



**Woningborg N.V.**

GOUDA

JAARVERSLAG 2022

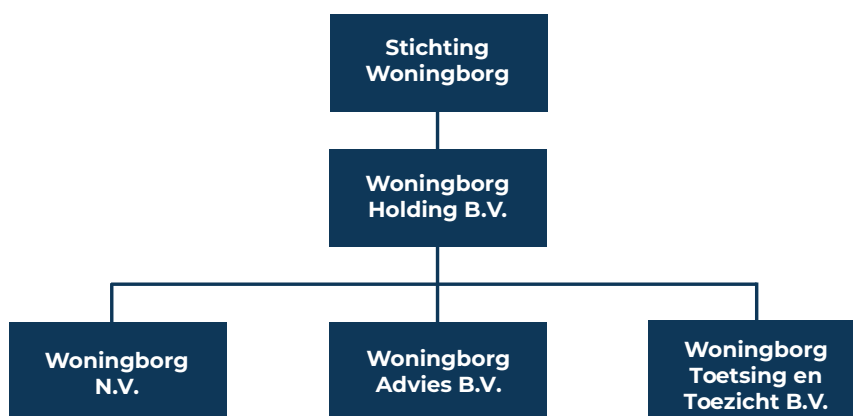
# Inhoudsopgave

Bestuursverslag over 2022.....	3
Verslag van Raad van Commissarissen over 2022.....	12
Meerjarenoverzicht.....	15
Jaarrekening.....	17
Balans per 31 december 2022.....	17
Winst- en verliesrekening over 2022.....	19
Totaalresultaat over 2022.....	20
Kasstroomoverzicht over 2022.....	21
Toelichting op de balans en winst- en verliesrekening.....	23
Overige gegevens.....	68
Statutaire bepalingen omtrent resultaatbestemming.....	68
Controleverklaring van de onafhankelijke accountant.....	69

# Bestuursverslag over 2022

## 1. Algemeen

Woningborg N.V. maakt deel uit van de Woningborg Groep. De Woningborg Groep bestaat uit Woningborg N.V., Woningborg Advies B.V. en Woningborg Toetsing en Toezicht B.V., allen gevestigd te Gouda. Woningborg Advies B.V. en Woningborg Toetsing en Toezicht B.V. richten zich op het verbeteren van de bouwkwaliteit in Nederland. Woningborg N.V. is een verzekeringsmaatschappij die zich richt op het waarborgen van (nieuw)bouwprojecten in de woningbouw.



Het directe toezicht op de directie van Woningborg N.V. wordt uitgevoerd door de Raad van Commissarissen. De Raad van Commissarissen heeft een Audit & Risk comité en een Remuneratiecommissie ingesteld. Woningborg N.V. is als verzekeraar aangemerkt en staat als zodanig onder toezicht van De Nederlandsche Bank N.V.

### Missie en visie van Woningborg

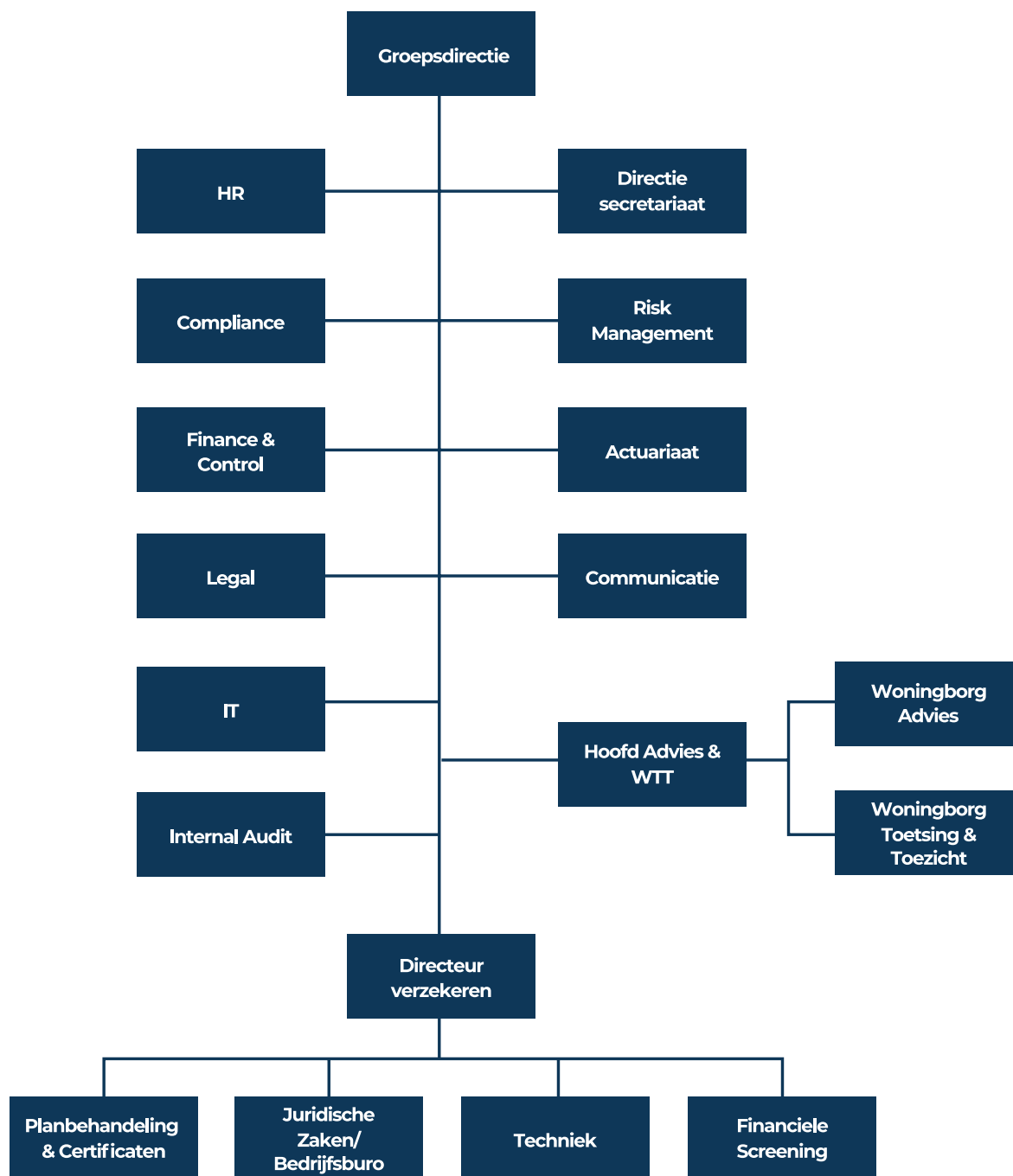
Woningborg is de kenniskrachtige marktleider met 40 jaar ervaring, die bouwondernemers en kopers in Nederland zekerheid biedt bij het realiseren van huizen van kwaliteit waar mensen graag in willen wonen.

Wij geloven erin dat iedere koper van een nieuwbouwhuis recht heeft op een kwalitatief hoogwaardige en toekomstbestendige woning. Dankzij constante innovatie op het gebied van technische, juridische en financiële kennis van de bouwsector, verzekert Woningborg kopers ervan dat hun droom wordt verwezenlijkt.

Daarbij overtreffen wij de verwachtingen van onze deelnemende bouwbedrijven. In ons vinden zij een adviseur en sparringpartner. Door strategische, langdurige samenwerkingen en de expertise van onze medewerkers zijn wij nu én in de toekomst de toonaangevende verzekeraar voor bouwondernemers in Nederland.

De maatschappelijke bijdrage die wij met onze diensten leveren aan de bouwopgave van Nederland, maakt onze medewerkers enorm trots. Woningborg is daarom voor bouwers en kopers de robuuste partner voor insolventie en herstel-verzekeringen, kwaliteitsborging en training.

De organisatie van Woningborg is als volgt ingericht:



Het gemiddelde aantal Fte's bedroeg in het boekjaar 2022 78 (2021: 69) waarvan 45 man en 33 vrouw (2021: 40 man en 29 vrouw). Alle werknemers zijn werkzaam in Nederland.

## 2. Ontwikkelingen in 2022

Het jaar 2022 is een jaar waarin veel gebeurd is, zowel bij Woningborg zelf als in de omgeving waarin Woningborg opereert.

Het jaar begon met positieve verwachtingen voor het aantal te bouwen woningen in Nederland. De op 24 februari gestarte oorlog in Oekraïne heeft er echter onder meer toe geleid dat de bouw van zowel nieuw te bouwen koop- als huurwoningen negatief beïnvloed is en aanzienlijk lager uit kwam dan voorzien in 2021. Belangrijke factoren die samenhangen met de oorlog zijn onder meer het oplopen van de hypotheekrente, toenemende energielasten, leveringsproblemen van materialen, sterke stijging van materiaal- en personeelskosten en daling van het consumentenvertrouwen.

De overheid heeft voorts het systeem voor de berekening van de huurprijzen voor sociale huurwoningen aangepast waardoor het voor woningcorporaties, projectontwikkelaars en beleggers minder rendabel is om woningen te (laten) bouwen voor de verhuur. Daarnaast is de doorlooptijd voor de verstrekking van bouwvergunningen door de overheid langer geworden waardoor het langer duurt voor er gebouwd kan worden.

Ondanks de onder druk staande economische situatie hebben er in 2022 geen faillissementen van aannemers plaatsgevonden die schade tot gevolg hadden voor Woningborg. Woningborg heeft in verband met de afbouwschades inzake de faillissementen over de onderschrijvingsjaren 2016, 2017 en 2018 claims ingediend bij haar herverzekeraars, waaronder QBE Re en CCR Re. Bij QBE Re is melding gemaakt van een claim van EUR 12,3 miljoen en bij CCR Re van een claim van EUR 5,2 miljoen. De totale afbouwschade is overigens significant hoger en komt boven de maximaal herverzekerde dekking uit.

Op dit moment is de afbouw van de betreffende projecten nagenoeg geheel afgerond. Per 31 december 2022 is EUR 12,2 miljoen ingediend bij QBE Re en EUR 5,1 miljoen bij CCR Re. Dit is ook in de balans per 31 december 2022 als vordering verantwoord.

Met QBE Re en CCR Re is een geschil ontstaan over de claims. QBE Re en CCR Re zijn van mening dat zij gronden hebben om de claim van Woningborg niet volledig te hoeven voldoen. Terzake van de claim op QBE Re is recent een arbitrage procedure gestart. Woningborg heeft de stellige overtuiging dat zij in haar recht staat om de claims op QBE Re en CCR Re en daarmee de vorderingen te incasseren, mede ook omdat andere herverzekeraars onder hetzelfde herverzekeringsprogramma de claims wel voldaan hebben. Op grond hiervan worden de vorderingen zoals verantwoord in de balans per 31 december 2022 dan ook volwaardig geacht.

Woningborg heeft in 2022 een uitbreiding van de achtergestelde lening ontvangen van EUR 10,4 miljoen waarmee het eigen vermogen, dat mee telt voor de berekening van de solvabiliteit, verder versterkt werd. Sinds medio maart 2022 bedraagt de achtergestelde lening EUR 23,7 miljoen.

Voor het jaar 2022 heeft Woningborg haar herverzekeringsstructuur gewijzigd door de invoering van een zogenaamde 50% quotashare dekking in combinatie met een aggregate dekking (EUR 15 miljoen boven EUR 12,5 miljoen).

De verhoging van de achtergestelde lening en de wijziging van de herverzekeringsstructuur hebben geleid tot een verdere verbetering van de solvabiliteit. Ultimo 2022 bedroeg de solvabiliteit van Woningborg N.V. 209% (2021: 192%).

Woningborg heeft in 2022 ook veel aandacht besteed aan de mogelijkheden om haar financierings- en kapitaalstructuur verder te versterken in vervolg op de uitgebreide scenario-analyse die in 2021 is uitgevoerd. In dit kader zijn met diverse partijen, zowel nationaal als internationaal, gesprekken gevoerd.

Uiteindelijk heeft dit proces geresulteerd in een intentieovereenkomst die op 14 december 2022 getekend is door enerzijds Woningborg Holding B.V. en Stichting Woningborg en anderzijds SMABPT (een kapitaalcrachtige Franse verzekeringsgroep die gespecialiseerd is in de bouw- en vastgoedsector).

In deze overeenkomst is de intentie vastgelegd dat SMABPT een niet controlerend belang, door de uitgifte van nieuwe aandelen, van 50% in Woningborg Holding B.V., de moedermaatschappij van Woningborg N.V., zal verwerven. De ondertekening van de definitieve overeenkomst heeft plaatsgevonden op 25 april 2023. De transactie is onderhevig aan de formele goedkeuring van de toezichhoudende instanties. Deze goedkeuring wordt naar verwachting in de loop van 2023 verkregen. Voor Woningborg biedt deze samenwerking, naast een verbetering van de kapitaalpositie, de mogelijkheid om tot een verdere optimalisering van haar bedrijfsvoering en productaanbod te komen.

### **3. Financiële informatie**

Het jaar 2022 was door de onverwachte negatieve marktontwikkelingen en de onvoorspelbaarheid van de effecten van de oorlog in Oekraïne jaar een complex jaar voor Woningborg. De bruto premie-inkomsten stegen evenwel met EUR 3,4 miljoen naar EUR 29,9 miljoen (2021: EUR 26,6 miljoen) ondanks de afname van het aantal certificaten met 27,7% (2022: 18.957, 2021: 26.215). Deze afname werd gecompenseerd door de prijsstijging op de aanneemsommen (gerekend zonder de grondprijs) met 14% (2022: EUR 317.000; 2021: EUR 279.000) en de gemiddelde stijging van de premie met 12% door premieverhoging.

