

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 2023, onze financiële positie en ons financieel beleid.

7.1.1 Financieel resultaat 2023

Het financieel resultaat 2023 bedraagt € 313,66 miljoen negatief. De kasstromen en de daarmee samenhangende kengetallen zijn in 2023 op een gezond niveau gebleven en voldoen ruimschoots aan de norm van het WSW. Voor een nadere toelichting op de kasstromen in 2023 verwijzen wij u graag naar het kasstroomoverzicht (zie paragraaf 8.3).

Het resultaat 2023 (- € 313,66 miljoen) is ten opzichte van 2022 (€ 211,4 miljoen) gedaald met ca. € 525,06 miljoen. De belangrijkste oorzaken van het verschil zijn met name:

Bedragen x € 1.000		EUR
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	€	10.738
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	€	-
Netto resultaat verkoop vastgoedportefeuille	€	-1.206
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	€	-146.237
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	€	-392.047
Netto resultaat overige activiteiten	€	-
Overige organisatiekosten	€	-753
Leefbaarheid	€	-296
Saldo financiële baten en lasten	€	-1.393
Belastingen	€	6.597
Resultaat deelnemingen	€	-462
	€	<u>-525.059</u>

Hoger netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

De stijging van het netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille wordt met name veroorzaakt door de toename in de huuropbrengsten en het wegvallen van de lasten inzake verhuurderheffing.

Lager netto resultaat verkoop vastgoedportefeuille

In boekjaar 2022 is ons verkoopbeleid aangepast en hiermee is gekozen voor minder verkoop van bestaand bezit. Hierdoor verkochten we in 2023 21 woningen. In 2022 waren dit nog 27 woningen.

Lagere overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De overige waardeveranderingen zijn gedaald ten opzichte van voorgaand jaar door de vele investeringsbesluiten nieuwbouw en renovatie 2023. Er zijn meer investeringsbesluiten genomen en het ging met name ook om grotere projecten met een

grotere onrendabele top. Daarnaast zijn de onrendabele toppen toegenomen door negatieve effecten op de marktwaarde door het nieuwe handboek marktwaardering.

Lagere niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De niet gerealiseerde waardeveranderingen zijn eveneens gedaald ten opzichte van voorgaand jaar. Deze daling bestaat voornamelijk uit een negatief effect door een daling van de marktwaarde van ons vastgoed in exploitatie.

Hogere overige organisatiekosten

In 2023 zijn de kosten van de obligoheffing WSW gestegen, waardoor de overige organisatiekosten hoger zijn dan in 2022. De obligoheffing van het WSW wordt geheven over de stand van de geborgde leningportefeuille per ultimo van het voorgaande jaar. In 2023 is een heffingspercentage gehanteerd van 0,1383% (2022 0,0487%). Het hogere heffingspercentage in combinatie met een toename van de geborgde leningportefeuille zorgt voor de hogere heffingsbijdrage in 2023.

Hogere kosten voor leefbaarheid

Per 1 januari 2022 was de aangepaste Woningwet van kracht. Met deze aanpassingen waren er meer mogelijkheden om in te zetten op leefbaarheid. We mochten weer activiteiten gericht op ontmoeten ondersteunen en dat deden we dan ook. Onze kosten voor leefbaarheid zijn daarom hoger dan in 2022.

Hoger resultaat financiële baten en lasten

De rente op de financiering aan GOGWO B.V. is gebaseerd op de 3-maands Euribor met een opslag. Gezien de rentestijgingen in 2023 vallen de rentebaten op deze lening ook in 2023 hoger uit.

Lagere belastingen

In 2023 zijn de belastingen lager dan in 2022. Dit komt met name door een opgenomen bate t.a.v. het boekjaar 2022. Dit wordt veroorzaakt doordat in de fiscale positie 2022 met een aanneming wordt gewerkt t.a.v. onderhoud en verbetering. In de voorbereiding van de aangifte 2022 wordt gewerkt met de werkelijke en dus juiste beoordeling van onderhoud en verbetering. Hieruit is gebleken dat een groter gedeelte als onderhoudslasten verwerkt kan worden en daardoor dus een lager belastbaar bedrag tot stand komt.

Lager resultaat deelnemingen

Het resultaat deelnemingen is in 2023 € 0,4 miljoen lager dan in 2022. Dit komt door het negatieve resultaat bij GOGWO B.V. in verband met hogere rentelasten dan voorgaand jaar. Op deze lening is een variabele rente van toepassing en deze variabele rente is gestegen 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 2033 is de verwachting van de ratio's als volgt:

Kengetallen	FMP 2024-2033	Interne norm 2024-2033	Norm Aw/WSW 2024-2033
Continuïteitsratio			
ICR	Minimaal 2,4	1,40	1,40
DSCR	Minimaal 1,2	1,00	n.v.t.
LTV-beleidswaarde	Maximaal 72,6%	< 65,0%	< 85,0%
Solvabiliteit marktwaarde	Minimaal 67,9%	> 50,0%	> 15,0%
Solvabiliteit beleidswaarde	Minimaal 25,6%	> 30,0%	> 15,0%
Discontinuïteitsratio			
Dekkingsratio	Maximaal 31,6%	< 70,0%	< 70,0%
Onderpandsratio	Maximaal 31,2%	< 70,0%	< 70,0%

Op basis van de financiële meerjarenplanning 2024-2033 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 2023 opgenomen. BrabantWonen voldoet bij alle ratio's aan de door de toezichthouders gestelde normen.

Kengetallen	Interne norm 2023	Norm Aw/WSW 2023	Realisatie 2023	Realisatie 2022
Continuïteitsratio				
ICR inclusief verkopen	1,40	1,40	4,38	3,86
ICR exclusief verkopen	1,40	1,40	3,78	3,36
DSCR inclusief verkopen	1,00	n.v.t.	1,95	1,39
DSCR exclusief verkopen	1,00	n.v.t.	1,68	1,21
LTV beleidswaarde	< 65,0%	< 85,0%	39,2%	33,3%
Solvabiliteit marktwaarde	> 50,0%	> 15,0%	74,4%	80,1%
Solvabiliteit beleidswaarde	> 30,0%	> 15,0%	49,2%	60,4%
Discontinuïteitsratio				
Dekkingsratio	< 70,0%	< 70,0%	19,5%	15,3%
Onderpandsratio	< 70,0%	< 70,0%	45,6%	39,9%

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 een bovengrens voor de LtV van 85%. 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 ligt op 15%. Wij hanteren zelf een norm van minimaal 50% voor de solvabiliteit op marktwaarde en minimaal 30% voor onze solvabiliteit op beleidswaarde. 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

De vastgoedmarkt in zijn algemeenheid en de woningmarkt in het bijzonder zijn momenteel lastig te typeren wat het lastig maakt om de marktwaarde in verhuurde staat vast te stellen. Zeker als er daarnaast verandering in wet- of regelgeving is aangekondigd welke nog niet van kracht is, is de vraag vanaf welk moment dit van invloed is op de waardering. De inflatie- en rentepercentages bevinden zich inmiddels weer op een min of meer "normaal" niveau, maar nog altijd is er 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 daling laat zien van circa 4% tot een omvang van ruim € 3,1 miljard in vergelijking met een jaar geleden. Om inzicht te geven in de oorzaken die hebben bijgedragen aan de ontwikkeling van de marktwaarde hebben we een verschillenanalyse uitgevoerd tussen 2023 en 2022.

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

	DAEB				niet-DAEB				x C 1000.
	Woningen	BOG/MOG/ZOG	Parkeren	Subtotaal	Woningen	BOG/MOG/ZOG	Parkeren	Subtotaal	Totaal
Marktwaarde 2022	2.739.752	330.991	816	3.071.559	155.492	10.388	18.193	184.073	3.255.632
Voorraadmutaties	55.812	27.633	336	83.781	-42.898	-	-286	-43.184	40.597
Methodische wijzigingen	-64.068	-9.052	-23	-73.143	-2.675	-224	-443	-3.342	-76.485
Mutatie objectgegevens	208.536	1.708	154	210.399	9.266	239	2.256	11.760	222.159
Mutatie waarderingsparameters	-305.968	-2.173	-45	-308.186	-7.647	367	-573	-7.852	-316.038
Marktwaarde 2023	2.634.063	349.107	1.239	2.984.410	111.538	10.770	19.147	141.455	3.125.865

- Voorraadmutaties € 40,6 miljoen positief;
- Methodische wijzigingen € 76,5 miljoen negatief;
- Mutatie objectgegevens € 222,2 miljoen positief;
- Mutatie waarderingsparameters € 316 miljoen negatief.

De voorraadmutaties bestaan zowel uit verkoop bestaand bezit en sloop (€ 44,1 miljoen) als opgeleverde nieuwbouw, aankopen en woningruil met collega corporaties (€ 83,5 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 2023 in vergelijking met

voorgaand jaar. De aanpassing met het grootste effect betreft de verhoging van het tarief van de overdrachtsbelasting per 1 januari 2023 van 8% naar 10,4% in de kasstroomperiode. Dit zorgt voor een negatief effect op de marktwaarde van € 74 miljoen.

De mutatie in de objectgegevens, met name door de stijging van de gemiddelde WOZ waarde van de woningen, resulteert in een toename van de leegwaarde en daarmee de verkoopopbrengsten en zorgt voor een stijging van de marktwaarde met ruim € 179,7 miljoen. Verder zorgt een stijging van de gemiddelde maximale huur van woningen voor een positief effect van € 54 miljoen. De grootste negatieve effecten worden veroorzaakt door een daling van de gemiddelde mutatiegraad (€ 8,3 miljoen negatief) en een daling van de gemiddelde contractuur (€ 17,3 miljoen negatief). Het restant van € 14,1 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 ontwikkeling van de markthuurlijkt zorgt voor een daling van € 76,4 miljoen. Deze stijging is opgebouwd uit een 2-tal effecten. Enerzijds betreft dit een herschatting van het waarderingshandboek 2022 (€ 129 miljoen negatief) en anderzijds aanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen (€ 52,6 miljoen positief);
- Het gemiddelde instandhoudings- en mutatieonderhoud is gestegen wat zorgt voor een negatief effect van € 20,7 miljoen;
- De ontwikkeling van de disconteringsvoet zorgt voor een daling van € 226,1 miljoen. Deze stijging is opgebouwd uit een 2-tal effecten. Enerzijds betreft dit een herschatting van het waarderingshandboek 2022 (€ 172,2 miljoen negatief) en anderzijds aanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen (€ 53,9 miljoen negatief);
- Het restant van € 7,2 miljoen positief 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 € 1,524 miljoen. In vergelijking met het voorgaande verslagjaar betreft dit een daling van € 46,4 miljoen.

	DAEB	niet-DAEB	x € 1000. Totaal
Beleidswaarde 2022	1.445.953	124.442	1.570.395
Voorraadmutaties	66.702	-25.667	41.035
Methodische wijzigingen	5.258	-667	4.591
Mutatie objectgegevens	-2.776	2.932	156
Mutatie waarderingsparameters	-84.062	-8.095	-92.157
Beleidswaarde 2023	1.431.075	92.945	1.524.020

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 € 41 miljoen positief;
- Methodische wijzigingen € 4,6 miljoen positief;
- Mutatie objectgegevens € 0,2 miljoen positief;
- Wijziging waarderingsparameters € 92,2 miljoen negatief.

Voorraadmutaties hebben betrekking op verkoop, aankoop, sloop, nieuwbouw en classificatiewijzigingen. De methodische wijzigingen hebben voornamelijk betrekking op de verhoging van de overdrachtskosten (€ 7,5 miljoen negatief) en invoering flexwoning als vastgoedkenmerk in het waarderingshandboek waarbij de beleidswaarde gelijk wordt gesteld aan de marktwaarde (€ 14,6 miljoen positief).

De mutatie in de objectgegevens bestaat uit een combinatie van diverse factoren die betrekking hebben op gewijzigde contractgegevens zoals bijvoorbeeld de gemiddelde contractuur.

De mutatie in de waarderingsparameters laten het effect zien van aanpassingen van de parameters beleidswaarde, marktontwikkelingen en validatie van het waarderingshandboek. De ontwikkeling van de disconteringsvoet zorgt voor een daling van € 154,6 miljoen. Deze daling is opgebouwd uit een 2-tal effecten. Enerzijds betreft dit een herschatting van het waarderingshandboek 2022 (€ 113,8 miljoen negatief) en anderzijds aanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen (€ 40,8 miljoen negatief). De ontwikkelingen van de macro economische paramaters zorgt voor een negatief effect van € 63,8 miljoen. Een stijging van de gemiddelde beleidshuur en de gemiddelde huurstijging van de beleidswaarde zorgen voor een positief effect van € 147,4 miljoen. Daarnaast zorgt een stijging van de gemiddelde onderhoudsnorm voor een negatief effect van € 20,1 miljoen. Het resterende verschil van € 0,1 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 2023 is in totaal € 1.497,3 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingsreserves begrepen (2022: € 1.720,4 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 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 (€ 1.431,1 miljoen) en marktwaarde in verhuurde staat (€ 2.984,4 miljoen) van dit bezit en bedraagt daarmee circa € 1.553,3 miljoen.

De marktwaarde in verhuurde staat bedraagt € 3.125,9 miljoen en de beleidswaarde bedraagt € 1.524 miljoen. De beleidswaarde geeft een waardering die meer aansluit bij de volkshuisvestelijke doelstellingen.

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2023 bestaat uit de volgende onderdelen:

	x € 1 mln.	x € 1 mln.
Marktwaarde verhuurde staat		€ 3.125,9
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	€ 23,1	
Betaalbaarheid (huren)	€ -922,6	
Kwaliteit (onderhoud)	€ -592,2	
Beheer (beheerkosten)	€ -110,2	
	€ -1.601,9	
Beleidswaarde		€ 1.524,0

- **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.

Dit impliceert dat circa 64,8% 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 € 1.820,1 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

€ 1 miljard. 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 € 795 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 € 25,1 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. Een van de maatregelen binnen de Nationale Prestatieafspraken was een huurverlaging voor huishoudens met een inkomen tot 120% van het sociaal minimum. BrabantWonen heeft per 1 juli 2023 voor ruim 4.100 huishoudens de huur verlaagd. BrabantWonen heeft buiten de eenmalige huurverlaging in 2023 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 2023 gingen we uit van een financieringsbehoefte van € 88,4 miljoen. Dat bedrag bestond uit nieuw aan te trekken financieringen en de uitruil van leningen als gevolg van de APT transacties met Woonmeij en Woonveste.

In oktober 2023 is er bij het WSW een uitbreiding aangevraagd en ontvangen op het borgingsplafond van 2023 van € 12,5 miljoen. Dit als gevolg van een hogere realisatie in de kasstromen van projecten. Met deze uitbreiding was er in 2023 sprake van een financieringsbehoefte van €100,9 miljoen.

We trokken in werkelijkheid € 76,5 miljoen aan nieuwe financieringen aan. Dit vond plaats door middel van het aantrekken van een 5-tal nieuwe externe leningen aan met een omvang van € 75,0 miljoen en een opname binnen de bestaande roll-over leningen van € 1,5 miljoen.

De APT transacties met de corporaties Woonmeij en Woonveste zorgden per saldo voor een stijging in de leningportefeuille van € 20,9 miljoen. Per saldo was er sprake van € 97,4 miljoen aan nieuwe financieringen.

Het WSW heeft op 5 april 2023 een borgingsplafond verstrekt van € 581,2 miljoen. Met de ophoging van het borgingsplafond per oktober 2023 is het definitieve borgingsplafond voor 2023 uitgekomen op € 593,7 mln. Alle mutaties in 2023 hebben geleid tot een geborgde leningportefeuille van € 593,5 mln. ultimo 2023.

