheel aan een derde wordt verkocht. Per complex wordt uiteindelijk het scenario met de hoogste uitkomst gelijkgesteld aan het begrip "marktwaaarde verhuurde staat", zijnde de actuele waarde waartegen de waardering van het vastgoed plaats vindt.

Het inschatten van de kosten en opbrengsten wordt op basis van marktconforme uitgangspunten gedaan. De volgende parameters worden hierbij gehanteerd:

- Prijsinflatie ten behoeve van de jaarlijkse indexatie van de ingerekende contract huur, de markthuur, de maximale huur en de liberalisatiegrens, belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten;
- Loonstijging als uitgangspunt voor de stijging van de beheerskosten;
- Bouwkostenstijging vormt het uitgangspunt voor de stijging van de onderhoudskosten, de verkoopkosten en de verouderingskosten;
- Leegwaarestijging is de basis voor de stijging van de verkoopopbrengst in het uitpondscenario.

Wij hebben de in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2024 voorgeschreven parameters en uitgangspunten toegepast. De belangrijkste uitgangspunten zijn:

Parameters woongelegenheden	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030 e.v.
Prijsinflatie	3,60%	3,20%	2,70%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Loonontwikkeling	6,60%	4,30%	3,80%	3,80%	3,80%	2,50%	2,50%
Bouwkostenontwikkeling	6,60%	4,30%	3,80%	3,80%	3,80%	2,50%	2,50%
Leegwaardeontwikkeling	16,30%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Noordoost Noord-Brabant							
Instandhoudingsonderhoud	Voor woongelegenheden wordt een onderscheid gemaakt naar het type verhuureenheid, te weten EGW, MGW, studenteneenheden zelfstandig en onzelfstandig en extramurale zorgeenheden. Ingedeeld in grootteklassen m2 GBO, te weten <40, ≥40 <60, ≥60 <80, ≥80 <100, ≥100 <120, ≥120. En ingedeeld in bouwjaarklassen, te weten <1940, ≥1940 <1960, ≥1960 <1975, ≥1975 <1990, ≥1990 <2005, ≥2005						
Beheerkosten - EGW	€ 542,49	€ 542,49	€ 542,49	€ 542,49	€ 542,49	€ 542,49	€ 542,49
Beheerkosten - MGW	€ 532,33	€ 532,33	€ 532,33	€ 532,33	€ 532,33	€ 532,33	€ 532,33
Beheerkosten - studenteneenheid	€ 501,88	€ 501,88	€ 501,88	€ 501,88	€ 501,88	€ 501,88	€ 501,88
Beheerkosten - zorgeenheid (extramuraal)	€ 490,61	€ 490,61	€ 490,61	€ 490,61	€ 490,61	€ 490,61	€ 490,61
Gemeentelijke OZB (% van WOZ)	Gemeentelijke tarieven 2024 (%) zoals gepubliceerd uitgedrukt in een percentage van de WOZ waarde met waardepeildatum 1-1-2023						
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als percentage van de WOZ (exclusief gemeentelijke OZB) die is gebaseerd op de gemeentelijke tarieven 2024, uitgedrukt in een percentage van de WOZ waarde met waardepeildatum 1 januari 2023)	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%
Huurstijging	Bij de huurontwikkeling wordt onderscheid gemaakt tussen de jaarlijkse huurverhoging en de huuraanpassing bij mutatie. De jaarlijkse huurverhoging is van toepassing op de contracthuur, de markthuur en de maximale huur. In de basisversie worden de markthuur en de maximale huur geïndexeerd met de prijsinflatie. Voor de huurontwikkeling van de contracthuren, dat wil zeggen huren voor harmonisatie, geldt een jaarlijkse opslag op de prijsinflatie, de loonindex of het minimum van de prijsinflatie en de loonindex van het voorgaande kalenderjaar. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen laag- en middensegment (gereguleerde) en hoog segment (geliberaliseerde) woningen.						
Huurderving als percentage van de huursom	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Mutatiekans (gem.) bij doorexploiteren	7,29%	7,29%	7,29%	7,29%	7,29%	7,29%	7,29%
Mutatiekans (range) bij doorexploiteren	4%-53,98%	4%-53,98%	4%-53,98%	4%-53,98%	4%-53,98%	4%-53,98%	4%-53,98%
Mutatiekans (gem.) bij uitponden	7,99%	7,99%	7,99%	7,99%	7,99%	7,99%	7,99%
Mutatiekans (range) bij uitponden	4%-50%	4%-50%	4%-50%	4%-50%	4%-50%	4%-50%	4%-50%
Splitsingskosten	€ 643,99	€ 643,99	€ 643,99	€ 643,99	€ 643,99	€ 643,99	€ 643,99
Verkoopkosten bij uitponden, als percentage van de leegwaarde	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Totale overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%
Disconteringsvoet (gem.) bij doorexploiteren	6,23%	6,23%	6,23%	6,23%	6,23%	6,23%	6,23%
Disconteringsvoet (range) bij doorexploiteren	5,84%-8,62%	5,84%-8,62%	5,84%-8,62%	5,84%-8,62%	5,84%-8,62%	5,84%-8,62%	5,84%-8,62%
Disconteringsvoet (gem.) bij uitponden	7,14%	7,14%	7,14%	7,14%	7,14%	7,14%	7,14%
Disconteringsvoet (range) bij uitponden	6,81%-8,18%	6,81%-8,18%	6,81%-8,18%	6,81%-8,18%	6,81%-8,18%	6,81%-8,18%	6,81%-8,18%

Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030 e.v.
Prijsinflatie	3,60%	3,20%	2,70%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud BOG	€ 7,33 per m2 bvo						
Instandhoudingsonderhoud MOG	€ 8,91 per m2 bvo						
Mutatatieonderhoud BOG	€ 12,29 per m2 bvo						
Mutatatieonderhoud MOG	€ 14,89 per m2 bvo						
Beheerkosten - BOG	3% van de markthuur op jaarbasis						
Beheerkosten - MOG	2% van de markthuur op jaarbasis						
Gemeentelijke OZB (% van WOZ)	Gemeentelijke tarieven 2024 (%) zoals gepubliceerd door het COELO						
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als percentage van de WOZ (exclusief gemeentelijke OZB die is gebaseerd op de gemeentelijke tarieven 2024, uitgedrukt in een percentage van de WOZ waarde met waardepeildatum 1 januari 2023)	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%
Mutatieleegstand (in maanden)	6	6	6	6	6	6	6
Totale overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	11,4%	11,4%	11,4%	11,4%	11,4%	11,4%	11,4%
Disconteringsvoet (gem.) bij doorexpluiten	9,85%	9,85%	9,85%	9,85%	9,85%	9,85%	9,85%
Disconteringsvoet (range) bij doorexpluiten	9,67%-10,58%	9,67%-10,58%	9,67%-10,58%	9,67%-10,58%	9,67%-10,58%	9,67%-10,58%	9,67%-10,58%

De disconteringsvoetvoet voor het referentieobject bedraagt 9,32%. Door per contract de effecten voor het markt- en objectrisico te bepalen en op te tellen bij het referentieobject ontstaat er per contract een disconteringsvoet. Binnen onze volledige BOG/MOG portefeuille bevindt zich geen object met een disconteringsvoet die zich boven het referentieobject beweegt. Dit houdt in, dat gemiddeld genomen, ons vastgoed iets minder risico's in zich heeft afgezet tegen het referentieobject.

Parameters parkeergelegenheden	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030 e.v.
Prijsinflatie	3,60%	3,20%	2,70%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud - parkeerplaats	€ 67,67 per jaar						
Instandhoudingsonderhoud - garagebox	€ 227,82 per jaar						
Beheerkosten - parkeerplaats	€ 33,83 per jaar						
Beheerkosten - garagebox	€ 46,24 per jaar						
Belastingen en verzekeringen, uitgedrukt in een percentage van de WOZ waarde met waardepeildatum 1 januari 2023	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%
Splitingskosten	€ 643,99	€ 643,99	€ 643,99	€ 643,99	€ 643,99	€ 643,99	€ 643,99
Verkoopkosten	€ 643,99	€ 643,99	€ 643,99	€ 643,99	€ 643,99	€ 643,99	€ 643,99
Mutatieleegstand (in maanden)	6	6	6	6	6	6	6
Mutatiekans (gem.) bij doorexpluiten	8,61%	8,61%	8,61%	8,61%	8,61%	8,61%	8,61%
Mutatiekans (range) bij doorexpluiten	4%-50%	4%-50%	4%-50%	4%-50%	4%-50%	4%-50%	4%-50%
Mutatiekans (gem.) bij uitpanden	8,61%	8,61%	8,61%	8,61%	8,61%	8,61%	8,61%
Mutatiekans (range) bij uitpanden	4%-50%	4%-50%	4%-50%	4%-50%	4%-50%	4%-50%	4%-50%
Totale overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%
Disconteringsvoet (gem.) bij doorexpluiten	7,98%	7,98%	7,98%	7,98%	7,98%	7,98%	7,98%
Disconteringsvoet (range) bij doorexpluiten	7,94%-8,03%	7,94%-8,03%	7,94%-8,03%	7,94%-8,03%	7,94%-8,03%	7,94%-8,03%	7,94%-8,03%
Disconteringsvoet (gem.) bij uitpanden	7,98%	7,98%	7,98%	7,98%	7,98%	7,98%	7,98%
Disconteringsvoet (range) bij uitpanden	7,94%-8,03%	7,94%-8,03%	7,94%-8,03%	7,94%-8,03%	7,94%-8,03%	7,94%-8,03%	7,94%-8,03%

Parameters zorgvastgoed	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030 e.v.
Prijsinflatie	3,60%	3,20%	2,70%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud	€ 11,84 per m2 bvo						
Mutatieonderhoud	€ 14,89 per m2 bvo						
Beheerkosten	2,5 % van de markthuur op jaarbasis						
Belastingen en verzekeringen inclusief OZB, uitgedrukt in een percentage van de WOZ waarde met waardepelddatum 1 januari 2023	0,35%	0,35%	0,35%	0,35%	0,35%	0,35%	0,35%
Mutatieleegstand (in maanden)	6	6	6	6	6	6	6
Totale overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	11,4%	11,4%	11,4%	11,4%	11,4%	11,4%	11,4%
Disconteringsvoet (gem.) bij doorexplotten	8,79%	8,79%	8,79%	8,79%	8,79%	8,79%	8,79%
Disconteringsvoet (range) bij doorexplotten	8,07%-9,51%	8,07%-9,51%	8,07%-9,51%	8,07%-9,51%	8,07%-9,51%	8,07%-9,51%	8,07%-9,51%

Onder toepassing van de full-versie hebben we van de onderstaande vrijheidsgraden in het Handboek afwijkende standpunten ingenomen, rekening houdend met de specifieke omstandigheden van het bezit en/of de omgeving waarbinnen we opereren:

Type vastgoed	Vrijheidsgraad	Toegepast ja/nee	Parameter handboek	Toegepaste parameter binnen bandbreedtes
BOG/MOG	Markthuur(stijging)	Ja	Markthuur volgens handboek	€ 42,50-€ 230
	Exit Yield	Ja	Exit yield volgens handboek	6,65%-10,50%
	Leegwaarde(stijging)	Nee		
	Disconteringsvoet	Ja	9,67%-10,58%	5,5%-9,1%
	Mutatie- en verkoopkans	Ja		
	Onderhoud	Nee		
	Technische splitsingskosten	Nee		
	Erfpacht	Nee		
	Schematische vrijheid	Ja		
	Exploitatiescenario	Nee		
	Bijzondere omstandigheden	Nee		
Zorg	Markthuur(stijging)	Ja	Markthuur volgens handboek	€ 85-€ 155
	Exit Yield	Ja	3,01%-9,57%	6,45%-8,55%
	Leegwaarde(stijging)	Nee		
	Disconteringsvoet	Ja	8,07%-9,51%	5,35%-7,61%
	Mutatie- en verkoopkans	Nee		
	Onderhoud	Nee		
	Technische splitsingskosten	Nee		
	Erfpacht	Nee		
	Schematische vrijheid	Ja		
	Exploitatiescenario	Nee		
	Bijzondere omstandigheden	Nee		
Tijdelijke huisvesting	Markthuur(stijging)	Ja	€ 497,67-€ 645,19	€ 405
	Exit Yield	Ja	5,36%-5,58%	8,5%-10%
	Leegwaarde(stijging)	Ja	€ 69.361-€ 122.621	€ 105.000
	Disconteringsvoet	Ja	6,05%-7,77%	6,00%
	Mutatie- en verkoopkans	Ja		
	Onderhoud	Ja	€ 1.002-€ 1.763	€ 473
	Technische splitsingskosten	Nee		
	Erfpacht	Nee		
	Schematische vrijheid	Nee		
	Exploitatiescenario	Ja		
	Bijzondere omstandigheden	Ja		

De invulling van deze vrijheidsgraden is door de externe taxateur beoordeeld op aannemelijkheid.

Toelichting toegepaste vrijheidsgraden BOG/MOG

Markthuur(stijging):

De markthuur is als vrijheidsgraad toegepast. Taxateur heeft op complexniveau referenties geraadpleegd, uit o.a. de NVM database. Markthuurstijging is niet toegepast, het handboek representeert een marktconforme stijging.

Exit Yield:

Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur acht een inschatting van de exit yield op basis van het model van taxateur (waarbij onder meer de aanwezige huurpotentie als

uitgangspunt wordt gehanteerd), beter passend en tot meer marktconforme waarderingsuitkomsten leiden. Voort is taxateur van mening dat de inschatting van het rendement per heden in hoge mate afhankelijk is van de restantduur van het huurcontract. Het netto aanvangsrendement (NAR) wordt hier dan ook ingeschat alsof er sprake is van een contract van 5+5 jaar. Achterliggende gedachte is dat een object in principe alleen zal worden verkocht in een dergelijke situatie.

Disconteringsvoet:

Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur is van mening dat de disconteringsvoet die tot stand komt op grond van de basisversie onvoldoende recht doet aan de afwijkende complexen onderling en heeft derhalve per complex een inschatting gemaakt van de disconteringsvoet.

Mutatie- en verkoopkans:

Deze vrijheidsgraad is toegepast bij alle BOG complexen. Na expiratie van het huurcontract is een mutatiekans van 100% ingerekend.

Schematische vrijheid:

Deze vrijheidsgraad is toegepast waarbij per BOG/MOG type inschattingen zijn gemaakt voor respectievelijk de looptijd bij herziening en mutatiekans.

Toelichting toegepaste vrijheidsgraden Zorg

Markthuur(stijging):

De markthuur is als vrijheidsgraad toegepast. Taxateur heeft op complexniveau referenties geraadpleegd, uit o.a. de NVM database. Markthuurstijging is niet toegepast, het handboek representeert een marktconforme stijging.

Exit Yield:

Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur acht een inschatting van de exit yield op basis van het model van taxateur (waarbij onder meer de aanwezige huurpotentie als uitgangspunt wordt gehanteerd), beter passend en tot meer marktconforme waarderingsuitkomsten leiden. Voort is taxateur van mening dat de inschatting van het rendement per heden in hoge mate afhankelijk is van de restantduur van het huurcontract. Het netto aanvangsrendement (NAR) wordt hier dan ook ingeschat alsof er sprake is van een contract van 5+5 jaar. Achterliggende gedachte is dat een object in principe alleen zal worden verkocht in een dergelijke situatie.

Disconteringsvoet:

Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur is van mening dat de disconteringsvoet die tot stand komt op grond van de basisversie onvoldoende recht doet aan de afwijkende complexen onderling en heeft derhalve per complex een inschatting gemaakt van de disconteringsvoet.

Schematische vrijheid:

Deze vrijheidsgraad is toegepast bij de ZOG complexen die zogenaamde "harde huren" hebben. Bij deze complexen zijn de vastgestelde huren voor de aankomende 15 jaren, of zoveel eerder als het huurcontract expireert binnen 15 jaren, ingevoerd in TMS. Daarnaast zijn per ZOG type inschattingen gemaakt voor respectievelijk de looptijd bij herziening en mutatiekans.

Toelichting toegepaste vrijheidsgraden Tijdelijke huisvesting

Markthuur(stijging):

De markthuur is als vrijheidsgraad toegepast. Taxateur heeft op complexniveau referenties geraadpleegd, uit o.a. de NVM database. Markthuurstijging is niet toegepast, het handboek representeert een marktconforme stijging.

Exit Yield:

Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur acht een inschatting van de exit yield op basis van het model van taxateur (waarbij onder meer de aanwezige huurpotentie als uitgangspunt wordt gehanteerd), beter passend en tot meer marktconforme waarderingsuitkomsten leiden. Voort is taxateur van mening dat de inschatting van het rendement per heden in hoge mate afhankelijk is van de restantduur van het huurcontract. Het netto aanvangsrendement (NAR) wordt hier dan ook ingeschat alsof er sprake is van een contract van 5+5 jaar. Achterliggende gedachte is dat een object in principe alleen zal worden verkocht in een dergelijke situatie.

Leegwaardestijging:

Bij de tijdelijke wooneenheden wordt uitsluitend een doorexploitatiescenario gewaardeerd, waardoor deze vrijheidsgraad ook bij de WON-complexen niet van invloed is op de waardering.

Disconteringsvoet:

Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur is van mening dat de disconteringsvoet die tot stand komt op grond van de basisversie onvoldoende recht doet aan de afwijkende complexen onderling en heeft derhalve per complex een inschatting gemaakt van de disconteringsvoet.

Mutatie- en verkoopkans:

Deze vrijheidsgraad is toegepast. Na expiratie van het huurcontract is een mutatiekans van 100% ingerekend.

Onderhoud:

Deze vrijheidsgraad is toegepast aangezien de taxateur een eigen inschatting meer marktconform acht dan onderhoudskosten op basis van het handboek voor deze specifieke complexen.

Bijzondere uitgangspunten:

Bij de 7 tijdelijke huisvestingscomplexen is uitgegaan van het navolgende uitgangspunt: "Verlenging van duur opstalrecht na respectievelijk 16-11-2026 (2 complexen; 10116701 en 10117201), 16-9-2030 (2 complexen; 10117203 en 10117204) en 22-1-2031 (1 complex; 10117401), 6-7-2032 (1 complex; 10117501), 7-4-2037 (1 complex; 10215601) met minimaal 10 jaren". Aangezien het nu nog onduidelijk is op welke locatie deze complexen kunnen worden door geëxploiteerd zijn thans expliciet verplaatsingskosten ingerekend na ommekomst van de eerste 10 exploitatiejaren.

Erfpacht:

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast bij de 7 tijdelijke huisvestingscomplexen. Retributie bedrag voor het opstalrecht van de tijdelijke huisvestingscomplexen is verwaarloosbaar (€ 1 per jaar).

Exploitatiescenario:

Deze vrijheidsgraad is bij de tijdelijke huisvestingscomplexen toegepast, omdat daar een uitpondscenario niet realistisch is.

Mutatie marktwaarde in verhuurde staat:

Mutaties in de marktwaarde in verhuurde staat van vastgoed in exploitatie worden in de winst-en-verliesrekening verantwoord onder 'niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

Herwaardering:

De herwaarderingsreserve wordt bepaald als het positieve verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat en de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs (zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering) en onder aftrek van (latente) belastingverplichtingen.

Als gevolg van het toepassen van de basisversie, waarmee een marktwaarde op portefeuille niveau wordt nagestreefd, zit er een onnauwkeurigheid in de bepaling van de herwaarderingsreserve op complexniveau. Deze onnauwkeurigheid is inherent aan de toepassing van de basisversie. Dit leidt niet tot een hoger of lager vermogen maar ziet enkel toe op de allocatie binnen het vermogen (hogere herwaarderingsreserve leidt tot lagere overige reserves en vice versa).

Grondslagen voor de bepaling van de beleidswaarde

De beleidswaarde betreft de actuele waarde van het vastgoedbezit in exploitatie, gebaseerd op een sociale disconteringsvoet en voortdurende exploitatie volgens het huidige beleid van BrabantWonen. De bepaling van de beleidswaarde betreft een schatting die derhalve schattingonzekerheden in zicht heeft.

De beleidswaarde van bedrijfsmatig, maatschappelijk en zorg onroerend goed alsmede van parkeergelegenheden wordt gelijkgesteld aan de marktwaarde in verhuurde staat.