De herverzekeringspremie is per saldo met EUR 2,0 miljoen toegenomen tot EUR 5,4 miljoen (2021: EUR 3,4 miljoen) door een combinatie van prijsstijging en uitbreiding van de herverzekeringsdekking, met name gericht op beheersing van de schadelast onder gelijktijdige verbetering van de solvabiliteit. In 2022 hebben zich zes faillissementen voorgedaan (2021: twaalf). In vier gevallen ging het om reeds uitgeschreven deelnemers. Geen van deze faillissementen heeft tot schade voor Woningborg geleid. Wel kan opgemerkt worden dat ultimo 2021 een faillissement plaatsvond waarvan op basis van de toen bekende gegevens de schadelast werd ingeschat op EUR 10,0 miljoen, die uiteindelijk naar verwachting aanzienlijk hoger zal uitkomen. De extra schade in 2022 wordt volledig gedekt uit de schadevoorziening.

Woningborg is door het faillissement van een aannemer partij geworden in een arbitrageproces tussen een Vereniging van Eigenaren en de betreffende aannemer inzake een geschil uit 2013. Woningborg heeft inzake dit geschil een voorziening van EUR 2,1 miljoen getroffen. Recent heeft overleg plaatsgevonden over dit geschil hetgeen geleid heeft tot een schikking. De voorziening is toereikend voor de getroffen schikking.

Woningborg heeft uit hoofde van het faillissement van een voormalige deelnemer ultimo 2022 nog een vordering uitstaan van EUR 1,7 miljoen. Woningborg is medio januari 2023 geïnformeerd dat er, ten gevolge van de financiële situatie, een schriftelijk verzoek zal worden gedaan tot finale kwijting van de schulden onder betaling van een deel van de schuld.

In 2022 is het beleggingsresultaat lager dan in 2021 (2022: EUR 0,5 miljoen negatief, 2021: EUR 0,7 miljoen positief). Deze afname wordt verklaard doordat in het beleggingsresultaat de rente op de achtergestelde lening is begrepen (EUR 1,2 miljoen) (2021: EUR 0,1 miljoen).

De bedrijfslasten zijn in 2022 met EUR 1,7 miljoen gestegen tot EUR 15,1 miljoen (2021: EUR 13,4 miljoen). De toename is onder meer het gevolg van met name eenmalige posten:

- Eenmalige kosten vanwege het herkapitalisatietraject.
- Externe inhuur van medewerkers vanwege ziektevervangingskosten.
- Hogere arbitragekosten.

Woningborg N.V. heeft het jaar 2022 afgesloten met een resultaat van EUR 1,7 miljoen negatief (2021: EUR 0,3 miljoen positief) na belasting. De solvabiliteit bedroeg ultimo 2022 209% (2021: 192%), hetgeen boven de normsolvabiliteit van 180% is. De combined ratio bedroeg voor 2022: 89% (2021: 89%).

### **Liquiditeit**

Woningborg wil altijd aan haar toekomstige verplichtingen kunnen voldoen. In dit kader hecht Woningborg eraan om over ruime liquiditeiten te beschikken. Daarom belegt Woningborg ook in obligaties die snel omgezet kunnen worden in liquiditeit. Jaarlijks wordt een liquiditeitsprognose opgesteld die op maandbasis wordt opgevolgd. De liquiditeitspositie van Woningborg is zeer gezond.

## **4. Voornaamste risico's en onzekerheden**

Het risicomanagement van Woningborg is ingericht langs het 'Three lines of defence' model. De eerste lijn wordt gevormd door het management van Woningborg. Het management is eigenaar van de processen, risico's en verantwoordelijk voor het in standhouden en optimaliseren van de beheersingsmaatregelen. Daarmee waarborgt zij dat risico's, binnen de gestelde kaders, worden beheerst en doelstellingen worden gerealiseerd.

De eerste lijn wordt bij het implementeren, en onderhouden, van een effectief risicomanagement ondersteund door tweedelijns specialisten (sleutelfuncties) voor Risicomanagement, Actuarieel en Compliance. Interne Audit is de vierde sleutelfunctie en vormt de derde 'line of defence'. Interne Audit beoordeelt onafhankelijk de wijze waarop Woningborg haar doelstellingen heeft behaald, inclusief de (werking van de) risicobeheersing die hiertoe is vormgegeven.

In het kader van de inrichting van het risicobeheerraamwerk zijn diverse beleidskaders op- en vastgesteld. Uitgangspunt daarbij is de strategie van Woningborg, het risicobeheerraamwerk en de daaraan gekoppelde risicobereidheid ('risk appetite').

De risicobereidheid is gebaseerd op de doelstelling van Woningborg om ondernemingen in staat te stellen gewaarborgde producten aan te bieden aan hun klanten tegen een acceptabele prijs. Aangezien het waarborgproduct van Woningborg een volatiel schadepatroon kent, in zowel het aantal schades als in hoogte van de schades, is het van belang om de risico's goed te beheersen.

Woningborg heeft haar risicobereidheid gedefinieerd als de hoeveelheid risico die zij op financieel en niet-financieel gebied bereid is te nemen. Woningborg heeft haar risicobereidheid vastgelegd in het risk appetite statement.

De algehele risicobereidheid van Woningborg is laag, omdat Woningborg er sterk aan hecht om een solide verzekeraar te zijn. Woningborg beheerst en mitigeert de door haar geïdentificeerde risico's via onder meer de volgende maatregelen:

- gemaximeerde aanspraken in de producten,
- acceptatierichtlijnen voor klanten (technisch, financieel en juridisch),
- acceptatierichtlijnen voor de te waarborgen bouwplannen (technisch, financieel en juridisch),
- aftopping van risico's door het vragen van zekerheden en het herverzekeringsprogramma,
- beleggingsrichtlijnen, en
- maatregelen van interne controle.

Deze beheersingsmaatregelen zijn bepalend voor de uiteindelijke netto-risicobereidheid van Woningborg.

## **Risicoprofiel**

Het risicoprofiel van Woningborg wordt bepaald door de belangrijkste materiële risico's: marktrisico, kredietrisico, verzekeringstechnisch risico en operationeel risico.

- Marktrisico: beleggingen zijn een belangrijk onderdeel in de Woningborg bedrijfsvoering. Woningborg voert een behoudend beleid ten aanzien van de beleggingen en belegt alleen in obligaties met een hoogwaardige kredietbeoordeling.
- Kredietrisico: Woningborg werkt, om het kredietrisico te beperken, alleen met gerenommeerde tegenpartijen met een adequate rating, daarnaast worden banksaldi gespreid over verschillende banken.
- Verzekeringstechnisch risico: Woningborg neemt verzekeringstechnische risico's door het accepteren van risico's inzake het afbouwen van woningen en het herstellen van gebreken aan woningen, na de oplevering.

Woningborg heeft principes gedefinieerd om te waarborgen dat er een juiste selectie van risico's (segmenten, producten en herverzekering) plaatsvindt, maar ook zodat er een adequate prijsstelling is voor de geaccepteerde risico's en dat een concentratie van verzekeringstechnische risico's wordt vermeden.

Binnen het verzekeringstechnisch risico zijn het premiereserve- en catastroferisico de belangrijkste risicomponenten en een materieel bestanddeel van de SCR (Solvency Capital Requirement).

- Operationeel risico: bij het uitvoeren van operationele activiteiten kan schade ontstaan. Het Operationeel Risicomanagementraamwerk bepaalt hoe Woningborg waarborgt dat operationele risico's in voldoende mate worden beheerst. Binnen het operationeel risico onderscheidt Woningborg onder meer juridisch risico, uitbestedingsrisico, ICT-risico en integriteitsrisico.

Woningborg heeft in 2021 het project Valk gestart om tot een verdere optimalisering van het risicomanagement te komen. Dit project is in 2022 afgerond. Woningborg blijft er evenwel structureel aan werken om haar risicomanagement zo goed mogelijk te laten functioneren in het kader van een beheerste bedrijfsvoering.

## **5. Milieu, maatschappelijk verantwoord ondernemen en personeelsaangelegenheden**

Woningborg stelt zich nadrukkelijk ten doel een maatschappelijk relevante rol te vervullen door het faciliteren van de bouw van nieuwe woningen. In dit licht streeft Woningborg ernaar om op een zo milieu- en gebruiksvriendelijk mogelijke manier haar processen in te richten om zo bij te dragen aan duurzame en maatschappelijke ontwikkelingsdoelstellingen.

Woningborg wil daarom haar ecologische footprint stelselmatig verlagen. Woningborg is gehuisvest in een pand met een groenverklaring (zeer duurzaam utiliteitsgebouw). In 2021 en 2022 is dit pand aangepast om een nog meer gebruiks- en werkvriendelijke omgeving te creëren.

De projecten die in voorgaande jaren gestart zijn om de hoeveelheid drukwerk aanzienlijk te verlagen middels het digitaliseren van onder andere de obligorapportages en de certificaten werpen hun vruchten af. Deze lijn wordt in de komende jaren doorgezet met als doelstelling een volledig digitale verzekeraar te worden. In 2022 is in dit kader onder meer een portaal ingericht dat aannemers de mogelijkheid biedt hun bouwplannen gedigitaliseerd aan te leveren.



In toenemende mate vindt in het wagenpark vervanging van auto's plaats door elektrische en hybride auto's.

Woningborg heeft haar thuiswerkbeleid in 2022 verder vormgegeven en de mogelijkheid tot thuiswerken definitief onderdeel gemaakt van haar beleid.

Woningborg ondersteunt van harte de maatregelen die de deelnemende aannemers nemen om de bouw zo energievriendelijk mogelijk uit te voeren en te bouwen woningen energieneutraal te maken.

## **6. Gedragscode verzekeraars**

Woningborg conformeert zich aan de Gedragscode Verzekeraars, welke van toepassing is op leden van het Verbond van Verzekeraars. De volledige tekst van de Gedragscode Verzekeraars is te lezen via onze website.

## **7. Informatievoorziening en automatisering**

Informatieveiligheid en cybersecurity staat hoog op de agenda van Woningborg. Woningborg is zich zeer bewust van de noodzaak van een goed en gestructureerd informatie- veiligheids- en cybersecuritybeleid. Digitale communicatie met bouwondernemingen en kopers van woningen is steeds meer de standaard bij het uitwisselen van gegevens en het met elkaar communiceren.

Naast de voordelen die het thuiswerken met zich meebrengt, brengt het ook risico's met zich mee. De nieuwe werksituatie vraagt daarom, als onderdeel van de hoge prioriteit voor informatiebeveiliging en cybersecurity, ook om extra aandacht van medewerkers voor deze risico's.

Woningborg benadert informatiebeveiliging op een gestructureerde wijze, zodat de beveiliging op een passend niveau is en blijft en dat beveiligingsmaatregelen effectief en efficiënt worden ingezet.

De reikwijdte van het Woningborg informatiebeveiligingsbeleid omvat:

- Verantwoord en bewust gedrag van interne en externe medewerkers ten aanzien van informatieveiligheid.
- Alle bedrijfsprocessen, onderliggende informatiesystemen en informatie van Woningborg. Hieronder valt gecontroleerde informatie die door Woningborg zelf wordt gegenereerd en beheerd en niet-gecontroleerde informatie waarop Woningborg kan worden aangesproken zoals op websites en/of sociale media.
- Onder het informatiebeveiligingsbeleid vallen ook de devices (tablets, laptops, telefoons) waarmee geautoriseerd toegang tot het Woningborg netwerk kan worden verkregen en/of die privacygevoelige informatie bevatten.
- Toegangsbeveiliging, logische- en fysieke beveiliging en beveiliging van zowel het kantoorpand van Woningborg als de thuiswerkplek.

DNB heeft een Good Practice Informatiebeveiliging opgesteld om over hoe informatiebeveiliging ingericht kan worden. In deze Good Practice zijn onderwerpen (58 controls) opgenomen ten aanzien van informatiebeveiliging (cyber), continuïteit en uitbesteding.

Voor de door DNB benoemde onderwerpen dient een organisatie een beheersingskader op te stellen op basis van een IT-risicoanalyse. Dit beheersingskader dient door middel van een self assessment getoetst te worden op de werking ervan met een rapportering aan DNB. Woningborg heeft de uitwerking en toetsing van dit beheersingskader onderhanden en verwacht binnen de door DNB gestelde termijn aan de normen te voldoen.

## **8. Interne beheersing**

Woningborg past als schadeverzekeraar uitgebreide interne beheersingsprocedures en interne compliance regels toe. Dat doen we om te kunnen voldoen aan alle wet- en regelgeving die op Woningborg van toepassing is, zoals Solvency II, en de Gedragscode Verzekeraars. Maar ook de inrichting van onze geautomatiseerde systemen ondersteunen de beheersing van onze activiteiten als verzekeringsbedrijf.

Woningborg besteed veel aandacht aan het up-to-date houden van haar interne beheerssysteem, en het 'in control' zijn, om de schadelast veroorzaakt door faillissementen zoveel mogelijk te beperken (preventie), waarbij het belang van de kopers van woningen steeds voorop staat. Bij het up-to-date houden van het interne beheerssysteem spelen de tweedelijns sleutelfuncties een nadrukkelijke rol. De opzet, het bestaan en de werking van de beheersmaatregelen worden formeel getoetst als onderdeel van de internal audit werkzaamheden.

## **9. Diversiteitsbeleid**

Woningborg is nadrukkelijk bezig om een omgeving te creëren waarin verschillen tussen mensen geaccepteerd, gewaardeerd en benut worden.

Woningborg richt haar beleid daarbij, uitgaande van haar type bedrijfsvoering en producten, op een evenwichtige samenstelling van haar personeel, zowel op het vlak van leeftijd, man/vrouw, achtergrond, competenties, werkstijl en salaris. Belangrijk hierbij is dat iedereen gelijkwaardig is, de ruimte moet voelen om zich te uiten en zich welkom moet voelen bij Woningborg.