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 2023 vier 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 2023 BrabantWonen				
	Eenheid	Norm/indicator 2023	Realisatie 2023	Realisatie 2022
Passend wonen - Beschikbaarheid				
Aantal gerealiseerde nieuwbouwwoningen DAEB	Aantal	400	302	164
Aantal gerealiseerde nieuwbouwwoningen niet-DAEB	Aantal	0	0	0
Aantal gerealiseerde tijdelijke woningen (nieuwbouw)	Aantal	116	116	
Aantal gerealiseerde studentenwoningen (nieuwbouw)	Aantal	0	0	
Aantal woningen in aanbouw DAEB	Aantal	1109	782	453
Aantal woningen in aanbouw niet-DAEB	Aantal	30	77	
Aantal opgeleverde m2 BOG/MOG DAEB	Aantal	980	980	2570
Aantal opgeleverde m2 BOG/MOG niet-DAEB	Aantal	0	0	0
Transformatie opgave (nieuwbouw/sloop/verkoop) portfoliostrategie	Aantal	425/100/75	302/174/21	164/82/27
Aantal gerenoveerde woningen	Aantal	442	567	318
Aantal gerenoveerde woningen in productie	Aantal	567	724	823
Aantal nieuwe "friends concept" contracten afgesloten	Aantal	50	0	
Passend wonen - betaalbaarheid				
Verdeling sociale betaalbare woningen in de verschillende huurprijsklasse (op basis van actuele huur) ≤ kwaliteitskortingsgrens/≤ 1e aftoppingsgrens/≤ 2e aftoppingsgrens	Aantal	2.487/8.288/2.928	2.414/9.969/1.757	
Groei van het aantal nieuwe woningen met een huur tot liberalisatiegrens (t.o.v. begin boekjaar)	Aantal	351	356	
Percentage van onze nieuwbouwwoningen op BENG niveau	Percentage	100%	100%	
Percentage van onze nieuwbouwwoningen op NOM niveau	Percentage	7%	9%	
Passend wonen - duurzame kwaliteit				
Aantal geplaatste zonnepanelen op bestaande woningen	Aantal	5810	8518	7570
Afname woningen met E/F/G label	Aantal	150	0	
Prettig thuis - Bijzondere aandacht				
Opgave huisvesting vergunninghouders	Percentage	100%	100%	> 119%
Voldoen aan passendheidsnorm	Percentage	> 95%	97,1%	97,8%
Voldoen aan staatssteunnorm (woningtoewijzingen)	Percentage	> 92,5%/7,5%	99,05%/0,95%	96,65%-3,5%
Prettig thuis - Schoon, heel en veilig				
Leefbaarheid per VHE	Bedrag	€118	€125	€119
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	1,20%	1,43%	1,03%
Huurachterstand huidige huurders	Percentage	0,70%	0,85%	0,11%
Huurderving	Percentage	1,35%	1,22%	1,46%
Wachttijd BrabantWonen	Jaar	9,0	9,1	8,8
Zoektijd 's-Hertogenbosch	Maanden	31,1	35,7	
Zoektijd Oss	Maanden	16,2	18,1	
Organisatie(ontwikkeling)				
Percentage van loonsom besteed aan opleiding en training	Percentage	4,0%	3,48%	
Aantal stageplekken voor bijna afgestudeerden aan een HBO of WO instelling	Aantal	Min. 10	10,00	
Ziekteverzuim	Percentage	5,00%	6,74%	7,15%
Personeelskosten per FTE	Bedrag	€84.934	€82.294	€86.578
FTE (begroot)	Aantal	205,50	199,74	195,33
VHE / FTE (volgens Benchmark)	Aantal	96,86	109,93	100,10
VHE ongewogen	Aantal	21.918	21.958	21.530
VHE gewogen (volgens Benchmark)	Aantal	19.905	19.920	19.553
Aedes benchmark: bedrijfslasten per VHE	Bedrag	€853	€929	€862
Interest Coverage Ratio inclusief verkopen (ICR)	Score	7,20	4,38	4,29
Debt-Service Coverage Ratio inclusief verkopen (DSCR)	Score	2,96	1,95	1,54
Operationele kasstroom voor rente en aflossing	Bedrag	63,4 mln.	50,8 mln.	44,1 mln.

7.3.2 Toelichting afwijkingen

In navolgende paragrafen worden de afwijkingen van de realisatie 2023 ten opzichte van de normstelling 2023 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 woningen (VHE)	DAEB NOM woningen (vhe)	Maatschap- pelijk vast- goed (vhe)
Gemeente 's-Hertogenbosch			
Boschveld vlek 21 fase 1 F1 en F2	64		
Hadewychstraat	9		
Tijdelijke huisvesting Belgeren	44		
Gemeente Oss			
Barendszstraat Oss	25		
Tijdelijke huisvesting Ruwaard velden	72		
Gemeente Bernheze			
De Erven fase 2 deelgebied 2		27	
Gemeente Maashorst			
AH locatie Schaijk	24		
De Nieuwe Hoeven Schaijk	90		
Gemeente Meierijstad			
st Joachim & Anna	45		
Begroting 2023	373	27	0
Oijense Zij	30		
AH locatie Schaijk	-24		
St. Joachim & Anna	3		
Boschveld vlek 21 fase 1 F1 en F2	-64		
Barendszstraat Oss	-25		
De Nieuwe Hoeven Schaijk	-18		
De Nieuwe Hoeven Schaijk			8
Realisatie ultimo 2023	275	27	8

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

Nadere toelichting:

- *Oijense Zij:* Het project is in 2022 niet helemaal afgerond. De oplevering is opgeschoven van december 2022 naar begin 2023.
- *AH locatie Schaijk:* Vanwege een bouwfout die ontdekt is in het appartementencomplex aan de Repellaan. Er moeten herstelwerkzaamheden plaatsvinden, waardoor oplevering verschuift naar 2025.
- *St. Joachim & Anna:* In plaats van de begrote 45 eenheden zijn er 48 eenheden gerealiseerd.
- *Boschveldvlek 21 fase 1 F1 en F2:* Door leveringsproblemen bij de aannemer is de oplevering verschoven naar januari 2024
- *Barendszstraat Oss:* Door de opgeschoven datum van de sloop in verband met een late levering van de transformator is de start van de bouw verplaatst naar mei 2024.

- *De Nieuwe Hoeven Schaijk*: de oplevering van 18 eenheden is verschoven naar 2024. Daarnaast zijn 8 gemeenschappelijke ontmoetingsruimten opgeleverd.

Aantallen nieuwbouw in aanbouw (inclusief opgeleverde nieuwbouw)

Locatie	DAEB woningen (VHE)	niet-DAEB woningen (VHE)	DAEB NOM woningen (vhe)
Gemeente 's-Hertogenbosch			
Boschveld vlek 21 fase 1 F1 en F2	64		
EKP Parallelweg Boschveld	156		
Gestelse buurt locatie 3 en 4	30	30	
Hadewychstraat	9		
Parklaan	6		
Willemspoort Zuid blok A en B	255		
Studentenwoningen AVANS Den Bosch (Onderwijsboulevard)	226		
Tijdelijke huisvesting Belgeren	44		
Gemeente Oss			
Barendszstraat Oss	25		
Tijdelijke huisvesting Ruwaard velden Oss	72		
Gemeente Bernheze			
De Erven fase 2 deelgebied 2			27
Gemeente Meierijstad			
St. Joachim & Anna (de Thuishaven)	45		
Gemeente Maashorst			
AH locatie Schaijk	24		
De Nieuwe Hoeven Schaijk	90		
Gemeente Maasdriel			
Het Zonneliel Ammerzoden	36		
Begroting 2023	1082	30	27
Oijense Zij (Banier)	30		
De Erven fase 2 deelgebied 3 en 4			24
EKP Parallelweg Boschveld	-156		
Parklaan	-6	6	
Willemspoort Zuid blok A en B	-255		
Barendszstraat Oss	-25		
Het Zonneliel	-36		
Coudewater	98	41	
St. Joachim & Anna (de Thuishaven)	3		
Boschveld vlek 21 fase 1 F1 en F2	-4		
Realisatie ultimo 2023	731	77	51

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

Nadere toelichting:

- *Oijense Zij*: Door vertraging van de oplevering is deze van eind 2022 verschoven naar januari 2023.
- *De Erven Fase 2 deelgebied 3 en 4*: Project stond begroot voor 2024, maar is naar voren gehaald. Oplevering staat gepland voor T3-2024 en er worden 24 NOM woningen gerealiseerd.
- *EKP Parallelweg Boschveld*: Start bouw stond gepland voor eind 2022. Door problemen met de vergunningen is de start doorgeschoven naar juni 2024.
- *Parklaan*: Eind 2022 is door de hogere investeringskosten besloten om de 6 appartementen als Niet DAEB woningen te gaan verhuren na oplevering. De oplevering staat gepland voor T2-2024.
- *Willemspoort Zuid blok A en B*: Eind juni 2023 heeft de grondafname plaatsgevonden, maar doordat project nabij het Natura2000-gebied Moerputten ligt kan er geen vergunning verleend worden vanwege de stikstofuitstoot die bij de bouw plaatsvindt. Het project ligt stil en start bouw wordt uitgesteld.

- *Barendszstraat Oss*: Door de opgeschoven datum van de sloop in verband met een late levering van de transformator is de start van de bouw verplaatst naar mei 2024.
- *Het Zonnelielied*: Het project Zonnelielied had een langere voorbereidingstijd nodig waardoor dit project naar 2024 doorschuift.
- *Coudewater*: Project is niet opgenomen in de begroting. Er worden 98 DAEB appartementen en 41 Niet DAEB appartementen en 41 parkeerplaatsen gerealiseerd. Verwachting is dat de oplevering eind 2025 zal plaatsvinden.
- *St. Joachim & Anna (de Thuishaven)*: In plaats van de begrote 45 eenheden zijn er 48 gerealiseerd.
- *Boschveld vlek 21 fase 1 F1 en F2*: 60 appartementen en 4 grondgebonden woningen worden gerealiseerd. De 4 grondgebonden woningen dienen nog aanbesteed te worden en de start bouw vindt plaats in T1-2024.

Aantal Renovaties

Locatie	Totaal renovaties in aanbouw 2023	Renovaties oplevering in 2023
Gemeente 's-Hertogenbosch		
Hofstad fase 5	48	48
Kelvinstraat	25	25
Edisonstraat	0	0
Brugstraat	8	8
Gemeente Oss		
Dasseburcht	65	65
Anna van Schuurmanstraat	192	192
Burgermeester Ploegmakerslaan	20	20
Kromstraat	11	11
Van Galenstraat eo	46	0
W Barentzstraat	43	0
Van Obdamstraat	6	6
Eksterstraat	9	9
Nachtegaallaan	23	23
Evertsenstraat	36	0
Hopstreden	16	16
Pastoor Bloemstraat	19	19
Begroting 2023	567	442
Hofstad & Oude Hofstad eo fase 1	62	62
Dasseburcht	-1	-1
Rootstraat Braakstraat	81	81
Muntelstraat & Bernestraat fase 4	60	60
T. Brandsmaplein	12	12
Brugstraat	-8	-8
Burgermeester Ploegmakerslaan	0	-20
Van Obdamstraat	-2	-6
Eksterstraat/Nachtegaallaan/Evertsenstraat	-59	-32
Muntelwal eo fase 1 en fase 5	12	12
Hopstreden	0	-16
Pastoor Bloemstraat	0	-19
Realisatie 2023	724	567

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

Nadere toelichting:

- *Hofstad & Oude Hofstad eo fase 1:* De oplevering is doorgeschoven van 2022 naar 2023.
- *Dasseburcht:* Deze woningen vallen in de verkoopvijver, waardoor er ten tijde van de begroting en de werkelijke renovatie 1 woning is verkocht.
- *Rootstraat/Braakstraat:* De oplevering is doorgeschoven van 2022 naar 2023.
- *Muntelstraat & Bernestraat fase 4:* De oplevering is doorgeschoven van 2022 naar 2023.
- *Titus Brandsmaplein:* De oplevering is doorgeschoven van 2022 naar 2023.
- *Brugstraat:* Dit project was begroot voor 2023, maar schoof vanwege de langere voorbereidingstijd van de monumentale status door naar 2024.
- *Burgemeester Ploegmakerslaan:* Oplevering is doorgeschoven naar begin 2024.
- *Van Obdamstraat:* Er worden 2 bergingen minder gerenoveerd dan oorspronkelijk begroot. De oplevering van de 4 overgebleven bergingen verschuift naar begin 2024.
- *Eksterstraat/Nachtegaallaan/Evertsenstraat:* Alleen de 9 woningen aan de Eksterstraat in aanbouw genomen in 2023, in 2024 volgen de Nachtegaallaan en Evertsenstraat.
- *Muntelwal eo fase 1 en fase 5:* Oplevering verschoof van 2022 naar 2023.
- *Hopstreden:* Oplevering is doorgeschoven naar begin 2024.
- *Pastoor Bloemstraat:* Oplevering is doorgeschoven naar begin 2024.

7.3.2.2 Prettig thuis – Duurzame kwaliteit

Aantal geplaatste zonnepanelen

In 2023 zijn er 8.518 zonnepanelen geplaatst. In de begroting is uit gegaan van 5.810 zonnepanelen. De hogere realisatie van geplaatste zonnepanelen komt doordat dit jaar veel aanvragen zijn gedaan door huurders voor het plaatsen van zonnepanelen. Dit komt door de stijging van de energieprijzen en huurders willen door het plaatsen van zonnepanelen hun energiekosten drukken.

Afname woningen met E/F/G label

In 2023 zijn de woningen in kaart gebracht welke volgens de NEN2580 hiervoor in aanmerking komen en niet binnen een geplande renovatie vallen.

7.3.2.3 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.

2023	Norm	Realisatie
% van toewijzigingen BrabantWonen	95,0%	97,1%

Bron: Skarp, peildatum: 31-12-2023 (Let op: mutaties bij intermediairs zijn hierin niet meegenomen)

Voldoen aan staatsteunnorm (woningtoewijzingen)

Voor 2023 geldt dat toegelaten instellingen minimaal 92,5% van hun woningen met een huurprijs tot en met € 808,06 moeten toewijzen aan eenpersoons huishoudens met een verzamelinkomen onder de € 44.625 of meer persoons huishoudens onder de € 48.625. In 2023 hebben we minimaal gebruik gemaakt van de beleidsmatige ruimte. Dit komt voort uit het huidige huurbeleid van BrabantWonen.

2023	Norm	Realisatie
% van toewijzingen BrabantWonen		
1 pers. < € 44.035 + 2+ pers. < € 48.625	92,5%	99,1%
1 pers. > € 44.035 + 2+ pers. > € 48.625	7,5%	0,9%

Bron: Skarp, peildatum: 31-12-2023

7.3.2.4 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 2023 1,22%. Dit is lager als het begrote percentage van 1,35% en ook lager als het percentage in 2022 (1,52%). De leegstand als gevolg van mutatieonderhoud (43,5%) blijft de grootste reden voor huurderving, gevolgd door leegstand als gevolg van een sloopbestemming (20,1%) en frictieleegstand (13,1%). Deze drie redenen laten in 2023 allen een daling zien ten opzichte van boekjaar 2022.

7.3.2.5 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 2023 (€ 929) is hoger dan onze begroting (€ 853) en realisatie 2022 (€ 901). De afwijking van de realisatie 2023 t.o.v. de begroting komt door een stijging in de toegerekende overige organisatiekosten.

Operationele kasstromen & kengetallen

Voor de toelichting verwijzen we naar paragraaf 7.1.2.

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 verslaggeving 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 risicomanagement-proces te verbeteren. In 2023 is hier uitwerking aan gegeven door middel van de aanschaf van software, waarin we het risicomanagement nog verder kunnen structureren. 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 controlcyclus.

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
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. De BDB verwacht voor 2024 een neerwaartse prijsontwikkeling. Echter is dit het vierde jaar op

rij dat deze verwachting wordt uitgesproken, maar tot op heden niet is uitgekomen.

Maatregelen: afspraken met gemeenten en actief en vroegtijdig overleg met ontwikkelaars. 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 zullen we voor elk nieuwbouw- en renovatieproject een duidelijke afweging maken 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 hanteren een zogenaamde "ijzeren voorraad", verlagen energielasten door zoveel als mogelijk te verduurzamen, maatregelen in de huurverlaging en huurverhoging. Daarbij wordt begin 2024 het huurbeleid geactualiseerd, waarbij dit in ogenschouw wordt 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: samenwerking 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.