Voor woongelegenheden wordt de beleidswaarde bepaald op basis van een contante waarde van de verwachte toekomstige kasstromen gebaseerd op voortdurende exploitatie. De waardering vindt op complexniveau plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in Bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2025 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2024'). De basiskennmerken zijn als volgt:

- De aannames aangaande de geprognosticeerde kasstromen zijn gebaseerd op de contractuele verplichtingen van de toegelaten instelling die rusten op het vastgoed.
- Het rekenmodel maakt gebruik van een Netto Contante Waardeberekening (NCW), ook wel Discounted Cash Flow (DCF) genaamd, gebaseerd op een exploitatieperiode van zestig jaar. Dit betekent dat de inkomsten en uitgaven over deze termijn worden geschat en dat deze aan de hand van een disconteringsvoet "contant" worden gemaakt naar balansdatum.
- De gehanteerde disconteringsvoet over boekjaar 2024 bedraagt 4,17% voor het DAEB bezit en 4,7% voor het niet-DAEB bezit.
- In de beleidswaarde wordt uitgegaan van voortdurende exploitatie (een door-exploiteer-scenario), derhalve wordt geen rekening gehouden met bijvoorbeeld voorgenomen verkopen of sloop van vastgoed in exploitatie.
- De (huur) opbrengsten worden geschat op basis van de intern bepaalde streefhuur vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie, rekening houdend met de geldende wettelijke kaders.
- Inrekening van toekomstige onderhoudslasten voor instandhoudingsonderhoud en mutatieonderhoud is gebaseerd op de eigen onderhoudsbegroting, waarbij geldt dat:
 - de onderhoudsbegroting is gebaseerd op de onderhoudscyclus van het object op basis van instandhouding, voortvloeiend uit de door BrabantWonen vastgestelde meerjaren onderhoudsbegroting. Voor zover ingrijpende verbouwingen niet in deze meerjaren onderhoudsbegroting zijn opgenomen, worden hiermee samenhangende geschatte uitgaven eveneens tot het onderhoud gerekend.
 - De verplichting tot het verduurzamen van woningen met E,F, G label is ingerekend conform de tabel in paragraaf 9.2.4.3 van het handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2024.
- Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerslasten op basis van een gemiddelde norm welke is gebaseerd op een inschatting van het langjarige kostenniveau. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheer- activiteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en

beheeractiviteiten' en 'overige directe operationele lasten exploitatiebezit' in de resultatenrekening.

BrabantWonen heeft bij de bepaling van de beleidswaarde uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde. Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn derhalve van invloed op deze waarde. De uitgangspunten zijn nader opgenomen in de toelichting op de balans.

8.5.4.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Typering

Dit betreffen complexen in aanbouw, die zijn bestemd om te worden ingezet als vastgoed in exploitatie.

Waarderingsgrondslag

Vastgoed in aanbouw of ontwikkeling bestemd voor toekomstige exploitatie dient te worden gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs dan wel de lagere marktwaarde.

Tijdens de bouw wordt rente toegerekend vanaf het moment dat daadwerkelijk met ontwikkeling is gestart. De geactiveerde rente wordt berekend tegen de gemiddelde rentevoet over het totale vreemde vermogen.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie betreft investeringen in nieuwe verhuureenheden. Waardering vindt plaats tegen bestede kosten en toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering, onder aftrek van de per project geschatte noodzakelijk geachte voorziening voor niet-gedekte kosten en risico's op basis van de marktwaarde in verhuurde staat. Het zogeheten onrendabele deel wordt ten laste van de winst-en-verliesrekening verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille. Voorts wordt rente tijdens de bouw toegerekend aan kwalificerende activa. De geactiveerde rente wordt berekend tegen de gewogen gemiddelde rentevoet van de aangetrokken leningen.

8.5.4.3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Wij verkopen woningen onder voorwaarden waarbij de koper een contractueel bepaalde korting op de actuele waarde krijgt. De verwerking van dergelijke transacties hangt af van de contractuele voorwaarden. We onderscheiden hierbij gerealiseerde verkopen en verkopen die kwalificeren als een financieringstransactie.

Als financieringstransactie kwalificeren we de verkopen waarbij we een plicht tot terugkoop hebben tegen een vaste prijs, gebaseerd op de verwachte reële waarde op terugkoopmoment.

Verkopen onder voorwaarden die niet als financieringstransactie kwalificeren zijn verkooptransacties.

De als financieringstransactie gekwalificeerde verkopen onder voorwaarden worden als volgt verwerkt:

- De betreffende onroerende zaken worden direct voorafgaand aan de verkoop gewaardeerd tegen actuele waarde zijnde de met de koper overeengekomen contractprijs; het verschil met de boekwaarde op dat moment wordt verwerkt:
 - Bij een waardedaling: als een negatieve herwaardering indien en voor zover er voor de betreffende woning(en) op dat moment nog sprake is van een ongerealiseerde waardestijging, en voor het overige als een bijzonder waardeverminderverslies;
 - Bij een waardestijging: als een herwaardering indien en voor zover de actuele waarde hoger is dan de boekwaarde op dat moment zou zijn geweest bij toepassing van waardering tegen historische kostprijs minus afschrijvingen, en

voor een eventueel resterende overige waardestijging als terugname van een bijzonder waardeverminderingverlies;

- De woning wordt voor de overeengekomen contractprijs opgenomen onder de "Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden"; de (nog te) ontvangen contractprijs wordt opgenomen als "Verplichtingen uit hoofde van Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden" (eerste waardering).
- De woning wordt jaarlijks per balansdatum gewaardeerd tegen marktwaarde op basis van de geldende contractvoorwaarden van de verkoop onder voorwaarden; eventuele waardemutaties worden verwerkt als 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd op het bedrag dat de toegelaten instelling verschuldigd zou zijn indien op balansmoment het actief tegen de overeengekomen contractvoorwaarden teruggekocht zou moeten worden. Eventuele mutaties in deze verplichtingen worden in het resultaat verwerkt als 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop'.

Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar zal plaatsvinden wordt de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

Indien de terugkoop gerealiseerd is vindt verwerking afhankelijk van de beleidsdoelstelling plaats:

- Bij gelijkblijvende bestemming blijft classificatie onder verkopen onder voorwaarden van toepassing. Waardering vindt plaats tegen de waarde waartegen terugkoop heeft plaatsgevonden;
- Indien de woning een "verhuur-bestemming" krijgt wordt deze woning opgenomen onder het vastgoed in exploitatie. Waardering vindt plaats op basis van de marktwaarde in verhuurde staat volgens het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde.

8.5.5 Financiële vaste activa

8.5.5.1 Deelnemingen waarin invloed van betekenis kan worden uitgeoefend

Deelnemingen waarin invloed van betekenis kan worden uitgeoefend worden gewaardeerd volgens de vermogensmutatiemethode (netto vermogenswaarde). Wanneer 20% of meer van de stemrechten uitgebracht kan worden, wordt er van uitgegaan dat er invloed van betekenis is.

De nettovermogenswaarde wordt berekend volgens de grondslagen die gelden voor deze jaarrekening. Voor deelnemingen waarvan onvoldoende gegevens beschikbaar zijn voor aanpassing aan deze grondslagen, wordt uitgegaan van de waarderingsgrondslagen van de betreffende deelneming.

Indien de waarde van een deelneming volgens de netto vermogenswaarde negatief is, wordt deze op nihil gewaardeerd. Indien en voor zover we in deze situatie geheel of ten dele instaan voor de schulden van de deelneming respectievelijk het stellige voornemen heeft de deelneming tot betaling van haar schulden in staat te stellen, wordt een voorziening getroffen.

De eerste waardering van gekochte deelnemingen is gebaseerd op de reële waarde van de identificeerbare activa en passiva op het moment van acquisitie. Voor de vervolgwaaardering worden de grondslagen toegepast die gelden voor deze jaarrekening, uitgaande van de waarden bij eerste waardering.

8.5.5.2 Andere deelnemingen

Deelnemingen waar geen invloed van betekenis kan worden uitgeoefend, worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs. Als resultaat wordt in aanmerking genomen het in het verslagjaar gedeclareerde dividend van de deelneming, waarbij niet in contanten

uitgekeerde dividenden worden gewaardeerd tegen reële waarde. Indien sprake is van een bijzondere waardevermindering, vindt waardering plaats tegen de realiseerbare waarde; afwaardering vindt plaats ten laste van de winst-en-verliesrekening.

8.5.5.3 Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen

De vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen worden initieel gewaardeerd tegen de reële waarde, gewoonlijk de nominale waarde. Vervolgens vindt waardering plaats tegen geamortiseerde kostprijs waarbij rekening wordt gehouden met eventuele bijzondere waardeverminderingen.

8.5.5.4 Latente belastingvorderingen

Latente belastingvorderingen worden opgenomen voor verrekenbare fiscale verliezen en voor verrekenbare tijdelijke verschillen tussen de waarde van de activa en verplichtingen volgens fiscale voorschriften enerzijds en de in deze jaarrekening gevolgde waarderinggrondslagen anderzijds, met dien verstande dat latente belastingvorderingen alleen worden opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er toekomstige fiscale winst zal zijn waarmee de tijdelijke verschillen kunnen worden verrekend en verliezen kunnen worden gecompenseerd.

De berekening van de latente belastingvordering geschiedt tegen de op het einde van het verslagjaar geldende belastingtarieven of tegen de in komende jaren geldende tarieven, voor zover deze per balansdatum al bij wet zijn vastgesteld of waartoe op balansdatum reeds materieel is besloten.

Latente belastingvorderingen worden gewaardeerd tegen contante waarde.

8.5.5.5 Leningen u/g

De leningen u/g worden initieel gewaardeerd tegen de reële waarde van de lening, gewoonlijk de nominale waarde. Vervolgens vindt waardering plaats tegen geamortiseerde kostprijs waarbij rekening wordt gehouden met een eventuele bijzondere waardevermindering.

8.5.5.6 Overige vorderingen

Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde van de tegenprestatie, gewoonlijk de nominale waarde, en na eerste verwerking tegen de geamortiseerde kostprijs. Als de ontvangst van de vordering is uitgesteld op grond van een verlengde overeengekomen betalingstermijn wordt de reële waarde bepaald aan de hand van de contante waarde van de verwachte ontvangsten en worden er op basis van de effectieve rente, rente-inkomsten ten gunste van de winst-en-verliesrekening gebracht. Voorzieningen wegens oninbaarheid worden in mindering gebracht op de boekwaarde van de vordering.

8.5.5.7 Bijzondere waardeverminderingen van financiële vaste activa

Ook voor financiële vaste activa, waaronder financiële instrumenten, beoordelen we op iedere balansdatum of er objectieve aanwijzingen zijn voor bijzondere waardeverminderingen van een financieel actief of een groep van financiële activa. Bij aanwezigheid van objectieve aanwijzingen voor bijzondere waardeverminderingen bepalen we de omvang van het verlies uit hoofde van de bijzondere waardeverminderingen en verwerken dit direct in de winst-en-verliesrekening.

Bij financiële activa die gewaardeerd zijn tegen geamortiseerde kostprijs wordt de omvang van de bijzondere waardevermindering 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 eventueel bijzonder waardeverminderingsverlies wordt teruggenomen indien de afname van de waardevermindering verband houdt met een objectieve gebeurtenis na afboeking. De terugname wordt beperkt tot maximaal het bedrag dat nodig is om het actief te waarderen op de geamortiseerde kostprijs op het moment van de terugname, als geen sprake geweest zou zijn van een bijzondere waardevermindering. Het teruggenomen verlies wordt in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

8.5.6 Voorraden

8.5.6.1 Vastgoed bestemd voor de verkoop

Opgeleverd vastgoed beschikbaar en bestemd voor de verkoop wordt gewaardeerd op vervaardigingsprijs of lagere opbrengstwaarde. De vervaardigingsprijs omvat alle kosten die samenhangen met de verkrijging of vervaardiging, alsmede gemaakte kosten om de voorraden op hun huidige plaats en in hun huidige staat te brengen. In de kosten van vervaardiging zijn begrepen directe loonkosten en toeslagen voor aan de productie gerelateerde indirecte vaste en variabele kosten.

De opbrengstwaarde is de geschatte verkoopprijs onder aftrek van direct toerekenbare verkoopkosten. Bij de bepaling van de opbrengstwaarde wordt rekening gehouden met de incourantheid van de voorraden.

8.5.7 Vorderingen

Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde van de tegenprestatie. Vorderingen worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, veelal gelijk aan de nominale waarde.

Een voorziening voor oninbaarheid gebaseerd op een statische beoordeling per balansdatum wordt in mindering gebracht op de boekwaarde van de vordering.

8.5.8 Liquide middelen

Liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden en direct opeisbare deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen onder kortlopende schulden. Liquide middelen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde.

8.5.9 Eigen vermogen

Herwaarderingsreserve

Een herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het positieve verschil tussen de marktwaarde van activa en de boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

In de herwaarderingsreserve worden de ongerealiseerde waardevermeerderingen van het vastgoed in exploitatie en vastgoed verkocht onder voorwaarden opgenomen. Er is sprake van een ongerealiseerde waardevermeerdering indien de marktwaarde van een waarderingscomplex op balansdatum hoger is dan de boekwaarde op basis van de verkrijgingsprijs- of vervaardigingsprijs. Indien op een waarderingscomplex in het verleden een waardevermindering is verantwoord, dan wordt pas een herwaarderingsreserve gevormd voor het betreffende complex voor zover de marktwaarde hoger is dan de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

Het gerealiseerde deel van de herwaarderingsreserve van op marktwaarde gewaardeerde vastgoed in exploitatie en vastgoed verkocht onder voorwaarden worden rechtstreeks ten gunste van de overige reserves verantwoord. Aangezien de waardevermeerdering van vastgoed in exploitatie en vastgoed verkocht onder voorwaarden reeds ten gunste van de winst-en-verliesrekening is gebracht (en in verband hiermee een herwaarderingsreserve is gevormd) is verwerking van de daaropvolgende realisatie niet ten gunste van de winst-en-verliesrekening gebracht.

8.5.10 Voorzieningen

Voorzieningen worden gevormd voor in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen en verliezen die op balansdatum bestaan waarbij het waarschijnlijk is dat een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de hoogte redelijkerwijs kan worden geschat. De voorzieningen worden gewaardeerd tegen de beste schatting van de bedragen die

noodzakelijk zijn om de verplichtingen per balansdatum af te wikkelen. De voorzieningen worden gewaardeerd tegen de contante waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de verplichtingen af te wikkelen, als de tijdswaarde van geld materieel is.

8.5.10.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

Bij de bepaling van voorzieningen wordt uitgegaan van in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen die op de balansdatum bestaan. Tot de feitelijke verplichtingen worden ook gerekend verplichtingen die kunnen worden gekwalificeerd als "intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd". Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de corporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de corporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de definitieve ontwerpfase en afgeleid het aanvragen van de bouwvergunning heeft plaatsgevonden.

Verwachte verliezen als gevolg van onrendabele investeringen nieuwbouw 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 (verwachte stichtingskosten) minus aan deze investering toe te rekenen ontvangsten (verwachte marktwaarde verhuurde staat).

8.5.10.2 Voorziening latente belastingverplichtingen

Latente belastingverplichtingen worden opgenomen voor tijdelijke verschillen tussen de waarde van de activa en verplichtingen volgens fiscale voorschriften enerzijds en de boekwaarden die in deze jaarrekening gevolgd worden anderzijds. De berekening van de latente belastingverplichtingen geschiedt tegen de belastingtarieven die op het einde van het verslagjaar gelden of tegen de tarieven die in de komende jaren gelden, voor zover deze al bij wet zijn vastgesteld of waartoe op balansdatum reeds materieel is besloten.

Belastinglatenties worden gewaardeerd op basis van contante waarde. De contante waarde is bepaald conform de netto rente van de stichting. Deze is gebaseerd op de gewogen gemiddelde rentevoet van onze leningenportefeuille. Het geldende vpb tarief is hierop in mindering gebracht om de netto rente te bepalen.

8.5.10.3 Pensioenen

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

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

termijn niet zeker of en in hoeverre toeslagverlening zal plaatsvinden. Het bestuur van het pensioenfonds beslist evenwel jaarlijks in hoeverre pensioenuitkeringen en pensioenaanspraken worden aangepast.

De belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomst zijn:

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

De (maand)dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2024 129,0% (ultimo 2023: 128,7%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2024 130,3% (ultimo 2023 131,5%). Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds aan de minimaal vereiste 104,2% die is voorgeschreven door De Nederlandse Bank (DNB). Er is daarom geen sprake van een dekkingstekort. De dekkingsgraad is ook hoger dan de vereiste dekkingsgraad van 126,4%. Er is daarom ook geen sprake van een reservetekort.

Het bestuur van het pensioenfonds heeft in 2024 besloten de opgebouwde aanspraken van (gewezen) deelnemers en de ingegane pensioenen per 1 januari 2025 te verhogen met een gedeeltelijke toeslag. Er was ruimte voor een gedeeltelijke toeslag, omdat de beleidsdekkingsgraad per eind augustus 2024 hoger was dan 110%. Voor gewezen deelnemers en pensioengerechtigden was de ambitie van het fonds 2,70% (stijging van de prijzen in de periode van juli 2023 tot en met juli 2024) en is een toeslag verleend van 2,00%. Voor actieve deelnemers was de ambitie van het fonds 10,0% (cao-verhogingen in de sector in de periode van 31 juli 2023 tot en met 31 juli 2024) en is een toeslag verleend van 7,41%.

8.5.10.4 Voorziening reorganisatiekosten

Dit betreft een voorziening voor te verwachten kosten van reorganisatie waarvoor reeds in het verslagjaar planvorming en interne communicatie met betrokkenen heeft plaatsgevonden.

8.5.10.5 Voorziening deelnemingen

De voorziening deelnemingen is gevormd voor de verwachte uitstroom van middelen doordat de waarde van deelnemingen volgens de vermogensmutatiemethode nihil of negatief is geworden en BrabantWonen instaat voor de schulden van deze vennootschap respectievelijk de feitelijke verplichting heeft deze vennootschap tot betaling van haar schulden in staat te stellen.

8.5.11 Langlopende schulden

Langlopende schulden worden bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde. Transactiekosten die direct zijn toe te rekenen aan de verwerving van de schulden worden in de waardering bij eerste verwerking opgenomen. Langlopende schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs.

Het verschil tussen de bepaalde boekwaarde en de uiteindelijke aflossingswaarde wordt op basis van de effectieve rente gedurende de geschatte looptijd van de schulden in de winst-en-verliesrekening als rentelast verwerkt.

De aflossingsverplichting voor het komend jaar van de langlopende schulden is opgenomen onder de kortlopende schulden.

In het kader van de verkoop van woningen onder voorwaarden hebben we een terugkoopverplichting die mede afhankelijk is van de ontwikkeling van de waarde van de woningen in het economisch verkeer en de specifieke contractuele voorwaarden. De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd. Indien de verwachting bestaat dat de

terugkoop binnen één jaar zal plaatsvinden is de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

8.5.12 Leasing

Operational leasing

Leasecontracten waarbij een groot deel van de voor- en nadelen verbonden aan de eigendom niet bij ons liggen, worden verantwoord als operationele leasing. Verplichtingen uit hoofde van operationele leasing worden, rekening houdend met ontvangen vergoedingen van de lessor, op lineaire basis verwerkt in de winst-en-verliesrekening over de looptijd van het contract.

8.6 Grondslagen voor bepaling van het resultaat

8.6.1 Algemeen

Het resultaat wordt bepaald als verschil tussen de opbrengstwaarde van de geleverde prestaties en de kosten en andere lasten over het jaar. De resultaten op transacties verantwoorden we in het jaar waarin zij zijn gerealiseerd; verliezen reeds zodra zij voorzienbaar zijn.

Het resultaat wordt tevens bepaald met inachtneming van de verwerking van ongerealiseerde waardeveranderingen van op actuele waarde gewaardeerde vaste activa en afgeleide financiële instrumenten.

De winst-en-verliesrekening wordt gepresenteerd op basis van de functionele indeling. Omdat we naast verhuuractiviteiten, tevens activiteiten verrichten op het gebied van ontwikkeling van vastgoed en verkoop van delen van de vastgoedportefeuille, geeft de functionele indeling de gebruiker van de jaarrekening een beter inzicht dan de categoriale indeling.

In de functionele winst-en-verliesrekening zijn alle opbrengsten direct toe te rekenen aan onze activiteiten. Bij de kosten is er een onderscheid tussen de direct toerekenbare kosten en de indirecte kosten. De direct toerekenbare kosten worden bij het betreffende onderdeel verantwoord. De toerekening van de indirecte kosten aan de onderscheiden onderdelen van de functionele winst-en-verliesrekening gebeurt op basis van verdeelsleutels.

8.6.2 Bedrijfsopbrengsten

8.6.2.1 Opbrengstverantwoording

Opbrengsten uit de levering van goederen verwerken we zodra alle belangrijke rechten en risico's met betrekking tot de eigendom van de goederen zijn overgedragen aan de koper. Opbrengsten uit de levering van diensten geschieden naar rato van de geleverde prestaties, gebaseerd op de verrichte diensten tot aan de balansdatum in verhouding tot de in totaal te verrichten diensten.