De benoeming van Nicolle van Rossum in de directie van het verzekeringsbedrijf van Woningborg in 2022 heeft ook bijgedragen aan deze diversiteit. De leden van de Raad van Commissarissen zijn allen man. Bij nieuwe aanstellingen is dit een punt van aandacht.

## **10. Toekomstverwachtingen**

De woningmarkt staat in Nederland onder druk. Aan de ene kant is er een grote behoefte aan woningen, maar het aantal woningen dat gebouwd wordt blijft achter bij de behoefte.

De verwachtingen met betrekking tot het aantal woningen dat in 2023 gebouwd wordt, zowel koop- als huurwoningen, variëren. Echter duidelijk is dat het aantal woningen lager zal zijn dan in 2022.

Voor Woningborg betekent dit dat er minder certificaten voor nieuwe woningen zullen worden afgegeven in 2023 wat een lagere omzet tot gevolg heeft.

Woningborg streeft ernaar om de kosten voor 2023 in lijn te brengen met de omzet om het resultaatteffect zo beperkt mogelijk te houden. Daarnaast heeft Woningborg opnieuw stappen gezet om haar processen en dienstverlening verder te verbeteren, hetgeen ook moet leiden tot kostenefficiënter werken. Voorts is er nadrukkelijk aandacht voor schadelastbeheersing door gestructureerde acceptatiecriteria voor bouwplannen en het frequenter financieel beoordelen van deelnemende aannemers.

De invoering van de Wet Kwaliteitsborging biedt veel mogelijkheden voor Woningborg om haar productpalet uit te breiden en daarmee ook een omzetvergroting.

Daarnaast biedt de voorgenomen samenwerking met SMABPT voor Woningborg de mogelijkheid voor een verdere versterking van de bedrijfsvoering en activiteiten.

Woningborg kijkt daarom, ondanks de achterblijvende marktonwikkeling, vol vertrouwen naar de toekomst en is positief gestemd over het resultaat voor 2023.

Gouda, 8 mei 2023

WytzeJan de Jong  
CEO

Gerlof Muntinga  
CFRO

# Verslag van Raad van Commissarissen over 2022

## 1. Verslag over 2022

Het jaar 2022 begon met positieve verwachtingen over het aantal te bouwen woningen in Nederland en daarmee met een positieve omzetverwachting.

De oorlog in Oekraïne en de daarmee samenhangende economische effecten heeft echter deze verwachtingen negatief beïnvloed. In de loop van 2022 is verder gebleken dat de Wet Kwaliteitsborging wederom uitgesteld zou worden.

Er is een duidelijke consensus binnen de Raad van Commissarissen dat de huidige marktomstandigheden in de bouw en het effect hiervan op het resultaat van Woningborg grote aandacht van de directie en de organisatie vragen om de negatieve effecten zo beperkt mogelijk te houden.

Positief is dat in het eerste kwartaal van 2022 de achtergestelde lening met EUR 10,5 miljoen is toegenomen tot EUR 23,7 miljoen waardoor de solvabiliteit van Woningborg verder versterkt is.

In vervolg op de scenario-analyse die in 2021 is opgesteld, is in 2022 een herkapitalisatie traject gestart, waarbij Woningborg ondersteund is door een externe adviseur.

De Raad van Commissarissen is verheugd dat dit proces heeft geleid tot een intentieovereenkomst, die op 14 december 2022 getekend is, met SMABPT (een kapitaalkrachtige Franse verzekeringsgroep die gespecialiseerd is in de bouw- en vastgoedsector). In deze overeenkomst is de intentie vastgelegd dat SMABPT door de uitgifte van nieuwe aandelen een niet controlerend belang van 50% in Woningborg Holding B.V., de moedermaatschappij van Woningborg N.V., zal verwerven. De ondertekening van de overeenkomst heeft plaatsgevonden op 25 april 2023. De transactie is onderhevig aan de formele goedkeuring van de toezichthoudende instanties. Deze goedkeuring wordt naar verwachting in de loop van 2023 ontvangen.

De Raad van Commissarissen is van mening dat de samenwerking met SMABPT voor Woningborg, door de grote kennis van SMABPT over de woningmarkt maar als ook verzekeraar, veel mogelijkheden biedt om de bedrijfsvoering, het productpalet, maar ook de dienstverlening aan haar deelnemende aannemers verder te optimaliseren.

De Raad van Commissarissen heeft met regelmaat met de directie van gedachten gewisseld over de marktontwikkelingen in de bouw, de effecten hiervan op Woningborg, het herkapitalisatietraject, de samenwerking met SMABPT en de Wet Kwaliteitsborging. Het is duidelijk dat er de komende tijd een aantal grote uitdagingen zijn voor Woningborg. De Raad van Commissarissen heeft vertrouwen dat Woningborg deze op adequate wijze het hoofd zal bieden.

## 2. Raad van Commissarissen

De RvC bestond in 2022 uit Kees Brouwer (voorzitter), Piet Adema (lid), Peter de Groot (lid) en Paul Smeets (lid).

Op 3 oktober 2022 is Piet Adema afgetreden als lid van Raad van de Raad Commissarissen in verband met de aanvaarding van een functie elders. Wij danken Piet Adema voor zijn grote inzet voor de belangen van Woningborg. Op 6 januari 2023 heeft de aandeelhoudersvergadering goedkeuring gegeven aan de benoeming van Pim Koelemij tot lid van de Raad van Commissarissen.

## **2.1 Commissies**

De RvC van Woningborg kent twee commissies, het Audit & Risk Comité (ARC) en de Remuneratie Commissie.

### **2.1.1 Audit & Risk Comité (ARC)**

De ARC bestond tot oktober uit Peter de Groot (voorzitter) en Piet Adema (lid). Door het aftreden van Piet Adema als lid van de raad van Commissarissen is hij tevens teruggetreden als lid van ARC. Per 6 januari 2023 is Paul Smeets toegetreden als lid van de ARC.

De inrichting van de ARC is in lijn met de Nederlandse Corporate Governance Code. Alhoewel deze code zich richt op de governance van beursgenoteerde vennootschappen wordt deze code in de praktijk ook gevolgd door veel niet-beursgenoteerde vennootschappen en organisaties van openbaar belang (OOB's).

De reden hiervoor is dat de code principes en best practice bepalingen bevat die verhoudingen reguleren tussen het bestuur, de RvC en de (algemene vergadering van) aandeelhouders. De principes kunnen worden opgevat als breed gedragen algemene opvattingen over goede corporate governance die ook gedeeld worden door Woningborg.

De ARC heeft zich in 2022 onder meer beziggehouden met:

- Het jaarverslag en de solvabiliteitsrapportage over 2021.
- Het actuariële jaarrapport.
- De obligo ontwikkeling en de risk appetite.
- De opzet van de ORSA ( Own Risk Self Assessment) 2022.
- Het herkapitalisatietraject.
- Risicomangement en het beleid hieromtrent.
- De key risk rapportages.
- De begroting voor 2023.
- De marktontwikkelingen.
- De periodieke managementrapportages.
- De rapportages van Internal Audit inzake de bedrijfsvoering.
- Het premiemodel voor de premiestelling 2023.

In verband met de ontwikkelingen op het vlak van herkapitalisatie en de invloed hiervan op Woningborg zijn de ARC vergaderingen regelmatig gecombineerd met de RvC vergaderingen.

### **2.1.2 Remuneratie Commissie**

Deze commissie bestaat uit Paul Smeets (voorzitter) en Kees Brouwer (lid). Per 6 januari 2023 is Paul Smeets afgetreden als voorzitter van de Remuneratie Commissie en opgevolgd door Pim Koelemij.

De Remuneratie Commissie heeft zich in 2022 onder meer bezig gehouden met:

- De beoordeling van het functioneren van de statutaire directie.
- De beloning van de statutaire directie.
- De vergoeding van de leden van de RvC.

De vergoeding voor de leden van de RvC is in overeenstemming met de besluitvorming binnen de RvC en de Algemene Vergadering van aandeelhouders vastgesteld.

### **2.3 Vergaderingen Raad van Commissarissen**

Het aantal vergaderingen van de RvC is in dit jaar in samenhang met de ontwikkelingen binnen Woningborg groter geweest dan oorspronkelijk gepland. In totaal hebben in 2022 acht (2021: acht) vergaderingen plaatsgevonden.

Naast de onderwerpen die door de ARC en de remuneratie commissie zijn besproken, en vervolgens in de RvC, zijn de volgende belangrijke onderwerpen gedurende het verslagjaar aan de orde geweest in de vergaderingen:

- De toekomst en strategie van Woningborg in het licht van de marktontwikkelingen.
- De maatschappelijke functie van Woningborg.
- Het uitstel van de Wet Kwaliteitsborging.
- De werving van een nieuwe commissaris ter vervanging van Piet Adema.
- De samenwerking met SMABPT.

### **3. Jaarrekening**

De jaarrekening 2022 is gecontroleerd door KPMG Accountants N.V. en opgenomen in het jaarverslag. De RvC adviseert de algemene vergadering van aandeelhouders de jaarrekening vast te stellen en décharge te verlenen aan de statutaire directie.

#### **Tot slot**

Tot slot willen wij alle leden van het management en de medewerkers bedanken voor hun grote inzet gedurende 2022. Een compliment voor allen die zich dagelijks hebben ingezet, is op zijn plaats.

Namens de Raad van Commissarissen,  
8 mei 2023

Kees Brouwer

Pim Koelemij  
(Aangetreden per 6 januari 2023)

Peter de Groot

Paul Smeets

# Meerjarenoverzicht

## Balans

ACTIVA	31-12-2022	31-12-2021	31-12-2020	31-12-2019	31-12-2018
	EUR'000	EUR'000	EUR'000	EUR'000	EUR'000
Immateriële vaste activa	2.021	2.883	3.021	3.054	2.885
Beleggingen	85.835	91.901	93.377	106.347	119.516
Vorderingen	36.421	30.765	24.288	14.907	5.141
Overige activa	27.624	29.724	19.985	30.854	17.394
Overlopende activa	695	988	795	806	870
<b>Totaal activa</b>	<b>152.596</b>	<b>156.261</b>	<b>141.466</b>	<b>155.968</b>	<b>145.806</b>
<b>PASSIVA</b>					
Eigen vermogen	66.034	67.712	67.444	67.637	79.012
Achtergestelde schulden	23.661	13.211	-	-	-
Technische voorzieningen	53.631	65.482	64.853	78.722	56.467
Overige voorzieningen	1.504	1.414	1.446	1.569	1.501
Overige schulden	6.275	6.970	6.383	6.361	7.171
Overlopende passiva	1.491	1.472	1.340	1.678	1.654
<b>Totaal passiva</b>	<b>152.596</b>	<b>156.261</b>	<b>141.466</b>	<b>155.968</b>	<b>145.806</b>

## Winst- en verliesrekening

	2022	2021	2020	2019	2018
	EUR'000	EUR'000	EUR'000	EUR'000	EUR'000
Bruto premie	29.944	26.565	22.867	20.136	21.015
Herverzekeringspremie	-12.129	-3.450	-2.472	-1.690	-442
Wijziging technische voorzieningen	9.618	-1.733	135	-19.196	8.934
Opbrengst uit beleggingen	913	1.370	9.536	8.315	2.352
Schade eigen rekening	-13.790	-8.493	-8.384	-16.483	-34.713
Bedrijfskosten	-15.082	-13.380	-11.330	-12.379	-11.484
Beleggingslasten	-1.718	-704	-510	-322	-3.119
Resultaat voor belastingen	-2.244	175	9.842	-21.619	-17.456
Belastingen	564	100	-1.776	4.700	4.343
<b>Nettoresultaat</b>	<b>-1.680</b>	<b>275</b>	<b>8.066</b>	<b>-16.920</b>	<b>-13.113</b>

## Solvabiliteit op basis van Solvency II grondslagen

	2022	2021	2020	2019	2018
	EUR'000	EUR'000	EUR'000	EUR'000	EUR'000
In aanmerking komend vermogen ten behoeve van de SCR	78.839	89.361	73.865	75.117	86.046
In aanmerking komend vermogen ten behoeve van de MCR	61.880	76.615	71.372	73.895	86.046
Solvabiliteitskapitaalvereiste (SCR)	37.689	46.526	38.985	67.901	42.454
Minimum solvabiliteitskapitaalvereiste (MCR)	9.422	11.632	9.988	16.975	10.613
Aanwezige solvabiliteit in % van vereiste SCR	209%	192%	190%	111%	203%
Aanwezige solvabiliteit in % van vereiste MCR	657%	659%	714%	435%	811%

## Personeel

	2022	2021	2020	2019	2018
Gemiddeld aantal fte's	78,0	73,1	68,9	68,3	72,1



# Jaarrekening

## Balans per 31 december 2022

(voor verwerking voorgestelde resultaatbestemming)

		31 december 2022		31 december 2021	
	Ref.	EUR'000	EUR'000	EUR'000	EUR'000
<b>Immateriële vaste activa</b>					
Software	6.1		<b>2.021</b>		<b>2.883</b>
Beleggingen					
<i>Terreinen en gebouwen</i>					
voor eigen gebruik	7.1	5.300		5.650	
<i>Overige financiële beleggingen</i>					
Aandelen	7.2	307		265	
Obligaties	7.3	80.228		85.986	
			<b>85.835</b>		<b>91.901</b>
<b>Vorderingen</b>					
<i>Vorderingen uit directe verzekeringen</i>					
Debiteuren	8.1	5.159		2.698	
<i>Vordering uit herverzekering</i>	8.2	17.990		16.245	
<i>Latente belastingvorderingen</i>	8.3	5.357		4.794	
<i>Overige vorderingen</i>	8.4	7.915		7.028	
			<b>36.421</b>		<b>30.765</b>
<b>Overige activa</b>					
Materiële vaste activa	9.1	1.844		2.004	
Liquide middelen	9.2	25.780		27.720	
			<b>27.624</b>		<b>29.724</b>
<b>Overlopende activa</b>					
Lopende rente		505		521	
Overige overlopende activa	10	190		467	
			<b>695</b>		<b>988</b>
<b>Totaal activa</b>			<b>152.596</b>		<b>156.261</b>