4. Organisatie ontwikkeling

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

Maatregelen: komende jaren wordt ingezet op twee belangrijke aandachtsgebieden: HRM en digitalisering. HRM 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 (hoe kunnen we de mensen binden en boeien?). Digitalisering, 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. Dit om te kunnen blijven investeren in verbetering en vernieuwing van woningen en wijken. Langjarige financiële continuïteit is een belangrijke voorwaarde om toegang te houden tot de kapitaalmarkt. Hierbij is het van belang dat we voldoen aan de normen van onze externe toezichthouders, AW en WSW. Want alleen dan blijven

onze DAEB investeringen in nieuwbouw en bestaand bezit mogelijk, door geborgde financiering van het WSW.
 BrabantWonen heeft op dit moment een gezonde financiële positie. Risico zit met name in de sector en de opgave/taakstelling die er voor onze sector ligt.

Maatregelen: We sturen elk jaar zowel bij de tertiale rapportages als bij de begroting op een samenhangende set financiële parameters voor de komende jaren.

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 2023 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 businesscontrol en meedenken over de doorontwikkeling van de drie controlelijnen en het risicomanagement 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 2023 zijn beoordeeld en waarbij interne auditrapportages zijn uitgebracht, betreffen woning toewijzingen, planmatig onderhoud, niet-planmatig onderhoud, ontwikkeling, verhuurmutatie, autorisatiebeheer IT, automatisering ITGC en treasury.

7.4.6 Risicoprofiel

BrabantWonen heeft een laag risicoprofiel. Ten opzichte van 2022 is het risicoprofiel onveranderd. Het WSW ziet BrabantWonen als een solide woningcorporatie. Zowel financieel als organisatorisch laat BrabantWonen een sterk beeld zien. Ondanks de gewijzigde macro-economische omstandigheden blijft het bedrijfsmodel nog robuust en kunnen uitgaven in bestaand bezit worden voldaan vanuit de operationele kasstroom. Ook de beoogde verduurzaming naar CO2 neutraal bezit blijft financieel inpasbaar naast het beschikbaarheids- en betaalbaarheidsvraagstuk richting 2050.

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 2023 € 26,02 miljoen aan leningen uit aan onze verbindingen. Dit zijn:

- De lening aan Bernhoven CV via BrabantWonen GO Bernhoven BV bedraagt ultimo 2023 € 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 2023 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 2023 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 € 3,07 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 2023 hebben we goedkeuring ontvangen voor het boekjaar 2023. 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. Hier is nog geen uitspraak over gedaan en zolang er geen uitspraak ligt, is er geen voortgang.

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. Momenteel lopen gesprekken met afdeling stedenbouw van de gemeente. De voorbereiding van de sloop is opgestart. De stikstofwetgeving maakt het momenteel onmogelijk om een vergunning voor sloop af te geven. Indien hier een oplossing voor wordt gevonden, wordt in 2024 gestart met de sloop.

7.4.7.3 Verbonden partijen

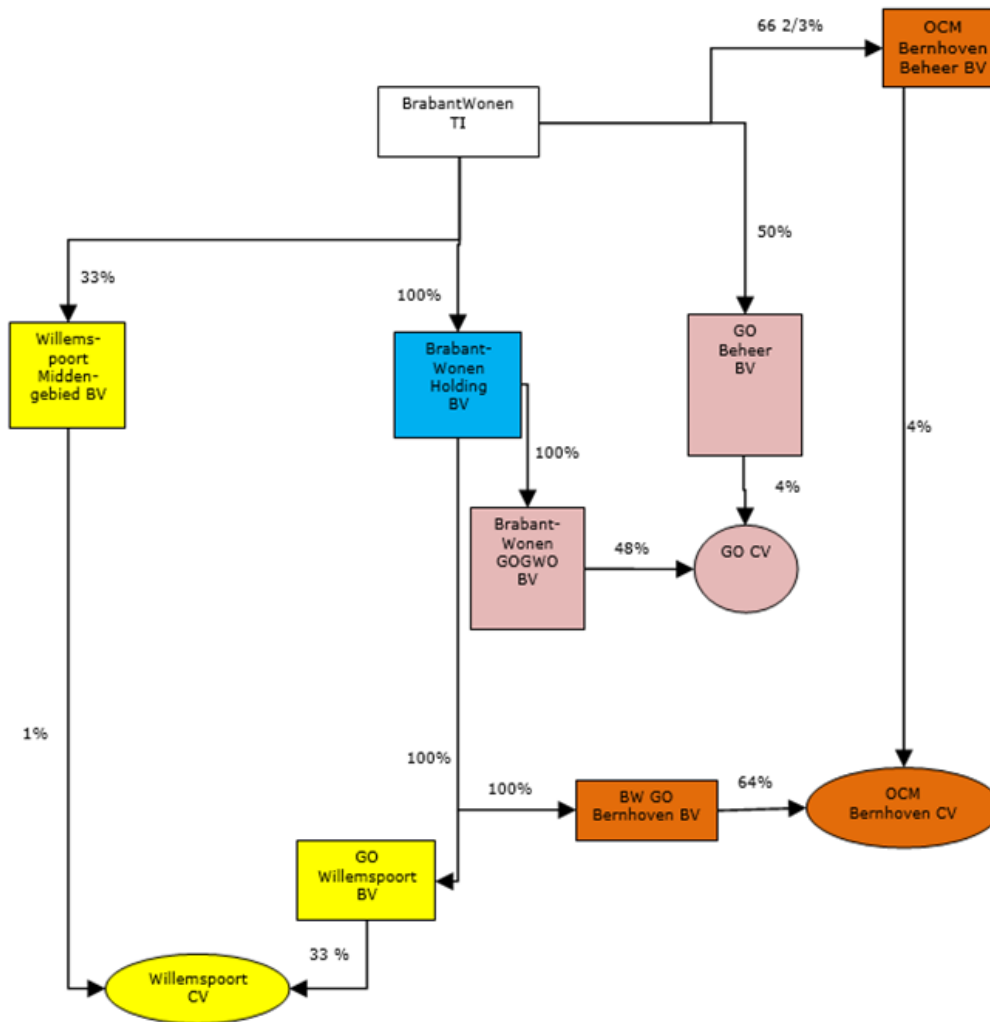
Een deel van onze activiteiten zit in verbonden partijen, al dan niet in samenwerking met andere partijen. Met verbonden partijen bedoelen we juridische samenwerkingsverbanden waarin wij een bestuurlijk én een financieel belang hebben. In onze organisatie onderscheiden we ultimo 2023 twee categorieën 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 2023 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.

Categorie 1: Verbonden partij, waarin wij voor 100% direct of indirect zeggenschap hebben en de administratie voeren				
	<i>Naam</i>	<i>Medevennoten</i>	<i>% deelname kapitaal</i>	<i>Omschrijving activiteiten</i>
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				
	<i>Naam</i>	<i>Medevennoten</i>	<i>% deelname kapitaal</i>	<i>Omschrijving activiteiten</i>
e.	Ontwikkelingscombinatie Bernhoven Beheer B.V.	AM. B.V.	66,67%	Het optreden als beherend 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 ziekenhuisterreinen 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 beherend 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 beherend 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)

Nadat in 2022 de infrastructurele werkzaamheden zijn afgerond, is de overdracht richting de gemeente in gang gezet. Bij de oplevering van het openbare gebied aan de gemeente zijn opleverpunten benoemd die in 2023 zijn verholpen. Daarnaast heeft er een grondruil met de GGZ plaatsgevonden, waardoor we de juiste gronden in eigendom hebben om het eigendom van het openbaar gebied over te dragen naar de gemeente. Parallel hieraan is met de gemeente overeenstemming bereikt over de eindafrekening. In 2024 kan de eindafrekening, eigendomsoverdracht en de ontbinding van de vennootschap en de bijbehorende nevenstructuur plaatsvinden.

Ontwikkelingscombinatie Willemspoort C.V.

De parkeergarage is in 2023 opgeleverd. De grond voor de bouw van de sociale woningbouw is in 2023 afgenomen. De geplande start bouw van de 176 huurwoningen heeft niet plaatsgevonden, omdat er geen vergunning kan worden afgegeven door de geldende stikstofwetgeving. Het is onbekend wanneer de vergunning kan worden afgegeven. Voor Fase twee zijn we in gesprek met Heijmans over de afname van ongeveer 85 middenhuurwoningen.

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. Zo hebben we de gronden afgelopen jaar onder de aandacht gebracht als potentiële grond voor tijdelijke woningen.

Vooralsnog is niet te voorspellen wat de mogelijke uitkomsten van deze acties zijn. We gaan ervan uit dat we in de toekomst op deze resterende grondpositie wel kunnen gaan ontwikkelen. In eerdere jaren is op basis van de vastgestelde GREX het project afgewaardeerd.

Hoofdstuk 8: Jaarrekening 2023

8.1 Balans per 31 december 2023

(voor voorgestelde resultaatbestemming) (x € 1.000)

	Ref.	31 december 2023	31 december 2022
		EUR	EUR
VASTE ACTIVA			
<i>Vastgoedbeleggingen</i>	8.8.1		
DAEB vastgoed in exploitatie	8.8.1.1	2.984.410	3.071.559
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	8.8.1.2	141.455	184.072
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	8.8.2.1	36.315	35.132
DAEB vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	8.8.2.2	16.119	38.366
Niet-DAEB vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	8.8.2.2	1.317	1.306
		3.179.616	3.330.435
<i>Materiële vaste activa</i>	8.8.3		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	8.8.3.1	9.656	9.132
		9.656	9.132
<i>Financiële vaste activa</i>	8.8.4		
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	8.8.4.1	13	11
Latente belastingvordering(en)	8.8.4.2	6.911	7.658
Leningen u/g	8.8.4.3	-	-
Overige financiële vaste activa	8.8.4.4	124	126
Te vorderen BWS-subsidies			
Overige vorderingen			
		7.048	7.795
Som der vaste activa		3.196.320	3.347.362
VLOTTENDE ACTIVA			
<i>Voorraden</i>	8.8.5		
Vastgoed bestemd voor verkoop		950	2.012
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop		827	827
Overige voorraden		7.405	7.181
		9.182	10.020
<i>Onderhanden projecten</i>		-	-
<i>Vorderingen</i>	8.8.6		
Huurdebiteuren	8.8.6.1	671	934
Vorderingen op overheidsinstellingen	8.8.6.2	40	11
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	8.8.6.3	65	107
Belastingen en premies sociale verzekeringen	8.8.6.4	10.020	7.371
Overige vorderingen	8.8.6.5	777	8.049
Overlopende activa	8.8.6.6	1.505	556
		13.078	17.028
<i>Effecten</i>		-	-
<i>Liquide middelen</i>	8.8.7	4.253	7.769
Som der vlottende activa		26.513	34.817
TOTAAL ACTIVA		3.222.833	3.382.179

Enkelvoudige balans credit balans per 31 december 2023

Passief

	Ref.	31 december 2023	31 december 2022
		EUR	EUR
EIGEN VERMOGEN	8.8.8		
Overige reserves	8.8.8.1	1.213.380	778.940
Herwaarderingsreserve	8.8.8.2	1.497.343	1.720.381
Resultaat boekjaar	8.8.8.3	-313.657	211.402
		2.397.066	2.710.723
EGALISATIEREKENING		-	-
VOORZIENINGEN	8.8.9		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings	8.8.9.1	115.337	38.070
Voorziening deelnemingen	8.8.9.3	24.000	22.788
		139.337	60.858
LANGLOPENDE SCHULDEN	8.8.10		
Schulden/leningen kredietinstellingen	8.8.10.1	561.950	507.505
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	8.8.10.2	34.684	34.135
Overige schulden		39	39
		596.673	541.679
KORTLOPENDE SCHULDEN	8.8.11		
Schulden aan overheidsinstellingen		292	170
Schulden aan kredietinstellingen		46.153	24.446
Schulden aan leveranciers		10.277	9.938
Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen		350	350
Belastingen en premies sociale verzekeringen		6.370	6.170
Schulden ter zake van pensioenen		182	182
Overige schulden		25.640	26.772
Overlopende passiva		493	891
		89.757	68.919
TOTAAL PASSIVA		3.222.833	3.382.179

8.2 Winst-en-verliesrekening over 2023

Functioneel model (x € 1.000)

	Ref.	2023	2022
		EUR	EUR
Huuropbrengsten	8.9.1.1	142.063	137.393
Opbrengsten servicecontracten	8.9.1.2	5.371	5.226
Lasten servicecontracten	8.9.1.3	-4.423	-4.483
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	8.9.1.4	-12.346	-11.723
Lasten onderhoudsactiviteiten	8.9.1.5	-52.586	-49.792
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	8.9.1.6	-7.515	-16.795
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	8.9.1	70.564	59.826
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	8.9.3.1	25.161	9.704
Toegerekende organisatiekosten	8.9.3.2	-194	-189
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	8.9.3.3	-24.192	-7.534
Netto resultaat verkoop vastgoedportefeuille	8.9.3	775	1.981
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	8.9.4.1	-156.654	-10.417
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	8.9.4.2	-202.107	190.129
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	8.9.4.3	51	-139
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	8.9.4	-358.710	179.573
Overige organisatiekosten	8.9.5	-4.682	-3.929
Leefbaarheid	8.9.6	-2.387	-2.091
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	8.9.7.1	2.709	1.102
Rentelasten en soortgelijke kosten	8.9.7.2	-14.779	-11.778
Saldo financiële baten en lasten	8.9.7	-12.070	-10.676
Resultaat voor belastingen		-306.510	224.684
Belastingen	8.9.8	-5.937	-12.534
Resultaat deelnemingen	8.9.9	-1.210	-748
Resultaat na belastingen		-313.657	211.402

8.3 Kasstroomoverzicht 2023

Directe methode (x € 1.000)

	2023	2022	
Operationele activiteiten			
Ontvangsten van huurders	139.840	138.669	
Vergoedingen	6.637	6.454	
Overheidsontvangsten		9	
Ontvangsten overige	509	625	
Ontvangsten interest	85	153	
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<i>147.071</i>	<i>145.910</i>	
Betalingen aan werknemers	16.601	15.315	
Onderhoudsuitgaven	42.964	44.247	
Overige bedrijfsuitgaven	26.866	23.479	
Betaalde interest	13.531	11.743	
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	817	333	
Verhuurderheffing	-	9.451	
Leefbaarheid externe uitgave niet investeringsgebonden	1.089	1.071	
Vennootschapsbelasting	7.839	12.865	
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<i>109.707</i>	<i>118.504</i>	
Kasstroom uit operationele activiteiten	37.364	27.406	
Investeringsactiviteiten			
Verkoopontvangsten bestaande huur	6.830	6.423	
Verkoopontvangsten woongelegenheden VOV	4.143	3.600	
(Des)Investeringsontvangsten overige		25	
<i>Tussentelling ingaande kasstromen MVA</i>	<i>10.973</i>	<i>10.048</i>	
Nieuwbouw huur	57.688	43.266	
Verbeteruitgaven	49.774	27.461	
Aankoop	603		
Aankoop woongelegenheden VOV	2.834	4.275	
Sloopuitgaven			
Investering overig	603	1.758	
<i>Tussentelling uitgaande kasstromen MVA</i>	<i>111.502</i>	<i>76.759</i>	
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-100.529	-66.711	
Financieringsactiviteiten			
Nieuwe door WSW geborgde leningen	76.500	57.000	
<i>Tussentelling inkomende kasstromen financieringen</i>	<i>76.500</i>	<i>57.000</i>	
Aflossing door WSW geborgde leningen	23.965	20.324	
Aflossing niet door WSW geborgde leningen DAEB	9	110	
Aflossing niet door WSW geborgde leningen niet-DAEB	177	177	
Aflossing leningen u/g	-7.300		
<i>Tussentelling uitgaande kasstromen financieringen</i>	<i>16.851</i>	<i>20.611</i>	
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	59.649	36.389	
Mutatie liquide middelen	-3.516	-2.916	
Liquide middelen per 1-1	7.769	10.685	
Liquide middelen per 31-12	4.253	7.769	
Mutatie liquide middelen	-3.516	-2.916	

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 (€ 139,8 miljoen) als servicecontracten (€ 6,6 miljoen). De overige ontvangsten (€ 0,5 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 (€ 16,6 miljoen) bestaan naast de salarissen ook uit de betalingen voor sociale lasten en pensioenen. De onderhoudsuitgaven bedragen € 43,0 miljoen voor contract, dagelijks- en planmatig onderhoud.