8.6.2.2 Huuropbrengsten

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. De regels voor de huurverhoging in 2024 zijn door het ministerie van Binnenlandse Zaken gepubliceerd en bedraagt voor lager (midden)inkomens maximaal 5,8% of € 25 bij een kale huur onder de € 300. Hoger(midden)inkomens en hoog inkomens zijn gemaximeerd op een stijging van € 50 respectievelijk € 100. De huurstijging van vrijesectorwoningen is gemaximeerd op 5,5%.

BrabantWonen heeft het volgende toegepast bij de huurverhoging in 2024:

- BrabantWonen heeft in 2024 inkomensafhankelijke huurverhoging doorgevoerd. De huur voor de meeste huurders is verhoogd met 5,3%. Dit geldt ook voor alle huurders van parkeerplaatsen, garages, woonwagens en kamers;
- Huurders van een geliberaliseerde huurwoning hebben een huurverhoging gekregen, die gelijk is aan verhoging bij de sociale huurwoningen, namelijk 5,3%.

8.6.2.3 Opbrengsten servicecontracten

Dit betreffen ontvangen bedragen van huurders en bewoners ter dekking van te maken en gemaakte servicekosten. Jaarlijks vindt verrekening plaats op basis van de daadwerkelijke bestedingen. De kosten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.

8.6.2.4 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

Onder deze rubriek worden de volgende verkoopopbrengsten opgenomen:

- Gerealiseerde verkopen van vastgoed in exploitatie;

- Verkoopopbrengst bij levering van Vastgoed bestemd voor de verkoop.

Opbrengsten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte). De kosten die toe te rekenen zijn aan de verkoop van de vastgoedportefeuille worden verantwoord onder de toegerekende organisatiekosten.

8.6.3 Bedrijfslasten

8.6.3.1 Lastenverantwoording algemeen

Lasten verantwoorden we in het jaar waarop ze betrekking hebben. Hierbij maken we onderscheid tussen direct en indirect toe te rekenen kosten. Voor de verdeling naar bedrijfsactiviteiten maken we een onderscheid tussen personeelskosten (lonen en salarissen, pensioen- en sociale lasten), indirecte kosten (zoals huisvestingskosten) en direct toerekenbare kosten (zoals onderhoudskosten). We hebben als uitgangspunt de werkelijke personeelskosten per afdeling genomen. Vervolgens hebben we de indirecte kosten toegewezen aan alle afdelingen op basis van het aantal fte's per afdeling. Het totaal aan personeels- en indirecte kosten per afdeling wijzen we, aan de hand van tijdsbesteding van de desbetreffende afdeling, voor zover mogelijk, toe aan de bedrijfsactiviteiten. Indien we niet kunnen toewijzen aan een bedrijfsactiviteit rubriceren we deze kosten als overhead. De kosten van de afdeling Facilitaire Zaken zien wij bijvoorbeeld als overhead. Het totaal aan overheadkosten slaan we vervolgens na rato om, over het totaal van de reeds gealloceerde kosten per bedrijfsactiviteit. De directe kosten zoals bijvoorbeeld onderhoudskosten wijzen we direct toe aan de lasten onderhoudsactiviteiten.

8.6.3.2 Afschrijvingen materiële vaste activa

De afschrijvingen op onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gebaseerd op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

Materiële vaste activa ten dienste van exploitatie worden vanaf het moment van gereedheid voor ingebruikneming afgeschreven over de verwachte toekomstige gebruiksduur van het actief. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de verwachte gebruiksduur. Met een mogelijke restwaarde wordt rekening gehouden. Over terreinen en op marktwaarde in verhuurde staat gewaardeerd vastgoed in exploitatie wordt niet afgeschreven.

Indien een schattingswijziging plaatsvindt van de toekomstige gebruiksduur, dan worden de toekomstige afschrijvingen aangepast. Boekwinsten en -verliezen bij verkoop van onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn begrepen onder de afschrijvingen.

8.6.3.3 Lasten onderhoudsactiviteiten

Onder deze post worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud (anders dan groot onderhoud) verantwoord voor zover deze betrekking hebben op het vastgoed in exploitatie. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. Reeds aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet uit de balans blijkende verplichtingen.

Het klachten- en mutatieonderhoud wordt onderscheiden in kosten van derden en eigen dienst, alsmede de kosten van het materiaalverbruik. In de winst-en-verliesrekening zijn de kosten van de eigen dienst opgenomen bij de kostensoort salarissen en sociale lasten. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare kosten van groot onderhoud omdat ze niet aan de activeringscriteria voldoen.

8.6.3.4 Erfpacht

Jaarlijks wordt door de gemeente voor het gebruik van de grond onder de verhuureenheden erfpacht in rekening gebracht op basis van canons. De eenmalig

afgekochte meerjarige erfpachtcontracten maken onderdeel uit van de vervaardigingsprijs en zijn daarmee onderdeel van de materiële vaste activa in exploitatie en/of de vastgoedbeleggingen.

8.6.3.5 Lonen, salarissen en sociale lasten

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

8.6.3.6 Pensioenlasten

Alle pensioenregelingen zijn verwerkt volgens de verplichtingenbenadering. De over het verslagjaar verschuldigde premie wordt als last verantwoord.

8.6.3.7 Kosten omtrent leefbaarheid

De hieronder verantwoorde kosten betreffen kosten van fysieke ingrepen niet zijnde investeringen en uitgaven voor activiteiten in de omgeving van onze woongelegenheden, die de leefbaarheid in de buurten en wijken ten goede moeten komen.

8.6.3.8 Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten

Waardevermeerderingen op effecten worden verwerkt op basis van de gerealiseerde resultaten bij verkoop. Voor aandelen verantwoord onder effecten worden waardevermeerderingen eerst verantwoord via het eigen vermogen. Het cumulatieve resultaat dat voorheen in het eigen vermogen was opgenomen wordt overgeboekt naar de winst- en verliesrekening op het moment dat de desbetreffende aandelen niet langer in de balans worden verwerkt.

(Bijzondere) waardeverminderingen op effecten verantwoorden we rechtstreeks in de winst-en-verliesrekening.

8.6.3.9 Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten

Dividend te ontvangen van niet op nettovermogenswaarde gewaardeerde deelnemingen en aandelen verantwoord onder effecten worden verantwoord zodra we het recht hierop hebben verkregen.

8.6.3.10 Rentebaten en rentelasten

Rentebaten en rentelasten worden tijdsevenredig verwerkt, rekening houdend met de effectieve rentevoet van de betreffende activa en passiva. Bij de verwerking van de rentelasten wordt rekening gehouden met de verantwoorde transactiekosten op de ontvangen leningen die als onderdeel van de berekening van de effectieve rente worden meegenomen.

8.6.3.11 Activeren van rentelasten

Rentelasten worden geactiveerd voor kwalificerende activa gedurende de periode van de vervaardiging van een actief, indien het een aanmerkelijke hoeveelheid tijd vergt om het actief gebruiksklaar of verkoop klaar te maken. De te activeren rente wordt berekend op basis van de verschuldigde rente over specifiek voor de vervaardiging opgenomen leningen en van de gewogen rentevoet van leningen die niet specifiek aan de vervaardiging van het actief zijn toe te rekenen, in verhouding tot de uitgaven en periode van vervaardiging. Geactiveerde rente wordt in de winst- en verliesrekening in mindering gebracht op de post rentelasten en soortgelijke kosten.

8.6.3.12 Bijzondere posten

Bijzondere posten zijn baten of lasten die voortvloeien uit gebeurtenissen of transacties die behoren tot de normale, niet-incidentele bedrijfsuitoefening, maar die omwille van de analyse en vergelijkbaarheid van de resultaten apart toegelicht worden op grond van de aard, omvang of het incidentele karakter van de post. Hierbij worden tevens baten en

lasten die aan een ander boekjaar moeten worden toegerekend naar en omvang toegelicht.

8.6.4 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

8.6.4.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Dit betreffen waardeverminderingen, en eventuele terugname hiervan, die gedurende het verslagjaar zijn ontstaan vanuit nieuw aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw, woningverbetering en herstructurering. Ook waardeveranderingen als gevolg van projecten die geen doorgang vinden worden onder deze categorie verantwoord.

8.6.4.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille hebben betrekking op waarde mutaties van op actuele waarde geactiveerde activa.

8.6.4.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkopen onder voorwaarden

Dit betreft de jaarlijkse mutatie van de actuele waarde van de woningen verkocht onder voorwaarden. Dit betreft zowel de waardeverandering van de post "onroerende zaken verkocht onder voorwaarden" als de post "verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden".

8.6.4.4 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop

Dit betreffen waardeveranderingen die ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille bestemd voor de verkoop in het lopende verslagjaar.

8.6.5 Resultaat deelnemingen

Het resultaat van op nettovermogenswaarde gewaardeerde deelnemingen is het bedrag waarmee de boekwaarde van de deelneming sinds de voorafgaande jaarrekening is gewijzigd als gevolg van het door de deelneming behaalde resultaat voor zover dit aan ons wordt toegerekend.

8.6.6 Belastingen

Corporaties zijn verplicht over hun integrale activiteiten vennootschapsbelasting te betalen. De belasting over het resultaat wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de winst-en-verliesrekening, rekening houdend met beschikbare fiscaal compensabele verliezen uit voorgaande boekjaren (voor zover niet opgenomen in de latente belastingvorderingen) en vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-aftrekbare kosten. Ook wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief.

8.7 Financiële instrumenten en risicobeheersing

Gedurende het verslagjaar is het financieel statuut vastgesteld door de treasury commissie. In het financieel statuut wordt het gebruik van niet complexe derivaten onder voorwaarden toegestaan. Binnen ons treasurybeleid dient het gebruik van afgeleide financiële instrumenten ('derivaten') ter beperking van inherente financiële risico's. Op grond van het vigerende interne financieel statuut is het gebruik van derivaten slechts toegestaan voor zover er een materieel verband met de financieringspositie of het belegde vermogen kan worden gelegd en alleen met toestemming vooraf van de Raad van Commissarissen. Derivaten mogen niet worden gebruikt voor het innemen van een speculatieve positie. Wij hebben ultimo 2024 geen derivaten.

Prijrisico

Wij hebben geen effecten opgenomen onder de financiële vaste activa en vlottende activa. Derhalve lopen we geen prijrisico.

Valutarisico

Wij zijn alleen werkzaam in Nederland en loopt geen valutarisico.

Renterisico

Wij lopen renterisico met betrekking tot de reële waarde van de rentedragende vorderingen en effecten met name onder financiële vaste activa, Leningen u/g en overige effecten als gevolg van wijzingen in de marktrente. BrabantWonen maakt geen gebruik van derivaten om dit risico af te dekken.

Voor vorderingen en schulden met variabele renteafspraken lopen wij zeer beperkt risico ten aanzien van toekomstige kasstromen als gevolg van wijzigingen in de rentestanden. De langlopende schuld met variabele rente bedraagt ultimo 2024 € 19,0 miljoen, zijnde 4 roll-over leningen.

Per financieringsbesluit maken wij een bewuste keuze over het aantrekken van een lening tegen vaste rente of van een lening tegen variabele rente onder gelijktijdige afsluiting van een rente-instrument waarmee de variabele rente effectief in een vaste rente wordt omgezet. De criteria op basis waarvan wordt gekozen zijn vastgelegd in het financieel statuut en omvatten: (a) de financieringsbehoefte, (b) de mate waarin de aan te trekken leningen passen in een zo gelijk mogelijk in de tijd verspreiden van betaaldata, vervalkalender en renteherzieningsmomenten, en (c) de per saldo hiermee gemoeide kosten.

Kredietrisico

Wij hebben geen significante concentraties van kredietrisico met betrekking tot onze vorderingen. Wij maken gebruik van meerdere banken als tegenpartij teneinde kredietrisico te spreiden. Limieten legden wij formeel vast in het treasury jaarplan en naleving daarvan monitoren we voortdurend.

Liquiditeitsrisico

Relevante indicatoren voor het liquiditeitsrisico dat BrabantWonen loopt per balansdatum zijn als volgt (indicatief):

31 december 2024
x € 1.000

Bankschuld (geen langlopende schulden)	0
Kredietlimiet	0
Lopende investeringsverplichtingen	206.473
Reeds vastgelegde nog op te storten leningen o/g	25.000
Nog niet benutte borgingsruimte WSW (2024)	0

De beschikbare liquiditeiten monitoren we dagelijks. Investeringsverplichtingen gaan we uitsluitend aan wanneer we zeker hebben gesteld dat hiervoor financiering beschikbaar is of is toegezegd. De vervalkalender van de bestaande leningenportefeuille monitoren we.

Beschikbaarheidsrisico

Wij hebben onze financiële meerjarenplan zodanig aangepast op de maatregelen vanuit de landelijke overheid dat de beschikbaarheid van faciliteiten voor financiering en herfinanciering gecontinueerd wordt. Wij voldoen in de meerjarenplanning aan de financiële kengetallen zoals deze door toezichthouders en ander financiële stakeholders worden gehanteerd. Wij hanteren het eigen middelen beleid van het Waarborgfonds voor de Sociale Woningbouw. Wij hebben daardoor de mogelijkheid om niet-DAEB investeringen en aflossingen van niet-DAEB leningen te financieren uit de positieve operationele kasstroom en de kasstromen verkopen uit bestaand bezit. De afgelopen jaren is om deze reden geen extra niet-DAEB financiering aangetrokken. Op basis van de huidige verwachting van Niet-DAEB projecten en de in Niet-DAEB beschikbare middelen verwachten we in 2025 niet-DAEB financiering aan zullen gaan trekken. Voor onze DAEB financiering kunnen we volstaan met het aantrekken van WSW geborgde financiering. Voor de beschikbaarheid van financiering is de organisatie afhankelijk van het blijvend functioneren van het borgingsstelsel via het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

Reële waarde van financiële instrumenten

De reële waarde is het bedrag waarvoor een actief kan worden verhandeld of een passief kan worden afgewikkeld tussen ter zake goed geïnformeerde partijen, die tot een transactie bereid en onafhankelijk van elkaar zijn. Indien niet direct een betrouwbare reële waarde is aan te wijzen, wordt de reële waarde benaderd door deze af te leiden uit de reële waarde van bestanddelen of van een soortgelijk financieel instrument, of met behulp van waarderingmodellen en waarderingstechnieken. Hierbij wordt gebruikgemaakt van recente gelijksoortige 'at arm's length'-transacties, en van netto contante waarde methodes waarbij rekening wordt gehouden met specifieke omstandigheden.

8.8 Toelichting op de enkelvoudige balans (x € 1.000)

8.8.1 Vastgoedbeleggingen

De mutaties in de vastgoedbeleggingen voor DAEB- en niet-DAEB-vastgoed:

	DAEB- vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie
	EUR	EUR
Stand 31 december 2023		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	1.628.854	81.118
Cumulatieve herwaarderingen	1.426.836	70.507
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-71.280	-10.170
Marktwaaarde in verhuurde staat per 31 december 2023	2.984.410	141.455
Mutaties 2024		
Investeringen	73.983	8.491
Waardevermindering (via voorziening ORT)	-26.505	-
Investeringen - aankoop	940	-
Boekwaarde verkochte vhe's	-3.685	-385
Boekwaarde gesloopte vhe's	-26.305	-364
Herclassificatie - DAEB - niet-DAEB (boekwaarde)	566	-566
Niet gerealiseerde waardeveranderingen	341.367	13.289
Totaal mutaties 2024	360.361	20.465
Stand 31 december 2024		
Cumulatieve Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	1.700.639	89.171
Cumulatieve herwaarderingen	1.714.560	85.557
Cumulatieve waardeverminderingen	-70.428	-12.808
Marktwaaarde per 31 december 2024	3.344.771	161.920

De som van de herwaarderingen van vastgoedbeleggingen bedraagt per balansdatum € 1.800,1 miljoen.

De beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie bedraagt per balansdatum € 2.076,5 miljoen. De WOZ waarde van het vastgoed in exploitatie bedraagt per balansdatum € 4.518 miljoen (2023: € 4.349 miljoen).

BrabantWonen heeft gekozen voor de toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen van de vastgoedportefeuille (woningbezit uitgezonderd tijdelijke huisvesting en parkeren). Dit betekent dat de waardering ten behoeve van de jaarrekening bepaald wordt zonder tussenkomst van een taxateur. Het handboek wordt jaarlijks geactualiseerd. In dit handboek wordt gesteld dat toepassing van de basisversie leidt tot een getrouwe weergave van de marktwaaarde in verhuurde staat op portefeuilleniveau, toepassing van de full-versie leidt tot een getrouwe weergave op complexniveau.

Ieder jaar wordt na 1 juli het handboek gevalideerd op basis van de waarderingsuitkomsten van het bezit van corporaties die de full-versie toepassen, dat wil zeggen de waardering gebruikmakend van een externe taxateur op balansdatum van het daaraan voorafgaande boekjaar. Dit vormt input om de basisversie eventueel aan te passen. De validatie eis daarbij is dat voor ten minste 90% van de portefeuilles het verschil tussen de basiswaardering en full waardering beperkt moet blijven tot maximaal + of - 10%.

Uit het validatie-rapport met betrekking tot de waarderingen ultimo 2023 blijkt dat de basisversie 2023 tot een aanvaardbare marktwaaardering op portefeuilleniveau heeft geleid, uitgaande van een taxatie-onzekerheid van + of - 10%. Uit het validatierapport

blijkt dat jaarlijks aanpassingen noodzakelijk zijn in de uitgangspunten om tot een aanvaardbare waardering te komen. In corop regio Noordoost Noord-Brabant bedraagt het validatie-effect conform de Fakton effectenrapportage d.d. 12 september 2024 circa 0,83% te laag. Dit validatie-effect van 2023 is conform voorgaande jaren als mutatie in de marktwaarde in verhuurde staat in de jaarrekening 2024 verwerkt en bedraagt circa € 135,6 miljoen. In de finale versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2024 d.d. 14 maart 2025 zijn de parameters leegwaardestijging, markthuur en disconteringsvoet geactualiseerd, teneinde marktconformiteit van de marktwaarde in verhuurde staat te realiseren, waarbij geen aanpassing heeft plaatsgevonden van eventuele relevante andere uitgangspunten). De jaarlijkse mutatie van de marktwaarde welke tot uitdrukking komt in de jaarrekening (waardeverandering vastgoedportefeuille) bestaat derhalve onder meer uit de marktontwikkeling over 2024 enerzijds en de validatie-effecten anderzijds.

De inzichten van de validatie 2024 zijn vanzelfsprekend nog niet bekend met betrekking tot de waardering volgens de basisversie naar de stand van 31 december 2024 en dan ook niet meegenomen bij de totstandkoming van deze jaarrekening.

8.8.1.1 DAEB vastgoed in exploitatie

De marktwaarde van ons DAEB vastgoed in exploitatie is ten opzichte van een jaar geleden toegenomen met € 360,4 miljoen, een stijging van 12,1%. In ons financieel verslag in hoofdstuk 7.1.3 wordt de marktwaarde ontwikkeling van dit jaar ten opzichte van het voorgaande verslagjaar meer in detail toegelicht.

De voornaamste oorzaak van de stijging van de marktwaarde van ons vastgoed heeft betrekking op positieve marktontwikkelingen. Onder de investeringen worden de tussentijdse verbeteringen verantwoord die hebben plaatsgevonden aan het vastgoed en nieuwbouw investeringen. Het vastgoed wat we hebben aangekocht, wordt verantwoord onder investeringen via aankoop. De desinvesteringen hebben betrekking op het vastgoed wat in 2024 uit exploitatie is genomen zoals gesloopt en verkocht vastgoed. De her-classificaties betreffen woningen die vanuit de niet-DAEB tak zijn overgeheveld naar de DAEB tak en andersom. De waardevermindering via (voorziening ORT) en niet gerealiseerde waardeveranderingen hebben betrekking op de waardeverandering van ons vastgoed.

De belangrijkste uitgangspunten welke we bij de bepaling van de reële waarde van de op actuele waarde gewaardeerde vastgoedbeleggingen hanteerden betreft de gemiddelde resterende looptijd van de bestaande huurcontracten
De looptijd van deze contracten met een bekende looptijd baseerden we op de contractueel minimaal resterende contractduur.

De belangrijkste uitgangspunten bij de bepaling van de waardering van het DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zetten we uiteen in paragraaf 8.5.4. Bij het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat maakten we gebruik van meerdere macro economische parameters en/of schattingen (full versie). Aanpassingen van deze parameters en/of schattingen kunnen van significante invloed zijn op de waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat. De verschillenanalyse ten aanzien van het vastgoed in exploitatie is opgenomen in hoofdstuk 7.1.3.