		31 december 2022		31 december 2021	
	Ref.	EUR'000	EUR'000	EUR'000	EUR'000
<b>Eigen vermogen</b>					
Geplaatst en volgestort kapitaal	11.1	50.000		50.000	
Agioreserve	11.2	2.550		2.550	
Herwaarderingsreserve	11.3	21		19	
Overige reserves	11.4	15.143		14.868	
Onverdeeld resultaat	11.5	-1.680		275	
			<b>66.034</b>		<b>67.712</b>
<b>Achtergestelde schulden</b>					
	<b>12</b>		<b>23.661</b>		<b>13.211</b>
<b>Technische voorzieningen</b>					
Niet-verdiende premies en lopende risico's	13.1				
- <i>bruto</i>		45.962		48.866	
- herverzekeringsdeel		-6.714		-	
		39.248		48.866	
Voor te betalen schaden en uitkeringen	13.2				
- <i>bruto</i>		14.721		18.699	
- herverzekeringsdeel		-338		-2.083	
		14.383		16.616	
			<b>53.631</b>		<b>65.482</b>
<b>Voorzieningen</b>					
Overige voorzieningen	14.1		<b>1.504</b>		<b>1.414</b>
<b>Schulden</b>					
Overige schulden	15.1	6.275		6.970	
Overlopende passiva	15.2	1.491		1.472	
	19				
			<b>7.766</b>		<b>8.442</b>
<b>Totaal passiva</b>			<b>152.596</b>		<b>156.261</b>

## Winst- en verliesrekening over 2022

		2022		2021	
	Ref.	EUR'000	EUR'000	EUR'000	EUR'000
<b>Technische rekening schadeverzekering</b>					
<b>Verdiende premies eigen rekening</b>					
Bruto premie	17	29.944		26.565	
Uitgaande herverzekeringspremie		-12.129		-3.450	
			17.815		23.115
<b>Wijziging technische voorziening niet verdiende premies en lopende risico's</b>					
Bruto	18	2.904		-1.734	
Aandeel herverzekering		6.714		-	
Netto			9.618		-1.734
<b>Opbrengst uit beleggingen</b>					
Opbrengsten uit andere beleggingen					
- Terreinen en gebouwen	19.1	-330		290	
- Overige beleggingen	19.2	1.200		1.062	
Waardeveranderingen	19.3	38		-	
Gerealiseerde winst	19.4	5		18	
			913		1.370
<b>Schade eigen rekening</b>					
Betaalde schaden					
- Bruto		-17.768		-17.645	
- Herverzekeringsdeel		1.745		8.048	
Wijziging voorziening voor te betalen schaden/uitkeringen					
- Bruto		3.978		9.152	
- Herverzekeringsdeel		-1.745		-8.048	
			-13.790		-8.493
<b>Bedrijfskosten</b>					
- Beheers- en personeelskosten, afschrijvingen van bedrijfsmiddelen	20.1		-15.082		-13.379

<b>Beleggingslasten</b>				
-	Beheerskosten en rentelasten	21.1	-1.519	-293
-	Waardeveranderingen	21.2	-199	-411
			<u>-1.718</u>	<u>-704</u>
<b>Resultaat technische rekening schadeverzekering</b>			-2.244	175
	Belastingen	22	<u>564</u>	<u>100</u>
<b>Resultaat na belasting</b>			<u><u>-1.680</u></u>	<u><u>275</u></u>

#### Totaalresultaat over 2022

		2022		2021	
		EUR'000	EUR'000	EUR'000	EUR'000
<b>Nettoresultaat</b>			-1.680		275
	Herwaardering beleggingen	<u>2</u>		<u>-7</u>	
<b>Totaal rechtstreekse mutaties eigen vermogen</b>			<u>2</u>		<u>-7</u>
<b>Totaalresultaat</b>			<u><u>-1.678</u></u>		<u><u>268</u></u>

## Kasstroomoverzicht over 2022

		2022		2021	
	Ref.	EUR'000	EUR'000	EUR'000	EUR'000
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>					
Resultaat na belastingen		-1.680		275	
Mutatie technische voorzieningen eigen rekening		-11.851		630	
Mutatie belastinglatenties (excl. ongerealiseerde waardeveranderingen aandelen)	8.3	-564		-100	
Mutatie overige voorzieningen	14	90		-32	
Afschrijvingen en waardeveranderingen	20.1	1.232		580	
Mutatie schulden en overlopende passiva	15	-787		1.192	
Mutatie vorderingen en overlopende activa	8/10	-4.689		-6.568	
<i>Totaal kasstroom uit operationele activiteiten exclusief garanties</i>			-18.250		-4.023
Kasstroom uit ontvangen garanties	15.1		-		-474
<i>Totaal kasstroom uit operationele activiteiten inclusief garanties</i>			-18.250		-4.497
<b>Kasstroom uit investerings- en beleggingsactiviteiten</b>					
	6/7/9.1				
Investerings- en aankopen:					
- overige financiële beleggingen		-6.950		-3.178	
- immateriële vaste activa		-339		-459	
- materiële vaste activa		-98		-36	
		-7.387		-3.673	
Desinvesteringen, aflossingen en verkopen:					
- terreinen en gebouwen		-		462	
- overige financiële beleggingen		12.671		4.453	
- immateriële vaste activa		576		-	
		13.247		4.915	
Totaal kasstroom uit investerings- en beleggingsactiviteiten			5.860		1.242
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>					
- Ontvangsten uit achtergestelde leningen			10.450		13.211
<b>Mutatie liquide middelen</b>			-1.940		9.956

		2022		2021	
	Ref.	EUR'000	EUR'000	EUR'000	EUR'000
<b>Mutatie liquide middelen</b>					
Liquide middelen per 1 januari			27.720		17.764
Mutatie liquide middelen			-1.940		9.956
			<hr/>		<hr/>
Liquide middelen per 31 december			25.780		27.720
			<hr/> <hr/>		<hr/> <hr/>

## Toelichting op de balans en winst- en verliesrekening

### 1. Algemeen

#### 1.1 Algemeen

De vennootschap is (statutair) gevestigd aan de Tielweg 24 te Gouda. Woningborg N.V. staat ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 24350159. De rechtsvorm is een Naamloze Vennootschap.

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de wettelijke bepalingen van Titel 9 Boek 2 BW en de stellige uitspraken van de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving (RJ 605), die uitgegeven zijn door de Raad van de jaarverslaggeving. Bij het opstellen van de jaarrekening wordt uitgegaan van de veronderstelling van continuïteit van de activiteiten van de vennootschap.

Woningborg heeft er voor gekozen om alle resultaten in de technische rekening te verantwoorden. Gegeven de aard van de activiteiten van Woningborg N.V. als waarborgmaatschappij, geeft een toerekening naar de Technische en Niet-technische rekening geen extra inzicht. Hierdoor is er geen Niet technische rekening opgenomen in de winst- en verliesrekening.

In de balans, de winst- en verliesrekening en het kasstroomoverzicht zijn referenties opgenomen welke verwijzen naar de toelichting.

Deze jaarrekening heeft betrekking op het boekjaar 2022, dat is geëindigd op balansdatum 31 december 2022.

#### 1.2 Activiteiten

Woningborg N.V. heeft als doel:

Het ten behoeve van bij de vennootschap aangesloten deelnemers bevorderen dat aan de kopers van een nieuw te bouwen woning, voor die woning een garantie- en waarborgcertificaat wordt verstrekt. Het bevorderen van een goede kwaliteit van in Nederland te bouwen woningen in het algemeen.

#### 1.3 Groepsverhoudingen

Woningborg N.V. maakt deel uit van de Woningborg groep, waarvan Woningborg Holding B.V. te Gouda het groepshoofd vormt. Woningborg N.V. is een 100% dochter van Woningborg Holding B.V.

#### 1.4 Verbonden partijen

Stichting Woningborg, Woningborg Holding B.V., Woningborg Toetsing en Toezicht B.V. en Woningborg Advies B.V. kunnen op basis van kapitaalbelangen als verbonden partijen worden beschouwd. Tussen de vennootschappen en de Stichting zijn managementovereenkomsten afgesloten en overeenkomsten betreffende het verrichten van diensten. Transacties met verbonden partijen worden toegelicht voor zover deze niet onder normale marktvoorwaarden zijn aangegaan. Van deze transacties wordt de aard en de omvang van de transactie en andere informatie die nodig is voor het verschaffen van het inzicht toegelicht.

#### 1.5 Grondslagen van het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de indirecte methode. De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de liquide middelen en, indien van toepassing, het bankkrediet

opgenomen onder de kortlopende schulden. Ontvangen en betaalde rente, ontvangen dividenden en winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten. Onder de kasstroom uit financiële activiteiten worden alle (des)investeringen in (im)materiële vaste activa alsmede de aan- en verkopen in beleggingen verstaan.

#### 1.6 *Grondslagen voor de solvabiliteitskapitaalvereiste*

De in de toelichting op de balans onder het eigen vermogen opgenomen (minimum) solvabiliteitskapitaalvereiste en aanwezige solvabiliteit zijn opgesteld op basis van de Solvency II grondslagen (richtlijn solvabiliteit II). Deze grondslagen zijn afwijkend van de in dit verslag opgenomen grondslagen voor het opstellen van de jaarrekening.

## **2. Grondslagen voor de waardering van activa en passiva**

### 2.1 *Algemeen*

De jaarrekening is opgesteld in euro's wat tevens de functionele valuta is. De financiële informatie in de jaarrekening is afgerond op het dichtstbijzijnde duizendtal. Activa en verplichtingen worden gewaardeerd tegen de historische kosten, tenzij anders is vermeld. Indien geen specifieke waarderingsgrondslag is vermeld, vindt waardering plaats tegen de historische kosten.

### 2.2 *Vreemde valuta*

De balansposten die betrekking hebben op monetaire activa en passiva in vreemde valuta worden omgerekend tegen de koers per balansdatum. De uit de omrekening voortvloeiende koersverschillen komen ten gunste of ten laste van de winst- en verliesrekening. Transacties in vreemde valuta gedurende de verslagperiode zijn in de jaarrekening verwerkt tegen de koers van afwikkeling.

### 2.3 *Presentatiewijzigingen*

In de jaarrekening 2022 zijn geen presentatiewijzigingen ten opzichte van 2021 toegepast.

### 2.4 *Herverzekeringscontracten*

Het aandeel van herverzekeraars in de technische voorzieningen en de uitkeringen waartoe Woningborg uit hoofde van haar herverzekeringscontracten gerechtigd is, worden in mindering gebracht op de bruto technische voorzieningen. De kortlopende vorderingen op herverzekeraars bestaan uit de ingediende claims welke nog niet zijn afgewikkeld. De waardering van door en aan herverzekeraars verschuldigde bedragen geschiedt in overeenstemming met de voorwaarden van de herverzekeringscontracten. Verplichtingen uit herverzekering betreffen voornamelijk te betalen premies voor herverzekeringscontracten. Deze premies worden als last opgenomen over de periode waarin zij verschuldigd zijn.

### 2.5 *Immateriële vaste activa*

De immateriële vaste activa wordt gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs, verminderd met lineaire afschrijvingen, die gebaseerd zijn op de geschatte levensduur en restwaarde. Over de immateriële vaste activa die nog niet in gebruik zijn genomen wordt nog niet afgeschreven. Met op balansdatum verwachte bijzondere waardeverminderingen wordt rekening gehouden. Voor de vaststelling of voor een immaterieel vast actief sprake is van een bijzondere waardevermindering wordt verwezen naar paragraaf 2.16.



## 2.6 *Beleggingen in terreinen en gebouwen*

Terreinen en gebouwen voor eigen gebruik worden gewaardeerd tegen reële waarde op balansdatum. Er wordt niet afgeschreven op de terreinen en gebouwen. De waardering wordt onder meer gebaseerd op beschikbare marktgegevens en is gebaseerd op informatie van externe taxateurs. Minimaal één keer in de drie jaar wordt de waarde door onafhankelijke externe deskundigen vastgesteld door middel van in de markt gebruikelijke methodieken. De laatste onafhankelijke externe taxatie vond plaats in december 2022 en is verricht door Cushman & Wakefield uit Amsterdam. In de tussenliggende jaren wordt gebruik gemaakt van actuele marktinformatie. Waardeveranderingen van op reële waarde gewaardeerde terreinen en gebouwen worden verwerkt in de winst- en verliesrekening. Indien de marktwaarde boven de verkrijgingsprijs uitkomt wordt een herwaarderingsreserve gevormd. Voor de vaststelling of voor een materieel vast actief sprake is van een bijzondere waardevermindering wordt verwezen naar paragraaf 2.16.

De kosten van groot onderhoud aan de bedrijfsgebouwen worden rechtstreeks in het resultaat verantwoord.

## 2.7 *Overige financiële beleggingen*

Hieronder zijn opgenomen de financiële beleggingen, die bestaan uit aandelen en obligaties.