De overige uitgaven (€ 26,9 miljoen) bestaat onder andere uit:

- Gemeentelijke belastingen € 6,8 miljoen
- Servicekosten € 4,5 miljoen
- Inleen van personeel € 2,9 miljoen
- Onderhoud systemen / software € 2,8 miljoen
- Advieskosten € 1,3 miljoen
- Huisvestingskosten € 0,9 miljoen
- Verzekeringen € 0,6 miljoen
- Borgstellingsvergoeding WSW € 0,1 miljoen

De rentelasten op leningen (€ 13,5 miljoen) liggen hoger dan de rentelasten in het boekjaar 2022. Enerzijds is de leningportefeuille toegenomen, anderzijds zijn de rentelasten voor nieuwe langlopende financieringen en de bestaande kortlopende leningen gestegen. Met name de rente op de kortlopende leningen was in 2023 hoog door de inverse rentecurve.

Kasstroom uit investeringsactiviteiten

De desinvesteringen in materiële vaste activa bestaan uit verkopen van woningen uit de bestaande voorraad (€ 6,8 miljoen) en woningen die eerder al eens verkocht zijn met een terugkoopverplichting (€ 4,1 miljoen). Deze woningen zijn grotendeels na terugkoop regulier verkocht, een enkele woning heeft de voorwaarde van terugkoop behouden.

De investeringen in materiële vaste activa van € 111,5 miljoen betreft nieuwbouwprojecten (€ 57,7 miljoen), renovatie en duurzaamheidsprojecten (€ 50,0 miljoen), het terugkopen van woningen die eerder verkocht zijn met een terugkoopverplichting en de bijbetaling op de woningruiltransacties (€ 3,4 miljoen) en de investeringen ten behoeve van de exploitatie (€ 0,6 miljoen).

Kasstroom financieringsactiviteiten

In 2023 is er voor € 76,5 miljoen aan nieuwe financieringen aangetrokken. Er hebben geen vervroegde aflossingen plaatsgevonden in 2023. De uitstaande collegiale financiering is in 2023 volledig terugbetaald.

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 is 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 2023 is geen sprake van stelselwijzigingen.

8.4.4 Schattingswijzigingen

In de jaarrekening 2023 is geen sprake van schattingswijzigingen.

8.4.5 Presentatiewijzigingen

In de jaarrekening 2023 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.

8.4.7 Consolidatie

De bijdrage van de individuele groepsonderdelen van Stichting BrabantWonen aan de groepscijfers van BrabantWonen is in 2023 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 2023 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 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 latente • 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: 94,03%/5,97%.	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

BrabantWonen verwerkt de kosten van groot onderhoud worden aan haar 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

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 nieuwbouwigingen 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.

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.

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 2023').

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 heeft BrabantWonen een analyse gemaakt van haar bezit en hierbij vastgesteld dat het type en de samenstelling van het bezit past binnen de uitgangspunten en normeringen die de basisversie voorschrijft.

Dientengevolge heeft BrabantWonen 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.

BrabantWonen past 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;
- Leegwaardestijging is de basis voor de stijging van de verkoopopbrengst in het uitpondscenario.

Wij hebben de in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2023 voorgeschreven parameters en uitgangspunten toegepast. De belangrijkste uitgangspunten zijn:

Parameters woongelegenheden	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029 e.v.
Prijsinflatie	3,90%	3,80%	2,40%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Loonontwikkeling	5,80%	5,60%	4,10%	4,10%	4,10%	3,30%	2,50%
Bouwkostenontwikkeling	5,80%	5,60%	4,10%	4,10%	4,10%	3,30%	2,50%
Leegwaardeontwikkeling	6,50%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Noordoost Noord-Brabant							
Instandhoudingsonderhoud	Voor woonegelegenheden wordt een onderscheid gemaakt naar het type verhuureenheid, te weten EGW, MGW, studenteneenheden zelfstandig en onzelfstandig en extramurale zorgeneheden. Ingedeeld in grootteklassen m2 GBO, te weten <40, ≥40 <60, ≥60 <80, ≥80 <100, ≥100 <120, ≥120. En ingedeeld in bouwjaarlassen, te weten <1940, ≥1940 <1960, ≥1960 <1975, ≥1975 <1990, ≥1990 <2005, ≥2005						
Beheerkosten - EGW	€ 508,90	€ 508,90	€ 508,90	€ 508,90	€ 508,90	€ 508,90	€ 508,90
Beheerkosten - MGW	€ 499,38	€ 499,38	€ 499,38	€ 499,38	€ 499,38	€ 499,38	€ 499,38
Beheerkosten - studenteneenheid	€ 470,81	€ 470,81	€ 470,81	€ 470,81	€ 470,81	€ 470,81	€ 470,81
Beheerkosten - zorgeneheid (extramuraal)	€ 460,23	€ 460,23	€ 460,23	€ 460,23	€ 460,23	€ 460,23	€ 460,23
Gemeentelijke OZB (% van WOZ)	Gemeentelijke tarieven 2023 (%) zoals gepubliceerd uitgedrukt in een percentage van de WOZ waarde met waardepeildatum 1-1-2022						
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als percentage van de WOZ (exclusief gemeentelijke OZB) die is gebaseerd op de gemeentelijke tarieven 2023, uitgedrukt in een percentage van de WOZ waarde met waardepeildatum 1 januari 2022)	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 gereguleerde en 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 doorexplaiteren	7,30%	7,30%	7,30%	7,30%	7,30%	7,30%	7,30%
Mutatiekans (range) bij doorexplaiteren	4%-52,27%	4%-52,27%	4%-52,27%	4%-52,27%	4%-52,27%	4%-52,27%	4%-52,27%
Mutatiekans (gem.) bij uitponden	8,02%	8,02%	8,02%	8,02%	8,02%	8,02%	8,02%
Mutatiekans (range) bij uitponden	4%-50%	4%-50%	4%-50%	4%-50%	4%-50%	4%-50%	4%-50%
Splitingskosten	€ 604,12	€ 604,12	€ 604,12	€ 604,12	€ 604,12	€ 604,12	€ 604,12
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 doorexplaiteren	6,18%	6,18%	6,18%	6,18%	6,18%	6,18%	6,18%
Disconteringsvoet (range) bij doorexplaiteren	5,85%-8,37%	5,85%-8,37%	5,85%-8,37%	5,85%-8,37%	5,85%-8,37%	5,85%-8,37%	5,85%-8,37%
Disconteringsvoet (gem.) bij uitponden	6,89%	6,89%	6,89%	6,89%	6,89%	6,89%	6,89%
Disconteringsvoet (range) bij uitponden	6,29%-7,93%	6,29%-7,93%	6,29%-7,93%	6,29%-7,93%	6,29%-7,93%	6,29%-7,93%	6,29%-7,93%

Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029 e.v.
Prijsinflatie	3,90%	3,80%	2,40%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud BOG	€ 6,88 per m2 bvo						
Instandhoudingsonderhoud MOG	€ 8,36 per m2 bvo						
Mutatiesonderhoud BOG	€ 11,53 per m2 bvo						
Mutatiesonderhoud MOG	€ 13,97 per m2 bvo						
Marketing	14% van de marktjaarhuur						
Beheerkosten - BOG	3% van de markthuur op jaarbasis						
Beheerkosten - MOG	2% van de markthuur op jaarbasis						
Gemeentelijke OZB (% van WOZ)	Gemeentelijke tarieven 2023 (%) 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 2023, uitgedrukt in een percentage van de WOZ waarde met waardepeildatum 1 januari 2022)	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	7,57%	7,57%	7,57%	7,57%	7,57%	7,57%	7,57%
Disconteringsvoet (range) bij doorexpluiten	5,75%-9%	5,75%-9%	5,75%-9%	5,75%-9%	5,75%-9%	5,75%-9%	5,75%-9%

De disconteringsvoet voor het referentieobject bedraagt 9,07%. Door per contract de effecten voor het markt- en objectrisico te bepalen en op te tellen bij het referentieobject ontstaat er per een contract een disconteringsvoet. Uit de tabel blijkt dat binnen onze volledige BOG/MOG portefeuille er zich geen object bevind met een disconteringsvoet die zicht 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	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029 e.v.
Prijsinflatie	3,90%	3,80%	2,40%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud - parkeerplaats	€ 63,48 per jaar						
Instandhoudingsonderhoud - garagebox	€ 213,72 per jaar						
Beheerkosten - parkeerplaats	€ 31,74 per jaar						
Beheerkosten - garagebox	€ 43,38 per jaar						
Belastingen en verzekeringen, uitgedrukt in een percentage van de WOZ waarde met waardepeildatum 1 januari 2022	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%
Splitsingskosten	€ 604,12	€ 604,12	€ 604,12	€ 604,12	€ 604,12	€ 604,12	€ 604,12
Verkoopkosten	€ 604,12	€ 604,12	€ 604,12	€ 604,12	€ 604,12	€ 604,12	€ 604,12
Mutatieleegstand (in maanden)	6	6	6	6	6	6	6
Mutatiekans (gem.) bij doorexpluiten	7,90%	7,90%	7,90%	7,90%	7,90%	7,90%	7,90%
Mutatiekans (range) bij doorexpluiten	4%-50%	4%-50%	4%-50%	4%-50%	4%-50%	4%-50%	4%-50%
Mutatiekans (gem.) bij uitpanden	7,90%	7,90%	7,90%	7,90%	7,90%	7,90%	7,90%
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	7,74%	7,74%	7,74%	7,74%	7,74%	7,74%	7,74%
Disconteringsvoet (range) bij doorexpluiten	7,69%-7,78%	7,69%-7,78%	7,69%-7,78%	7,69%-7,78%	7,69%-7,78%	7,69%-7,78%	7,69%-7,78%
Disconteringsvoet (gem.) bij uitpanden	7,74%	7,74%	7,74%	7,74%	7,74%	7,74%	7,74%
Disconteringsvoet (range) bij uitpanden	7,69%-7,78%	7,69%-7,78%	7,69%-7,78%	7,69%-7,78%	7,69%-7,78%	7,69%-7,78%	7,69%-7,78%

Parameters zorgvastgoed	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029 e.v.
Prijsinflatie	3,90%	3,80%	2,40%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud	€ 11,11 per m2 bvo						
Mutatatieonderhoud	€ 13,97 per m2 bvo						
Marketing	14 % van de marktjaarhuur						
Beheerkosten	2,5 % van de markthuur op jaarbasis						
Belastingen en verzekeringen inclusief OZB, uitgedrukt in een percentage van de WOZ waarde met waardepeildatum 1 januari 2022	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 doorexpluiten	6,51%	6,51%	6,51%	6,51%	6,51%	6,51%	6,51%
Disconteringsvoet (range) bij doorexpluiten	5,50%-7,35%	5,50%-7,35%	5,50%-7,35%	5,50%-7,35%	5,50%-7,35%	5,50%-7,35%	5,50%-7,35%

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-€ 220
	Exit Yield	Ja	Exit yield volgens handboek	6,75%-10,50%
	Leegwaarde(stijging)	Nee		
	Disconteringsvoet	Ja	9,42%-10,33%	5,75%-9%
	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-€ 150
	Exit Yield	Ja	3%-9,96%	6,50%-8,50%
	Leegwaarde(stijging)	Nee		
	Disconteringsvoet	Ja	8,42%-9,26%	5,50%-7,35%
	Mutatie- en verkoopkans	Nee		
	Onderhoud	Nee		
	Technische splitsingskosten	Nee		
	Erfpacht	Nee		
	Schematische vrijheid	Ja		
	Exploitatiescenario	Nee		
	Bijzondere omstandigheden	Nee		
Tijdelijke huisvesting	Markthuur(stijging)	Ja	€ 482,70-€ 652,25	€ 395
	Exit Yield	Ja	5,34%-5,53%	8,5%-10%
	Leegwaarde(stijging)	Ja	€ 60.408-€ 98.560	€ 95.000
	Disconteringsvoet	Ja	5,33%-7,52%	6%-10%
	Mutatie- en verkoopkans	Ja		
	Onderhoud	Ja	€ 963-€ 1.687	€ 450
	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:

Deze vrijheidsgraad is toegepast bij de zeven tijdelijke huisvestingscomplexen.

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 doorgeëxploiteerd 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).

Bepaling beleidswaarde

De beleidswaarde sluit aan op ons beleid en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. Onder de beleidswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kasstroom genererende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen uitgaande van het beleid van BrabantWonen.

De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde met uitzondering van:

- Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. Bij de verhuureenheden die met behulp van de full-versie wordt gewaardeerd, wordt uitgegaan van eeuwigdurende looptijd in de eindwaarde. Ten aanzien van de gehanteerde exit yield wordt direct aangesloten bij de gehanteerde methodiek volgens het Handboek modelmatig waarderen. Deze is daarmee niet langer als vrijheidsgraad toegepast.
- Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens ons beleid bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten. Wij hanteren in ons beleid voornamelijk een streefhuur van 74% van de maximaal redelijke huur.
- Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig ons eigen (onderhouds)beleid zoals opgenomen in ons financieel meerjarenplan en goedgekeurd door de RvC. Hierbij wordt dus niet uitgegaan van onderhoudsnormen zoals gangbaar in de markt. Voor het bepalen van de hoogte van de onderhoudsnorm wordt naast ons eigen onderhoudsprogramma uitgegaan van een 15-jarige onderhoudscyclus. Daarnaast is de onderhoudsnorm een nominaal bedrag. De definitie van onderhoud vanuit eigen beleid is gelijk aan de definitie gehanteerd in de post 'lasten onderhoudsactiviteiten' in de functionele resultatenrekening. Tevens is de onderhoudsnorm een gewogen norm berekend voor onze woningportefeuille.
- Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerlasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder wordt verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de functionele resultatenrekening. De beheernorm is gebaseerd op een 15-jaars periode, betreft een nominaal bedrag en is exclusief de verhuurderheffing. Tevens is de beheernorm een gewogen norm berekend voor de gehele TI.

De beleidswaarde van BOG/MOG/ZOG is gelijk aan de marktwaarde en hierbij wordt dus verondersteld dat de marktuitlegangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten.

Voor zover afwijkend van de voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerde uitgangspunten, zijn de gehanteerde uitgangspunten voor de toekomstige exploitatie – zoals toegepast voor de bepaling van de beleidswaarde van de activa in exploitatie – afgeleid van de meerjarenbegroting (ontwikkeling streefhuur,

onderhoudslasten en de lasten van verhuur & beheer) en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in RTIV.

Wij hebben hierbij uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde. Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn derhalve van invloed op deze waarde.

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 de eigen 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.

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 waardeverminderversverlies;
 - 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 waardeverminderversverlies;
- 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 zouden 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, nog niet gebruikte fiscale verrekeningsmogelijkheden en voor verrekenbare tijdelijke verschillen tussen de waarde van de activa en verplichtingen volgens fiscale voorschriften enerzijds en de in deze jaarrekening gevolgde waarderingsgrondslagen 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 en nog niet gebruikte fiscale verrekeningsmogelijkheden 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 waardeverminderingverlies 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.

8.5.6.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop omvat nog niet opgeleverde en nog onverkochte woningen uit projectontwikkeling en 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 onroerende zaken in exploitatie worden rechtstreeks ten gunste van de overige reserves verantwoord. Aangezien de waardevermeerdering van de onroerende zaken in exploitatie 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 ontwerpfasen 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:

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

De (maand)dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2023 128,8% (ultimo 2022: 129,0%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2023 131,5% (ultimo 2022 133,7%). Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds aan de minimaal vereiste zoals voorgeschreven door De Nederlandse Bank (DNB).

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.

8.6 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 algemeen

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 2023 zijn door het ministerie van Binnenlandse Zaken gepubliceerd en bedraagt voor lager (midden)inkomens maximaal 3,1% 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 4,1%.

In 2023 was de eenmalige huurverlaging voor de huurders die veel huur betalen in verhouding tot hun inkomen. Huurders met een huurprijs boven de € 575,03 en een laag inkomen (op basis van het geregistreerd verzamelinkomen 2021) hebben een huurverlaging ontvangen.

BrabantWonen heeft het volgende toegepast bij de huurverhoging in 2023:

- BrabantWonen heeft in 2023 geen inkomensafhankelijke huurverhoging doorgevoerd. De huur voor de meeste huurders is verhoogd met 2,6%. 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 de CAO loonontwikkeling zonder opslag, oftewel 3,1%.

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 Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling

Dit betreft de opbrengsten uit verkoopprojecten. Voor onderhanden projecten waarvan het resultaat op betrouwbare wijze kan worden bepaald, worden de projectopbrengsten en de projectkosten verwerkt als netto-omzet en kosten in de winst- en verliesrekening naar rato van de verrichte prestaties per balansdatum (de 'Percentage of Completion'-methode).