Om inzicht te geven in de effecten van redelijkerwijs mogelijke wijzigingen in belangrijke parameters op de marktwaarde in verhuurde staat stelden we voor onze vastgoedportefeuille een gevoeligheidsanalyse op.

DAEB					niet-DAEB					x € 1000.	
	Woningen	BOG/MOG/ZOG	Parkeren	Subtotaal	Woningen	BOG/MOG/ZOG	Parkeren	Subtotaal	Totaal	Afwijking (%)	
Marktwaaarde 2024 (basisscenario)	2.990.646	353.183	942	3.344.771	131.842	11.331	18.746	161.920	3.506.691		
Scenario's	Aanpassing										
Contracthuur	25	40.708	19.299	1.099	61.106	1.085	16	4.723	5.825	66.931	
	-25	-40.772	9.656	-11	-31.127	-1.088	-16	-3.087	-4.191	-35.319	
Markthuur	25	4.160	19.526	59	23.746	20	180	70	270	24.016	
	-25	-5.347	9.404	-	4.056	-20	-176	-	-196	3.860	
WOZ en leegwaarde	10%	209.840	13.470	167	223.477	10.194	-50	1.783	11.927	235.404	
	-10%	-209.955	15.458	-167	-194.664	-10.169	50	-1.778	-11.898	-206.561	
Mutatiegraad	1%	125.001	14.464	224	139.690	4.480	-	987	5.468	145.157	
	-1%	-55.764	14.464	-269	-41.569	-1.520	-	-1.189	-2.709	-44.278	
Disconteringsvoet	0,5%	-131.266	-1.254	-33	-132.553	-4.605	-478	-534	-5.617	-138.170	
	-0,5%	145.330	31.247	36	176.614	5.047	508	577	6.133	182.746	

In bovenstaande analyse hebben we door middel van bepaalde parameter aanpassingen de gevoeligheid van de marktwaaarde in beeld gebracht. Zoals blijkt uit bovenstaande tabel zorgt een verlaging van de disconteringsvoet met 0,5% voor een procentuele toename van de marktwaaarde met 5,2%. Een verhoging van de disconteringsvoet met 0,5% zorgt voor een daling van 3,9% van onze portefeuille. De marktwaaarde fluctueert binnen een gestelde range van bijna € 0,4 miljard. Indien we de WOZ en de leegwaarde aanpassen met +/- 10% heeft dit een effect van ruim 6% op de marktwaaarde. De aanpassingen die zijn doorgevoerd op de contracthuur, markthuur en mutatiegraad zorgen voor een effect op de marktwaaarde tussen de 1,3% negatief en 4,1% positief.

Beleidswaarde

De beleidswaarde ultimo 2024 bedraagt € 2.076,5 miljoen.

Voor de bepaling van de beleidswaarde zijn de voornaamste uitgangspunten gehanteerd:

Uitgangspunten:	2024	2023
	€	€
Gemiddelde streefhuur per maand per woning	689	639
Norm beheerlasten per jaar per woning	1.059	1.032
Ingerekende gemiddelde jaarlijkse onderhoudslasten per woning	3.242	2.944
Aantal ingerekende woningen met E,F,G label	482	-

Streefhuur

De streefhuur betreft de huur die volgens ons beleid bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten. Sinds juni 2024 hanteren wij in ons beleid vaste streefhuurprijzen. Al onze woningen zijn in een huurklasse geplaatst die past bij de grootte en kwaliteit van de woning.

Onderhoud

De ingerekende onderhoudslasten bestaan uit de volgende elementen:

- Reparatie- en klachtenonderhoud
- Mutatieonderhoud
- Contractonderhoud
- Planmatig onderhoud

De in de meerjaren onderhoudsbegroting opgenomen geschatte lasten inzake reparatie- en klachtenonderhoud als mutatieonderhoud zijn mede gebaseerd op ervaringscijfers vanuit het verleden welke worden geïndexeerd met de bouwkostenindex.

Het geschatte contractonderhoud is gebaseerd op aangegane respectievelijk naar verwachting af te sluiten onderhoudscontracten voor de betreffende installaties.

Het planmatig onderhoud is gebaseerd op de meerjaren onderhoudsbegroting (MJOB) van BrabantWonen. De MJOB gaat uit van al die werkzaamheden die meerjarig (zowel de

lange als korte onderhoudscycli) moeten worden uitgevoerd om een complex in zodanig technische en bouwkundige staat te houden dat er sprake is en blijft van minimaal een conditiescore 4.

BrabantWonen beschikt over een door het bestuur en Raad van Commissarissen goedgekeurde MJOB voor 10 jaar.

De MJOB is gebaseerd op de bekende onderhoudsstaat van het bezit. Om de onderhoudsstaat actueel te houden verricht BrabantWonen conditiemetingen. Hiertoe hanteert BrabantWonen een periodieke actualisatie. Eens in de 6 jaar wordt ieder complex opgenomen.

Bij het opstellen van de MJOB voor de FMP 2025-2034 houdt BrabantWonen rekening met het actuele prijspeil dat is gebaseerd op 2025. Voor het bepalen van de beleidswaarde wordt uitgegaan van peildatum 31-12-2024. De timing wanneer verschillende onderhoudscycli worden uitgevoerd, is gebaseerd op een schatting. Het daadwerkelijke jaar van uitvoering is niet exact voorspelbaar en afhankelijk van meerdere factoren. De impact van een individuele verschuiving in de tijd van planmatig onderhoud in de 60 jaar prognose is van geringe betekenis op de uitkomst van de beleidswaarde als geheel. Daarnaast zal een verschuiving op complexniveau gecompenseerd kunnen worden met een verschuiving bij een ander complex. De omvang van het planmatig onderhoud als geheel tendeeert naar een ideaalcomplex. De exacte timing van uitgave valt derhalve onder de aanwezige schattingsonzekerheid.

In de MJOB houdt BrabantWonen rekening met de volgende cycli:

Type	Periodiciteit
Schilderwerk	6 jaar
Installaties	15 jaar
Dak vervanging	45 jaar
Voegwerk	60 jaar
Kozijnvervanging	60 jaar
Keukens	18 jaar
Badkamer	30 jaar
Toilet	30 jaar

De MJOB is opgesteld rekening houdend met verwachte toekomstige ingrijpende verbouwingen, renovaties, sloop, nieuwbouw en verkoop. Ten behoeve van de beleidswaarde die gebaseerd dient te worden op een 60 jaren doorlopende exploitatieperiode zijn de volgende correcties doorgevoerd op de MJOB:

- Sloopcomplexen zijn opgevoerd qua verwacht onderhoud op basis van het behouden van een minimale conditiescore van 4.
- Ingrijpende verbouwingen en renovaties zijn:
 - Niet aangepast in de MJOB daar BrabantWonen van mening is dat de complexen waarop dit van toepassing is geen significante invloed hebben op het totaal van de MJOB van BrabantWonen.
- Nieuwbouw en verkoop is buiten beschouwing gelaten.

De MJOB is complexgewijs opgesteld en kent een horizon van 44 jaar. Voor de prognosejaren waar geen MJOB voor beschikbaar is heeft BrabantWonen de MJOB met 16 jaar verlengd tot de in te rekenen horizon van 60 jaar. Hiertoe is voor de periode van 45 tot 60 jaar een gemiddeld onderhoudsbedrag per complex bepaald over een periode van 20 jaar. Concreet betekent dit dat in jaar 45 het onderhoudsbedrag bestaat uit een gemiddelde van jaar 1 – jaar 20. In jaar 46 uit een gemiddelde van jaar 2 – jaar 21 etc.

EFG labels

BrabantWonen heeft nog 482 eenheden waarop een EFG label van toepassing is die verplicht zijn ingerekend in de beleidswaarde. Voor deze complexen is geen correctie

doorgevoerd op de MJOB aangezien het aantal dusdanig laag is dat opname van de normbedragen vanuit het Handboek modelmatig waarderen niet leidt tot een materieel andere schatting van de beleidswaarde.

Beheerlasten

De beheerlastennorm is gebaseerd op de door het bestuur en Raad van Commissarissen goedgekeurde FMP 2025-2034.

Sensitiviteitsanalyse

Om inzicht te kunnen geven in de effecten van mogelijke wijzigingen in belangrijke parameters c.q. uitgangspunten op de beleidswaarde stelden we een gevoeligheidsanalyse op. In onderstaande tabel wordt aangegeven welk effect een positieve of negatieve aanpassing van deze uitgangspunten heeft op de beleidswaarde.

		DAEB	niet-DAEB	x € 1000. Totaal	Vershil (%)
Beleidswaarde 2024 (basisscenario)		1.967.860	108.615	2.076.475	
Scenario's	Aanpassing				
Contracthuur	25	71.839	6.138	77.977	3,8%
	-25	-40.472	-4.530	-45.002	-2,2%
WOZ en leegwaarde	10%	13.597	1.733	15.330	0,7%
	-10%	15.331	-1.728	13.603	0,7%
Mutatiegraad	1%	21.633	1.504	23.137	1,1%
	-1%	12.224	-1.225	10.999	0,5%
Disconteringsvoet	0,5%	-158.717	-8.527	-167.244	-8,1%
	-0,5%	217.111	9.942	227.053	10,9%
Beleidswaarde scenario's	Aanpassing				
Streefhuur	25	122.857	2.892	125.749	6,1%
	-25	-100.722	-2.885	-103.607	-5,0%
Beleidsonderhoud	100	-51.235	-1.658	-52.894	-2,5%
	-100	79.204	1.594	80.798	3,9%
Beleidsbeheer	100	-51.235	-1.658	-52.894	-2,5%
	-100	80.164	1.658	81.822	3,9%

Verzekering & zekerheden

Onze materiële vaste activa zijn verzekerd tegen aanschaf- of voortbrengingskosten. In 2024 is de verzekerde waarde bepaald op basis van taxaties van ons overige bezit (zoals bijv. eigen kantoorpand). Verhuureenheden kennen geen herbouwwaarde. We betalen daarom een vaste premie per verhuureenheid, met de garantie van geen onderverzekering.

Het onroerend goed is nagenoeg in zijn geheel gefinancierd met rijksleningen of met kapitaalmarktleningen onder overheidsgarantie. In maart 2024 hebben we een nieuwe volmacht op het DAEB vastgoed afgegeven van € 2,4 miljard. De oude volmacht is komen te vervallen. Hiermee heeft het WSW de mogelijkheid om direct hypotheek te vestigen op een deel van het DAEB-bezit.

Van deze volmacht heeft het WSW gedurende het verslagjaar geen gebruik gemaakt.

We namen bij het aantrekken van een financiering van de Rabobank voor het niet-DAEB project La Vie (€ 5,3 miljoen) een verpanding aan de Rabobank op voor de huurpenningen van dit complex.

8.8.1.2 Niet-DAEB vastgoed in exploitatie

In vergelijking met afgelopen jaar laat de marktwaarde van het niet-DAEB vastgoed in exploitatie nagenoeg een stijging zien van 14,5%. Deze stijging is voor het grootste gedeelte te verklaren door opgeleverde nieuwbouw en positieve marktontwikkelingen.

De belangrijkste uitgangspunten welke we bij de bepaling van de reële waarde van de op actuele waarde gewaardeerde vastgoedbeleggingen hanteerden betreft de gemiddelde resterende looptijd van de bestaande huurcontracten

De looptijd van deze contracten met een bekende looptijd baseerden we op de contractueel minimaal resterende contractduur.

8.8.2 Overige Vastgoedbeleggingen

8.8.2.1 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

De mutaties in de onroerende zaken verkocht onder voorwaarden zijn:

	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden
	EUR
Stand 31 december 2023	23.517
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	12.798
Boekwaarden 31 december 2023	36.315
Mutaties 2024	
Investerings	999
Desinvesterings	- 1.948
Waardeveranderingen	3.526
Terugneming van waardeveranderingen	- 1.288
Totaal mutaties 2024	1.289
Stand 31 december 2024	
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	22.568
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	15.036
Boekwaarden per 31 december 2024	37.604

Vanaf 2010 verkopen we een gedeelte van ons ontwikkelde vastgoed op basis van het "Koopgarant" principe. Hierbij verleenden we kortingen van 10% tot 25% op de marktwaarde en leggen we terugkoopplicht vast. In de afgelopen jaren verleenden we maximaal 10% korting. Eind 2024 hebben we het koopgarant/comfort-principe volledig afgebouwd. Indien we het break-even-point bereiken, verkopen we deze woningen in de vrije markt.

Na verkoop (met koopgarantvoorwaarden) presenteren we deze woningen enerzijds onder onroerende zaken verkocht onder voorwaarden tegen de marktwaarde minus de verleende korting en anderzijds onder terugkoopverplichting tegen de waarde waarvoor we verplicht zijn de woning terug te kopen. Het saldo van deze twee posten in de balans verantwoorden onder niet gerealiseerde waardeverandering in de winst-en-verliesrekening. Jaarlijks passen we ook een waardemutatie toe op basis van de taxatiewaarde ultimo boekjaar, deze baseren we op basis van de cijfers van het NVM.

Deze waardemutatie verloopt ook via de niet gerealiseerde waardeveranderingen in de winst-en-verliesrekening. De terugneming van de waardeverandering heeft betrekking op de overwaarde van teruggekochte koopgarantwoningen. Deze waarde halen we uit de balans bij terugkoop.

Mutaties in aantallen:

Stand 1-1-2024	
Woningen verkocht onder voorwaarden per 1-1-2024	122
Voorraad gelabelde verkoopwoningen VoV 1-1-2024	5
Totaal aantal woningen VoV 1-1-2024	<u>127</u>

Mutaties woningen verkocht onder voorwaarden 2024

Aantal woningen verkocht onder voorwaarden per 1-1-2024	122
Terugkoop 2024	-8
Afkoop 2024	-3
Verkoop 2024	3
Woningen verkocht onder voorwaarden per 31-12-2024	<u>114</u>

Mutaties voorraad 2024

Voorraad 1-1-2024	5
Terugkoop 2024	8
Nieuwe koopgarantwoningen 2024	0
Verkoop VoV 2024	-3
Verkoop vrije markt 2024	-4
Voorraad per 31-12-2024	<u>6</u>

Stand 31-12-2024	
Woningen verkocht onder voorwaarden per 31-12-2024	114
Voorraad gelabelde verkoopwoningen VoV 31-12-2024	6
Totaal aantal woningen VoV 31-12-2024	<u>120</u>

8.8.2.2 DAEB en niet DAEB Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

	DAEB vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	Niet-DAEB vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie
	EUR	EUR
Balanswaarde per 31 december 2023	16.119	1.317
Mutaties 2024		
Investerings	118.824	21.963
Herclassificaties	-	-
Opleveringen nieuwbouw	-45.460	-9.057
Mutatie ORT (via voorziening ORT)	-43.365	-3.538
Totaal mutaties 2024	29.999	9.368
Balanswaarde per 31 december 2024	46.118	10.685

In het boekjaar activeerden we voor onroerende zaken in ontwikkeling een bedrag van € 1,1 miljoen aan bouwrente. Bij niet-specifiek gefinancierde nieuwbouwprojecten

hanteerden we een gemiddelde rentevoet van 1,104% (gemiddelde rentelast op het vreemd vermogen afgezet tegen het totale vermogen per 31 december 2023).

Opleveringen

Opleveringen betreffen de opgeleverde nieuwbouwprojecten die van projecten in ontwikkeling naar vastgoed in exploitatie worden overgeboekt.

In 2024 namen we 60 appartementen Boschveld, 6 appartementen Parklaan, 24 woningen Willem Barendszstraat, 24 woningen De Erven, 63 appartementen Walkwartier en 18 zorgenheden & 2 ontmoetingsruimten in De Nieuwe Hoeven in gebruik. Deze ingebruikname nieuwbouw leidt tot een overboeking tegen marktwaarde verhuurde staat van € 53 miljoen.

Waardeveranderingen

De waardeveranderingen bestaan uit de onrendabele investeringen nieuwbouw en renovatieprojecten naar aanleiding van goedkeuringsbesluiten, die in 2024 zijn genomen en de bijstellingen van de onrendabele investeringen op lopende projecten, omdat deze worden bepaald op basis van het handboek marktwaarde 2024 in plaats van het handboek marktwaarde 2023.

Timing en verwerking van onrendabele investeringen nieuwbouw en herstructurering

In de jaarrekening verwerken we naast juridisch afdwingbare verplichtingen tevens feitelijke verplichtingen die kunnen worden gekwalificeerd als "intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd". Hiervan is sprake wanneer uitingen namens ons zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten.

Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan ons besluitvormingsproces rondom projectontwikkeling en herstructurering.

Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de definitief ontwerp fase en afgeleid het aanvragen van de bouwvergunning plaatsvond.

De aannames gedaan bij de financiële impact van bovengenoemde feitelijke verplichtingen kunnen afwijken bij daadwerkelijke realisatie van de projecten.

Planvorming kan onder meer wijzigingen in de tijd ondergaan door bewegingen in het prijsniveau van leveranciers, wettelijke procedures en aanpassingen in de voorgenomen bouwproductie.

8.8.3 Materiële vaste activa

8.8.3.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De mutaties in de materiële vaste activa zijn:

	Bedrijfsgebouwen en terreinen	Andere vaste bedrijfsmiddelen	Software	Totaal
	EUR	EUR	EUR	EUR
Stand 31 december 2023	11.948	7.834	10.639	30.421
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	-8.524	-3.038	-9.203	-20.765
Boekwaarden 31 december 2023	3.424	4.796	1.436	9.656
Mutaties 2024				
Investerings	15	445	622	1.082
Desinvesteringen	-	-82	-	-82
Afschrijvingen	-322	-603	-580	-1.505
Afschrijvingen desinvesteringen	-	33	-	33
Totaal mutaties 2024	-307	-207	42	-472
Stand 31 december 2024				
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	11.963	8.197	11.261	31.421
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-8.846	-3.608	-9.783	-22.237
Boekwaarden per 31 december 2024	3.117	4.589	1.478	9.184

De investeringen betreffen de aanschaf van bedrijfsauto's, verbetering van WKO's, (her)inrichting van onze kantoorgebouwen, alsmede de aanschaf van apparatuur voor het digitaal vergaderen.

De investeringen in de software betreffen investeringen in computerprogrammatuur zoals de implementatie van Reisbalans, het doorontwikkelen van de tool ten behoeve van de managementinformatie met Skarp en de ontwikkelkosten van het nieuwe woonruimteverdeelsysteem Thuispoort.

De desinvesteringen betreffen de verkoop van auto's.

Voor de post onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie hanteren we de volgende componenten en afschrijvingstermijnen:

- Grond	geen afschrijvingen
- Opstal	lineair 50 jaar
- Installaties	lineair 10 jaar
- Inrichting	lineair 10 jaar
- Computerprogrammatuur	lineair 5 jaar
- Computerapparatuur & kantoormachines	lineair 5 jaar
- Gereedschappen & machines	lineair 5 jaar
- Voertuigen & aanhangers	lineair 5 jaar

8.8.4 Financiële vaste activa

Het verloop van de financiële vaste activa specificeren we als volgt:

	<u>Deelnemingen in groeps- maatschappijen</u>	<u>Latente belasting- vorderingen</u>	<u>Overige financiële vaste activa</u>	<u>Subtotaal</u>
	EUR	EUR	EUR	EUR
Stand per 1 januari 2024	13	6.911	124	7.048
<i>Mutaties</i>				
Tijdelijke verschillen	-	-564	-	-564
Resultaat deelnemingen	-5	-	-	-5
Langlopende verplichting Thuispoort	-	-	257	257
Voorzieningen	-	-	-3	-3
Ontvangen aflossing	-	-	-	-
Stand per 31 december 2024	<u>8</u>	<u>6.347</u>	<u>378</u>	<u>6.733</u>

8.8.4.1 Deelnemingen

De deelnemingen betreffen:

	<u>Aandeel in kapitaal</u>	<u>Resultaat boekjaar</u>	<u>Aandeel BW in resultaat</u>	<u>Eigen vermogen per 31 december</u>	<u>Aandeel BW in Eigen vermogen</u>
		EUR	EUR	EUR	EUR
Gebiedsontwikkeling 's-Hertogenbosch-Oost Beheer B.V., Utrecht	50%	-11	-5	16	8
Totaal		<u>-11</u>	<u>-5</u>	<u>16</u>	<u>8</u>
		EUR	EUR	EUR	EUR
BrabantWonen Holding B.V., Oss	100%	-875	-875	-24.085	-24.085
Ontwikkelingscombinatie Bernhoven Beheer B.V., Oss	67%	-16	-12	-1.167	-778
Ontwikkelingscombinatie Willemspoort Middengebied B.V., Rotterdam	33%	2	1	-68	-23
Totaal		<u>-889</u>	<u>-886</u>	<u>-25.320</u>	<u>-24.886</u>

Het resultaat deelnemingen betreft de resultaten zoals verantwoord onder paragraaf 8.9.9. Voor ons aandeel in het negatieve vermogen van BrabantWonen Holding B.V., Ontwikkelingscombinatie Bernhoven Beheer B.V. en Ontwikkelingscombinatie Willemspoort Middengebied B.V. vormden we een voorziening. Deze is terug te vinden onder paragraaf 8.9.3 voorziening deelnemingen.