Aandelen worden initieel gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs. Vervolgens worden de aandelen gewaardeerd tegen marktwaarde. Indien de marktwaarde van een aandeel hoger is dan de verkrijgingsprijs, dan wordt het verschil onder aftrek van latent verschuldigde vennootschapsbelasting rechtstreeks ten gunste van de herwaarderingsreserve gebracht. Indien de marktwaarde lager is dan de verkrijgingsprijs, dan wordt het verschil tussen de verkrijgingsprijs en de lagere marktwaarde ten laste gebracht van het resultaat. Transactiekosten worden direct ten laste van het resultaat verwerkt.

Obligaties worden initieel gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs. Vervolgens worden de obligaties gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs. Verschillen tussen de geamortiseerde kostprijs en de verkrijgingsprijs bij aankoop worden in de balans verantwoord en op basis de effectieve-rentemethode gespreid over de resterende looptijd. De waarde mutaties worden bepaald op individueel niveau. Transactiekosten worden direct ten laste van het resultaat verwerkt. Woningborg houdt obligaties aan tot aan aflossingsmoment.

Voor de vaststelling of voor de overige financiële beleggingen sprake is van een bijzondere waardevermindering wordt verwezen naar paragraaf 2.16.

## 2.8 *Vorderingen*

Vorderingen worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. Voorzieningen wegens oninbaarheid worden post voor post beoordeeld en in mindering gebracht op de boekwaarde van de vordering.

## 2.9 *Materiële vaste activa*

De materiële vaste activa worden gewaardeerd tegen de verkrijgingsprijs, verminderd met lineaire afschrijvingen, die gebaseerd zijn op de geschatte levensduur en restwaarde. Niet aan de bedrijfsuitoefening dienstbare activa worden gewaardeerd tegen reële waarde. Met op balansdatum verwachte bijzondere waardeverminderingen wordt rekening gehouden. Voor de vaststelling of voor een materieel vast actief sprake is van een bijzondere waardevermindering wordt verwezen naar paragraaf 2.16.

## 2.10 *Liquide middelen*

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

## 2.11 *Overlopende activa*

Overlopende activa bestaat voornamelijk uit lopende rente op obligaties en deposito's. De lopende rente op obligaties en deposito's is de nog te ontvangen rente tot aan balansdatum. De overlopende activa worden initieel gewaardeerd tegen reële waarde en vervolgens tegen de geamortiseerde kostprijs opgenomen onder aftrek van voorzieningen voor oninbaarheid.

## 12 *Achtergestelde schulden*

Schulden worden bij 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. Schulden worden na eerste verwerking opgenomen tegen geamortiseerde kostprijs

## 2.13 *Technische voorzieningen*

### 2.13.1 *Voorziening voor niet-verdiende premies en lopende risico's*

De voorziening voor niet-verdiende premies en lopende risico's omvat:

- In huidige en voorgaande boekjaren ontvangen premies ter zake van risico's die op de daarop volgende boekjaren betrekking hebben.
- Een additionele dekking voor schade en kosten uit lopende verzekeringen die niet gedekt kunnen worden uit de voorziening niet verdiende premies.

De voorziening bevat de niet-verdiende premies ter dekking van het tijdens de bouwperiode van woningen bestaande afbouwrisico (Sectie I-risico) door faillissementen van bouwondernemingen. Daarnaast bevat de voorziening de niet verdiende premies ter dekking van het risico van technische gebreken (Sectie II-risico) aan opgeleverde woningen gedurende een periode van 10 jaar.

De dekking voor schade en kosten uit lopende verzekeringen die niet gedekt kunnen worden uit de premiedotatie aan de voorziening voor niet verdiende premies wordt bepaald aan de hand van de jaarlijks uitgevoerde toereikendheidstoets per schadejaar. Deze toets is nader toegelicht in de risico- paragraaf (paragraaf 5).

### 2.13.2 *Voorziening voor te betalen schaden*

De voorziening voor te betalen schaden wordt getroffen voor nog niet afgehandelde schaden en die op balansdatum bekend zijn. De voorziening wordt post voor post vastgesteld. Te claimen herverzekeringsschaden worden in mindering gebracht op de voorziening.

## 2.14 Voorzieningen

### 2.14.1 Overige voorzieningen

De overige voorzieningen worden gevormd voor in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen die op balansdatum bestaan waarbij het waarschijnlijk is dat een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de omvang op betrouwbare wijze is te schatten. 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 nominale waarde.

### 2.14.2 Latente belastingvorderingen en -verplichtingen

Latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden opgenomen voor tijdelijke verschillen tussen de waarde van de activa en passiva volgens fiscale voorschriften enerzijds en de gevolgde bedrijfseconomische grondslagen anderzijds. De berekening van de latente belastingvorderingen en verplichtingen geschiedt tegen de op het einde van het verslagjaar geldende belastingtarieven of tegen de in komende jaren geldende tarieven, voor zover al bij wet vastgesteld.

Latente belastingvorderingen, met inbegrip van die voortvloeiend uit voorwaartse verliescompensatie, worden gewaardeerd indien in redelijke mate kan worden aangenomen dat deze zullen worden gerealiseerd. Belastinglatenties worden gewaardeerd op nominale waarde. Latente belastingvorderingen en schulden worden gesaldeerd opgenomen.

### 2.15 Schulden en overlopende passiva

Schulden en overlopende passiva worden bij 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. Schulden worden na eerste verwerking opgenomen tegen geamortiseerde kostprijs. Schulden met een looptijd langer dan één jaar worden opgenomen onder de langlopende schulden.

### 2.16 Bijzondere waardeverminderingen van beleggingen en overige vaste activa

Op iedere balansdatum wordt beoordeeld of er aanwijzingen zijn dat een vast actief aan een bijzondere waardevermindering onderhevig kan zijn. Indien dergelijke indicaties aanwezig zijn, wordt de realiseerbare opbrengstwaarde van het actief vastgesteld. Indien het niet mogelijk is de realiseerbare opbrengstwaarde voor het individuele actief te bepalen, wordt de realiseerbare waarde bepaald van de kasstroom genererende eenheid waartoe het actief behoort. Van een bijzondere waardevermindering is sprake als de boekwaarde van een actief hoger is dan de realiseerbare waarde; de realiseerbare waarde is de hoogste van de opbrengstwaarde en de bedrijfswaarde. Een bijzonder waardeverminderingverlies wordt direct als een last verwerkt in de winst- en verliesrekening.

Indien wordt vastgesteld dat een in het verleden verantwoorde bijzondere waardevermindering niet meer bestaat of is afgenomen wordt de toegenomen boekwaarde van de desbetreffende activa niet hoger gesteld dan de boekwaarde die bepaald zou zijn indien geen bijzondere waardevermindering voor het actief zou zijn verantwoord.

Ook voor financiële instrumenten beoordeelt de vennootschap 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 bepaalt de vennootschap de omvang van het verlies uit hoofde van de bijzondere waardeverminderingen en verwerkt 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.

### **3. Grondslagen voor resultaatbepaling**

#### *3.1 Algemeen*

In de winst- en verliesrekening worden de opbrengsten, schaden en kosten verantwoord die aan de verslagperiode zijn toe te rekenen. Hierbij wordt het oorzakelijk verband tussen de bedrijfsactiviteiten enerzijds en de daarop betrekking hebbende baten en lasten anderzijds in acht genomen.

#### *3.2 Verdiende premies eigen rekening, wijzigingen technische voorziening niet-verdiende premies en lopende risico's en schade eigen rekening en herverzekeringpremies*

De ontvangen premies en betaalde schaden worden beschouwd als verzekeringstechnische baten en lasten. In verband hiermee worden alle baten en lasten toegerekend aan de technische rekening in de winst- en verliesrekening. De premies worden aan de winst- en verliesrekening toegekend op basis van de status van oplevering van de woningen en appartementen binnen een geaccepteerd bouwplan.

De uitgaande herverzekeringpremie omvat de premies op de afgesloten herverzekeringcontracten. Deze worden naar evenredigheid van de looptijd van het contract als last opgenomen in de resultatenrekening.

#### *3.3 Opbrengsten uit beleggingen*

Onder opbrengsten uit beleggingen worden begrepen:

- intrest op beleggingen in vastrentende waarden;
- dividenden uit beleggingen in aandelen;
- amortisatie van agio/disagio op vastrentende beleggingen;
- gerealiseerde resultaten bij verkoop van beleggingen.

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. Koersverschillen die optreden bij de afwikkeling of omrekening van monetaire posten worden in de winst- en verliesrekening verwerkt in de periode dat zij zich voordoen. Te ontvangen dividenden worden verantwoord zodra het recht hierop is verkregen.

#### *3.4 Personeelsbeloningen*

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

Alle pensioenregelingen zijn verwerkt volgens de verplichtingenbenadering. Uitgangspunt is dat de in de verslagperiode verantwoorde pensioenlasten gelijk zijn aan de aan de pensioenuitvoerder verschuldigde bedragen. De over het verslagjaar verschuldigde premie wordt als last verantwoord. Buiten de reguliere verschuldigde premies zijn er geen verdere pensioenverplichtingen.

### 3.5 Afschrijvingen op immateriële- en materiële vaste activa

Immateriële- en materiële vaste activa worden vanaf het moment van ingebruikneming afgeschreven over de verwachte toekomstige gebruiksduur van het actief. Over terreinen wordt niet afgeschreven. Indien een schattingswijziging plaatsvindt van de economische levensduur worden de toekomstige afschrijvingen aangepast. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de geschatte economische levensduur.

### 3.6 Operationele leaseverplichtingen

Bij de vennootschap zijn er leasecontracten waarbij een groot deel van de voor- en nadelen die aan de eigendom verbonden zijn niet bij de vennootschap ligt. Deze leasecontracten worden verantwoord als operationele leasing. Verplichtingen uit hoofde van operationele leasing worden, rekening houdend met ontvangen vergoedingen van de lessor, op lineaire basis verwerkt in de winst- en verliesrekening over de looptijd van het contract.

### 3.7 Belastingen

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. Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief.

## 4. Schattingen

Om de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening te kunnen toepassen, is het nodig dat de leiding van Woningborg over verschillende zaken zich een oordeel vormt, en dat de leiding schattingen maakt die essentieel kunnen zijn voor de in de jaarrekening opgenomen bedragen. Indien het voor het geven van het in art. 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 jaarrekeningposten. Deze schattingen zijn naar beste weten van de directie gemaakt, maar de daadwerkelijke uitkomsten kunnen uiteindelijk afwijken van die schattingen.

De belangrijkste schattingen hebben betrekking op:

- het bepalen van de hoogte van de technische voorziening voor schade en uitkeringen;
- het bepalen van de hoogte van de overige voorzieningen;
- het bepalen van de reële waarde van terreinen en gebouwen voor eigen gebruik;
- het beoordelen van de realiseerbaarheid van de vorderingen op de herverzekeraar;
- het beoordelen van de realiseerbaarheid van de actieve belastinglatentie.

Bij het bepalen van de hoogte van de technische voorzieningen voor schade en uitkeringen wordt in eerste instantie zoveel mogelijk uitgegaan van gesloten overeenkomsten en bouwbegrotingen.

## 5. Risicoparagraaf

### 5.1 Algemeen

Het risicomanagement van Woningborg is ingericht langs het 'Three lines of defense' model:

De eerste lijn wordt gevormd door het management van Woningborg. Het management is eigenaar van de processen, risico's en verantwoordelijk voor het in standhouden en optimaliseren van de beheersingsmaatregelen. Daarmee waarborgt zij dat risico's (binnen de gestelde kaders) worden beheerst en doelstellingen worden gerealiseerd.

De eerste lijn wordt bij het implementeren en onderhouden van een effectief risicomanagement ondersteund door tweedelijns specialisten (sleutelfuncties) voor Risico Management, Actuarieel en Compliance. Daarbij kan de tweede lijn de eerste lijn gevraagd en ongevraagd adviseren en ondersteunen. De tweede lijn rapporteert rechtstreeks aan de directie. Daarnaast heeft de tweede lijn de mogelijkheid te escaleren naar de Raad van Commissarissen.

Interne Audit is de vierde sleutelfunctie en vormt de derde 'line of defense'. Interne Audit beoordeelt onafhankelijk de wijze waarop Woningborg haar doelstellingen heeft behaald, inclusief de (werking van de) risicobeheersing die hiertoe is vormgegeven. De interne auditfunctie is belegd bij BDO-accountants onder verantwoordelijkheid van de CEO van Woningborg.

In het kader van de inrichting van het risicobeheerraamwerk zijn diverse beleidskaders op- en vastgesteld. Uitgangspunt daarbij is de strategie van Woningborg, het risicobeheerraamwerk en de daaraan gekoppelde risicobereidheid ('risk appetite').

### 5.2 Risicobereidheid

In het risicobeheerraamwerk is de risicobereidheid van Woningborg een essentieel element. De risicobereidheid is gebaseerd op de doelstelling van Woningborg om ondernemingen in staat te stellen gewaarborgde producten aan te bieden aan hun klanten tegen een acceptabele prijs. Aangezien het waarborgproduct van Woningborg een volatiel schadepatroon kent, in zowel het aantal schades als in hoogte van de schades, is het van belang om de risico's goed te beheersen.

Woningborg heeft haar risicobereidheid gedefinieerd als de hoeveelheid risico die zij op financieel en niet-financieel gebied bereid is te nemen. Anders gezegd: de bereidheid om kapitaalswaarde op te geven in extreme omstandigheden voor het bereiken van de businessdoelstellingen. Woningborg heeft haar risicobereidheid vastgelegd in het risk appetite statement.

De algehele risicobereidheid van Woningborg is laag, omdat Woningborg er sterk aan hecht om een solide verzekeraar te zijn. De door Woningborg vastgestelde risicobereidheid is vertaald in een risicoprofiel (paragraaf 5.3).