De voortgang van de verrichte prestaties bepalen we op basis van de tot de balansdatum gemaakte projectkosten in verhouding tot de geschatte totale projectkosten. Als het resultaat (nog) niet op betrouwbare wijze kan worden ingeschat, dan worden de opbrengsten als netto-omzet in de winst-en-verliesrekening tot het bedrag van de gemaakte projectkosten, dat waarschijnlijk kan worden verhaald; de projectkosten worden dan verwerkt in de winst-en-verliesrekening in de periode waarin ze zijn gemaakt. Zodra het resultaat wel op betrouwbare wijze kan worden bepaald, vindt opbrengstverantwoording plaats volgens de PoC-methode naar rato van de verrichte prestaties per balansdatum.

Het resultaat wordt bepaald als het verschil tussen de projectopbrengsten en projectkosten. Projectopbrengsten zijn de contractueel overeengekomen opbrengsten en opbrengsten uit hoofde van meer- en minderwerk, claims en vergoedingen indien en voor zover het waarschijnlijk is dat deze worden gerealiseerd en ze betrouwbaar kunnen worden bepaald. Projectkosten zijn de direct op het project betrekking hebbende kosten, die kosten die in het algemeen aan projectactiviteiten worden toegerekend en toegewezen kunnen worden aan het project en andere kosten die contractueel aan de opdrachtgever kunnen worden toegerekend.

Indien het waarschijnlijk is dat de totale projectkosten de totale projectopbrengsten overschrijden, dan worden de verwachte verliezen onmiddellijk in de winst- en verliesrekening verwerkt. Dit verlies wordt verwerkt in de overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille. De voorziening voor het verlies maakt onderdeel uit van de post onderhanden projecten.

De kosten die toe te rekenen zijn aan de verkoop van vastgoed in ontwikkeling worden verantwoord onder de lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling.

8.6.2.5 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 bijvoorbeeld huisvestingskosten) en direct toerekenbare kosten (bijvoorbeeld 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

BrabantWonen heeft alle pensioenregelingen 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 verwerken 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 2023 geen derivaten.

Prijrisico

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

Valutarisico

BrabantWonen is 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 2023 € 29,0 miljoen, zijnde 5 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 2023
x € 1.000

Bankschuld (geen langlopende schulden)	0
Kredietlimiet	0
Lopende investeringsverplichtingen	115.830
Reeds vastgelegde nog op te storten leningen o/g	0
Nog niet benutte borgingsruimte WSW (2023)	278

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 niet eerder dan in 2030 niet-DAEB financiering aan te 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 2022		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	1.490.048	102.661
Cumulatieve herwaarderingen	1.627.728	92.653
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-46.217	-11.242
Boekwaarden per 31 december 2022	3.071.559	184.072
Mutaties 2023		
Investerings	96.373	845
Waardevermindering (via voorziening ORT)	-22.759	-
Investerings - ruiltransactie	42.186	-
Boekwaarde verkochte woningen	-21.209	-970
Boekwaarde gesloopte woningen	-21.848	-277
Herclassificatie - DAEB - niet-DAEB (boekwaarde)	42.180	-42.180
Niet gerealiseerde waardeveranderingen	-202.072	-35
Totaal mutaties 2023	-87.149	-42.617
Stand 31 december 2023		
Cumulatieve Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	1.628.854	81.118
Cumulatieve herwaarderingen	1.426.836	70.507
Cumulatieve waardeverminderingen	-71.280	-10.170
Marktwaarde per 31 december 2023	2.984.410	141.455

De som van de herwaarderingen van vastgoedbeleggingen bedraagt per balansdatum € 1.497 miljoen.

De beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie bedraagt per balansdatum € 1.524 miljoen. De WOZ waarde van het vastgoed in exploitatie bedraagt per balansdatum € 4.349 miljoen (2022: € 3.699 miljoen).

BrabantWonen heeft gekozen voor de toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarden 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 marktwaarde 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 waarderings ultimo 2022 blijkt dat de basisversie 2022 tot een aanvaardbare marktwaardering 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. 18 september 2023 circa 0,72% te hoog. Dit validatie-effect van 2022 is conform voorgaande jaren als mutatie in de marktwaarde in verhuurde staat in de jaarrekening 2023 verwerkt en bedraagt circa € 301 miljoen. In de finale versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2023 d.d. 29 maart 2024 is de disconteringsvoet verhoogd, teneinde marktconformiteit van de marktwaarde in verhuurde staat te realiseren, waarbij geen aanpassing heeft plaatsgevonden van eventuele relevante andere uitgangspunten (zoals leegwaarde). De jaarlijkse mutatie van de marktwaarde welke tot uitdrukking komt in de jaarrekening (waardeverandering vastgoedportefeuille) bestaat derhalve onder meer uit de marktontwikkeling over 2023 enerzijds en de validatie-effecten anderzijds.

De inzichten van de validatie 2023 zijn vanzelfsprekend nog niet bekend met betrekking tot de waardering volgens de basisversie naar de stand van 31 december 2023 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 afgenomen met € 87,1 miljoen, een daling van 2,8%. 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 daling van de marktwaarde van ons vastgoed heeft betrekking op negatieve marktontwikkelingen. Onder de investeringen worden de tussentijdse verbeteringen verantwoord die hebben plaatsgevonden aan het vastgoed en nieuwbouw investeringen. Het vastgoed wat we hebben overgenomen van collega corporaties wordt verantwoord onder investeringen via ruiltransactie. De desinvesteringen hebben betrekking op het vastgoed wat in 2023 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			Subtotaal	niet-DAEB			Subtotaal	Totaal	x € 1000. Verschil	Verschil (%)
		Woningen	BOG/MOG/ZOG	Parkeren		Woningen	BOG/MOG/ZOG	Parkeren				
Marktwaarde 2023 (basisscenario)		2.634.063	349.107	1.239	2.984.410	111.538	10.770	19.147	141.455	3.125.865		
Scenario's	Aanpassing											
Contractuur	25	2.675.631	353.988	2.270	3.031.888	112.569	10.788	23.561	146.918	3.178.806	52.941	1,7%
	-25	2.592.309	344.250	1.215	2.937.775	110.500	10.751	16.321	137.572	3.075.347	-50.518	-1,6%
Markthuur	25	2.640.550	353.941	1.241	2.995.732	111.568	10.931	19.158	141.656	3.137.389	11.523	0,4%
	-25	2.627.185	344.277	1.236	2.972.697	111.503	10.612	19.150	141.265	3.113.963	-11.903	-0,4%
WOZ en leegwaarde	10%	2.808.728	348.199	1.426	3.158.353	120.016	10.725	21.007	151.749	3.310.101	184.236	5,9%
	-10%	2.463.907	350.018	1.045	2.814.970	103.037	10.814	17.293	131.144	2.946.114	-178.751	-5,8%
Mutatiegraad	1%	2.728.567	349.108	1.508	3.079.183	114.736	10.770	20.136	145.642	3.224.825	98.960	3,2%
	-1%	2.589.360	349.108	902	2.939.370	110.107	10.770	17.953	138.830	3.078.200	-47.665	-1,5%
Disconteringsvoet	0,5%	2.514.978	333.658	1.186	2.849.822	107.640	10.323	18.620	136.583	2.986.405	-139.460	-4,5%
	-0,5%	2.783.182	365.605	1.290	3.150.076	116.131	11.245	19.721	147.098	3.297.174	171.309	5,5%

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

Voor de bepaling van de beleidswaarde zijn de voornaamste uitgangspunten (gemiddeld per woning teruggerekend) als volgt:

	Woning	Woning
Uitgangspunten voor:	2023	2022
Disconteringsvoet	6,87%	5,61%
Streefhuur per maand	€ 639 per woning	€ 620 per woning
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 3.976 per woning	€ 3.901 per woning

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	Totaal	x € 1000. Verschil	Verschil (%)
Beleidswaarde 2023 (basisscenario)		1.431.075	92.945	1.524.020		
Scenario's	Aanpassing					
Contracthuur	25	1.486.586	98.621	1.585.207	61.187	4,0%
	-25	1.378.925	88.969	1.467.893	-56.127	-3,7%
WOZ en leegwaarde	10%	1.430.316	94.759	1.525.075	1.055	0,1%
	-10%	1.431.828	91.133	1.522.962	-1.058	-0,1%
Mutatiegraad	1%	1.437.832	94.034	1.531.866	7.845	0,5%
	-1%	1.427.936	91.812	1.519.748	-4.272	-0,3%
Disconteringsvoet	0,5%	1.324.608	85.868	1.410.477	-113.543	-7,5%
	-0,5%	1.553.796	101.505	1.655.302	131.281	8,6%
Beleidswaarde scenario's	Aanpassing					
Streefhuur	25	1.495.614	95.183	1.590.796	66.776	4,4%
	-25	1.357.332	90.876	1.448.208	-75.812	-5,0%
Beleidsonderhoud	100	1.381.153	91.522	1.472.676	-51.345	-3,4%
	-100	1.480.991	94.369	1.575.361	51.341	3,4%
Beleidsbeheer	100	1.381.153	91.522	1.472.676	-51.345	-3,4%
	-100	1.480.991	94.369	1.575.361	51.341	3,4%

De beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is gebaseerd op de methodiek zoals opgenomen in het Handboek en bedraagt per 31 december 2023 € 1.524 miljoen.

Voor de bepaling van de beleidswaarde is overeenkomstig de in de regelgeving voorgeschreven methodiek de disconteringsvoet uit het Handboek modelmatig waarden gehanteerd. De disconteringsvoet 2023 is in het definitieve Handboek d.d. 29 maart 2024 voor de zogenaamde COROP-regio's waarin de corporatie actief is ten opzichte van de eerdere versie van dit Handboek d.d. 31 januari 2024 positief bijgesteld, met 0,61%-punt (Corop regio Noordoost Noord-Brabant). Als gevolg hiervan is de beleidswaarde negatief bijgesteld. Deze bijstelling is doorgevoerd teneinde marktconformiteit van de waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat te realiseren, waarbij om dit te bereiken geen aanpassing heeft plaatsgevonden van relevante andere uitgangspunten (zoals leegwaarde) anders dan de disconteringsvoet. Hiermee is de representativiteit van deze disconteringsvoet voor de bepaling van de beleidswaarde niet noodzakelijkerwijs gewaarborgd. Voor het potentiële effect hiervan op de beleidswaarde verwijzen wij naar de hierboven opgenomen sensitiviteitsanalyse, waaruit blijkt dat een gemiddelde mutatie van de disconteringsvoet met + of - 0,5% leidt tot een materieel effect op de beleidswaarde van circa € 113 negatief tot 131 miljoen positief.

Hierbij dient opgemerkt te worden dat de bepaling van de beleidswaarde met ingang van 2024 ingrijpend zal wijzigen. Deze beleidswaarde zal reeds ten behoeve van de in het najaar aan te leveren prognose-informatie (dPi2024) moeten worden bepaald. Een onderdeel van de wijziging is de overgang van een disconteringsvoet die is afgeleid van de disconteringsvoet ten behoeve van de

marktwaarde naar een sectorbreed toegepaste vaste disconteringsvoet. De nieuwe disconteringsvoet voor de beleidswaarde is vastgesteld op 4,11% voor de DAEB-portefeuille en 4,6% voor de niet-DAEB portefeuille. De in de beleidswaarde ultimo 2023 opgenomen disconteringsvoet bedraagt gemiddeld respectievelijk 6,87% voor de DAEB-portefeuille en gemiddeld 6,83% voor de niet-DAEB portefeuille. Hieruit blijkt dat de nieuwe beleidswaarde een significante aanpassing zal ondergaan, waarbij volledigheidshalve de aanpassing van de disconteringsvoet niet de enige aanpassing is. De Aw heeft door middel van een bericht d.d. 29 april 2024 aangegeven dat bij overschrijding van de financiële grenswaarden van woningcorporaties door de dalende beleidswaarde 2023 dit bij de Aw en Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) in deze periode niet direct tot bijsturingsmaatregelen leidt. Zij houden rekening met de nieuwe beleidswaarde voor 2024. Als gevolg van deze wijziging in uitgangspunten zal de normering van de ratio's naar verwachting worden bijgesteld.

De opbouw van de beleidswaarde per 31 december 2023 laat zich als volgt presenteren:

	DAEB vastgoed in exploitatie (x € 1.000,-)	niet-DAEB vastgoed in exploitatie (x € 1.000,-)	Totaal vastgoed in exploitatie (x € 1.000,-)
Marktwaarde per 31 december 2023	2.984.410	141.455	3.125.865
Aanpassing naar beleid doorexpluiten	32.309	-9.123	23.186
Aanpassing naar huurbeleid (max. streefhuur)	-898.692	-23.935	-922.627
Aanpassing onderhoudsnorm naar beleid	-578.304	-13.919	-592.223
Aanpassing beheerskosten naar werkelijke uitgaven en leefbaarheid	-108.648	-1.533	-110.181
Totaal aanpassingen	-1.553.335	-48.510	-1.601.845
Beleidswaarde per 31 december 2023	1.431.075	92.945	1.524.020

Verzekering & zekerheden

Onze materiële vaste activa zijn verzekerd tegen aanschaf- of voortbrengingskosten. In 2023 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 september 2021 hebben we een nieuwe volmacht op het DAEB vastgoed afgegeven van € 1,3 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 daling zien van ruim 23%. Deze daling is voor het grootste gedeelte te verklaren doordat een substantieel deel van de niet-DAEB portefeuille is overgeheveld naar de DAEB portefeuille.

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 2022	23.794
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	11.338
Boekwaarden 31 december 2022	<u>35.132</u>
Mutaties 2023	
Investerings	1.875
Overnames/nieuwe consolidatie	-
Desinvesterings	-2.152
Herwaardering	-
Waardeveranderingen	2.354
Terugneming van waardeveranderingen	-894
Totaal mutaties 2023	<u><u>1.183</u></u>
Stand 31 december 2023	
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	23.517
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	12.798
Boekwaarden per 31 december 2023	<u><u>36.315</u></u>

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. We bouwen het koopgarant/comfort-principe op dit moment steeds verder af. Indien we het break-even-point bereiken, verkopen we deze woningen in de vrije markt. In 's-Hertogenbosch zetten we, in overleg met de gemeente, bij twee complexen koopgarant door tot en met 2025.

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 1-1-2023

Woningen verkocht onder voorwaarden per 1-1-2023	128
Voorraad gelabelde verkoopwoningen VoV 1-1-2023	<u>5</u>
Totaal aantal woningen VoV 1-1-2023	<u><u>133</u></u>

Mutaties woningen verkocht onder voorwaarden 2023

Aantal woningen verkocht onder voorwaarden per 1-1-2023	128
Terugkoop 2023	-11
Afkoop 2023	-1
Verkoop 2023	<u>6</u>
Woningen verkocht onder voorwaarden per 31-12-2023	<u>122</u>

Mutaties voorraad 2023

Voorraad 1-1-2023	5
Terugkoop 2023	11
Nieuwe koopgarantwoningen 2023	0
Verkoop VoV 2023	-6
Verkoop vrije markt 2023	<u>-5</u>
Voorraad per 31-12-2023	<u>5</u>

Stand 31-12-2023

Woningen verkocht onder voorwaarden per 31-12-2023	122
Voorraad gelabelde verkoopwoningen VoV 31-12-2023	<u>5</u>
Totaal aantal woningen VoV 31-12-2023	<u><u>127</u></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 2022	38.366	1.306
Mutaties 2023		
Investerings	53.064	3.766
Herclassificaties	1.005	-1.005
Opleveringen nieuwbouw	-44.918	-3
Mutatie ORT (via voorziening ORT)	-31.398	-2.747
Totaal mutaties 2023	-22.247	11
Balanswaarde per 31 december 2023	16.119	1.317

In het boekjaar activeerden we voor onroerende zaken in ontwikkeling een bedrag van € 0,3 miljoen aan bouwrente. Bij niet-specifiek gefinancierde nieuwbouwprojecten hanteerden we een gemiddelde rentevoet van 0,799% (gemiddelde rentelast op het vreemd vermogen afgezet tegen het totale vermogen per 31 december 2022).