8.8.4.2 Latente belastingvordering(en)

Het verloop van de belastingvordering(en) specificeren we als volgt:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	<u>Opgenomen onder financiële vaste activa</u>	<u>Opgenomen onder financiële vaste activa</u>
	EUR	EUR
Stand per 1 januari	6.911	7.658
<i>Mutaties</i>		
Tijdelijke verschillen	-564	-747
Resultaat deelnemingen	-	-
Stand per 31 december	<u>6.347</u>	<u>6.911</u>

De opgenomen latenties zijn gewaardeerd tegen contante waarde. De op contante waarde gewaardeerde latenties zijn berekend tegen 2,0257%. Het kortlopend deel (< 12 maanden) van deze latentie is € 0,6 miljoen.

Vastgoed in exploitatie

Ten aanzien van het DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie is sprake van een waarderingsverschil tussen de commerciële en fiscale boekwaarde. De marktwaarde van het vastgoed in exploitatie bedraagt ultimo 2024 € 3,51 miljard. De fiscale boekwaarde bedraagt ultimo 2024 € 2,60 miljard.

Het totale waarderingsverschil ultimo 2024 van € 904 miljoen wordt niet volledig gewaardeerd omdat alleen rekening is gehouden met tijdelijke verschillen waarbij de afwikkeling binnen een afzienbare termijn plaatsvindt. Er is alleen sprake van een duidelijk afwikkelmoment bij vastgoed waarop een fiscaal afschrijvingspotentieel zichtbaar is. De nominale waarde van deze latentie bedraagt per 31 december 2024 € 7,7 miljoen. De contante waarde van deze latentie bedraagt per 31 december 2024 € 6,1 miljoen.

De omvang van de verschillen, die niet in de waardering van de latente belastingvorderingen zijn verwerkt, bedraagt € 909 miljoen.

Leningen o/g en u/g

In de jaarrekening is voor de leningenportefeuille een latente belastingvordering tegen de contante waarde verantwoord voor het verschil tussen de waardering die de fiscus toepast (i.c. reële waarde) en de waardering als toegepast in de jaarrekening (geamortiseerde kostprijs). De latentie loopt af over de resterende looptijd van de leningen.

8.8.4.3 Leningen u/g

De leningen u/g betreffen de volgende contracten:

	<u>Einde looptijd</u>	<u>Rente</u>	<u>31-dec-24</u>
			EUR
Leningen u/g			
BrabantWonen GOGWO B.V.	Variabel	Variabel	22.152
Voorziening GOGWO B.V.			- 22.152
			<u>-</u>

De verstrekte lening aan BrabantWonen GOGWO B.V. heeft een variabele rente voor de restant looptijd. Voor deze lening zijn geen zekerheden verkregen.

8.8.4.4 Overige financiële vaste activa

Onder de overige financiële vast activa verantwoorden we de eenmalige kapitaalstorting ten behoeve van het startkapitaal van Coöperatief Thuispoort U.A. Deze langlopende vordering komt terug naar BrabantWonen wanneer de samenwerking met Thuispoort beëindigd wordt.

Onder de overige financiële vaste activa verantwoorden we de erfpacht die we overnamen met de fusie met stichting Nieuw Berlerode. Jaarlijks valt hier een gedeelte van vrij, deze vrijval presenteren we onder desinvesteringen.

8.8.5 Voorraden

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	EUR	EUR
Vastgoed bestemd voor de verkoop	1.648	950
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	835	827
Overige voorraden	8.397	7.405
	<u>10.880</u>	<u>9.182</u>

De voorraad vastgoed bestemd voor de verkoop betreft de terugkoop van 5 koopgarantwoningen (€ 1,6 miljoen).

De voorraad vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop ultimo 2024 bestaat uit de grondpositie aan de Saal van Zwanenbergsingel in Oss (€ 0,8 miljoen).

De overige voorraden betreft de grondpositie van de Zusterflat in 's-Hertogenbosch (€ 8,40 miljoen).

8.8.6 Vorderingen

Alle vorderingen hebben een resterende looptijd korter dan een jaar. De reële waarde van de vorderingen benadert de boekwaarde, gegeven het kortlopende karakter ervan en het feit dat waar nodig voorzieningen voor oninbaarheid zijn gevormd.

8.8.6.1 Huurdebiteuren

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	EUR	EUR
Huurdebiteuren	2.038	1.949
Af: voorziening wegens oninbaarheid	-1.288	-1.278
Totaal huurdebiteuren	<u>750</u>	<u>671</u>

8.8.6.2 Overheidsinstellingen

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	EUR	EUR
Gemeente Oss	1	45
Gemeente 's-Hertogenbosch	9	-5
Totaal vorderingen op overheidsinstellingen	<u>10</u>	<u>40</u>

8.8.6.3 Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	EUR	EUR
Vordering op deelneming in BrabantWonen GOGWO B.V.	3.948	3.073
Voorziening op vordering BrabantWonen GOGWO B.V.	-3.948	-3.073
Vordering op deelneming in BrabantWonen GO Willemspoort B.V.	-	-
Vordering op deelneming in BrabantWonen GO Bernhoven B.V.	110	65
Totaal vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	<u>110</u>	<u>65</u>

8.8.6.4 Belastingen en premies sociale verzekeringen

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	EUR	EUR
Vennootschapsbelasting 2024	807	-
Vennootschapsbelasting 2023	3.506	2.447
Vennootschapsbelasting 2022	-	7.573
	<u>4.313</u>	<u>10.020</u>

8.8.6.5 Overige vorderingen

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	EUR	EUR
BrabantZorg	777	691
Overige vorderingen	110	86
Totaal overige vorderingen	<u>887</u>	<u>777</u>

De vorderingen op BrabantZorg hebben hoofdzakelijk betrekking op de afrekening doorbelaste kosten aan BrabantZorg betreffende projecten en de jaarlijkse afrekening extramuralisatie.

8.8.6.6 Overlopende activa

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	EUR	EUR
Overige	2.203	1.505
Totaal overlopende activa	<u>2.203</u>	<u>1.505</u>

De overlopende activa hebben met name betrekking op vooruitbetaalde zakelijke lasten waaronder licenties, serviceovereenkomsten ICT en verzekeringen.

8.8.7 Liquide middelen

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	EUR	EUR
Kas/bank/giro	10.705	4.253
Totaal liquide middelen	<u>10.705</u>	<u>4.253</u>

Van de liquide middelen staat € 538.000 < 1 jaar niet ter vrije beschikking.

8.8.8 Eigen vermogen

Het verloop van het eigen vermogen is als volgt:

	2024	2023
	EUR	EUR
Stand per 1 januari	2.397.066	2.710.723
Resultaat boekjaar	330.588	-313.657
Stand per 31 december	2.727.654	2.397.066

8.8.8.1 Overige reserves

Het verloop van de overige reserves is als volgt:

	2024	2023
	EUR	EUR
Stand per 1 januari	1.213.380	778.940
Realisatie als gevolg van verkoop	3.232	6.838
Overboeking naar herwaarderingsreserve	-306.006	216.200
Resultaat vorig boekjaar	-313.657	211.402
Stand per 31 december	596.949	1.213.380

8.8.8.2 Herwaarderingsreserve

Het verloop van de herwaarderingsreserve is als volgt:

	2024	2023
	EUR	EUR
Stand per 1 januari	1.497.343	1.720.381
Realisatie als gevolg van verkoop	-3.232	-6.838
Overboeking vanuit overige reserve	306.006	-216.200
Stand per 31 december	1.800.117	1.497.343

In het vermogen namen we per 31 december 2024 een herwaarderingsreserve op van € 1.800,1 miljoen. De herwaarderingsreserve heeft voor € 1.714,6 miljoen betrekking op het DAEB vastgoed in exploitatie en voor € 85,5 miljoen betrekking op het niet-DAEB vastgoed in exploitatie.

Per 31 december 2024 is totaal € 1.800,1 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingsreserves begrepen (2023: € 1.497,3 miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het handboek modelmatig waarderen bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderinggrondslag en daaruit afgeleide ministeriele besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van BrabantWonen. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen.

Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden.

Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuurlast en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerlasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde (en daarmee van het eigen vermogen) in de toekomst zal worden gerealiseerd).

Het bestuur van BrabantWonen heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is.

8.8.8.3 Resultaat boekjaar

De resultaatbestemming is nog niet verwerkt in de jaarrekening. Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2024 ad € 330,59 miljoen als volgt te bestemmen:

- Het gerealiseerde resultaat over het boekjaar 2024 ad € 330,59 miljoen aan de overige reserves toe te voegen.

8.8.9 Voorzieningen

Het verloop van de voorzieningen is als volgt:

	Stand per 1 januari 2024	Dotaties	Onttrekkingen	Vrijval	Waardeveranderingen	Mutatie ORT (via voorziening ORT)	Stand per 31 december 2024
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Onrendabele investeringen nieuwbouw	108.338	46.676	-14.103	-	-33.876	-46.884	60.151
Onrendabele investeringen renovatie	6.999	32.377	-12.402	-	-	-24	26.950
Latente belastingverplichtingen	-	-	-	-	-	-	-
Deelnemingen	24.000	886	-	-	-	-	24.886
Totaal	139.337	79.939	-26.505	-	-33.876	-46.908	111.987

8.8.9.1 Onrendabele investeringen nieuwbouw

	2024	2023
	EUR	EUR
Boekwaarde per 1 januari	108.338	23.597
Dotaties	46.676	50.002
Onttrekkingen	-14.103	-5.312
Waardeveranderingen	-33.876	73.470
Vrijval	-	-
Mutatie ORT (via voorziening ORT)	-46.884	-33.419
Boekwaarde per 31 december	60.151	108.338

De dotatie van de voorziening wordt verklaard door het treffen van voorzieningen voor nieuwe projecten waarvoor een investeringsbesluit in het boekjaar is genomen. Deze dotatie ziet voor de nieuwbouwprojecten toe op De Erven (appartementen), Osseweg Heesch, EKP, Orthen Links fase 4, tijdelijke woningen Gewandeweg, Walkwartier, Boschveld vlek 21, Rosso en Dijkstaete.

8.8.9.2 Onrendabele investeringen renovaties

	2024	2023
	EUR	EUR
Boekwaarde per 1 januari	6.999	14.473
Dotaties	32.377	9.932
Onttrekkingen	-12.402	-17.447
Waardeveranderingen	-	-
Mutatie ORT (via voorziening ORT)	-24	41
Boekwaarde per 31 december	<u>26.950</u>	<u>6.999</u>

De dotatie voor de renovatieprojecten ziet toe op Brugstraat, Berewouthof, Eikenboomgaard/Terwaenen eo, Buizerdstraat, Rijzertlaan.

8.8.9.3 Voorziening deelnemingen

	2024	2023
	EUR	EUR
Stand per 1 januari	24.000	22.788
Dotaties	886	1.212
Onttrekkingen	-	-
Vrijval	-	-
Stand per 31 december	<u>24.886</u>	<u>24.000</u>

De voorziening deelnemingen is gevormd voor de verwachte uitstroom van middelen doordat de waarde van deelnemingen BrabantWonen Holding B.V., Ontwikkelingscombinatie Bernhoven Beheer B.V. en Ontwikkelingscombinatie Willemspoort Middengebied B.V. volgens de vermogensmutatiemethode negatief is en Stichting BrabantWonen instaat voor de schulden van deze vennootschap respectievelijk de feitelijke verplichting heeft deze vennootschap tot betaling van haar schulden in staat te stellen.

8.8.10 Langlopende schulden

	Stand per 31 december 2024	Aflossings- verplichting 2025	Resterende looptijd > 1 jaar	Resterende looptijd > 5 jaar
	EUR	EUR	EUR	EUR
Schulden/leningen overheid	-	-	-	-
Schulden/leningen kredietinstellingen	719.785	31.343	130.558	557.884
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	36.870	928	3.712	32.230
Overige schulden	48	-	-	48
Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	-	-	-	-
	<u>756.703</u>	<u>32.271</u>	<u>134.270</u>	<u>590.162</u>

In de tabel presenteren we ultimo 2024 een langlopend en een kortlopend deel van de aflossingsverplichting. Aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na afloop van het boekjaar namen we in de balans op onder de schulden op korte termijn.

De door het WSW geborgde leningportefeuille van BrabantWonen bedraagt € 710,7 miljoen.

Het vervalschema van de langlopende schulden in de komende 5 jaar is als volgt:

	Aflosbaar over 2 jaar	Aflosbaar over 3 jaar	Aflosbaar over 4 jaar	Aflosbaar over 5 jaar
	EUR	EUR	EUR	EUR
Schulden/leningen overheid	-	-	-	-
Schulden/leningen kredietinstellingen	34.604	30.220	32.247	33.486
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	928	928	928	928
Overige schulden	-	-	-	-
	<u>35.532</u>	<u>31.148</u>	<u>33.175</u>	<u>34.414</u>

Marktwaaarde leningen

De marktwaaarde van de leningenportefeuille bedraagt ultimo 2024 € 761,2 miljoen (2023: € 621,1 miljoen).

De marktwaaarde van de leningportefeuille is gestegen ten opzichte van 2023. De stijging komt door de toename van de leningportefeuille.

De gemiddelde duration van de leningportefeuille van BrabantWonen is 10,4 jaar. De gemiddelde looptijd van de leningen is 17,49 jaar.

8.8.10.1 Leningen overheid en kredietinstellingen

De mutaties in 2024 van de schulden/leningen overheid en kredietinstellingen:

**Schulden/
leningen
kredietin-
stellingen**

EUR

Stand per 1 januari (lang- en kortlopend) 608.103

Bij: nieuwe leningen 163.000

Af: aflossingen - 50.932

Af: vrijval agio leningen - 387

Stand per 31 december (lang- en kortlopend) 719.784

Waarvan opgenomen onder schulden op korte termijn 31.343

Waarvan opgenomen onder schulden op lange termijn 688.442

De schulden/leningen van kredietinstellingen hebben de volgende kenmerken:

	2024	2023
<i>Vastrentende leningen</i>		
Restschuld (inclusief kortlopend deel) per balansdatum	689.901	567.833
Gemiddelde rente	2,73%	2,66%
Gemiddelde looptijd	18,4	18,0
Reële waarde	742.247	580.925
	2024	2023
<i>Leningen met variabele rente</i>		
Restschuld (inclusief kortlopend deel) per balansdatum	19.000	29.000
Gemiddelde rente	3,75%	4,50%
Gemiddelde looptijd	19,2	9,6
Reële waarde	19.000	29.000
	2024	2023
<i>Agio op de leningen</i>		
Stand per balansdatum Vestia	9.322	9.549
Stand per balansdatum woningruil	1.561	1.721
Looptijd Vestia	37,0	38,0
Looptijd woningruil	13,0	14,0

Het agio op de leningen is ontstaan door de leningruil Vestia waarbij leningen met een marktconforme rente zijn geruild voor leningen met een niet-marktconforme (hogere) rente. Het bedrag betreft het verschil tussen de boekwaarde van de aan Vestia overgedragen leningen en reële waarde van de van Vestia overgenomen leningen. De toevoeging is direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt als volkshuisvestelijke bijdrage onder de post 'overige organisatiekosten' en valt via de effectieve rentemethode vrij over de resterende looptijd van de van Vestia overgenomen leningen. Daarnaast zijn er in 2023 2 APT trajecten doorlopen waarbij er agio op de onderling geruild leningen is ontstaan.

	2024	2023
Geen herziening	682.721	560.143
Agio Vestia	9.322	9.549
Agio woningruilprojecten	1.561	1.721
Roll-over	19.000	29.000
1 tot 5 jaar	4.000	2.167
5 tot 10 jaar	3.180	5.523
> 10 jaar	-	-
	719.784	608.103

8.8.10.2 Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	2024	2023
	EUR	EUR
1 januari		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	18.075	20.121
Vermeerderingen/verminderingen	16.609	14.014
Schuld per 1 januari	34.684	34.135
<i>Mutaties</i>		
Terugkoopverplichting 2024	999	1.874
Teruggekochte woningen	-1.032	-2.478
Waardeverandering	3.417	2.264
Terugneming waardeverandering	-1.198	-195
Terugkoopverplichting naar kortlopende schulden	-1.534	-1.385
Afwaarderingen terugkoopverplichting naar kortlopende schulden	606	469
Saldo mutaties	1.258	549
31 december		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	15.310	18.075
Vermeerderingen/verminderingen	20.632	16.609
Schuld per 31 december	35.942	34.684

De verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden laat in 2024 een mutatie zien van € 0,6 miljoen. Dit wordt veroorzaakt door mutaties in verkoop, terugkoop van woningen en mutaties in de waarde van de verkochte woningen. We hebben 3 woningen met koopgarant verkocht in 2024, waardoor we deze opnamen onder de kortlopende schulden en de terugkoopverplichting van deze 3 woningen afwaarderen.

8.8.11 Kortlopende schulden en overlopende passiva

	2024	2023
	EUR	EUR
Schulden aan kredietinstellingen	31.343	46.153
Schulden aan overheidsinstanties	659	292
Schulden aan leveranciers	15.914	10.277
Belastingen en premies sociale verzekeringen	6.077	6.370
Schulden ter zake van pensioenen	182	182
Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	350	350
Schulden aan participanten	-	-
Onderhanden projecten	-	-
Overige schulden	27.950	25.640
Overlopende passiva	325	493
Totaal kortlopende schulden en overlopende passiva	82.800	89.757

Specificatie schulden aan overheidsinstanties

	2024	2023
	EUR	EUR
<i>Overige schulden aan gemeenten</i>		
Gemeente 's-Hertogenbosch	193	86
Gemeente Oss	466	70
Gemeente Maasdriel	-	136
Totaal schulden aan overheidsinstanties	659	292

Specificatie overige schulden

	2024	2023
	EUR	EUR
Nog niet vervallen rente	7.971	5.417
Nog te verwerken huur	15.641	16.826
Voorziening glasfonds	56	11
Te betalen verlofrechten	585	573
Te restitueren servicekosten	670	1.130
Uitgevoerde werkzaamheden waarvan de factuur nog niet is ontvangen	2.094	701
Terugkoopverplichting woningen verkocht onder voorwaarden < 1 jaar	928	916
Te betalen vergoedingen reorganisatie < 1 jaar	5	66
Overige te betalen posten	-	-
Totaal kortlopende overige schulden	27.950	25.640

De nog te verwerken huur betreft de afkoop van kapitaallasten van o.a. de complexen Corte Foort, Odendaal, de Heegt en Maasland voor de resterende looptijd, waarop de huur jaarlijks vrijvalt naast de afkoop van de kapitaalslasten van de commerciële ruimten BrabantZorg.

8.8.12 Niet uit de balans blijvende rechten en verplichtingen

8.8.12.1 Investeringsverplichtingen

De omvang van de investeringsverplichtingen op onze nieuwbouwprojecten bedraagt eind 2024 € 160,9 miljoen. Naar verwachting voldoen we deze verplichtingen binnen twee jaar. Daarnaast gingen we investeringsverplichtingen aan voor de renovaties voor € 40,0 miljoen.

Eind 2010 is een samenwerkingsovereenkomst tussen Jeroen Bosch Ziekenhuis, Proper Stok Groep, de gemeente 's-Hertogenbosch en BrabantWonen opgesteld. Betreft geen grondpositie, maar eerste recht tot aankoop van gronden van de gemeente. Begin 2011 is hiervoor de gezamenlijke entiteit Ontwikkelmaatschappij Willemspoort Middengebied C.V. en B.V. opgericht. In artikel 18 staat beschreven dat alle sociale huurwoningen in het project Willemspoort (179 woningen) en 67 markthuurnwoningen ten behoeve van BrabantWonen worden ontwikkeld en gerealiseerd. De grond voor de 179 sociale huurwoningen namen we al af in 2023 af. De openstaande verplichting betreft de afname van de grond voor 67 markthuurnwoningen.

In 2024 namen we een investeringsbesluit voor de afname van 99 appartementen van het project Rosso in Oss. Grondafname (inclusief bijkomende kosten) zal begin 2025 plaatsvinden voor ruim € 6,5 miljoen.

Voor het project Link aan de Raadhuislaan te Oss hebben we een turnkey-overeenkomst. Verplichting voor grondafname bedraagt € 5,6 miljoen. Overdracht zal begin 2025 plaatsvinden.