Bij de risicobereidheid wordt onderscheid gemaakt naar onder meer kapitaal, winstgevendheid, liquiditeitsrisico, verzekeringstechnisch risico, marktrisico, kredietrisico en het operationeel risico. Woningborg beheerst en mitigeert de door haar geïdentificeerde risico's via onder meer de volgende maatregelen:

- gemaximeerde aanspraken in de producten
- acceptatierichtlijnen voor klanten (technisch, financieel en juridisch)
- acceptatierichtlijnen voor de te waarborgen bouwplannen (technisch, financieel en juridisch)
- aftopping van risico's door het vragen van zekerheden en het herverzekeringsprogramma
- beleggingsrichtlijnen, en
- maatregelen van interne controle.

De hiervoor genoemde beheersingsmaatregelen zijn bepalend voor de uiteindelijke netto-risicobereidheid van Woningborg.

### *5.3 Risicoprofiel*

Het risicoprofiel van Woningborg wordt bepaald door de belangrijkste materiële risico's:

1. marktrisico
2. kredietrisico
3. verzekeringstechnisch risico
4. operationeel risico.

#### *5.3.1 Marktrisico*

Beleggingen zijn een belangrijk onderdeel in de Woningborg bedrijfsvoering. Woningborg voert een behoudend beleid ten aanzien van de beleggingen. In de eerste helft van 2021 is vrijwel de volledige aandelenportefeuille verkocht. Sinds deze verkoop wordt (in principe) alleen nog belegd in obligaties met een hoogwaardige kredietbeoordeling.

Het is voor Woningborg van vitaal belang dat beleggingen zodanig worden gemanaged dat optimalisering van de risico's, de return en het benodigde kapitaal wordt gerealiseerd. Woningborg onderscheidt bij de bewaking van het marktrisico de volgende sub-risico's:

- Rente- en spreadrisico: Woningborg loopt renterisico en spreadrisico over de aangehouden obligatieportefeuille.
- Aandelenrisico: het aandelenrisico omvat het risico van een waardedaling van de aandelen- en beleggingsfondsenportefeuille.
- Vastgoedrisico: het vastgoedrisico houdt verband met het risico van een waardedaling van de terreinen en gebouwen.
- Concentratierisico: binnen de beleggingen en liquide middelen is er sprake van een concentratie van risico als een afzonderlijk fonds een grotere balanswaarde heeft dan 3% van het balanstotaal.

### 5.3.2 Kredietrisico

Het kredietrisico wordt bepaald door het tegenpartijrisico. Het tegenpartijrisico is gelijk aan de som van het verlies bij wanbetaling door een tegenpartij. Woningborg berekent het tegenpartijrisico over de liquide middelen, vorderingen op groepsmaatschappijen, de (theoretische) vordering op herverzekeraars en debiteuren en overige vorderingen.

Om het risico te beperken werkt Woningborg met gerenommeerde partijen met een adequate rating en worden banksaldi gespreid over verschillende banken. Voor vorderingen op ingeschreven ondernemingen zijn gedegen incassoprocedures opgesteld.

### 5.3.3 Verzekeringstechnisch risico

Woningborg neemt verzekeringstechnische risico's door het accepteren van risico's inzake het afbouwen van woningen en het herstellen van gebreken aan woningen, na de oplevering.

Woningborg heeft in haar verzekeringsbeleid principes gedefinieerd om te waarborgen dat er een juiste selectie van de risico's (segmenten, producten en herverzekering) plaatsvindt, maar ook zodat er een adequate prijsstelling is voor de geaccepteerde risico's en dat een concentratie van verzekeringstechnische risico's wordt vermeden.

De belangrijkste onderdelen van het verzekeringstechnisch risicobeleid zijn:

- acceptatiebeleid
- herverzekeringsbeleid
- claims managementbeleid, en
- reserveringsbeleid.

Binnen het verzekeringstechnisch risico zijn het premiereserve- en catastroferisico voor Woningborg de belangrijkste risicomponenten en een materieel bestanddeel van de SCR.

Woningborg heeft haar verzekeringstechnische risico's gemitigeerd door middel van een herverzekeringsprogramma met daarin een combinatie van dekking van de 25 grootste individuele risico's en een 'aggregate excess of loss' herverzekering.

### 5.3.4 Operationeel risico

Operationeel risico is de kans op directe of indirecte schades als gevolg van inadequate of falende interne processen, mensen, systemen of externe gebeurtenissen. Ofwel: bij het uitvoeren van operationele activiteiten kunnen zaken fout gaan en kan er schade ontstaan.

Het Operationeel Risicomanagement raamwerk bepaalt hoe Woningborg waarborgt dat operationele risico's in voldoende mate worden beheerst.

Binnen het operationeel risico onderscheidt Woningborg onder meer:

1. juridisch risico
2. uitbestedingsrisico
3. ICT-risico
4. Integriteitsrisico.



#### 5.3.4.1 Juridisch risico

De mogelijkheid dat transacties niet doorgevoerd kunnen worden als gevolg van wet- of regelgeving en de mogelijkheid dat veranderingen in wet- of regelgeving een nadelig effect hebben. Woningborg beheerst juridische risico's door een aantal controles, waardoor onder meer zeker gesteld wordt dat transacties op een juiste manier worden geanalyseerd en goedgekeurd. Daarnaast wordt zo nodig gebruikgemaakt van externe juridische adviseurs. De compliance officer houdt toezicht op de naleving van de relevante wet- en regelgeving.

#### 5.3.4.2 Liquiditeits- en kasstroomrisico

Het liquiditeits- en kasstroomrisico wordt gemitigeerd door de voorzieningen prudent vast te stellen, beleggingsrichtlijnen die het aanhouden van een bepaalde mate van liquide middelen voorschrijven en beperking van het risico door middel van herverzekering. De toekomstige in- en uitgaande kasstromen worden zo veel mogelijk gematched door de einddatum van de obligaties af te stemmen op de verwachte waarborgverplichtingen.

#### 5.3.4.3 Uitbestedingsrisico

Onder het uitbestedingsrisico wordt verstaan het risico dat de continuïteit, integriteit en/of kwaliteit van aan derden uitbestede, voor Woningborg wezenlijke, werkzaamheden worden geschaad. Het gaat dan om de uitbesteding van werkzaamheden van het (her-)verzekerde deel van de schade.

Teneinde de risico's van uitbesteding te beheersen is een beleidsregeling uitbesteding opgesteld, waarmee nieuwe vormen van uitbesteding worden beoordeeld. Daarnaast zijn met organisaties aan wie belangrijke activiteiten zijn uitbesteed contractuele afspraken gemaakt over de beheersing van dit risico. Woningborg heeft uitbestedingscontracten ten aanzien van Interne audit, Risk-management, Actuariële functie, IT security en payrolling.

#### 5.3.4.4 ICT-risico

Het risico dat bedrijfsprocessen en de informatievoorziening onvoldoende integer, niet continu of onvoldoende beveiligd zijn, is benoemd als ICT-risico. Woningborg heeft binnen haar geautomatiseerde systeem Wogris diverse technische en beheersmatige maatregelen getroffen om deze risico's te beperken. Het omvat de onderwerpen:

- Toegang tot ICT-systemen.
- Wijzigingsbeheer, waar we een uitgewerkt change & releaseproces hanteren.
- (beschadiging of verlies van) Software & digitale data, welk risico wordt beheerst met back-up routines en uitwijkprocedures.
- (beschadiging of verlies van) Hardware; uitwijk speelt hier ook een rol
- SLA-management; het beheren en beheersen van de (contractuele) afspraken met leveranciers
- Configuratiemanagement, de controle over alle componenten en versies van onze IT-infrastructuur.
- Het uit laten voeren van pentesten en het verhogen van de awareness van het cybercrime risico bij haar medewerkers.

Woningborg ziet het ICT risico/cybercrime risico als een belangrijk risico, zeker nu haar processen steeds meer met ICT worden ondersteund.

#### 5.3.4.5 Integriteitsrisico

Het integriteitsrisico betreft het risico dat de integriteit van Woningborg wordt beïnvloed als gevolg van niet integere of onethische gedragingen. Binnen Woningborg is er grote aandacht voor de beheersing van risico's op het gebied van integriteit en fraude. Screening van alle nieuwe medewerkers, functiescheidingen, vier ogen principe en gedragscodes zijn aanwezige beheersmaatregelen. De Compliance Officer houdt toezicht op de naleving van de maatregelen.

#### 5.4 Sleutelfuncties

Woningborg heeft de volgende sleutelfuncties ingericht:

1. Risicomanagementfunctie
2. Compliance functie
3. Interne Audit functie, en
4. Actuariële functie.

##### 5.4.1 Risk managementfunctie

De Risicomanagementfunctie stimuleert het risicobewustzijn en het maken van bewuste keuzes op basis van een gedegen risico-afweging. Daarnaast geeft deze functie inzicht in de risico's die Woningborg loopt en maakt ze deze kenbaar aan de directie van Woningborg. De Risicomanagementfunctie heeft voorts als doelstelling het minimaliseren van risico's die een bedreiging zijn voor de doelstellingen en de continuïteit van Woningborg. De voorspelbaarheid van het realiseren van de doelstellingen door Woningborg wordt hiermee verhoogd.

Binnen de directie van Woningborg is de CFRO eindverantwoordelijk voor de Risico Managementfunctie. De directie van Woningborg waarborgt de onafhankelijkheid van de Risicomanagementfunctie te allen tijde.

Voor de Risicomanagementfunctie geldt:

- de functie is onafhankelijk en heeft direct toegang tot de directie;
- de functie kan issues zelfstandig en rechtstreeks escaleren richting het Audit & Risk Comité in het geval dit door de Risicomanagementfunctie noodzakelijk wordt geacht';
- de functie heeft volledig en onbeperkt toegang tot alle data, informatie en eigendommen van Woningborg;
- de functie heeft de bevoegdheid relevante informatie met bevoegde toezichthouders te delen indien, en voor zover, dit gelet op de wettelijke voorschriften en de betrokken belangen gerechtvaardigd is;
- de functie rapporteert formeel periodiek aan de CFRO en het Audit & Risk Comité.

##### 5.4.2 Compliance functie

De missie van de Compliance Functie, en daarmee van de Compliance Officer, is ervoor zorg te dragen dat de integriteit van Woningborg en haar medewerkers boven iedere twijfel verheven is.

De Compliance Officer neemt hiertoe actief deel aan het opzetten van maatregelen die tot doel hebben Woningborg voor compliance risico's te behoeden. Om dit doel te bereiken, identificeert en analyseert zij de compliance risico's (en bijbehorende beheersmaatregelen) en adviseert en rapporteert hierover aan de

directie en de RvC.

De Compliance Officer heeft de volgende bevoegdheden:

- de Compliance Officer is onafhankelijk en heeft directe toegang tot de directie;
- de Compliance Officer kan issues zelfstandig en rechtstreeks escaleren richting de Raad van Commissarissen in het geval dit door de Compliance Officer noodzakelijk wordt geacht;
- de Compliance Officer heeft volledig en onbeperkt toegang tot alle data, informatie en eigendommen van Woningborg;
- de Compliance Officer kan de medewerking verlangen van de directie, Raad van Commissarissen en medewerkers van Woningborg bij een onderzoek naar de naleving van relevante wet- en regelgeving en interne gedragsregels;
- de Compliance Officer kan zelfstandig een onderzoek initiëren wanneer het vermoeden bestaat dat interne- of externe regelgeving is of wordt overtreden;
- de Compliance Officer heeft de bevoegdheid relevante informatie met bevoegde toezichthouders te delen, indien en voor zover dit gelet op de wettelijke voorschriften en de betrokken belangen gerechtvaardigd is.

Mede uit dien hoofde rapporteert de Compliance Officer periodiek aan de CEO en de (voorzitter van de) RvC van Woningborg.

---

\* In eerste instantie vindt altijd rapportage plaats aan de directie van Woningborg. Indien dit door de Compliance Officer niet afdoende wordt geacht, dan zullen de bevindingen van de Compliance Officer rechtstreeks worden gerapporteerd aan de voorzitter van de RvC van Woningborg.

### 5.4.3 Interne Audit functie

De missie van de Interne Audit functie is gericht op het uitvoeren van onderzoek, naar het goed en betrouwbaar functioneren van de interne organisatie van Woningborg, inclusief het uitbrengen van rapportages hierover.

Gezien de relatief beperkte omvang van Woningborg, is de Interne Audit functie uitbesteed aan BDO Accountants N.V. Binnen de directie van Woningborg is de CEO eindverantwoordelijk voor de Interne Audit functie. De directie van Woningborg waarborgt de onafhankelijkheid van de Interne Audit functie te allen tijde.

Voor de Interne Audit functie geldt dat:

- de functie onafhankelijk is en directe toegang heeft tot de directie;
- de functie kan issues zelfstandig en rechtstreeks escaleren richting het Audit & Risk Comité in het geval dit door de Interne Audit functie noodzakelijk wordt geacht;
- de functie heeft volledig en onbeperkt toegang tot alle data, informatie en eigendommen van Woningborg;
- de functie heeft de bevoegdheid relevante informatie met bevoegde toezichthouders te delen indien, en voor zover, dit gelet op de wettelijke voorschriften en de betrokken belangen gerechtvaardigd is;
- de functie periodiek rapporteert aan de CEO en het Audit & Risk Comité.

### 5.4.4 Actuariële functie

Gezien de relatief beperkte omvang van Woningborg N.V. heeft Woningborg de actuariële functie uitbesteed aan Triple A - Risk Finance Certifications B.V. Binnen de directie van Woningborg is de CFRO eindverantwoordelijk voor de Actuariële functie. De directie van Woningborg waarborgt de onafhankelijkheid van de Actuariële Functie te allen tijde.