Opleveringen

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

In 2023 namen we 30 appartementen De Banier, 72 tijdelijke woningen in de Ruwaard, 44 tijdelijke woningen Belgeren, 9 woningen in de Hadewychstraat, 27 woningen in de Erven, 48 woningen Thuisshaven en 72 zorgeenheden en 6 ontmoetingsruimten in De Nieuwe Hoeven in gebruik. Deze ingebruikname nieuwbouw leidt tot een overboeking tegen marktwaarde verhuurde staat van € 45 miljoen.

Waardeveranderingen

De waardeveranderingen bestaan uit de onrendabele investeringen nieuwbouw en renovatieprojecten naar aanleiding van goedkeuringsbesluiten, die in 2023 zijn genomen en de bijstellingen van de onrendabele investeringen op lopende projecten, omdat deze worden bepaald op basis van het handboek marktwaarde 2023 in plaats van het handboek marktwaarde 2022.

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 2022	12.081	7.118	10.326	29.525
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	-8.520	-3.244	-8.629	-20.393
Boekwaarden 31 december 2022	3.561	3.874	1.697	9.132
Mutaties 2023				
Investerings	379	1.734	313	2.426
Desinvesteringen	-512	-1.018	-	-1.530
Afschrijvingen	-375	-549	-574	-1.498
Afschrijvingen desinvesteringen	371	755	-	1.126
Totaal mutaties 2023	-137	922	-261	524
Stand 31 december 2023				
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	11.948	7.834	10.639	30.421
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-8.524	-3.038	-9.203	-20.765
Boekwaarden per 31 december 2023	3.424	4.796	1.436	9.656

De investeringen betreffen de aanschaf van bedrijfsauto's en bedrijfsfietsen, verbetering van WKO's, (her)inrichting van onze kantoorgebouwen, de vervanging van computerapparatuur alsmede de aanschaf van apparatuur voor het digitaal vergaderen. De investeringen in de software betreffen investeringen in computerprogrammatuur zoals de implementatie van het archiefsysteem ShareWorX, het doorontwikkelen van de tool ten behoeve van de managementinformatie met Skarp, ontwikkeling van het nieuwe woonruimteverdeelsysteem Thuispoort en de aanschaf van software Fully in Control voor het verder professionaliseren van proces- en risicomanagement.

De desinvesteringen betreffen de verkoop van bedrijfsauto's en computerapparatuur. Voor onze surface laptops zijn we een device as a service constructie (DaaS) aangegaan, waarbij surface laptops geconfigureerd aangeleverd zijn.

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:

	Deelnemingen in groeps- maatschappijen	Latente belasting- vorderingen	Overige financiële vaste activa	Subtotaal
	EUR	EUR	EUR	EUR
Stand per 1 januari 2023	11	7.658	126	7.795
<i>Mutaties</i>				
Tijdelijke verschillen	-	-747	-	-747
Resultaat deelnemingen	2	-	-	2
Voorzieningen	-	-	-2	-2
Ontvangen aflossing	-	-	-	-
Stand per 31 december 2023	13	6.911	124	7.048

8.8.4.1 Deelnemingen

De deelnemingen betreffen:

	Aandeel in kapitaal	Resultaat boekjaar	Aandeel BW in resultaat	Eigen vermogen per 31 december	Aandeel BW in Eigen vermogen
Gebiedsontwikkeling 's-Hertogenbosch- Oost Beheer B.V., Utrecht	50%	-4	-2	25	13
Totaal		-4	-2	25	13
BrabantWonen Holding B.V., Oss	100%	-1.210	-1.210	-23.210	-23.210
Ontwikkelingscombinatie Bernhoven Beheer B.V., Oss	67%	-181	-120	-1.151	-767
Ontwikkelingscombinatie Willemspoort Middengebied B.V., Rotterdam	33%	-7	-2	-70	-23
Totaal		-1.398	-1.332	-24.431	-24.000

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:

	2023	2022
	Opgenomen onder financiële vaste activa	Opgenomen onder financiële vaste activa
	EUR	EUR
Stand per 1 januari	7.658	11.710
<i>Mutaties</i>		
Tijdelijke verschillen	-747	-4.052
Resultaat deelnemingen	-	-
Stand per 31 december	6.911	7.658

De opgenomen latenties zijn gewaardeerd tegen contante waarde. De op contante waarde gewaardeerde latenties zijn berekend tegen 2,06%. 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 2023 € 3,33 miljard. De fiscale boekwaarde bedraagt ultimo 2023 € 2,51 miljard.

Het totale waarderingsverschil ultimo 2023 van € 810 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 2023 € 9,1 miljoen. De contante waarde van deze latentie bedraagt per 31 december 2023 € 7,2 miljoen.

De omvang van de verschillen, die niet in de waardering van de latente belastingvorderingen zijn verwerkt, bedraagt € 824 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-23</u>
			EUR
Leningen u/g			
BrabantWonen GOGWO B.V.	Variabel	Variabel	22.152
Voorziening GOGWO B.V.			-22.152
			<u><u>0</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 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>2023</u>	<u>2022</u>
	EUR	EUR
Vastgoed bestemd voor de verkoop	950	2.012
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	827	827
Overige voorraden	7.405	7.181
	<u><u>9.182</u></u>	<u><u>10.020</u></u>

De voorraad vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop ultimo 2023 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 (€ 7,40 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>2023</u>	<u>2022</u>
	EUR	EUR
Huurdebiteuren	1.949	1.787
Af: voorziening wegens oninbaarheid	-1.278	-853
Totaal huurdebiteuren	<u><u>671</u></u>	<u><u>934</u></u>

8.8.6.2 Overheidsinstellingen

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	EUR	EUR
Gemeente Oss	45	2
Gemeente 's-Hertogenbosch	-5	10
Gemeente Sint Oedenrode	-	-1
Totaal vorderingen op overheidsinstellingen	<u>40</u>	<u>11</u>

8.8.6.3 Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	EUR	EUR
Vordering op deelneming in BrabantWonen GOGWO B.V.	3.073	1.961
Voorziening op vordering BrabantWonen GOGWO B.V.	-3.073	-1.961
Vordering op deelneming in BrabantWonen GO Willemspoort B.V.	-	-
Vordering op deelneming in BrabantWonen GO Bernhoven B.V.	65	107
Totaal vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	<u>65</u>	<u>107</u>

8.8.6.4 Belastingen en premies sociale verzekeringen

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	EUR	EUR
Vennootschapsbelasting 2023	2.447	-
Vennootschapsbelasting 2022	7.573	4.384
Vennootschapsbelasting 2021	-	2.987
	<u>10.020</u>	<u>7.371</u>

8.8.6.5 Overige vorderingen

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	EUR	EUR
BrabantZorg	691	701
WonenBreburch	-	7.300
Overige vorderingen	86	48
Totaal overige vorderingen	<u>777</u>	<u>8.049</u>

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

De vordering op WonenBreburch had betrekking op de lening, die in februari 2023 is afgelost.

8.8.6.6 Overlopende activa

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	EUR	EUR
Overige	1.505	556
Totaal overlopende activa	<u>1.505</u>	<u>556</u>

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

8.8.7 Liquide middelen

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	EUR	EUR
Kas/bank/giro	4.253	7.769
Totaal liquide middelen	<u>4.253</u>	<u>7.769</u>

De liquide middelen staan volledig ter vrije beschikking.

8.8.8 Eigen vermogen

Het verloop van het eigen vermogen is als volgt:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	EUR	EUR
Stand per 1 januari	2.710.723	2.499.321
Resultaat boekjaar	-313.657	211.402
Stand per 31 december	<u>2.397.066</u>	<u>2.710.723</u>

8.8.8.1 Overige reserves

Het verloop van de overige reserves is als volgt:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	EUR	EUR
Stand per 1 januari	778.940	668.872
Realisatie als gevolg van verkoop	6.838	3.347
Overboeking naar herwaarderingsreserve	216.200	-127.148
Resultaat vorig boekjaar	211.402	233.869
Stand per 31 december	<u>1.213.380</u>	<u>778.940</u>

8.8.8.2 Herwaarderingsreserve

Het verloop van de herwaarderingsreserve is als volgt:

	2023	2022
	EUR	EUR
Stand per 1 januari	1.720.381	1.596.580
Realisatie als gevolg van verkoop	-6.838	-3.347
Overboeking vanuit overige reserve	-216.200	127.148
Stand per 31 december	1.497.343	1.720.381

In het vermogen namen we per 31 december 2023 een herwaarderingsreserve op van € 1.497,3 miljoen. De herwaarderingsreserve heeft voor € 1.426,8 miljoen betrekking op het DAEB vastgoed in exploitatie en voor € 70,5 miljoen betrekking op het niet-DAEB vastgoed in exploitatie.

Per 31 december 2023 is totaal € 1.497,3 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingsreserves begrepen (2022: € 1.720,4 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 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.

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 negatieve resultaat over het boekjaar 2023 ad € 313,66 miljoen als volgt te bestemmen:

- Het gerealiseerde resultaat over het boekjaar 2023 ad € 313,66 miljoen aan de overige reserves te onttrekken.

8.8.9 Voorzieningen

Het verloop van de voorzieningen is als volgt:

	Stand per 1 januari 2023	Dotaties	Onttrekkingen	Vrijval	Waardeveranderingen	Mutatie ORT (via voorziening ORT)	Stand per 31 december 2023
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Onrendabele investeringen nieuwbouw	23.597	50.002	-5.312	-	73.470	-33.419	108.338
Onrendabele investeringen renovatie	14.473	9.932	-17.447	-	-	41	6.999
Deelnemingen	22.788	1.212	-	-	-	-	24.000
Totaal	60.858	61.146	-22.759	-	73.470	-33.378	139.337

8.8.9.1 Onrendabele investeringen nieuwbouw

	2023	2022
	EUR	EUR
Boekwaarde per 1 januari	23.597	39.024
Dotaties	50.002	797
Onttrekkingen	-5.312	-1.760
Waardeveranderingen	73.470	-16.068
Vrijval	-	-280
Mutatie ORT (via voorziening ORT)	-33.419	1.884
Boekwaarde per 31 december	108.338	23.597

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 studentenwoningen Avans, Gestelse Buurt flat 3 t/m 6, Loovelt, De Erven, Coudewater, Verdistraat, Spoorlaan/Zwaluwstraat, Isabella van Portugalstraat/Brabantstraat, Raadhuislaan Noord, Palazzo en Gasthuiskwartier.

8.8.9.2 Onrendabele investeringen renovaties

	2023	2022
	EUR	EUR
Boekwaarde per 1 januari	14.473	24.982
Dotaties	9.932	13.684
Onttrekkingen	-17.447	-28.677
Waardeveranderingen	-	-
Mutatie ORT (via voorziening ORT)	41	4.484
Boekwaarde per 31 december	6.999	14.473

De dotatie voor de renovatieprojecten ziet toe op Kromstraat, Kelvinstraat, Nachtegaallaan, Eksterstraat en Zeeheldenbuurt II.

8.8.9.3 Voorziening deelnemingen

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	EUR	EUR
Stand per 1 januari	22.788	22.035
Dotaties	1.212	753
Onttrekkingen	-	-
Vrijval	-	-
	<u>24.000</u>	<u>22.788</u>
Stand per 31 december	<u>24.000</u>	<u>22.788</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 2023	Aflossings- verplichting 2024	Resterende looptijd > 1 jaar	Resterende looptijd > 5 jaar
	EUR	EUR	EUR	EUR
Schulden/leningen overheid	-	-	-	-
Schulden/leningen kredietinstellingen	608.103	46.153	104.106	457.843
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	35.600	916	3.665	31.019
Overige schulden	39	-	39	-
Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	-	-	-	-
	<u>643.742</u>	<u>47.069</u>	<u>107.810</u>	<u>488.862</u>

In de tabel presenteren we ultimo 2023 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 € 593,5 miljoen.

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

	<u>Aflosbaar over 2 jaar</u>	<u>Aflosbaar over 3 jaar</u>	<u>Aflosbaar over 4 jaar</u>	<u>Aflosbaar over 5 jaar</u>
	EUR	EUR	EUR	EUR
Schulden/leningen overheid	-	-	-	-
Schulden/leningen kredietinstellingen	26.911	24.339	24.955	27.901
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	916	916	916	916
Overige schulden	-	-	-	-
	<u>27.827</u>	<u>25.255</u>	<u>25.871</u>	<u>28.818</u>

Marktwaaarde leningen

De marktwaaarde van de leningenportefeuille bedraagt ultimo 2023 € 621,1 miljoen (2022: € 498,7 miljoen).

De marktwaaarde van de leningportefeuille is gestegen ten opzichte van 2022. De stijging komt door de toename van de leningportefeuille. Deze toename bestaat uit nieuwe financieringen en financieringen die voortkomen uit de APT transacties van de woningruilprojecten.

De gemiddelde duration van de leningportefeuille van BrabantWonen is 9,54 jaar. De gemiddelde looptijd van de leningen is 11,44 jaar.

8.8.10.1 Leningen overheid en kredietinstellingen

De mutaties in 2023 van de schulden/leningen overheid en kredietinstellingen:

	<u>Schulden/ leningen overheid</u>	<u>Schulden/ leningen kredietin- stellingen</u>	<u>Totaal</u>
	EUR	EUR	EUR
Stand per 1 januari (lang- en kortlopend)	9	531.950	531.959
Bij: nieuwe leningen	-	111.807	111.807
Bij: agio op nieuwe leningen woningruilprojecten		1.721	1.721
Af: aflossingen	-9	-37.149	-37.158
Af: vrijval agio leningen		-226	-226
Stand per 31 december (lang- en kortlopend)	<u>-</u>	<u>608.103</u>	<u>608.103</u>
Waarvan opgenomen onder schulden op korte termijn	-	46.153	46.153
Waarvan opgenomen onder schulden op lange termijn	-	561.950	561.950

De schulden/leningen van kredietinstellingen hebben de volgende kenmerken:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<i>Vastrentende leningen</i>		
Restschuld (inclusief kortlopend deel) per balansdatum	567.833	494.901
Gemiddelde rente	2,66%	2,33%
Gemiddelde looptijd	18,0	16,8
Reële waarde	580.925	471.149

	2023	2022
<i>Leningen met variabele rente</i>		
Restschuld (inclusief kortlopend deel) per balansdatum	29.000	27.500
Gemiddelde rente	4,50%	1,96%
Gemiddelde looptijd	9,6	10,6
Reële waarde	29.000	27.500

	2023	2022
<i>Agio op de leningen</i>		
Stand per balansdatum Vestia	9.549	9.775
Stand per balansdatum woningruil	1.721	-
Gemiddelde looptijd	38,0	39,0

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.

	2023	2022
Geen herziening	560.143	484.910
Agio Vestia	9.549	9.775
Agio woningruilprojecten	1.721	-
Roll-over	29.000	27.500
1 tot 5 jaar	2.167	3.533
5 tot 10 jaar	5.523	6.467
> 10 jaar	-	-
	608.103	532.185

8.8.10.2 Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	2023	2022
	EUR	EUR
1 januari		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	20.121	23.181
Vermeerderingen/verminderingen	14.014	14.766
Schuld per 1 januari	34.135	37.947
<i>Mutaties</i>		
Terugkoopverplichting 2022	1.874	591
Teruggekochte woningen	-2.478	-2.802
Waardeverandering	2.264	-968
Terugneming waardeverandering	-195	-304
Terugkoopverplichting naar kortlopende schulden	-1.385	-545
Afwaarderingen terugkoopverplichting naar kortlopende schulden	469	216
Saldo mutaties	549	-3.812
31 december		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	18.075	20.121
Vermeerderingen/verminderingen	16.609	14.014
Schuld per 31 december	34.684	34.135

De verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden laat in 2023 een mutatie zien van € 0,5 miljoen. Dit wordt veroorzaakt door mutaties in verkoop, terugkoop van woningen en mutaties in de waarde van de verkochte woningen. We hebben 6 woningen met koopgarant verkocht in 2023, waardoor we deze opnamen onder de kortlopende schulden en de terugkoopverplichting van deze 6 woningen afwaarderen.