In 2024 tekenden we een anterieure overeenkomst met de gemeente Oss voor de afname van een oude school aan de Van Veldekestraat te Oss. Op deze locatie zijn we voornemens appartementen te gaan ontwikkelen. De investeringsverplichting die we hiervoor aangingen voor de overname betreft € 0,5 miljoen.

8.8.12.2 Onderhoudsverplichtingen

Ultimo boekjaar gingen wij verplichtingen aan voor dagelijks onderhoud en planmatig onderhoud voor een totaalbedrag van € 5,6 miljoen, waarvan de uitvoering nog start. Dit vindt binnen één jaar plaats.

8.8.12.3 Heffing saneringsfonds

Het saneringsfonds is er om noodlijdende corporaties er financieel weer bovenop te helpen. In 2024 hoefden corporaties geen bijdrage te doen voor dit fonds.

Afhankelijk van nieuwe ontwikkelingen of nieuwe inzichten zouden ervoor kunnen zorgen dat er weer sprake is van een heffing. Aangezien er op dit moment geen indicaties zijn die hier op wijzen verwacht het WSW dat hier geen sprake van zal zijn tot 2029.

8.8.12.4 Obligolening

BrabantWonen heeft op grond van artikel 10, lid 2 onder c van het Reglement van Deelneming van WSW een obligolening aangetrokken.

De lening sluit aan op hetgeen is vereist. Dit betekent dat de hoofdsom overeenkomt met 2,6% van het geborgd schuldrestant ultimo 2023 en kent nu een hoogte van € 15.951.000. Op deze lening kan alleen een trekking worden gedaan als WSW daartoe een verzoek heeft gedaan en BrabantWonen 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 BrabantWonen.

8.8.12.5 Borgstelling

Onderstaande bedrijven gaven aan ons een bankgarantie af:

Project	Bedrijf	Omschrijving	Retour/vervalt	Bedrag
AH locatie Schaijk	Gebr. Van Herpen B.V.	Uitvoeringsgarantie RTGD22T09556	tot alle verplichtingen zijn voldaan	€ 186.809
Gestelse Buurt flat 3 en 4	Wagemakers	Garantie nr. 6727885/1	tot alle verplichtingen zijn voldaan	€ 462.325
Gestelse Buurt flat 3 en 4	Kemkens	Concemgarantie	tot alle verplichtingen zijn voldaan	€ 121.787
Studentenwoningen Avans OWB	Van Wijnen	Concemgarantie 20235610002801 MH/CW	oplevering werk	€ 278.659
Studentenwoningen Avans OWB	Van Wijnen	Garantie nr. 6725739/1	5-12-2025	€ 1.326.946

8.8.12.6 Budgetten loopbaanplannen

Jaarlijks bouwt ons personeel een budget op voor loopbaanplannen. Ultimo 2024 bedraagt dit budget € 0,65 miljoen.

8.8.12.7 Jubileumgratificatie

Onze werknemers ontvangen een jubileumgratificatie bij een 12,5 jarig jubileum (25% van een bruto maandsalaris, 25 en 40 jaar jubileum (beide een bruto maandsalaris). Voor 2025 bedraagt onze jubileumverplichting € 26.217.

8.8.12.8 Overige aansprakelijkheidsverplichtingen

BrabantWonen vormt samen met BrabantWonen Holding B.V., BrabantWonen GOGWO B.V., BrabantWonen GO Willemspoort B.V., BrabantWonen GO Bernhoven B.V., Willemspoort C.V., Ontwikkelingscombinatie Bernhoven C.V. en Gebiedsontwikkeling 's-Hertogenbosch Oost B.V. een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting.

Op grond van de invorderingswet zijn BrabantWonen en de met haar gevoegde dochterondernemingen ieder hoofdelijk aansprakelijk voor ter zake door de combinatie verschuldigde belasting.

8.8.12.9 Eerste optie tot koop

BrabantZorg heeft een eerste optie tot koop op het door haar gehuurde vastgoed.

8.8.13 Verbonden partijen

Als verbonden partij worden aangemerkt alle rechtspersonen waarover overheersende zeggenschap, gezamenlijke zeggenschap of invloed van betekenis kan worden uitgeoefend. Ook rechtspersonen die overwegende zeggenschap kunnen uitoefenen worden aangemerkt als verbonden partij. Ook de statutaire directieleden, andere sleutelfunctionarissen in het management van BrabantWonen en nauwe verwanten zijn verbonden partijen.

Met haar deelnemingen heeft BrabantWonen naast haar aandelenbelang ook een zakelijke relatie, waarbij producten (veelal vastgoed in exploitatie) en/of diensten van de betreffende deelnemingen worden afgenomen. Deze transacties zijn gebaseerd op gebruikelijke contractuele afspraken waarbij marktconforme condities zijn overeengekomen.

8.9 Toelichting op de enkelvoudige winst-en-verliesrekening (x € 1.000)

8.9.1 Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille

8.9.1.1 Huuropbrengsten

	2024	2023
	EUR	EUR
Woningen en woongebouwen	144.742	140.580
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	4.370	3.309
	<u>149.112</u>	<u>143.889</u>
Af: huurderiving wegens leegstand en oninbaarheid	-1.752	-1.826
Totaal huuropbrengsten	<u>147.360</u>	<u>142.063</u>

De "te ontvangen netto huur" wijzigde als gevolg van:

- Jaarlijkse huurverhoging;
- Huurharmonisatie;
- Oplevering van nieuwbouw;
- Verkoop van bestaand bezit;
- Sloop van bestaand bezit;
- Eenmalige huurverlagingen op aanvraag;

De geografische onderverdeling van de netto huuropbrengsten is:

	2024	2023
	EUR	EUR
Gemeente Oss	69.218	67.521
Gemeente 's-Hertogenbosch	58.052	55.602
Gemeente Meierijstad	5.774	5.692
Gemeente Bernheze	4.029	3.804
Gemeente Maashorst	3.579	3.094
Gemeente Land van Cuijk	1.906	1.727
Gemeente Sint-Michielsgestel	3.029	2.507
Gemeente Maasdriel	1.020	1.006
Gemeente Boekel	753	745
Gemeente Heusden	-	365
Totaal huuropbrengsten	<u>147.360</u>	<u>142.063</u>

8.9.1.2 Opbrengsten servicecontracten

	2024	2023
	EUR	EUR
Overige goederen, leveringen en diensten	6.520	5.371
Af: vergoedingsderving wegens leegstand	-	-
Af: vergoedingsderving wegens oninbaarheid	-	-
Totaal opbrengsten servicecontracten	6.520	5.371

8.9.1.3 Lasten servicecontracten

	2024	2023
	EUR	EUR
Stroomverbruik	-1.576	-985
Gasverbruik	-1.752	-1.625
Waternverbruik	-538	-437
Kosten schoonmaak	-966	-770
Kosten huismeesters	-236	-194
Overige lasten	-431	-412
Subtotaal	-5.499	-4.423
Toegerekende organisatiekosten aan servicekosten	0	0
Totaal lasten servicecontracten	-5.499	-4.423

Sinds 2019 worden er geen organisatiekosten meer toegerekend aan de servicekosten.

8.9.1.4 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

	2024	2023
	EUR	EUR
Toegerekende organisatiekosten aan verhuur	-14.298	-13.578
Overige lasten verhuur en beheeractiviteiten	2.026	1.232
Totaal lasten verhuur en beheeractiviteiten	-12.272	-12.346

8.9.1.5 Lasten onderhoudsactiviteiten

Planmatig onderhoud zijn cyclische onderhoudsuitgaven, mutatie- en klachtenonderhoud vallen onder de niet cyclische onderhoud.

De onderhoudslasten voor het vastgoed in exploitatie zijn:

	2024	2023
	EUR	EUR
Onderhoudsuitgaven (cyclisch)	-23.187	-24.864
Onderhoudsuitgaven (niet cyclisch)	-18.139	-18.190
Subtotaal	-41.326	-43.054
Interne dekking salariskosten	1.397	1.427
Subtotaal	-39.929	-41.627
Toegerekende organisatiekosten aan onderhoud	-11.770	-10.959
Totaal onderhoudslasten	-51.699	-52.586

De onderhoudsuitgaven zijn te verdelen in:

	2024	2023
	EUR	EUR
Planmatig onderhoud	-23.187	-24.864
Mutatie-onderhoud	-7.972	-9.763
Klachtenonderhoud	-10.167	-8.427
Totaal	-41.326	-43.054

8.9.1.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2024	2023
	EUR	EUR
Belastingen	-7.156	-6.847
Verzekeringen	-613	-567
Contributie	-108	-101
Subtotaal Belastingen, verzekeringen, verhuurderheffing	-7.877	-7.515
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-	-
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-7.877	-7.515

8.9.2 Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	EUR	EUR
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-
Af: lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-
Af: toegerekende organisatiekosten	-	-
Af: toegerekende financieringskosten	-	-
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	<u>-</u>	<u>-</u>

8.9.3 Netto resultaat verkoop vastgoedportefeuille

8.9.3.1 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	EUR	EUR
Huurwoningen	5.755	22.992
Voormalige koopwoningen	1.095	2.169
Bedrijfsruimten	-	-
Totaal verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	<u>6.850</u>	<u>25.161</u>

8.9.3.2 Toegerekende organisatiekosten

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	EUR	EUR
Toegerekende organisatiekosten aan verkoop bestaand bezit	- 209	- 194
Totaal toegerekende organisatiekosten	<u>- 209</u>	<u>- 194</u>

8.9.3.3 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	EUR	EUR
Boekwaarde huurwoningen	-4.070	- 22.179
Boekwaarde voormalige koopwoningen	- 864	- 2.013
Totaal boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	<u>-4.934</u>	<u>- 24.192</u>

8.9.4 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

8.9.4.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2024	2023
	EUR	EUR
<i>Onrendabele investeringen nieuwbouw en renovatie</i>		
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie via voorziening	-46.677	-50.002
Vastgoed in renovatie bestemd voor eigen exploitatie via voorziening	-32.377	-9.932
Voorziening lening u/g (maatschappijen waarin wordt deelgenomen)	-875	-1.112
Grex- resultaat	2.816	-
Terugname waardeveranderingen (vrijval onrendabele investeringen via voorziening)	-	-
Terugname/aanvullende dotatie waardeveranderingen nieuwbouw	33.877	-73.471
Terugname/aanvullende dotatie waardeveranderingen renovatie	-	-
Sloop	-26.247	-22.009
Samenvoegingen	-422	-116
Vervallen projecten	-53	-12
Totaal overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-69.958	-156.654

8.9.4.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2024	2023
	EUR	EUR
<i>Vastgoedbeleggingen in exploitatie</i>		
DAEB vastgoed in exploitatie	341.367	-202.072
Aanpassing mutatiegraad		
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	13.289	-35
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	354.656	-202.107

Zie ook de post waardeverandering in het verloop van de activa wat is opgenomen in paragraaf 8.8.1 vastgoedbeleggingen.

8.9.4.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

	2024	2023
	EUR	EUR
Ongerealiseerd op basis van herwaardering	-2.219	-1.413
Waardesprong verkoop onder voorwaarden	2.237	1.464
Gerealiseerd bij terugkoop	-15	-
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	3	51

De niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden bestaat uit een saldering van de ongerealiseerde waardeverandering op basis van herwaardering (zie paragraaf 8.10.2) en de waardesprong van de verkopen onder voorwaarden inclusief wederverkopen (zie paragraaf 8.4.1).

8.9.5 Overige organisatiekosten

	2024	2023
	EUR	EUR
Bijdrage Aw	-104	-98
Obligoheffing WSW	-183	-719
Subtotaal	-287	-817
Toegerekende organisatiekosten aan overige organisatiekosten	-4.356	-3.865
Totaal overige organisatiekosten	-4.643	-4.682

8.9.6 Leefbaarheid

	2024	2023
	EUR	EUR
Vastgoed gerelateerde leefbaarheid (fysiek)	-674	-548
Mens gerelateerde leefbaarheid (sociaal)	-639	-765
Subtotaal	-1.313	-1.313
Toegerekende organisatiekosten aan leefbaarheid	-1.128	-1.074
Totaal leefbaarheid	-2.441	-2.387

8.9.7 Saldo financiële baten en lasten

8.9.7.1 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	2024	2023
	EUR	EUR
Rente op vorderingen	1.354	2.709
Rente op liquide middelen	-	-
Totaal rentebaten en soortgelijke opbrengsten	1.354	2.709

8.9.7.2 Rentelasten en soortgelijke kosten

	2024	2023
	EUR	EUR
Rente langlopende schulden:		
- Leningen overheid	-	-
- Leningen kredietinstellingen **	-18.638	-15.119
Rente kortlopende schulden:		
- Kredietinstellingen **	-	-
- Overige schulden	-9	-1
Af: geactiveerde rente	1.099	341
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	-17.548	-14.779

** De hiervoor vermelde rentelast van de leningen kredietinstellingen specificeren we als volgt:

	2024	2023
	EUR	EUR
Rentelasten van leningen met een vaste rente	-17.768	-14.231
Rentelasten van leningen met een variabele rente	-846	-859
Bereidstellingsprovisie	-24	-29
Totaal rente langlopende schulden, leningen kredietinstellingen	-18.638	-15.119

De rente van de roll-over leningen nemen we op onder de variabele rente.

8.9.8 Belastingen

De belastingen specificeren we als volgt:

	2024	2023
	EUR	EUR
Mutatie actieve latentie	-564	-747
Mutatie passieve latentie	-	-
Vennootschapsbelastinglast huidig boekjaar	-10.193	-8.508
Vennootschapsbelasting voorgaande jaren	2.573	3.318
	-8.184	-5.937

Een toelichting op de mutatie van de actieve latentie is opgenomen in paragraaf 8.8.4.2.

De fiscale aangifte 2022 is in 2024 definitief ingediend. Dit heeft geleid tot een nagekomen VPB-bate van € 0,07 miljoen.

De acute belastinglast is als volgt bepaald:

Bedragen * € 1.000	2024		
	EUR	VPB	%
Commercieel resultaat voor belastingen	339.663		
Nominale belastingdruk		87.620	25,80%
Afschrijvingen	-3.689	-952	-0,28%
Niet gerealiseerde waardeveranderingen	-354.660	-91.502	-26,94%
Overige waardeveranderingen	69.958	18.049	5,31%
Overige tijdelijke verschillen	-3.694	-953	-0,28%
Rente aftrekbeperking ATAD	7.362	1.899	0,56%
Correctie onderhoudslasten en overige permanente verschillen	-15.377	-3.967	-1,17%
Belastbaar bedrag	39.563		
Effectieve belastingdruk		10.194	3,00%

Het gemiddelde wettelijke belastingtarief bedraagt in 2024 25,80% (in 2023: 25,80%). De lagere effectieve belastingdruk in 2024 ad 3,00% (in 2023: -2,97%) wordt veroorzaakt door verschillen in de fiscale en commerciële grondslagen. Dit betreft onder meer verschillen in de verwerking van resultaten uit projectontwikkeling, de vorming van een fiscale herinvesteringsreserve, waardeveranderingen en afschrijvingen op het vastgoed en de verwerking van interest.

Met betrekking tot de vennootschapsbelasting heeft BrabantWonen een fiscale strategie gekozen en fiscale planning opgesteld die deels nog niet bekrachtigd is door de fiscus. Hierdoor is het mogelijk dat gekozen standpunten door de fiscus niet worden overgenomen en daarmee de gepresenteerde acute belastinglast over 2024 en voorgaande jaren en belastinglatenties zoals opgenomen in deze jaarrekening zullen afwijken.

De belangrijkste standpunten betreffen:

- Het onderscheid tussen onderhoudskosten en investeringen;
- De verwerking van projectontwikkelingsresultaten;
- Het vormen van een herinvesteringsreserve;
- De afwaardering van het vastgoed gebaseerd op een afname van de WOZ-waarde;
- Afwaardering voorafgaand aan sloop.

BrabantWonen volgt in haar fiscale strategie en fiscale meerjarenbegroting de binnen de sector gangbare standpunten die naar de mening van belastingadviseurs pleitbaar zijn.

BrabantWonen heeft te maken met onzekere belastingposities uit hoofde van ingenomen standpunten ten aanzien van ingediende aangiftes. Aangiftes vennootschapsbelasting zijn tot en met 2022 definitief geregeld.

8.9.9 Resultaat deelnemingen

	2024	2023
	EUR	EUR
Resultaat BrabantWonen Holding B.V.	-875	-1.088
Resultaat Gebiedsontwikkeling 's-Hertogenbosch-Oost Beheer B.V.	-6	-2
Resultaat Ontwikkelingscombinatie Bernhoven Beheer B.V.	-8	-120
Resultaat Gebiedsontwikkeling Willemspoort B.V.	1	-2
	-888	-1.213
<u>Correcties 2023 na afsluiting:</u>		
Resultaat Gebiedsontwikkeling 's-Hertogenbosch-Oost Beheer B.V.	1	3
Resultaat Bernhoven Beheer B.V.	-4	-
	-891	-1.210

Het resultaat deelnemingen en de voorziening deelneming hebben betrekking op onze activiteiten in verbonden partijen, al dan niet in samenwerking met andere partijen. De resultaten voegen we toe aan de deelnemingswaarde zoals opgenomen in paragraaf 8.8.4.1. BrabantWonen Holding B.V. heeft een negatief resultaat als gevolg van de negatieve resultaten op de onderliggende deelnemingen. Daarnaast hebben de deelneming Ontwikkelingscombinatie Bernhoven Beheer B.V. en Gebiedsontwikkeling Willemspoort B.V. een negatief resultaat gerealiseerd als gevolg van negatieve grondexploitatie resultaten.

In het resultaat deelnemingen 2024 en vergelijkende cijfers 2023 zijn correcties na afsluiting van voorgaande jaren opgenomen.

8.9.10 Aanvullende toelichting bij Winst-en-verliesrekening

Afschrijvingen materiële vaste activa

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	EUR	EUR
Afschrijving gebouwen + inventaris	-519	-663
Afschrijving kantoorautomatisering	-693	-710
Afschrijving voertuigen	-285	-260
Afschrijving machines + gereedschappen	-8	-8
Afschrijving onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	<u><u>-1.505</u></u>	<u><u>-1.641</u></u>

Lonen en salarissen

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	EUR	EUR
Lonen en salarissen	-13.277	-11.839
Sociale lasten	-2.174	-1.945
Pensioenpremies	-1.491	-1.475
Overige personeelslasten	-960	-1.166
Totaal lonen, salarissen, sociale lasten, pensioenlasten en overige personeelslasten	<u><u>-17.902</u></u>	<u><u>-16.425</u></u>

Accountantshonoraria

In het boekjaar brachten we de volgende bedragen aan accountantshonoraria ten laste van het resultaat:

	<u>BDO accountants</u>	<u>Overig netwerk BDO</u>	<u>Totaal netwerk BDO</u>
	EUR	EUR	EUR
Controle van de jaarrekening	-264	-	-264
Andere controleopdrachten	-27	-	-27
Fiscale adviesdiensten	-	-	-
Andere niet-controlediensten	-12	-	-12
	<u><u>-303</u></u>	<u><u>-</u></u>	<u><u>-303</u></u>

Bovenstaande bedragen betreffen uitsluitend de werkzaamheden accountantsorganisaties en onafhankelijke externe accountants die bij ons zijn uitgevoerd door zoals bedoeld in art. 1, lid 1 Wta (Wet toezicht accountantsorganisaties) en de in rekening gebrachte honoraria van het gehele netwerk waartoe de accountantsorganisatie behoort.

Gemiddeld aantal werknemers

Gedurende het jaar 2024 hadden we 204,65 FTE in dienst (2023: 199,74 FTE). Dit aantal baseren we op het aantal fulltime equivalenten. Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam (2023: 0).

Aantal medewerkers in dienst berekend op fulltimebasis*	31-12-2024	31-12-2023	Gemiddeld 2024
Bestuur	6,00	6,11	6,06
Strategie & Ontwikkeling	18,33	21,44	19,89
<i>Totaal Bestuur</i>	<u>24,33</u>	<u>27,56</u>	<u>25,94</u>
Directie Vastgoed en Bedrijfsvoering	1,00	1,00	1,00
Bedrijfsbureau	15,92	12,92	14,42
Projecten Vastgoed	20,11	17,49	18,80
Financiën	10,14	6,39	8,26
Facilitaire Zaken	12,24	11,41	11,83
Control	11,89	12,50	12,19
Informatiebeheer	7,50	7,50	7,50
<i>Totaal Vastgoed en Bedrijfsvoering</i>	<u>78,80</u>	<u>69,22</u>	<u>74,01</u>
Directie Wonen	2,00	2,00	2,00
Verhuur	17,61	20,86	19,24
Dagelijks Onderhoud	35,22	36,72	35,97
Sociaal Beheer en Incasso	31,84	31,94	31,89
Zorgvastgoed	0,00	11,44	5,72
Bewonerscontact	14,85	0,00	7,42
<i>Totaal Wonen</i>	<u>101,52</u>	<u>102,98</u>	<u>102,25</u>
Totaal aantal FTE	<u>204,65</u>	<u>199,74</u>	<u>202,19</u>

8.9.11 Gebeurtenissen na balansdatum

Tot en met de datum van opmaken van de jaarrekening 2024 hebben zich geen gebeurtenissen na balansdatum voorgedaan.