Voor de Actuariële Functie geldt dat:

- de functie onafhankelijk is en direct toegang heeft tot de directie;
- de functie kan issues zelfstandig en rechtstreeks escaleren richting het Audit & Risk Comité in het geval dit door de Actuariële Functie noodzakelijk wordt geacht;
- de functie heeft volledig en onbeperkt toegang tot alle data, informatie en eigendommen van Woningborg;
- de functie heeft de bevoegdheid relevante informatie met bevoegde toezichthouders te delen indien, en voor zover, dit gelet op de wettelijke voorschriften en de betrokken belangen gerechtvaardigd is;
- De functie rapporteert formeel periodiek aan de CFRO en het Audit & Risk Comité.

### 5.5 Solvency II

Met ingang van 1 januari 2016 is de Solvency II-wetgeving ingegaan. Woningborg N.V. heeft in 2022 op basis van deze wetgeving periodiek gerapporteerd aan De Nederlandsche Bank.

Als onderdeel van de ORSA-studie in het 4e kwartaal van 2022 zijn er risicoscenario's geformuleerd. Op basis van deze scenario's zijn projecties naar de toekomst gemaakt. Op grond van de ORSA scenario's kan geconcludeerd worden dat het kapitaalniveau van Woningborg toereikend is om de risico's te dekken die voortvloeien uit de bedrijfsvoering van Woningborg waarmee dus de continuïteit van de bedrijfsvoering van Woningborg gewaarborgd is.

### 5.6 Toereikendheidstoets

Ultimo een jaar worden de technische voorzieningen op toereikendheid getoetst. Voor de toets wordt dezelfde methodiek gebruikt als in de marktwaardebalans op Solvency II grondslagen. In deze berekening, de best-estimate, worden de aantallen af te bouwen woningen en beroepen op de Waarborgregeling (herstelklachten) door middel van de Burnhuetter-Ferguson methode geprognoseerd naar de toekomst, waarna deze aantallen worden vermenigvuldigd met het opgerente gemiddelde schadebedrag (Average Claim Method).

Bij de toereikendheidstoets wordt geen rekening gehouden met toekomstige premies en worden de uitgaande kasstromen niet contant gemaakt. De toereikendheidstoets wordt zowel voor de afbouwwaarborg (Sectie I) als de herstelwaarborg (Sectie II) uitgevoerd. Bij het bepalen van de hoogte van de technische voorzieningen voor schade en uitkeringen bij afbouw wordt in eerste instantie zoveel mogelijk uitgegaan van gesloten overeenkomsten en bouwbegrotingen. Indien deze niet aanwezig zijn wordt een bedrag gereserveerd van 20% van de aanneemsom.

## Toelichting op de balans per 31 december 2022

### 6. Immateriële vaste activa

#### 6.1 Software

	2022	2021
	EUR'000	EUR'000
<b>Stand per 1 januari</b>		
Cumulatieve aanschafwaarde	6.215	5.769
Cumulatieve afschrijvingen	-3.332	-2.748
Boekwaarde	2.883	3.021
<b>Mutaties in de boekwaarde</b>		
Investeringsen	340	458
Desinvesteringen	-978	-12
Afschrijvingen	-625	-593
Afschrijving desinvesteringen	401	9
Mutaties	-862	-138
<b>Stand per 31 december</b>		
Cumulatieve aanschafwaarde	5.577	6.215
Cumulatieve afschrijvingen	-3.556	-3.332
Boekwaarde	2.021	2.883

De desinvestering in software betreft de investeringen in het Woningborg Kwaliteitsinstrument die in de afgelopen jaren door Woningborg N.V. zijn gedaan. Per einde jaar is de boekwaarde van het instrument overgeheveld naar Woningborg Holding B.V. omdat zij formeel de instrumenthouder is geworden. Het afschrijvingspercentage voor software bedraagt 10% - 20%.

## 7. Beleggingen

### 7.1 Terreinen en gebouwen voor eigen gebruik

	2022	2021
	EUR'000	EUR'000
<b>Stand per 1 januari</b>		
Cumulatieve aanschafwaarde	7.420	7.420
Cumulatieve afschrijvingen	-1.770	-2.040
Boekwaarde	5.650	5.380
<b>Mutaties in de boekwaarde</b>		
(terugneming) afwaardering	-350	270
<b>Stand per 31 december</b>		
Cumulatieve aanschafwaarde	7.420	7.420
Cumulatieve afschrijvingen	-2.120	-1.770
Boekwaarde	5.300	5.650

Dit betreft het bedrijfspand aan de Tielweg 24 te Gouda. Dit pand is in 2011 aangekocht door Woningborg N.V. voor een prijs van EUR 7.420.000 en is voor eigen gebruik. Het bedrijfspand is in 2010 opgeleverd. Ultimo 2022 is de waarde van het pand bepaald door middel van een taxatie door een extern deskundige (Cushman & Wakefield te Amsterdam). De twee belangrijkste elementen voor de waardebepaling van het pand zijn de huurwaarde en het netto aanvangsrendement (6,0%). Over de terreinen en gebouwen voor eigen gebruik wordt niet afgeschreven.

## 7.2 Aandelen

	2022	2021
	EUR'000	EUR'000
Marktwaarde per 1 januari	265	303
Mutatie ongerealiseerde herwaardering	39	-8
Koersverschillen en transactieresultaten	3	-30
Marktwaarde per 31 december	307	265
Saldo ongerealiseerde herwaardering	29	26
Verkrijgingsprijs	383	383

## 7.3 Obligaties

De portefeuille van de vastrentende beleggingen kan als volgt naar type belegging worden uitgesplitst:

De post staatsobligaties bestaat uit diverse Europese staatsleningen (Nederland, België, Duitsland, Frankrijk, Europese Centrale Bank).

	31-12-2022	31-12-2021
	EUR'000	EUR'000
Staatsobligaties	34.745	37.469
Bedrijfsobligaties	45.483	48.517
	80.228	85.986



Het verloop van de obligaties is als volgt:

	2022	2021
	EUR'000	EUR'000
Geamortiseerde kostprijs per 1 januari	85.986	87.232
Aankopen tegen geamortiseerde kostprijs	6.951	3.175
Verkopen en uitlotingen tegen geamortiseerde kostprijs	-12.510	-4.060
Koersverschillen en transactieresultaten	-	18
Amortisatie	-199	-379
Geamortiseerde kostprijs per 31 december	80.228	85.986
Marktwaaarde per 31 december	73.684	88.684

De marktwaaarde van de totale obligatieportefeuille is lager dan de boekwaarde als gevolg van de gestegen marktrente. Daar Woningborg N.V. de obligaties aanhoudt tot aflossingsmoment en er geen indicaties zijn dat er in de obligatieportefeuille partijen zijn opgenomen die in betalingsproblemen zijn, heeft Woningborg geen impairment toegepast.

Alle vastrentende beleggingen zijn beursgenoteerd. In onderstaande tabel is de verdeling aangegeven van de aflossingstermijnen:

	31-12-2022	31-12-2021
	EUR'000	EUR'000
0 < 1 jaar	13.008	12.010
1 < 3 jaar	17.070	19.876
3 < 5 jaar	16.621	17.742
5 < 10 jaar	25.503	26.982
>10 jaar	8.026	9.376
	80.228	85.986

De rating van de vastrentende beleggingen is als volgt:

	31-12-2022	31-12-2021
	EUR'000	EUR'000
AAA	28.335	27.738
AA	31.512	31.113
A	9.762	13.283
BBB	10.619	13.852
	<u>80.228</u>	<u>85.986</u>

Bovenstaande is gebaseerd op de rating van Standard & Poor's. Indien van een fonds alleen de rating van een andere ratingstandaard bekend is, is de overeenkomstige rating van Standard & Poor's gebruikt.

De onder de aandelen en obligaties opgenomen effecten staan ter vrije beschikking van de vennootschap.

## 8. Vorderingen

### 8.1 Debiteuren

	31-12-2022	31-12-2021
	EUR'000	EUR'000
Vorderingen op (ex) ingeschreven ondernemers	5.509	3.218
Voorziening voor dubieuze debiteuren	-350	-520
	<u>5.159</u>	<u>2.698</u>

De vorderingen op debiteuren hebben een looptijd van korter dan één jaar.

### 8.2 Vordering uit herverzekering

	31-12-2022	31-12-2021
	EUR'000	EUR'000
Vordering op herverzekeraars	<u>17.990</u>	<u>16.245</u>

Dit betreft het nog niet ontvangen deel van de geclaimde bedragen op de herverzekeraars. Van de vordering op herverzekeraars heeft EUR 17.347.000 betrekking op CCR en QBE. Met beide partijen is een verschil van mening ontstaan over een gedeelte van de vordering. Ten aanzien van de vordering op QBE is een arbitragetraject opgestart. De verwachte looptijd is korter dan 1 jaar. De herverzekeraars waarmee Woningborg werkt zijn allemaal minimaal investment grade gewaardeerd.

### 8.3 Latente belastingvorderingen

	31-12-2022	31-12-2021
	EUR'000	EUR'000
Latente belastingvordering inzake verliescompensatie	5.197	4.716
Latente belastingvordering inzake fiscaal hogere waardering terreinen en gebouwen voor eigen gebruik	304	240
Latente belastingverplichting inzake fiscaal lagere waardering materiële vaste activa	-136	-155
Latente belastingverplichting inzake ongerealiseerde waardevermeerdering aandelen	-8	-7
	<u>5.357</u>	<u>4.794</u>

De latente belastingvorderingen zijn opgenomen tegen het huidige belastingtarief van 25,8% (2021: 25,8%). De latente belastingvordering inzake verliescompensatie houdt verband met de in de voorgaande verslagjaren (2018, 2019 en 2022) geleden fiscale verliezen waarvan verwacht wordt dat deze geheel gecompenseerd kan worden met de toekomstige fiscale winsten (carry-forward regeling).

Het verloop van de post Latente belastingvorderingen is als volgt:

	2022	2021
	EUR'000	EUR'000
Stand per 1 januari	4.794	4.692
Additionele fiscale verliezen	481	26
Aangewende fiscale verliezen	-	-
Aanpassing tarief	-	148
Mutatie tijdelijke verschillen via resultaat	83	-74
Mutatie tijdelijke verschillen via herwaarderingsreserve aandelen	-1	2
Stand per 31 december	<u>5.357</u>	<u>4.794</u>

De latente belastingvordering inzake verliescompensatie kan als volgt worden gespecificeerd:

	2022
	EUR'000
2018	1.650
2019	3.040
2021	26
2022	481
Stand per 31 december	<u>5.197</u>

#### 8.4 Overige vorderingen

	31-12-2022	31-12-2021
	EUR'000	EUR'000
Woningborg Holding B.V.	5.489	-
Woningborg Toetsing en Toezicht B.V.	500	3.055
Tussenrekening schades	554	2.439
Woningborg Advies B.V.	683	316
Omzetbelasting	111	591
Vennootschapsbelasting	181	181
Voorschotten Raad van Arbitrage	396	445
Waarborgsommen	1	1
	<hr/>	<hr/>
	7.915	7.028

De vordering op Woningborg Advies B.V. en Woningborg Toetsing en Toezicht B.V. betreft een rekening-courantverhouding. Over de rekening-courant met Woningborg Toetsing en Toezicht B.V. is 6% rente in rekening gebracht.

Met uitzondering van de waarborgsommen hebben de vorderingen een verwachte looptijd van korter dan één jaar.

## 9. Overige activa

### 9.1 Materiële vaste activa

	Inrichting en installaties	Kantoor- inventaris	Overige	Totaal
	EUR'000	EUR'000	EUR'000	EUR'000
<b>Stand per 1 januari 2022</b>				
Cumulatieve aanschafwaarde	3.580	493	24	4.097
Cumulatieve afschrijvingen	-1.813	-261	-19	-2.093
Boekwaarde	1.767	232	5	2.004
<b>Mutaties</b>				
Investeringen	-	93	4	97
Afschrijvingen	-179	-75	-3	-257
	-179	18	1	-160
<b>Stand per 31 december 2022</b>				
Cumulatieve aanschafwaarde	3.580	586	28	4.194
Cumulatieve afschrijvingen	-1.992	-336	-22	-2.350
Boekwaarde	1.588	250	6	1.844

Het verloop van de post Materiële vaste activa in voorgaand jaar was als volgt:

	Inrichting en installaties	Kantoor- inventaris	Overige	Totaal
	EUR'000	EUR'000	EUR'000	EUR'000
<b>Stand per 1 januari 2021</b>				
Cumulatieve aanschafwaarde	3.573	465	23	4.061
Cumulatieve afschrijvingen	-1.634	-189	-17	-1.840
Boekwaarde	1.939	276	6	2.221
<b>Mutaties</b>				
Investeringen	7	28	1	36
Afschrijvingen	-179	-72	-2	-253
	-172	-44	-1	-217
<b>Stand per 31 december 2021</b>				
Cumulatieve aanschafwaarde	3.580	493	24	4.097
Cumulatieve afschrijvingen	-1.813	-261	-19	-2.093
Boekwaarde	1.767	232	5	2.004

Voor de materiële vaste activa worden de volgende afschrijvingspercentages gehanteerd:

Inrichting en installaties	5-20%	5-20%
Kantoorinventaris	20%	20%
Overige	20%	20%

## 9.2 Liquide middelen

	31-12-2022	31-12-2021
	EUR'000	EUR'000
Rekening-courant saldi	13.051	22.213
Spaartegoeden	12.729	5.507
	<u>25.780</u>	<u>27.720</u>

Het gemiddelde rentepercentage op de rekening-courant bedraagt 0% (2021: -0,50%) en op spaartegoeden 0% (2021: -/ 0,50%). Over de rekening-courant saldi en spaartegoeden kan Woningborg vrij beschikken.