8.8.11 Kortlopende schulden en overlopende passiva

	2023	2022
	EUR	EUR
Schulden aan kredietinstellingen	46.153	24.446
Schulden aan overheidsinstanties	292	170
Schulden aan leveranciers	10.277	9.938
Belastingen en premies sociale verzekeringen	6.370	6.170
Schulden ter zake van pensioenen	182	182
Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	350	350
Overige schulden	25.640	26.772
Overlopende passiva	493	891
Totaal kortlopende schulden en overlopende passiva	89.757	68.919

Specificatie schulden aan overheidsinstanties

	2023	2022
	EUR	EUR
<i>Overige schulden aan gemeenten</i>		
Gemeente 's-Hertogenbosch	86	26
Gemeente Oss	70	135
Gemeente Maasdriel	136	-
Gemeente Meierijstad	0	-
<i>Aflossingsverplichtingen gemeenten volgend boekjaar</i>		
Gemeente Oss	-	9
Totaal schulden aan overheidsinstanties	292	170

Specificatie overige schulden

	2023	2022
	EUR	EUR
Nog niet vervallen rente	5.417	4.262
Nog te verwerken huur	16.826	17.907
Voorziening glasfonds	11	19
Te betalen verlofrechten	573	614
Te restitueren servicekosten	1.130	1.103
Uitgevoerde werkzaamheden waarvan de factuur nog niet is ontvangen	701	2.127
Terugkoopverplichting woningen verkocht onder voorwaarden < 1 jaar	916	330
Te betalen vergoedingen reorganisatie < 1 jaar	66	410
Totaal kortlopende overige schulden	25.640	26.772

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 blijkende rechten en verplichtingen

8.8.12.1 Huurverplichtingen

De aangegane huurverplichtingen met derden zijn beëindigd in 2023.

De huurverplichting betrof de huur voor ons gezamenlijke kantoorpand. Het huurcontract is per 1 oktober 2023 overgenomen door BrabantZorg.

8.8.12.2 Investeringsverplichtingen

De omvang van de investeringsverplichtingen op onze nieuwbouwprojecten bedraagt eind 2023 € 66,2 miljoen. Naar verwachting voldoen we deze verplichtingen binnen twee jaar. Daarnaast gingen we investeringsverplichtingen aan voor opknapbeurten en planmatig onderhoud voor € 45,1 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.

In juni 2021 namen we het investeringsbesluit om samen met Avans Hogeschool 226 verhuurbare eenheden (appartementen, studio's en friends-concepten) te ontwikkelen.

Hiervoor namen we, vanwege de sterk gestegen bouwkosten, een aanvullend investeringsbesluit in april 2023. In juni 2023 vond start bouw plaats. Grondoverdracht vond echter ultimo 2023 nog niet plaats. In de overeenkomst is echter wel opgenomen dat we verplicht zijn deze grond af te nemen voor een vaste prijs van ruim € 1,8 miljoen.

Eind 2023 gingen we de verplichting aan voor afname van 36 appartementen en 18 parkeerplaatsen voor het project Gasthuiskwartier blok F in het centrum van 's-Hertogenbosch. Begin 2024 zal grondoverdracht plaatsvinden voor ruim € 2,7 miljoen.

8.8.12.3 Onderhoudsverplichtingen

Ultimo boekjaar gingen wij verplichtingen aan voor dagelijks onderhoud en planmatig onderhoud voor een totaalbedrag van € 4,5 miljoen, waarvan de uitvoering nog start. Dit vindt binnen één jaar plaats.

8.8.12.4 Heffing saneringsfonds

Het saneringsfonds is er om noodlijdende corporaties er financieel weer bovenop te helpen. In 2023 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 2028.

8.8.12.5 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 2022. 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.

8.8.12.6 Borgstelling

Onderstaande bedrijven gaven aan ons een bankgarantie af:

Project	Bedrijf	Omschrijving	Retour/vervalt	Bedrag
AH locatie Schaijk	Gebros. Van Herpen B.V.	Uitvoeringsgarantie RTGD22T09556	tot alle verplichtingen zijn voldaan	€ 186.809,38
Boschveld vlek 21 fase 1	Moeskops Bouwbedrijf B.V.	Concerngarantie	3 mnd. na oplevering	€ 469.050,00
Gestelse Buurt	Kemkens	Concerngarantie	tot alle verplichtingen zijn voldaan	€ 121.787,00
Gestelse Buurt flat 3 en 4 (+ 2 CAR aanhangsels)	Wagemakers	Garantiennr. 6727885/1	tot alle verplichtingen zijn voldaan	€ 462.325,00
Studentenwoningen Avans OWB	Van Wijnen	Concerngarantie 20235610002801MH/CW	oplevering werk	€ 278.658,60
Studentenwoningen Avans OWB	Van Wijnen	Garantie nr. 6725739/1	5-12-2025	€ 278.658,60

De bankgarantie huurovereenkomst Gasstraat 20 te Oss, die wij aan Van Schijndel Vastgoed B.V. afgaven, is beëindigd.

8.8.12.7 Budgetten loopbaanplannen

Jaarlijks bouwt ons personeel een budget op voor loopbaanplannen. Ultimo 2023 bedraagt dit budget € 0,64 miljoen.

8.8.12.8 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 2024 bedraagt onze jubileumverplichting € 29.121.

8.8.12.9 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.

8.8.12.10 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

	2023	2022
	EUR	EUR
Woningen en woongebouwen	140.580	136.583
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	3.309	2.927
	<u>143.889</u>	<u>139.510</u>
Af: huurderiving wegens leegstand en oninbaarheid	-1.826	-2.117
Totaal huuropbrengsten	<u>142.063</u>	<u>137.393</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:

	2023	2022
	EUR	EUR
Gemeente Oss	67.521	66.873
Gemeente 's-Hertogenbosch	55.602	55.020
Gemeente Meierijstad	5.692	5.120
Gemeente Bernheze	3.804	2.524
Gemeente Maashorst	3.094	2.372
Gemeente Land van Cuijk	1.727	1.714
Gemeente Sint-Michielsgestel	2.507	1.637
Gemeente Maasdriel	1.006	994
Gemeente Boekel	745	741
Gemeente Heusden	365	398
Totaal huuropbrengsten	<u>142.063</u>	<u>137.393</u>

8.9.1.2 Opbrengsten servicecontracten

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	EUR	EUR
Overige goederen, leveringen en diensten	5.371	5.226
Af: vergoedingsderving wegens leegstand	-	-
Af: vergoedingsderving wegens oninbaarheid	-	-
Totaal opbrengsten servicecontracten	<u>5.371</u>	<u>5.226</u>

8.9.1.3 Lasten servicecontracten

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	EUR	EUR
Stroomverbruik	-985	-1.078
Gasverbruik	-1.625	-1.541
Waterverbruik	-437	-380
Kosten schoonmaak	-770	-869
Kosten huismeesters	-194	-196
Overige lasten	-412	-419
Subtotaal	<u>-4.423</u>	<u>-4.483</u>
Toegerekende organisatiekosten aan servicekosten	0	0
Totaal lasten servicecontracten	<u>-4.423</u>	<u>-4.483</u>

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

8.9.1.4 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	EUR	EUR
Toegerekende organisatiekosten aan verhuur	-13.578	-13.033
Overige lasten verhuur en beheeractiviteiten	1.232	1.310
Totaal lasten verhuur en beheeractiviteiten	<u>-12.346</u>	<u>-11.723</u>

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:

	2023	2022
	EUR	EUR
Onderhoudsuitgaven (cyclisch)	- 24.864	- 25.725
Onderhoudsuitgaven (niet cyclisch)	- 18.190	- 14.772
Subtotaal	- 43.054	- 40.497
Interne dekking salariskosten	1.427	1.123
Subtotaal	- 41.627	- 39.374
Toegerekende organisatiekosten aan onderhoud	- 10.959	- 10.418
Totaal onderhoudslasten	- 52.586	- 49.792

De onderhoudsuitgaven zijn te verdelen in:

	2023	2022
	EUR	EUR
Planmatig onderhoud	- 24.864	- 25.725
Mutatie-onderhoud	- 9.763	- 7.760
Klachtenonderhoud	- 8.427	- 7.012
Totaal	- 43.054	- 40.497

8.9.1.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2023	2022
	EUR	EUR
Belastingen	- 6.847	- 6.547
Verzekeringen	- 567	- 700
Contributie	- 101	- 97
Verhuurderheffing	-	- 9.451
Subtotaal Belastingen, verzekeringen, verhuurderheffing	- 7.515	- 16.795
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-	-
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	- 7.515	- 16.795

De verhuurderheffing is met ingang van 2023 komen te vervallen.

8.9.2 Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

	<u>2023</u>	<u>2022</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>2023</u>	<u>2022</u>
	EUR	EUR
Huurwoningen	22.992	7.229
Voormalige koopwoningen	2.169	1.850
Bedrijfsruimten	-	625
Totaal verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	<u>25.161</u>	<u>9.704</u>

8.9.3.2 Toegerekende organisatiekosten

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	EUR	EUR
Toegerekende organisatiekosten aan verkoop bestaand bezit	- 194	- 189
Totaal toegerekende organisatiekosten	<u>- 194</u>	<u>- 189</u>

8.9.3.3 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	EUR	EUR
Boekwaarde huurwoningen	- 22.179	- 5.864
Boekwaarde voormalige koopwoningen	- 2.013	- 1.670
Totaal boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	<u>- 24.192</u>	<u>- 7.534</u>

8.9.4 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

8.9.4.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2023	2022
	EUR	EUR
<i>Onrendabele investeringen nieuwbouw en renovatie</i>		
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie via voorziening	-50.002	-798
Vastgoed in renovatie bestemd voor eigen exploitatie via voorziening	-9.932	-13.683
Voorziening lening u/g (maatschappijen waarin wordt deelgenomen)	-1.112	-694
Terugname waardeveranderingen (vrijval onrendabele investeringen via voorziening)	-	280
Terugname/aanvullende dotatie waardeveranderingen nieuwbouw	-73.471	16.068
Terugname/aanvullende dotatie waardeveranderingen renovatie	-	-
Sloop	-22.009	-11.587
Samenvoegingen	-116	-
Vervallen projecten	-12	-3
Totaal overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-156.654	-10.417

8.9.4.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2023	2022
	EUR	EUR
<i>Vastgoedbeleggingen in exploitatie</i>		
DAEB vastgoed in exploitatie	-202.072	193.965
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-35	-3.715
Samenvoegingen	-	-121
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-202.107	190.129

Zie ook de post waardeverandering in het verloop van de activa wat is opgenomen in paragraaf 8.8.2 vastgoedbeleggingen.

8.9.4.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

	2023	2022
	EUR	EUR
Ongerealiseerd op basis van herwaardering	-1.413	2.178
Waardesprong verkoop onder voorwaarden	1.464	-2.317
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	51	-139

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

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	EUR	EUR
Saneringssteun	-	-
Bijdrage Aw	-98	-97
Obligohoeffing WSW	-719	-236
Overige organisatiekosten	-	-
Subtotaal	<u>-817</u>	<u>-333</u>
Toegerekende organisatiekosten aan overige organisatiekosten	-3.865	-3.596
Totaal overige organisatiekosten	<u><u>-4.682</u></u>	<u><u>-3.929</u></u>

8.9.6 Leefbaarheid

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	EUR	EUR
Vastgoed gerelateerde leefbaarheid (fysiek)	-548	-422
Mens gerelateerde leefbaarheid (sociaal)	-765	-659
Subtotaal	<u>-1.313</u>	<u>-1.081</u>
Toegerekende organisatiekosten aan leefbaarheid	-1.074	-1.010
Totaal leefbaarheid	<u><u>-2.387</u></u>	<u><u>-2.091</u></u>

8.9.7 Saldo financiële baten en lasten

8.9.7.1 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	EUR	EUR
Rente op vorderingen	2.709	1.102
Rente op liquide middelen	-	-
Totaal rentebaten en soortgelijke opbrengsten	<u><u>2.709</u></u>	<u><u>1.102</u></u>

8.9.7.2 Rentelasten en soortgelijke kosten

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	EUR	EUR
Rente langlopende schulden:		
- Leningen overheid	-	-1
- Leningen kredietinstellingen **	-15.119	-11.997
Rente kortlopende schulden:		
- Kredietinstellingen **	-	-
- Overige schulden	-1	-70
Af: geactiveerde rente	341	290
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	<u><u>-14.779</u></u>	<u><u>-11.778</u></u>

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

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	EUR	EUR
Rentelasten van leningen met een vaste rente	-14.231	-11.918
Rentelasten van leningen met een variabele rente	-859	-53
Bereidstellingsprovisie	-29	-26
Totaal rente langlopende schulden, leningen kredietinstellingen	<u><u>-15.119</u></u>	<u><u>-11.997</u></u>

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

8.9.8 Belastingen

De belastingen specificeren we als volgt:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	EUR	EUR
Mutatie actieve latentie	-747	-4.052
Mutatie passieve latentie	-	-
Vennootschapsbelastinglast huidig boekjaar	-8.508	-6.401
Vennootschapsbelasting voorgaande jaren	3.318	-2.081
	<u><u>-5.937</u></u>	<u><u>-12.534</u></u>

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

De fiscale aangifte 2021 is in 2023 definitief ingediend. Dit heeft geleid tot een nagekomen VPB-bate van € 0,13 miljoen.

De acute belastinglast is als volgt bepaald:

Bedragen * € 1.000

	2023		
	EUR	VPB	%
Commercieel resultaat voor belastingen	-306.510		
Nominale belastingdruk		-79.093	25,80%
Afschrijvingen	-3.680	-945	0,31%
Niet gerealiseerde waardeveranderingen	202.056	51.874	-16,92%
Overige waardeveranderingen	156.654	40.218	-13,12%
Overige tijdelijke verschillen	-7.381	-1.895	0,62%
Rente aftrekbeperking ATAD	5.384	1.382	-0,45%
Correctie onderhoudslasten en overige permanente verschillen	-11.814	-3.033	0,99%
Belastbaar bedrag	34.709		
Effectieve belastingdruk		8.508	-2,78%

Het gemiddelde wettelijke belastingtarief bedraagt in 2023 25,80% (in 2022: 25,78%). De lagere effectieve belastingdruk in 2023 ad -2,79% (in 2022: 2,85%) 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 2023 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 en lopende bezwaarprocedures. Aangiftes vennootschapsbelasting zijn tot en met 2019 definitief geregeld.

8.9.9 Resultaat deelnemingen

	2023	2022
	EUR	EUR
Resultaat BrabantWonen Holding B.V.	-1.088	-714
Resultaat Gebiedsontwikkeling 's-Hertogenbosch-Oost Beheer B.V.	1	-
Resultaat Ontwikkelingscombinatie Bernhoven Beheer B.V.	-121	-18
Resultaat Gebiedsontwikkeling Willemspoort B.V.	-2	-16
	<u>-1.210</u>	<u>-748</u>

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 2023 en vergelijkende cijfers 2022 zijn correcties na afsluiting van voorgaande jaren opgenomen.

8.9.10 Aanvullende toelichting bij Winst-en-verliesrekening

Afschrijvingen materiële vaste activa

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	EUR	EUR
Afschrijving gebouwen + inventaris	-663	-592
Afschrijving kantoorautomatisering	-710	-637
Afschrijving voertuigen	-260	-174
Afschrijving machines + gereedschappen	-8	-6
Afschrijving onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	<u><u>-1.641</u></u>	<u><u>-1.409</u></u>

Lonen en salarissen

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	EUR	EUR
Lonen en salarissen	-11.839	-12.148
Sociale lasten	-1.945	-1.970
Pensioenpremies	-1.475	-1.492
Overige personeelslasten	-1.166	-1.284
Totaal lonen, salarissen, sociale lasten, pensioenlasten en overige personeelslasten	<u><u>-16.425</u></u>	<u><u>-16.894</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	-210	-	-210
Andere controleopdrachten	-21	-	-21
Fiscale adviesdiensten	-	-	-
Andere niet-controlediensten	-9	-	-9
	<u><u>-240</u></u>	<u><u>-</u></u>	<u><u>-241</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 2023 hadden we gemiddeld 197,54 FTE in dienst (2022: 192,75 FTE). Dit aantal baseren we op het aantal fulltime equivalenten. Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam (2022: 0).