8.10 Gescheiden verantwoording DAEB/niet-DAEB

8.10.1 Balans DAEB

(x € 1.000)

	DAEB 31 december 2024		DAEB 31 december 2023	
	EUR		EUR	
VASTE ACTIVA				
<i>Vastgoedbeleggingen</i>				
DAEB vastgoed in exploitatie	3.344.771		2.984.410	
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	<u>46.118</u>	3.390.889	<u>16.119</u>	3.000.529
<i>Materiële vaste activa</i>				
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	<u>8.746</u>	8.746	<u>6.819</u>	6.819
<i>Financiële vaste activa</i>				
Deelneming Niet-DAEB	158.961		142.803	
Latente belastingvordering(en)	4.902		5.282	
Vorderingen op groepsmaatschappijen	16.800		19.175	
Overige financiële vaste activa	<u>121</u>	180.784	<u>124</u>	167.384
Som der vaste activa	3.580.419		3.174.732	
VLOTTENDE ACTIVA				
<i>Vorraden</i>				
Overige voorraden	<u>8.397</u>	8.397	<u>7.405</u>	7.405
<i>Onderhanden projecten</i>				
<i>Vorderingen</i>				
Huurdebiteuren	720		647	
Vorderingen op gemeenten	6		36	
Belastingen en premies sociale verzekeringen	3.345		8.941	
Overige vorderingen	887		777	
Overlopende activa	<u>2.057</u>	7.015	<u>1.426</u>	11.827
<i>Liquide middelen</i>				
	8.031		12	
Som der vlottende activa	23.443		19.244	
TOTAAL ACTIVA	<u>3.603.862</u>		<u>3.193.976</u>	

	DAEB		DAEB	
	31 december 2024		31 december 2023	
	EUR		EUR	
EIGEN VERMOGEN				
Overige reserves	596.949		1.213.380	
Herwaarderingsreserve	1.800.117		1.497.343	
Resultaat boekjaar	330.588		-313.657	
		2.727.654		2.397.066
EGALISATIEREKENING		-		-
VOORZIENINGEN				
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	78.816	78.816	103.378	103.378
LANGLOPENDE SCHULDEN				
Schulden/leningen kredietinstellingen	685.439		558.770	
Schulden aan groepsmaatschappijen	32.533		49.533	
Overige schulden	48	718.020	39	608.342
KORTLOPENDE SCHULDEN				
Schulden aan overheid	619		292	
Schulden aan kredietinstellingen	31.166		45.582	
Schulden aan leveranciers	14.851		9.442	
Belastingen en premies sociale verzekeringen	5.700		5.979	
Schulden ter zake van pensioenen	182		182	
Overige schulden	26.530		23.220	
Overlopende passiva	324	79.372	493	85.190
TOTAAL PASSIVA		3.603.862		3.193.976

8.10.2 Winst- en verliesrekening DAEB

Functioneel model (x € 1.000)

	DAEB 2024	DAEB 2023
	EUR	EUR
Huuropbrengsten	140.887	134.235
Opbrengsten servicecontracten	6.140	4.944
Lasten servicecontracten	-5.127	-3.988
Overheidsbijdragen	-	-
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-11.598	-11.434
Lasten onderhoudsactiviteiten	-49.466	-49.608
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-7.509	-7.059
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	73.327	67.090
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	5.442	22.111
Toegerekende organisatiekosten	-199	-182
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-3.685	-21.209
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	1.558	720
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-63.946	-139.547
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	335.990	-202.071
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	272.044	-341.618
Overige organisatiekosten	-4.430	-4.446
Leefbaarheid	-2.331	-2.247
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	808	1.975
Rentelasten en soortgelijke kosten	-18.726	-14.695
Saldo financiële baten en lasten	-17.918	-12.720
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	322.250	-293.221
Belastingen	-7.819	-5.706
Resultaat deelnemingen	16.157	-14.730
Resultaat na belastingen	330.588	-313.657

8.10.3 Kasstroomoverzicht DAEB

Directe methode (x € 1.000)

	2024	2023
Operationele activiteiten		
Ontvangsten van huurders	139.920	131.492
Vergoedingen	6.208	6.241
Ontvangsten overige	388	454
Ontvangsten interest	377	484
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<i>146.893</i>	<i>138.671</i>
Betalingen aan werknemers	16.371	15.610
Onderhoudsuitgaven	35.857	40.394
Overige bedrijfsuitgaven	27.901	24.804
Betaalde interest	17.413	13.449
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	281	811
Leefbaarheid externe uitgave niet investeringsgebonden	1.084	1.024
Vennootschapsbelasting	1.844	7.371
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<i>100.752</i>	<i>103.463</i>
Kasstroom uit operationele activiteiten	46.141	35.208
Investeringsactiviteiten		
Verkoopontvangsten bestaande huur	5.528	29.905
<i>Tussentelling ingaande kasstromen MVA</i>	<i>5.528</i>	<i>29.905</i>
Nieuwbouw huur	107.772	54.592
Verbeteruitgaven	32.010	49.150
Aankoop	593	66.502
Investering overig	1.355	567
<i>Tussentelling uitgaande kasstromen MVA</i>	<i>141.730</i>	<i>170.810</i>
Saldo in- en uitgaande kasstromen MVA	-136.202	-140.905
Ontvangsten verbindingen		
Ontvangsten overige	2.375	2.375
Saldo in- en uitgaande kasstromen FVA	2.375	2.375
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-133.827	-138.530
Financieringsactiviteiten		
Nieuwe door WSW geborgde leningen	163.000	76.500
Nieuwe niet door WSW geborgde leningen DAEB		41.933
<i>Tussentelling inkomende kasstromen financieringen</i>	<i>163.000</i>	<i>118.433</i>
Aflossing door WSW geborgde leningen	50.833	23.956
Aflossing niet door WSW geborgde leningen DAEB	17.000	2.009
Aflossing leningen u/g		-7.300
<i>Tussentelling uitgaande kasstromen financieringen</i>	<i>67.833</i>	<i>18.665</i>
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	95.167	99.768
Mutatie liquide middelen	7.481	-3.554
Liquide middelen per 1-1	12	3.566
Liquide middelen per 31-12 *	7.493	12
Mutatie liquide middelen	7.481	-3.554

* Liquide middelen per 31-12 zijn exclusief bankgaranties.

8.10.4 Balans niet-DAEB

(x € 1.000)

	NIET DAEB		NIET DAEB	
	31 december 2024		31 december 2023	
	EUR		EUR	
VASTE ACTIVA				
<i>Vastgoedbeleggingen</i>				
Niet-Daeb vastgoed in exploitatie	161.920		141.455	
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	37.604		36.315	
Niet-DAEB vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	10.685		1.317	
		210.209		179.087
<i>Materiële vaste activa</i>				
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	438		2.837	
		438		2.837
<i>Financiële vaste activa</i>				
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	8		13	
Vorderingen op groepsmaatschappijen	32.533		49.533	
Latente belastingvordering(en)	1.445		1.629	
Overige financiële vaste activa	257		-	
		34.243		51.175
Som der vaste activa		244.890		233.099
VLOTTENDE ACTIVA				
<i>Voorraden</i>				
Vastgoed bestemd voor verkoop	1.648		950	
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	835		827	
		2.483		1.777
<i>Onderhanden projecten</i>		-		-
<i>Vorderingen</i>				
Huurdebiteuren	30		24	
Vorderingen op gemeenten	4		4	
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	110		65	
Belastingen en premies sociale verzekeringen	968		1.079	
Overlopende activa	146		79	
		1.258		1.251
<i>Liquide middelen</i>		2.674		4.241
Som der vlottende activa		6.415		7.269
TOTAAL ACTIVA		251.305		240.368

	NIET DAEB		NIET DAEB	
	31 december 2024		31 december 2023	
	EUR		EUR	
EIGEN VERMOGEN				
Overige reserves	57.247		87.027	
Herwaarderingsreserve	85.557		70.507	
Resultaat boekjaar	<u>16.157</u>		<u>-14.730</u>	
	158.961		142.803	
EGALISATIEREKENING	-		-	
VOORZIENINGEN				
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	8.285		11.959	
Voorziening deelnemingen	<u>24.886</u>		<u>24.000</u>	
	33.171		35.959	
LANGLOPENDE SCHULDEN				
Schulden/leningen kredietinstellingen	3.003		3.180	
Schulden aan groepsmaatschappijen	16.800		19.175	
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	<u>35.942</u>		<u>34.684</u>	
	55.745		57.039	
KORTLOPENDE SCHULDEN				
Schulden aan overheid	40		-	
Schulden aan kredietinstellingen	177		571	
Schulden aan leveranciers	1.063		835	
Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	350		350	
Belastingen en premies sociale verzekeringen	377		391	
Overige schulden	<u>1.421</u>		<u>2.420</u>	
	3.428		4.567	
TOTAAL PASSIVA	<u>251.305</u>		<u>240.368</u>	

8.10.5 Winst- en verliesrekening niet-DAEB

Functioneel model (x € 1.000)

	NIET DAEB 2024	NIET DAEB 2023
	EUR	EUR
Huuropbrengsten	6.473	7.828
Opbrengsten servicecontracten	380	427
Lasten servicecontracten	-372	-435
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-674	-912
Lasten onderhoudsactiviteiten	-2.233	-2.978
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-368	-456
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	3.206	3.474
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	2.002	45.229
Toegerekende organisatiekosten	-10	-12
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.842	-45.162
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	150	55
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-6.012	-17.107
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	18.666	-36
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	3	51
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	12.657	-17.092
Overige organisatiekosten	-213	-236
Leefbaarheid	-110	-140
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	2.051	1.158
Rentelasten en soortgelijke kosten	-327	-508
Saldo financiële baten en lasten	1.724	650
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	17.414	-13.289
Belastingen	-365	-231
Resultaat deelnemingen	-891	-1.210
Resultaat na belastingen	16.157	-14.730

8.10.6 Kasstroomoverzicht Niet- DAEB

Directe methode (x € 1.000)

	2024	2023
Operationele activiteiten		
Ontvangsten van huurders	6.828	8.348
Vergoedingen	312	396
Ontvangsten overige		55
Ontvangsten interest	1.129	11
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	8.269	8.810
Betalingen aan werknemers	822	991
Onderhoudsuitgaven	1.361	2.570
Overige bedrijfsuitgaven	2.383	2.062
Betaalde interest	453	492
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	5	6
Leefbaarheid externe uitgave niet investeringsgebonden	51	65
Vennootschapsbelasting	70	468
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	5.145	6.654
Kasstroom uit operationele activiteiten	3.124	2.156
Investeringsactiviteiten		
Verkoopontvangsten bestaande huur	914	66.790
Verkoopontvangsten woongelegenheden VOV	2.112	4.143
<i>Tussentelling ingaande kasstromen MVA</i>	3.026	70.933
Nieuwbouw huur	18.823	3.096
Verbeteruitgaven	474	624
Aankoop		23.966
Aankoop woongelegenheden VOV	2.544	2.834
Investering overig	68	36
<i>Tussentelling uitgaande kasstromen MVA</i>	21.909	30.557
Saldo in- en uitgaande kasstromen MVA	-18.883	40.376
Ontvangsten verbindingen		
Ontvangsten overige	17.000	2.000
Uitgaven verbindingen	257	
Uitgaven overige		41.933
Saldo in- en uitgaande kasstromen FVA	16.743	-39.933
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-2.140	443
Financieringsactiviteiten		
Aflossing niet door WSW geborgde leningen niet-DAEB	2.552	2.561
<i>Tussentelling uitgaande kasstromen financieringen</i>	2.552	2.561
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-2.552	-2.561
Mutatie liquide middelen	-1.567	38
Wijzigingen kortgeldmutaties		
Liquide middelen per 1-1	4.241	4.203
Liquide middelen per 31-12	2.674	4.241
Mutatie liquide middelen	-1.567	38

8.11 Verantwoording Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT)

De WNT is van toepassing op BrabantWonen. Het voor BrabantWonen toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2024 € 233.000 (het bezoldigingsmaximum voor de woningcorporaties, klasse H).

Bezoldiging topfunctionarissen

Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking

Bedragen * € 1	ir. H.M.H. Windmüller	
Functiegegevens		
Functie	bestuurder	
Aanvang en einde functievervulling in 2024	1/1 – 31/12	
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1	
Dienstbetrekking?	ja	
Bezoldiging	2024	2023
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	210.035	201.639
Beloningen betaalbaar op termijn	22.909	21.348
Subtotaal bezoldiging	232.944	222.987
Individueel toepasselijk WNT-maximum	233.000	223.000
-/- onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t.	n.v.t.
Totaal bezoldiging	232.944	222.987
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.	

Toeziethoudende topfunctionarissen

Bedragen * € 1		
Naam	E.W. Martijn MBA / CCMM	R.C.W. Geelhoed
Gegevens 2024		
Functiegegevens	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2024	1/1 – 31/12	1/1 – 30/9
Bezoldiging		
Bezoldiging	18.640	13.980
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	23.300	17.443
-/- onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t.	n.v.t.
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.
Naam	E.W. Martijn MBA / CCMM	R.C.W. Geelhoed
Gegevens 2023		
Functiegegevens	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2023	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12
Bezoldiging		
Totale bezoldiging	17.840	17.840
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	22.300	22.300

Bedragen * € 1		
Naam	J. de Leeuw	ing. G. Stilma MSM / MBA
Gegevens 2024		
Functiegegevens	Voorzitter	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2024	1/1 - 30/9	1/1 - 31/12
Bezoldiging		
Totale bezoldiging	20.970	18.640
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	26.165	23.300
-/- onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t.	n.v.t.
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.
Naam		
J. de Leeuw		
ing. G. Stilma MSM / MBA		
Gegevens 2023		
Functiegegevens	Voorzitter	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2023	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging		
Totale bezoldiging	26.760	17.840
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	33.450	22.300

Bedragen * € 1		
Naam	dr. Ir. A.F. Groen	dr. Ir. A.F. Groen
Gegevens 2024		
Functiegegevens	Lid	Voorzitter
Aanvang en einde functievervulling in 2024	1/1 - 30/9	1/10 - 31/12
Bezoldiging		
Totale bezoldiging	13.980	6.990
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	17.443	8.785
-/- onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t.	n.v.t.
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.
Naam		
dr. Ir. A.F. Groen		
dr. Ir. A.F. Groen		
Gegevens 2023		
Functiegegevens	Lid	n.v.t.
Aanvang en einde functievervulling in 2023	1/1 - 31/12	n.v.t.
Bezoldiging		
Totale bezoldiging	17.840	n.v.t.
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	22.300	n.v.t.

Bedragen * € 1		
Naam	drs. E.A. van der Maarel	mr. J.H. Willems
Gegevens 2024		
Functiegegevens	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2024	1/1 - 31/12	1/10 - 31/12
Bezoldiging		
Totale bezoldiging	18.640	4.660
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	23.300	5.857
-/- onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t.	n.v.t.
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.
Naam		
drs. E.A. van der Maarel		
mr. J.H. Willems		
Gegevens 2023		
Functiegegevens	Lid	n.v.t.
Aanvang en einde functievervulling in 2023	1/1 - 31/12	n.v.t.
Bezoldiging		
Totale bezoldiging	17.840	n.v.t.
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	22.300	n.v.t.

Uitkeringen wegens beëindiging dienstverband aan topfunctionarissen

Er zijn geen uitkeringen wegens beëindiging dienstverband aan topfunctionarissen.

Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2024 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

Datum: 26 juni 2025

Mevrouw drs. A.J. van Mierlo
Bestuurder

De heer dr. Ir. A.F. Groen
Voorzitter Raad van Commissarissen

Mevrouw drs. E.A. van der Maarel
Vicevoorzitter Raad van Commissarissen

Mevrouw E.W. Martijn MBA/CCMM
Lid Raad van Commissarissen

De heer ing. G. Stilma MSM / MBA
Lid Raad van Commissarissen

De heer mr. J.H. Willems
Lid Raad van Commissarissen

8.12 Overige gegevens

8.12.1 Statutaire resultaatbestemming

De resultaatbestemming verwerkten we vooruitlopend op en onder voorbehoud van de goedkeuring door de Raad van Commissarissen in de jaarrekening. Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2024 ad € 330,59 miljoen als volgt te bestemmen:

- Het gerealiseerde resultaat over het boekjaar 2024 ad € 330,59 miljoen aan de overige reserves te onttrekken.

Het gehele resultaat over het boekjaar onttrekken we aan het eigen vermogen. De balans per 31 december 2024 geeft het eigen vermogen weer voor resultaatbestemming.

8.13 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Stichting BrabantWonen

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2024

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2024 van Stichting BrabantWonen te Oss gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting BrabantWonen op 31 december 2024 en van het resultaat over 2024 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

1. de balans per 31 december 2024;
2. de winst- en verliesrekening over 2024; en
3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en het Controleprotocol WNT 2024 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij zijn onafhankelijk van Stichting BrabantWonen 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 jaarrekeningcontrole 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.

Materialiteit

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hebben wij de materialiteit voor de jaarrekening als geheel bepaald op € 63.820.000. De materialiteit is gebaseerd op 1,75% van de totale activa. Op basis van onze professionele oordeelsvorming hanteren wij een lager materialiteitsniveau dan voor de jaarrekening als geheel voor de in de jaarrekening verantwoorde (operationele) transactiestromen, inclusief hun hoedanigheid van zowel resultaatstromen als kasstromen, waarbij sprake is van een onderliggende ingaande dan wel uitgaande kasstroom. Dit lagere materialiteitsniveau is vastgesteld op € 2.813.000 hetgeen gebaseerd is op 1,75% van het (genormaliseerd) totaal van huuropbrengsten, opbrengsten service contracten en verkoopopbrengsten.

Daarbij zijn voor de controle van de in de jaarrekening opgenomen WNT-informatie de materialiteitsvoorschriften gehanteerd zoals vastgelegd in het Controleprotocol WNT 2024.

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 € 3.191.000 respectievelijk afwijkingen qua transactiestromen boven € 141.000 rapporteren, alsmede kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve of WNT-redenen relevant zijn.

Controleaanpak continuïteit

Het bestuur van Stichting BrabantWonen heeft een beoordeling gemaakt van de mogelijkheid van de toegelaten instelling om haar continuïteit te handhaven. Hiertoe heeft het bestuur onder andere een begroting opgesteld voor de komende vijf jaar (de prospectieve informatie).

Daarnaast heeft het bestuur op basis van de jaarrekening 2024 ratio's berekend die gebaseerd zijn op het gezamenlijk beoordelingskader van het Waarborgfonds van de Sociale Woningbouw (WSW) en de Autoriteit Woningcorporaties (Aw), deze ratio's getoetst aan de door beide toezichthouders gestelde normen en beoordeeld of sprake is van mogelijke continuïteitsrisico's. Op basis hiervan concludeert het bestuur (zoals toegelicht in hoofdstuk 7.1.2 van het bestuursverslag) dat de continuïteit van de stichting is gewaarborgd.

Wij hebben de volgende werkzaamheden verricht om risico's met betrekking tot de continuïteit te identificeren en in te schatten en om vast te stellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is:

- ▶ Wij hebben kennis genomen van de ratio's zoals gepresenteerd in het bestuursverslag en hebben vastgesteld dat deze juist berekend zijn en dat deze voldoen aan de normen zoals bepaald door de toezichthouders.
- ▶ Wij hebben kennis genomen van de door het bestuur opgestelde begroting en hebben vastgesteld dat op basis van de in deze begroting gehanteerde veronderstellingen en uitgangspunten voldaan wordt aan de normen zoals bepaald door de toezichthouder.
- ▶ Verder hebben wij kennis genomen van de borgingsbrief van het WSW op basis waarvan wij hebben vastgesteld dat de in deze brief opgenomen borgingsruimte - op basis van de kasstromen volgens voornoemde door het bestuur opgestelde begroting - toereikend is.

- Tot slot hebben wij de continuïteitsveronderstelling en onderliggende uitgangspunten besproken met het bestuur en de raad van commissarissen.

Onze controlewerkzaamheden hebben geen informatie opgeleverd die strijdig is met de veronderstellingen en aannames van het bestuur over de gehanteerde continuïteitsveronderstelling. Wij hebben geen materiële onzekerheden omtrent de continuïteit geïdentificeerd.

Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen evenwel van invloed zijn op de continuïteit van de toegelaten instelling.