Aantal medewerkers in dienst berekend op fulltimebasis*	31-12-2023	31-12-2022	Gemiddeld 2023
Bestuur	6,11	6,11	6,11
Strategie & Ontwikkeling	21,44	18,33	19,89
<i>Totaal Bestuur</i>	<u>27,55</u>	<u>24,44</u>	<u>26,00</u>
Directie Vastgoed en Bedrijfsvoering	1,00	1,00	1,00
Bedrijfsbureau	12,92	12,52	12,72
Projecten Vastgoed	17,50	17,30	17,40
Financiën	6,39	9,89	8,14
Facilitaire Zaken	11,41	11,55	11,48
Control	12,50	11,50	12,00
Informatiebeheer	7,50	7,39	7,44
<i>Totaal Vastgoed en Bedrijfsvoering</i>	<u>69,22</u>	<u>71,15</u>	<u>70,18</u>
Directie Wonen	2,00	1,00	1,50
Klantinformatiecentrum en Verhuur	20,86	20,92	20,89
Dagelijks Onderhoud	36,72	35,64	36,18
Sociaal Beheer en Incasso	31,95	30,67	31,31
Zorgvastgoed	11,44	11,51	11,48
<i>Totaal Wonen</i>	<u>102,97</u>	<u>99,74</u>	<u>101,36</u>
Totaal aantal FTE	<u>199,74</u>	<u>195,33</u>	<u>197,54</u>

* Exclusief uitzendkrachten.

8.9.11 Gebeurtenissen na balansdatum

Tot en met de datum van opmaken van de jaarrekening 2023 hebben zich geen gebeurtenissen na balansdatum voorgedaan.

8.10 Gescheiden verantwoording DAEB/niet-DAEB

8.10.1 Balans DAEB

(x € 1.000)

	DAEB		DAEB	
	31 december 2023		31 december 2022	
	EUR		EUR	
VASTE ACTIVA				
Vastgoedbeleggingen				
DAEB vastgoed in exploitatie	2.984.410		3.071.559	
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	<u>16.119</u>	3.000.529	<u>38.366</u>	3.109.925
Materiële vaste activa				
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	<u>6.819</u>	6.819	<u>6.327</u>	6.327
Financiële vaste activa				
Deelneming Niet-DAEB	142.803		157.534	
Latente belastingvordering(en)	5.282		5.960	
Vorderingen op groepsmaatschappijen	19.175		21.950	
Overige financiële vaste activa	<u>124</u>	167.384	<u>126</u>	185.570
Som der vaste activa	3.174.732		3.301.822	
VLOTTENDE ACTIVA				
Voorraden				
Overige voorraden	<u>7.405</u>	7.405	<u>7.181</u>	7.181
Onderhanden projecten				
	-		-	
Vorderingen				
Huurdebiteuren	647		903	
Vorderingen op gemeenten	36		7	
Belastingen en premies sociale verzekeringen	8.941		6.759	
Overige vorderingen	777		8.049	
Overlopende activa	<u>1.426</u>	11.827	<u>514</u>	16.232
Effecten				
	-		-	
Liquide middelen				
	12			3.566
Som der vlottende activa	19.244		26.979	
TOTAAL ACTIVA	<u>3.193.976</u>		<u>3.328.801</u>	

	DAEB		DAEB	
	31 december 2023		31 december 2022	
	EUR		EUR	
EIGEN VERMOGEN				
Overige reserves	1.213.380		778.940	
Herwaarderingsreserve	1.497.343		1.720.381	
Resultaat boekjaar	<u>-313.657</u>		<u>211.402</u>	
	2.397.066		2.710.723	
EGALISATIEREKENING	-		-	
VOORZIENINGEN				
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings	<u>103.378</u>		<u>38.070</u>	
	103.378		38.070	
LANGLOPENDE SCHULDEN				
Schulden/leningen kredietinstellingen	558.770		504.148	
Schulden aan groepsmaatschappijen	49.533		9.200	
Overige schulden	<u>39</u>		<u>39</u>	
	608.342		513.387	
KORTLOPENDE SCHULDEN				
Schulden aan overheid	292		170	
Schulden aan kredietinstellingen	45.582		24.051	
Schulden aan leveranciers	9.442		9.108	
Belastingen en premies sociale verzekeringen	5.979		5.791	
Schulden ter zake van pensioenen	182		182	
Overige schulden	23.220		26.445	
Overlopende passiva	<u>493</u>		<u>874</u>	
	85.190		66.621	
TOTAAL PASSIVA	<u>3.193.976</u>		<u>3.328.801</u>	

8.10.2 Winst- en verliesrekening DAEB

Functioneel model (x € 1.000)

	DAEB 2023	DAEB 2022
	EUR	EUR
Huuropbrengsten	134.235	129.749
Opbrengsten servicecontracten	4.944	4.792
Lasten servicecontracten	-3.988	-4.053
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-11.434	-10.918
Lasten onderhoudsactiviteiten	-49.608	-46.972
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-7.059	-16.008
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	67.090	56.590
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	22.111	6.945
Toegerekende organisatiekosten	-182	-178
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-21.209	-4.613
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	720	2.154
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-139.547	-9.632
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-202.071	193.966
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-341.618	184.334
Overige organisatiekosten	-4.446	-3.694
Leefbaarheid	-2.247	-1.968
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	1.975	844
Rentelasten en soortgelijke kosten	-14.695	-11.725
Saldo financiële baten en lasten	-12.720	-10.881
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	-293.221	226.535
Belastingen	-5.706	-11.789
Resultaat deelnemingen	-14.730	-3.344
Resultaat na belastingen	-313.657	211.402

8.10.3 Kasstroomoverzicht DAEB

Directe methode (x € 1.000)

e methode (* € 1000)

	2023	2022
Operationele activiteiten		
Ontvangsten van huurders	131.492	130.885
Vergoedingen	6.241	6.118
Overheidsontvangsten		9
Ontvangsten overige	454	622
Ontvangsten interest	484	612
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<i>138.671</i>	<i>138.246</i>
Betalingen aan werknemers	15.610	14.397
Onderhoudsuitgaven	40.394	41.597
Overige bedrijfsuitgaven	24.804	22.072
Betaalde interest	13.449	11.663
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	811	327
Verhuurderheffing	-	9.189
Leefbaarheid externe uitgave niet investeringsgebonden	1.024	1.007
Vennootschapsbelasting	7.371	12.094
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<i>103.463</i>	<i>112.346</i>
Kasstroom uit operationele activiteiten	35.208	25.900
Investeringsactiviteiten		
Verkoopontvangsten bestaande huur	29.905	5.806
(Des)Investeringsontvangsten overige		25
<i>Tussentelling ingaande kasstromen MVA</i>	<i>29.905</i>	<i>5.831</i>
Nieuwbouw huur	54.592	41.395
Verbeteruitgaven	49.150	27.301
Aankoop	66.502	-
Investering overig	567	1.652
<i>Tussentelling uitgaande kasstromen MVA</i>	<i>170.810</i>	<i>70.348</i>
Saldo in- en uitgaande kasstromen MVA	-140.905	-64.518
Ontvangsten overige	2.375	2.375
Saldo in- en uitgaande kasstromen FVA	2.375	2.375
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-138.530	-62.143
Financieringsactiviteiten		
Nieuwe door WSW geborgde leningen	76.500	57.000
Nieuwe niet door WSW geborgde leningen DAEB	41.933	-
<i>Tussentelling inkomende kasstromen financieringen</i>	<i>118.433</i>	<i>57.000</i>
Aflossing door WSW geborgde leningen	23.956	20.325
Aflossing niet door WSW geborgde leningen DAEB	2.009	2.112
Aflossing leningen u/g	-7.300	
<i>Tussentelling uitgaande kasstromen financieringen</i>	<i>18.665</i>	<i>22.437</i>
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	99.768	34.563
Mutatie liquide middelen	-3.554	-1.680
Liquide middelen per 1-1	3.566	5.246
Liquide middelen per 31-12	12	3.566
Mutatie liquide middelen	-3.554	-1.680

8.10.4 Balans niet-DAEB

(x € 1.000)

	NIET DAEB		NIET DAEB	
	31 december 2023		31 december 2022	
	EUR		EUR	
VASTE ACTIVA				
<i>Vastgoedbeleggingen</i>				
Niet-Daeb vastgoed in exploitatie	141.455		184.072	
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	36.315		35.132	
Niet-DAEB vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.317		1.306	
		179.087		220.510
<i>Materiële vaste activa</i>				
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.837		2.805	
		2.837		2.805
<i>Financiële vaste activa</i>				
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	13		11	
Vorderingen op groepsmaatschappijen	49.533		9.200	
Latente belastingvordering(en)	1.629		1.698	
		51.175		10.909
Som der vaste activa		233.099		234.224
VLOTTENDE ACTIVA				
<i>Voorraden</i>				
Vastgoed bestemd voor verkoop	950		2.012	
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	827		827	
		1.777		2.839
<i>Vorderingen</i>				
Huurdebiteuren	24		31	
Vorderingen op gemeenten	4		4	
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	65		107	
Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.079		612	
Overlopende activa	79		42	
		1.251		796
<i>Liquide middelen</i>		4.241		4.203
Som der vlottende activa		7.269		7.838
TOTAAL ACTIVA		240.368		242.062

	NIET DAEB		NIET DAEB	
	31 december 2023		31 december 2022	
		EUR		EUR
EIGEN VERMOGEN				
Overige reserves	87.027		68.225	
Herwaarderingsreserve	70.507		92.653	
Resultaat boekjaar	<u>-14.730</u>		<u>-3.344</u>	
		142.803		157.534
EGALISATIEREKENING		-		-
VOORZIENINGEN				
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings	11.959		-	
Voorziening deelnemingen	<u>24.000</u>		<u>22.788</u>	
		35.959		22.788
LANGLOPENDE SCHULDEN				
Schulden/leningen kredietinstellingen	3.180		3.357	
Schulden aan groepsmaatschappijen	19.175		21.950	
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	<u>34.684</u>		<u>34.135</u>	
		57.039		59.442
KORTLOPENDE SCHULDEN				
Schulden aan kredietinstellingen	571		394	
Schulden aan leveranciers	835		830	
Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	350		350	
Belastingen en premies sociale verzekeringen	391		379	
Overige schulden	2.420		328	
Overlopende passiva	<u>-</u>		<u>17</u>	
		4.567		2.298
TOTAAL PASSIVA		<u>240.368</u>		<u>242.062</u>

8.10.5 Winst- en verliesrekening niet-DAEB

Functioneel model (x € 1.000)

	NIET DAEB 2023	NIET DAEB 2022
	EUR	EUR
Huuropbrengsten	7.828	7.644
Opbrengsten servicecontracten	427	434
Lasten servicecontracten	-435	-430
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-912	-805
Lasten onderhoudsactiviteiten	-2.978	-2.820
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-456	-787
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	3.474	3.236
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	45.229	3.434
Toegerekende organisatiekosten	-12	-11
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-45.162	-3.596
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	55	-173
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-17.107	-785
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-36	-3.837
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	51	-139
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-17.092	-4.761
Overige organisatiekosten	-236	-235
Leefbaarheid	-140	-123
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	1.158	716
Rentelasten en soortgelijke kosten	-508	-511
Saldo financiële baten en lasten	650	205
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	-13.289	-1.851
Belastingen	-231	-745
Resultaat deelnemingen	-1.210	-748
Resultaat na belastingen	-14.730	-3.344

8.10.6 Kasstroomoverzicht niet-DAEB

Directe methode (x € 1.000)

Enkelvoudig kasstroomoverzicht 2023 NIET DAEB

Directe methode (* € 1000)

		2023	2022
1	Operationele activiteiten		
1.1	Ontvangsten van huurders	8.348	7.784
1.2	Vergoedingen	396	336
1.4	Ontvangsten overige	55	3
1.5	Ontvangsten interest	11	
	<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<u>8.810</u>	<u>8.123</u>
1.7	Betalingen aan werknemers	991	917
1.8	Onderhoudsuitgaven	2.570	2.651
1.9	Overige bedrijfsuitgaven	2.062	1.406
1.10	Betaalde interest	492	539
1.11	Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	6	6
1.12	Verhuurderheffing		262
1.13	Leefbaarheid externe uitgave niet investeringsgebonden	65	64
1.14	Vennootschapsbelasting	468	771
	<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<u>6.654</u>	<u>6.616</u>
	Kasstroom uit operationele activiteiten	2.156	1.507
2	Investeringsactiviteiten		
2.1	Verkoopontvangsten bestaande huur	66.790	617
2.2	Verkoopontvangsten woongelegenheden VOV	4.143	3.600
	<i>Tussentelling ingaande kasstromen MVA</i>	<u>70.933</u>	<u>4.217</u>
2.6	Nieuwbouw huur	3.096	1.869
2.7	Verbeteruitgaven	624	160
2.8	Aankoop	23.966	
2.9	Aankoop woongelegenheden VOV	2.834	4.275
2.11	Investering overig	36	105
	<i>Tussentelling uitgaande kasstromen MVA</i>	<u>30.557</u>	<u>6.409</u>
	Saldo in- en uitgaande kasstromen MVA	40.376	-2.192
2.15	Ontvangsten overige	2.000	2.000
2.17	Uitgaven overige	41.933	-
	Saldo in- en uitgaande kasstromen FVA	-39.933	2.000
	Kasstroom uit investeringsactiviteiten	443	-192
3	Financieringsactiviteiten		
3.6	Aflossing niet door WSW geborgde leningen niet-DAEB	2.561	2.552
	<i>Tussentelling uitgaande kasstromen financieringen</i>	<u>2.561</u>	<u>2.552</u>
	Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-2.561	-2.552
	Mutatie liquide middelen	38	-1.236
	Liquide middelen per 1-1	4.203	5.439
	Liquide middelen per 31-12	4.241	4.203
	Mutatie liquide middelen	38	-1.236

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

De WNT is van toepassing op BrabantWonen. Het voor BrabantWonen toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2023 € 223.000 (het bezoldigingsmaximum voor de woningcorporaties, klasse H).

Bezoldiging toefunctionarissen

Leidinggevende toefunctionarissen met dienstbetrekking

Bedragen * € 1	ir. H.M.H. Windmüller	
Functiegegevens		
Functie	bestuurder	
Aanvang en einde functievervulling in 2023	1/1 – 31/12	
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1	
Dienstbetrekking?	ja	
Bezoldiging	2023	2022
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	201.639	196.927
Beloningen betaalbaar op termijn	21.348	19.058
Subtotaal bezoldiging	222.987	215.985
Individueel toepasselijk WNT-maximum	223.000	216.000
-/- onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t.	n.v.t.
Totaal bezoldiging	222.987	215.985
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.	

Toezichthoudende toefunctionarissen

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		
Bezoldiging	17.840	17.840
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	22.300	22.300
-/- 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	E.W. Martijn MBA / CCMM	R.C.W. Geelhoed
Gegevens 2022		
Functiegegevens	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2022	1/4 – 31/12	1/1 – 31/12
Bezoldiging		
Totale bezoldiging	12.474	16.632
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	16.274	21.600

Bedragen * € 1		
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
-/- 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 2022		
Functiegegevens	Voorzitter	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2022	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging		
Totale bezoldiging	24.948	16.632
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	32.400	21.600

Bedragen * € 1		
Naam	drs. E.A. van der Maarel	dr. Ir. A.F. Groen
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
-/- 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	dr. Ir. A.F. Groen
Gegevens 2022		
Functiegegevens	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2022	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging		
Totale bezoldiging	16.632	16.632
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	21.600	21.600

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 2023 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

Datum: 8 april 2024

De heer ir. H.M.H. Windmüller
Bestuurder

De heer J. de Leeuw
Voorzitter Raad van Commissarissen

De heer R.C.W. Geelhoed
Vicevoorzitter Raad van Commissarissen

Mevrouw drs. E.W. Martijn
Lid Raad van Commissarissen

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

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

De heer ing. G. Stilma MSM / MBA
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 2023 ad € 313,6 miljoen als volgt te bestemmen:

- Het gerealiseerde resultaat over het boekjaar 2023 ad € 313,6 miljoen aan de overige reserves te onttrekken.

Het gehele resultaat over het boekjaar onttrekken we aan het eigen vermogen. De balans per 31 december 2023 geeft het eigen vermogen weer voor resultaatbestemming.

8.13 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

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

Bestuurder
Directeur Wonen
Directeur Vastgoed & Bedrijfsvoering
Adjunct directeur

De heer ir. H.M.H. Windmüller
De heer drs. J.D. Wevers
De heer drs. S.F.L. Kunkels RA
Mevrouw ing. J. de Weerd

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