Controleaanpak frauderisico's en naleving wet- en regelgeving

Wij hebben risico's geïdentificeerd en ingeschat op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening van Stichting BrabantWonen die het gevolg is van fraude. Wij hebben tijdens onze controle inzicht verkregen in de stichting en haar omgeving, de componenten van het interne beheersingssysteem, waaronder het risico-inschattingsproces, de wijze waarop het bestuur inspeelt op frauderisico's en het interne beheersingssysteem monitort alsmede de wijze waarop de raad van commissarissen toezicht uitoefent en de uitkomsten daarvan.

Wij verwijzen naar hoofdstuk 7.4.4 van het jaarverslag, waarin het bestuur haar frauderisicoanalyse heeft opgenomen. Wij hebben de opzet en de relevante aspecten van het interne beheersingssysteem en in het bijzonder de frauderisicoanalyse geëvalueerd alsook bijvoorbeeld de integriteitscode en klokkenluidersregeling. 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 risico's op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening die het gevolg is van fraude, hebben wij frauderisicofactoren overwogen met betrekking tot frauduleuze financiële verslaggeving, oneigenlijke toe-eigening van activa, 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 hebben kennis genomen van de beschikbare informatie en om inlichtingen gevraagd bij het bestuur, het management en de raad van commissarissen. Hieruit volgden geen signalen of vermoedens van fraude die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang.

De door ons geïdentificeerde frauderisico's en uitgevoerde specifieke werkzaamheden zijn als volgt:

Er is een risico dat het bestuur de maatregelen van interne beheersing doorbreekt	Controlewerkzaamheden en waarnemingen
Het bestuur bevindt zich in een unieke positie om fraude te plegen, omdat het in staat is de administratieve vastleggingen te manipuleren en frauduleuze financiële overzichten op te stellen door interne beheersingsmaatregelen te doorbreken die anderszins effectief lijken te werken. Daarom besteden wij bij al onze controles aandacht aan het risico van het doorbreken van maatregelen van interne beheersing door het bestuur bij: ▶ journaalposten en andere aanpassingen die tijdens het opstellen van de jaarrekening zijn gemaakt; ▶ schattingen en schattingsprocessen; ▶ significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsuitoefening. Voor verdere informatie over onze controleaanpak van schattingen zoals opgenomen in de waardering van het vastgoed in exploitatie (marktwaardering en/of beleidswaarde) verwijzen wij naar de paragraaf 'De kernpunten van onze controle'.	Wij hebben: ▶ de opzet en het bestaan geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing in de processen voor het genereren en verwerken van journaalposten en het maken van schattingen, uitgaande van een risico op doorbreking van dat proces; ▶ het proces rondom de totstandkoming van financiële verslaggeving beoordeeld; ▶ specifieke aandacht gegeven aan de toegangsbeveiligingen in het IT-systeem en de mogelijkheid dat hierin functiescheiding kan worden doorbroken; ▶ journaalposten geselecteerd op basis van risicocriteria. Hierop zijn controlewerkzaamheden verricht, waarbij wij tevens aandacht hebben besteed aan significante transacties buiten de normale bedrijfsuitoefening; ▶ controlewerkzaamheden verricht ten aanzien van belangrijke schattingen van het bestuur, waaronder de waardering van het vastgoed in exploitatie; ▶ de risicoparagraaf in het bestuursverslag geëvalueerd. Onze werkzaamheden hebben niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude ten aanzien van het doorbreken van de interne beheersing door het bestuur.

Er is een risico op het onttrekken van middelen aan de organisatie als gevolg van het maken van (te hoge) prijsafspraken met leveranciers en mogelijk daarmee samenhangende kickbacks	Controlewerkzaamheden en waarnemingen
Door het maken van (te hoge) prijsafspraken kan sprake zijn van het onrechtmatig onttrekken van middelen aan de stichting en een te hoge verantwoordings van onderhouds-/projectuitgaven en kosten. Hiermee samenhangend bestaat tevens het risico dat kickbacks zijn betaald aan medewerkers.	Wij hebben: ▶ de opzet en het bestaan geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing in de processen voor het aangaan van significante aanbestedingen/verplichtingen voor planmatig onderhouds- en nieuwbouw projecten - inclusief daarbij behorende besluitvorming middels notulen en (andere) documentatie; ▶ een spendanalyse uitgevoerd ter identificatie van significante crediteuren, waarbij we de marktconformiteit van de prijsvorming bij de aanbestedingen hebben getoetst; ▶ een spendanalyse uitgevoerd ter beoordeling van transacties met verbonden partijen; ▶ specifieke aandacht gegeven aan de toegangsbeveiligingen in het IT-systeem en de mogelijkheid dat hierin functiescheiding kan worden doorbroken; ▶ de inrichting van de betalingsorganisatie beoordeeld; ▶ de risicoparagraaf in het bestuursverslag, waaronder de passage omtrent fraude risico's geëvalueerd. Onze werkzaamheden hebben ter zake niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude.

Verondersteld frauderisico ten aanzien van de opbrengstenverantwoording

Op grond van onze beroepsregels gaan wij uit van een verondersteld frauderisico ten aanzien van de opbrengstenverantwoording. Bij Stichting BrabantWonen bestaan de opbrengsten uit:

- ▶ Huuropbrengsten en opbrengst servicecontracten: sprake is van een veelvoud aan kleine, vrijwel identieke transacties, die maandelijks een reguliere stroom aan inkomsten genereren, vanuit een omvangrijke groep afnemers (huurders). Het aantal transacties is hierbij gebaseerd op het aantal verhuurbare eenheden en de huurprijzen zijn gereguleerd. Gezien de huidige huizenmarkt is, afgezien van tijdelijke leegstand door huurders-mutaties, sprake van een (nagenoeg) volledige bezetting. Hierdoor is voor deze opbrengstenstroom een goede verwachting op te stellen. Hetzelfde geldt -mutatis mutandis- voor de opbrengst uit servicecontracten.

Op basis hiervan hebben wij ingeschat dat terzake deze opbrengstenstromen geen risico bestaat op een afwijking van materieel belang die het gevolg is van fraude met betrekking tot de verantwoording van deze opbrengsten.

- **Opbrengst verkopen vastgoed in exploitatie:** De verantwoorde opbrengst van verkopen van vastgoed in exploitatie ziet toe op transacties die gedurende het verslagjaar zijn afgesloten en primair de verkoop van sociale huurwoningen aan particuliere kopers betreffen. Vanuit de Woningwet en daaruit afgeleide verdere regelgeving in Btiv, Rtiv en beleidsregels van de Autoriteit woningcorporaties zijn nadere vereisten gesteld aan deze verkopen. Deze regels vormen een onderdeel van de interne beheersingsomgeving waarin de corporatie functioneert. In het kader van haar functie als toegelaten instelling is het naleven van deze wet- en regelgeving van fundamenteel belang voor de continuïteit van de corporatie en het voorkomen van sancties. Wij hebben vastgesteld dat de relevante bepalingen uit deze wet- en regelgeving bij deze verkooptransacties zijn nageleefd. Hierdoor zien wij op dit punt geen risico op een afwijking van materieel belang die het gevolg is van fraude.

Naleving overige wet- en regelgeving

In onze controle hebben wij werkzaamheden uitgevoerd om inzicht te krijgen in de voor toegelaten instellingen relevante wet- en regelgeving, waarvan het directe effect van materiële invloed kan zijn op verwerking in de jaarrekening. Daarbij hebben we een inschatting gemaakt van de risico's welke samenhangen met het niet naleven van wet- en regelgeving, het materiële effect dat dit kan hebben op de jaarrekening beoordeeld en een beoordeling uitgevoerd op de interne procedures die de toegelaten instelling hanteert voor de naleving.

Wij hebben bij het bestuur, de raad van commissarissen en andere beleidsmedewerkers binnen de organisatie inlichtingen ingewonnen omtrent de naleving van de wet- en regelgeving. Verder hebben wij de correspondentie met externe toezichthouders, waaronder het WSW en de Aw geëvalueerd op mogelijke indicaties voor niet-naleving van voorschriften.

Uit onze werkzaamheden volgden geen signalen van niet-naleving van wet- en regelgeving die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang.

De kernpunten van onze controle

In de kernpunten van onze controle beschrijven wij zaken die naar ons professionele oordeel het meest belangrijk waren tijdens onze controle van de jaarrekening. De kernpunten van onze controle hebben wij met de raad van commissarissen gecommuniceerd, maar vormen geen volledige weergave van alles wat is besproken.

Wij hebben onze controlewerkzaamheden met betrekking tot deze kernpunten bepaald in het kader van de jaarrekeningcontrole als geheel. Onze bevindingen ten aanzien van de individuele kernpunten moeten in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen over deze kernpunten.

Waardering vastgoed in exploitatie op marktwaarde in verhuurde staat gebaseerd op de basisversie	Onze controleaanpak en observaties
Het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2024 € 3,5 miljard wat neerkomt op 96% van het balanstotaal van Stichting BrabantWonen. Het vastgoed in exploitatie moet volgens de Woningwet worden gewaardeerd op marktwaarde in verhuurde staat. Stichting BrabantWonen past hierbij de basisversie van het ‘Handboek modelmatig waarden marktwaarde’ toe als toegelicht in paragraaf 8.5.4 van de jaarrekening. De basisversie is een modelmatige waardebeoordeling zonder directe betrokkenheid van een taxateur, waarbij de validatie van het handboek van voorgaand jaar belangrijk is om te waarborgen dat deze op portefeulleniveau toepasbaar is gegeven de specifieke kenmerken van het bezit van de woningcorporatie. Aangezien in de modelmatige aanpak van de basisversie van het handboek geen directe vergelijking wordt gemaakt met gerealiseerde transacties, bestaat een risico dat de waardering volgens de basisversie niet leidt tot een acceptabele waardering van het vastgoed in exploitatie. Dit punt is geïdentificeerd als kernpunt in de controle als gevolg van de inschattingen die samenhangen met de toepasbaarheid van de basisversie en inschattingen die worden gemaakt ten aanzien van de gehanteerde invoerparameters, in combinatie met de significante omvang van de post.	Wij hebbende de opzet en het bestaan van de administratieve organisatie en de interne beheersingsmaatregelen voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat vastgesteld. Controle input Onze controlewerkzaamheden bestonden onder meer uit het vaststellen van de naleving van de bepalingen uit het ‘Handboek modelmatig waarden marktwaarde’, peildatum 31 december 2024. Wij hebben de juistheid van de objectgegevens die ten grondslag liggen aan de berekening van de waardering (‘input in het rekenmodel’) gecontroleerd. Controle throughput Wij hebben vastgesteld dat de marktwaarde in verhuurde staat is berekend door middel van een gecertificeerd rekenmodel (verificatie van de ‘throughput’). Wij hebben vastgesteld dat Stichting BrabantWonen aanvullend interne beheersingsmaatregelen heeft doorgevoerd om te komen tot een betrouwbare uitkomst van de marktwaarde uit dit model. Controle output De uitkomsten van de waardering gebaseerd op de basisversie hebben wij getoetst, onder andere aan de hand van onderliggende documentatie en marktontwikkelingen. Daarnaast hebben wij gecontroleerd of de toelichting op het vastgoed in exploitatie in de jaarrekening toereikend is. Hierbij is vastgesteld dat de schattingsonzekerheid adequaat door het bestuur uiteengezet is. Observaties Op basis van de door ons uitgevoerde controlewerkzaamheden hebben wij bij de waardering van het vastgoed in exploitatie geen materiële afwijkingen geconstateerd.

Bepaling en toelichting beleidswaarde vastgoed in exploitatie	Onze controleaanpak en observaties
Op grond van artikel 15, lid 3 en RJ645.304 moet in de toelichting van de jaarrekening de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie worden vermeld. In paragraaf 8.5.4.1 en 8.8.1.1 van de jaarrekening is deze beleidswaarde toegelicht. De beleidswaarde is een belangrijke parameter voor de bepaling van financiële ratio's van Stichting BrabantWonen gebaseerd op de Aw/WSW-normen en deze vormt daarmee een uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie (inclusief de continuïteitsveronderstelling) in de jaarrekening. Overeenkomstig het Handboek Modelmatig waarden marktwaarde wordt de beleidswaarde bepaald door op vijf aspecten aanpassingen door te voeren in de uitgangspunten van de DCF berekening van de marktwaarde. Bij de bepaling van de beleidswaarde heeft het bestuur een aantal significante schattingen moeten maken, wat significante effecten heeft op de waardering en daaruit voortvloeiende financiële ratio's. Derhalve hebben wij de beleidswaarde in exploitatie als kernpunt in onze controle aangemerkt.	Wij hebbende de opzet en het bestaan van de administratieve organisatie en de interne beheersingsmaatregelen voor de bepaling van de beleidswaarde vastgesteld. Wij hebben vastgesteld dat de objectgegevens waarmee de beleidswaarde bepaald wordt, overeenkomen met de objectgegevens waarmee de marktwaarde berekend is, met uitzondering van de vijf aspecten waarop andere uitgangspunten verplicht zijn voor het bepalen van de beleidswaarde. Voor het bepalen van de beleidswaarde is gebruik gemaakt van een gecertificeerd rekenmodel. Voorts hebben wij vastgesteld dat overeenkomstig de bepalingen in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde uitwerking is gegeven aan de berekening van de beleidswaarde en daarbij dat: ▶ de bepaling van de beleidswaarde is gebaseerd op het doorexploratie scenario, waarbij de kasstromen gebaseerd zijn op een eeuwigdurende benadering van 60-jaar (zonder eindwaarde); ▶ streefhuren en huurverhogingen zijn gebaseerd op het eigen beleid; ▶ de ingerekende onderhoudskasstromen gebaseerd zijn op het eigen beleid per complex voor een periode van 60 jaar, dat is vastgelegd in de meerjarenonderhoudsbegroting respectievelijk daaruit afgeleide normen; ▶ de beheernormen gebaseerd zijn op meerjarige beheerlasten gebaseerd op het eigen beleid; ▶ de sociale disconteringsvoet uit het Handboek is gehanteerd. Wij hebben gecontroleerd of voornoemd eigen beleid overeenkomt met onderliggende documentatie en beleidsdocumenten.

	Daarnaast hebben wij gecontroleerd of de toelichting op de beleidswaarde in de jaarrekening toereikend is. Hierbij is vastgesteld dat de gevoeligheid in relatie tot de realiseerbaarheid van de uitkomsten adequaat door het bestuur is uiteengezet. Observaties In de jaarrekening is een sensitiviteitsanalyse opgenomen, teneinde de potentiële effecten van de diverse uitgangspunten en componenten op de beleidswaarde ultimo 2024 nader te duiden. Wij hebben vastgesteld dat de door de corporatie gehanteerde veronderstellingen voor het bepalen van de in de jaarrekening 2024 opgenomen beleidswaarde aanvaardbaar zijn en dat de wijze waarop de beleidswaarde wordt bepaald voldoet aan de richtlijnen zoals opgenomen in het Handboek modelmatig waarderen zoals gepubliceerd door de Aw op 14 maart 2024.
--	---

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2024 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

Naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij, omvat het jaarverslag andere informatie, die bestaat uit:

- ▶ Bestuursverslag (inclusief volkshuisvestelijk verslag);
- ▶ verslag van de raad van commissarissen;
- ▶ overige gegevens.

Op grond van onderstaande werkzaamheden zijn wij van mening dat de andere informatie:

- ▶ met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- ▶ alle informatie bevat die op grond van artikel 36 en 36a van de Woningwet is vereist.

Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, overwogen of de andere informatie materiële afwijkingen bevat.

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij artikel 17 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag (inclusief volkshuisvestelijk verslag) en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 36 en 36a van de Woningwet.

Verklaring betreffende overige door wet- of regelgeving gestelde vereisten

Benoeming

Wij zijn door de raad van commissarissen benoemd als accountant van Stichting BrabantWonen vanaf de controle van het boekjaar 2017 en zijn sinds dat boekjaar de externe accountant.

Geen verboden diensten

Wij hebben geen verboden diensten 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 geleverd.

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 artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten ontdekken.

Afwijkingen kunnen ontstaan als gevolg van fraude of fouten en zijn materieel indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze, afzonderlijk of gezamenlijk, van invloed kunnen zijn op de economische beslissingen die gebruikers op basis van deze jaarrekening nemen. De materialiteit beïnvloedt de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden en de evaluatie van het effect van onderkende afwijkingen op ons oordeel.

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, het Controleprotocol WNT 2024, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- ▶ het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fraude of fouten, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- ▶ 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 vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- ▶ het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en
- ▶ het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

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 het auditcomité op grond van artikel 11 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang. De in die aanvullende verklaring verstrekte informatie is consistent met ons oordeel in deze controleverklaring.

Wij bevestigen aan de raad van commissarissen dat wij de relevante ethische voorschriften over onafhankelijkheid hebben nageleefd. Wij communiceren ook met de raad over alle relaties en andere zaken die redelijkerwijs onze onafhankelijkheid kunnen beïnvloeden en over de daarmee verband houdende maatregelen om onze onafhankelijkheid te waarborgen.

Wij bepalen de kernpunten van onze controle van de jaarrekening op basis van alle zaken die wij met de raad van commissarissen hebben besproken. Wij beschrijven deze kernpunten in onze controleverklaring, tenzij dit is verboden door wet- of regelgeving of in buitengewoon zeldzame omstandigheden wanneer het niet vermelden in het belang van het maatschappelijk verkeer is.

Tilburg, 26 juni 2025

BDO Audit & Assurance B.V.
namens deze,

Digitaal ondertekend door:


Arjan Verwoert
26 juni 2025 14:29 +02:00

drs. G.J. Verwoert RA

Bijlage 1: Belanghouders Stichting BrabantWonen

De formele belanghouders van BrabantWonen zijn, in alfabetische volgorde:

Area
BrabantZorg
Cello
Centrum voor Trajectbegeleiding en Bemoeizorg
Dichterbij
Farent sociaal werk
Gemeente 's-Hertogenbosch
Gemeente Oss
Gemeente Bernheze
Gemeente St. Michielsgestel
Gemeente Meierijstad
GGZ Oost Brabant
JOOST
Klankbordgroep 's-Hertogenbosch
Klankbordgroep Oss
MEE
Mooiland
Novadic-Kentron
Ons Welzijn
Petit Comité 's-Hertogenbosch
Politie (regio Brabant-Noord)
Reinier van Arkel Groep
Stedelijk HuurdersPlatform 's-Hertogenbosch
Stichting Maatschappelijke Opvang 's-Hertogenbosch
Stichting Oosterpoort
Van Neynselgroep
Vorbereidingsgroep Oss
't Verdihuis
Vivent
Woonmeij
Zayaz

De Ondernemingsraad van BrabantWonen beschouwen wij ook als een formele belanghouder.

Bijlage 2: Gegevens BrabantWonen

Statuten

Stichting BrabantWonen is voortgekomen uit een juridische fusie van haar rechtsvoorgangers Bouwvereniging Sint Willibrordus uit Oss en Stichting Hertoghuizen uit 's-Hertogenbosch. De statuten van BrabantWonen zijn voor het laatst gewijzigd op 9 maart 2023.

Adresgegevens Stichting

Stichting BrabantWonen
Venusstraat 2, 5345 LP Oss
Postbus 151, 5340 AD Oss

Directieteam

In en na 2024 hebben er wisselingen plaats gevonden in het directieteam. Het directieteam ziet er nu als volgt uit:

Bestuurder	Mevrouw drs. A.J. van Mierlo
Directeur Wonen a.i.	Mevrouw M.E.M. Lamme MSc
Directeur Vastgoed a.i.	De heer H.L.A. van Erp MSc
Directeur Bedrijfsvoering a.i.	Mevrouw I.J.B. van Herpen MSc
RA	
Directeur Strategie & Ontwikkeling a.i.	Mevrouw M.E.M. Lamme MSc

Raad van Commissarissen

De gegevens van de commissarissen zijn opgenomen in het verslag van de Raad van Commissarissen.

Kamer van Koophandel

BrabantWonen is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Oost-Brabant onder het nummer 16024144.

De stichting wordt aangeduid onder de handelsnaam BrabantWonen en heeft het nevenstaande logo/beeldmerk.



Bankgegevens

Rabobank NL58 RABO 0140 4008 85

Adresgegevens

Website: www.brabantwonen.nl
E-mail: info@brabantwonen.nl

BrabantWonen locatie Oss

Bezoekadres: Venusstraat 2, 5345 LP Oss
Postadres: Postbus 151, 5340 AD Oss
Telefoon: (088) 281 60 00

BrabantWonen locatie 's-Hertogenbosch

Bezoekadres: Graafseweg 294, 5213 AS 's-Hertogenbosch
Postadres: Postbus 1703, 5200 BT 's-Hertogenbosch
Telefoon: (088) 281 60 00