De liquide middelen zijn ondergebracht bij meerdere partijen. De specificatie hiervan is als volgt:

	31-12-2022	31-12-2021
	EUR'000	EUR'000
ING Bank N.V.	16.064	22.483
Coöperatieve Rabobank U.A.	4.734	1.675
ABN Amro Bank N.V.	4.982	3.562
	<u>25.780</u>	<u>27.720</u>

In onderstaande tabel worden de liquide middelen weergegeven naar valuta.

	31-12-2022	31-12-2021
	EUR'000	EUR'000
Tegoeden in EUR	25.779	27.719
Tegoeden in USD	1	1
	<u>25.780</u>	<u>27.720</u>

## 10. Overige overlopende activa

	31-12-2022	31-12-2021
	EUR'000	EUR'000
Vooruitbetaalde softwarelicenties, contributies en verzekeringspremies	190	467

De overlopende activa hebben een verwachte looptijd van korter dan één jaar.

## 11. Eigen vermogen

### 11.1 Geplaatst en volgestort kapitaal

Het maatschappelijk kapitaal bestaat uit 100.000 normale aandelen van nominaal EUR 1.000 per aandeel. Per balansdatum zijn 50.000 aandelen geplaatst en volgestort.

### 11.2 Agioreserve

	2022	2021
	EUR'000	EUR'000
Stand per 31 december	2.550	2.550

### 11.3 Herwaarderingsreserve

De herwaarderingsreserve houdt verband met de ongerealiseerde waardevermeerdering van aandelen onder aftrek van latent verschuldigde vennootschapsbelasting.

	2022	2021
	EUR'000	EUR'000
Stand per 1 januari	19	26
Mutatie waardevermeerdering effecten	2	-7
Stand per 31 december	21	19

### 11.4 Overige reserves

	2022	2021
	EUR'000	EUR'000
Stand per 1 januari	14.868	6.802
Resultaatbestemming vorig boekjaar	275	8.066
Stand per 31 december	15.143	14.868

### 11.5 Onverdeeld resultaat

	2022	2021
	EUR'000	EUR'000
Stand per 1 januari	275	8.066
Resultaatbestemming vorig boekjaar	-275	-8.066
Resultaat boekjaar	-1.680	275
Stand per 31 december	-1.680	275

### 11.6 Voorstel resultaatbestemming

Aan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders zal worden voorgesteld het negatieve resultaat over 2022 ad EUR 1.680.000 in mindering te brengen op de overige reserves. Tevens zal worden voorgesteld om een dividenduitkering te doen uit de overige reserves ten bedrage van EUR 5.450.000. Dit voorstel is nog niet in de jaarrekening verwerkt.

### 11.7 Solvabiliteitskapitaalvereiste

	31-12-2022	31-12-2021
	EUR'000	EUR'000
Solvabiliteitskapitaalvereiste (SCR)	37.688	46.526
Minimum solvabiliteitskapitaalvereiste (MCR)	9.422	11.632
In aanmerking komend vermogen ten behoeve van de SCR	78.839	89.361
In aanmerking komend vermogen ten behoeve van de MCR	61.880	76.615
SCR in %	209%	192%
MCR in %	657%	659%
Normsolvabiliteit in %	180%	180%

De normsolvabiliteit is gebaseerd op de strategie en de risico's van Woningborg. Daarbij geldt dat Woningborg ernaar streeft om te allen tijde aan de verplichtingen te kunnen voldoen. Hierbij wordt rekening gehouden met de voornaamste risico's en scenario's die zij kent. Bij de berekening van het in aanmerking komend vermogen is rekening gehouden met een dividenduitkering van EUR 5.450.000 welke zal worden gesaldeerd met de rekening-courantverhouding met Woningborg Holding B.V.



De solvabiliteitskapitaalvereiste (SCR) kan als volgt worden gespecificeerd:

	2022	2021
	EUR'000	EUR'000
Marktrisico	4.754	5.219
Tegenpartijrisico	3.727	3.932
Verzekeringstechnisch risico	32.891	41.313
Totaal	41.372	50.464
Diversificatie	-4.932	-5.408
Basis solvabiliteitskapitaalsvereiste	36.440	45.056
Operationeel risico	1.248	1.470
Aanpassingen	-	-
Solvabiliteitskapitaalsvereiste (SCR)	37.688	46.526

De aansluiting tussen het in aanmerking komend vermogen en het eigen vermogen uit deze jaarrekening is als volgt:

	2022	2021
	EUR'000	EUR'000
Eigen vermogen vanuit de jaarrekening	66.034	67.712
Afwaardering immateriële vaste activa	-2.021	-2.883
Herwaardering staatsobligaties	-3.210	1.180
Herwaardering bedrijfsobligaties	-3.333	1.518
Herwaardering vorderingen	-713	117
Herwaardering technische voorzieningen	14.040	11.444
Herwaardering overige voorzieningen	3	-7
Herwaardering latente belastingen	-1.227	-2.931
Kernvermogen : activa minus passiva	69.573	76.150
Voorgenomen dividend	-5.450	-
Achtergestelde schulden	23.661	13.211
Beschikbaar eigen vermogen	87.784	89.361
Aanpassing Tier 2 en Tier 3 kapitaal i.v.m. restricties	-8.945	-
In aanmerking komend vermogen ten behoeve van de SCR	78.839	89.361

De aanpassing Tier 2 en Tier 3 kapitaal houdt verband met de restricties die gelden voor dit kapitaal. Het tier 2 en Tier 3 vermogen mag niet meer bedragen dan 50% van de Solvabiliteitsvereiste (SCR). In onderstaande tabellen is het eigen vermogen gespecificeerd naar Beschikbaar eigen vermogen en in aanmerking komend eigen vermogen per Tier.

	2022	2021
	EUR'000	EUR'000
Beschikbaar eigen vermogen		
Tier 1	59.995	74.288
Tier 2	23.661	13.211
Tier 3	4.128	1.862
Totaal	87.784	89.361
In aanmerking komend vermogen		
Tier 1	59.995	74.288
Tier 2	18.844	13.211
Tier 3	-	1.862
Totaal	78.839	89.361

## 12 Achtergestelde schulden

	2022	2021
	EUR'000	EUR'000
Stand per 1 januari	13.211	-
Ontvangen nieuwe leningen	10.450	13.211
Stand per 31 december	23.661	13.211
Saldo langer dan 5 jaar	23.661	13.211

Woningborg heeft ter versterking van haar eigen vermogen achtergestelde leningen afgesloten met een groep aangesloten bouwondernemingen. Deze leningen zijn achtergesteld ten opzichte van de schulden aan polishouders, begunstigde en niet achtergestelde crediteuren. De looptijd van de leningen bedraagt 10 jaar. Over de leningen wordt 6% rente berekend die achteraf per maand wordt betaald.

### 13. Technische voorzieningen

#### 13.1 Niet verdiende premies en lopende risico's

	Sectie I	Sectie II	Toekomstige risico's	Toekomstige risico's
	EUR'000	EUR'000	EUR'000	EUR'000
<b>Stand per 1 januari</b>				
Bruto	13.917	21.080	13.869	48.866
Herverzekeringsdeel	-	-	-	-
Netto	13.917	21.080	13.869	48.866
<b>Dotaties</b>				
Bruto	9.349	4.079	3.945	17.373
Herverzekeringsdeel	-4.674	-2.040	-	-6.714
Netto	4.675	2.039	3.945	10.659
<b>Vrijval</b>				
Bruto	-	1.584	-7.760	-9.344
Herverzekeringsdeel	-	-	-	-
Netto		1.584	-7.760	-9.344
<b>Mutatie schadevoorziening</b>				
Bruto	-9.086	-1.847	-	-10.933
Herverzekeringsdeel	-	-	-	-
Netto	-9.086	-1.847	-	-10.933
<b>Stand per 31 december</b>				
Bruto	14.180	21.728	10.054	45.962
Herverzekeringsdeel	-4.674	-2.040	-	-6.714
Netto	9.506	19.688	10.054	39.248

De voornoemde voorzieningen hebben een langlopend karakter en hebben betrekking op de volgende te onderscheiden perioden:

1. 2012 tot en met 2014
2. 2015 tot en met 2018
3. 2019
4. 2020 en 2021
5. 2022.

1. 2012 tot en met 2014

Voor de jaren 2012 tot en met 2014 heeft Woningborg N.V een Aggregate Excess of Loss contract afgesloten waarbij er geen eigen behoud is. De groep heeft de risico's met ingang van 1 januari 2009 gedekt vanaf een schadebedrag van EUR 9.000.000 met een maximum voor het tekenjaar van EUR 11.000.000.

2. 2015 tot en met 2018

Met ingang van 2015 heeft Woningborg N.V een Aggregate Excess of Loss herverzekeringscontract afgesloten zonder eigen behoud. De groep heeft de risico's met ingang van 1 januari 2015 ingedekt vanaf een schadebedrag van EUR 10.500.000 met een maximum voor het tekenjaar van EUR 13.000.000. Voor de jaren 2016 en 2017 is het maximale bedrag van EUR 13.000.000 geclaimd. Voor het jaar 2018 is op balansdatum EUR 12.662.000 geclaimd en resteert nog EUR 338.000.

3. 2019

Voor het jaar 2019 heeft Woningborg een Aggregate Excess of Loss contract afgesloten waarbij de schade wordt gedekt vanaf een schade van EUR 20.000.000 met een maximum van EUR 20.000.000.

4. 2020 en 2021

Met ingang van 2020 heeft Woningborg een Contractor Excess of Loss contract afgesloten voor het jaar 2020 waarbij per faillissement de schade wordt gedekt tussen de EUR 10.000.000 en EUR 25.000.000. Daarnaast is er een Aggregate Excess of Loss contract afgesloten dat de schade dekt die niet wordt gedekt uit het Contractor Excess of Loss contract vanaf een schade van EUR 20.000.000 met een maximum van EUR 20.000.000.

5. 2022

Met ingang van 2022 heeft Woningborg een Quota share herverzekeringscontract met een cessie van 50% en een loss cap van 250%. Daarnaast is een aggregate Excess of Loss contract afgesloten die het eigen behoud dekt na de quota share vanaf EUR 12.500.000 met een maximum van EUR 15.000.000.

*Dotatie en vrijval*

Hierna wordt ingegaan op de wijze waarop de dotaties en vrijval van de voorzieningen plaatsvinden:

- Voor Sectie I worden de ontvangen bruto premies gedoteerd aan de voorziening. De in enig jaar aan deze voorziening gedoteerde bedragen vallen in de daarop volgende twee jaren voor 80% respectievelijk 20% ten gunste van het resultaat vrij.
- Voor Sectie II worden de voor dat risico ontvangen bruto premies aan de voorziening gedoteerd. Na het 6e jaar van de garantie valt de voorziening tot 60% van de gedoteerde premie vrij, rekening houdend met de reeds uitgekeerde schade. In de laatste 4 jaar valt het restant in 4 gelijke delen vrij.

13.2 Voorziening voor te betalen schaden en uitkeringen

	<b>Sectie I- risico</b>	<b>Sectie II- risico</b>	<b>Totaal</b>
	EUR'000	EUR'000	EUR'000
<b>Stand per 1 januari 2022</b>			
Bruto	16.996	1.703	18.699
Herverzekeringsdeel	-2.024	-59	-2.083
	<u>14.972</u>	<u>1.644</u>	<u>16.616</u>
<b>Uitkeringen</b>			
Bruto	-16.150	-1.618	-17.768
Herverzekeringsdeel	1.724	21	1.745
	<u>-14.426</u>	<u>-1.597</u>	<u>-16.023</u>
<b>Dotatie vanuit de technische voorziening niet-verdiende premies en risico's</b>			
Bruto	9.086	1.847	10.933
Herverzekeringsdeel	-	-	-
	<u>9.086</u>	<u>1.847</u>	<u>10.933</u>
<b>Dotatie/vrijval eigen rekening</b>			
Bruto	687	2.170	2.857
Herverzekeringsdeel	-	-	-
	<u>687</u>	<u>2.170</u>	<u>2.857</u>
<b>Stand per 31 december 2022</b>			
Bruto	10.619	4.102	14.721
Herverzekeringsdeel	-300	-38	-338
	<u>10.319</u>	<u>4.064</u>	<u>14.383</u>

De voorziening omvat de voor balansdatum ontstane schaden die bekend zijn en nog niet zijn afgewikkeld. Voor zover de geboekte schade per tekenjaar het eigen behoud in het herverzekeringsprogramma overschrijdt is, rekening houdend met het maximaal te claimen bedrag, het aandeel van de herverzekering opgenomen. De voorziening voor schaden die niet bekend zijn vormt onderdeel van de voorziening voor niet verdiende premies en lopende risico's. De voorziening voor te betalen schaden en uitkeringen heeft een overwegend kortlopend karakter en wordt toereikend verondersteld.

13.3 Afwikkelresultaten voor de niet-verdiende premies en lopende risico's en te betalen schaden en uitkeringen

Het afwikkelresultaat 2022 bedraagt EUR 1.272.000 negatief (2021 : EUR 1.832.000 negatief). In onderstaand schema staat op welke boekjaren deze mutaties betrekking hebben, gesplitst in bruto voorziening en aandeel herverzekering.

<b>Bruto</b>	<b>Voorziening ultimo vorig boekjaar</b>	<b>Betaalde schade boekjaar</b>	<b>Premie dotatie boekjaar</b>	<b>Voorziening ultimo boekjaar</b>	<b>Afwikkel resultaat</b>
	EUR'000	EUR'000	EUR'000	EUR'000	EUR'000
voor 2012	25	87	-	5	-67
2012	274	3	-	2.102	-1.831
2013	505	-	-	234	271
2014	832	55	-	412	365
2015	1.668	62	-	727	879
2016	2.532	74	-	2.238	220
2017	3.211	848	-	2.869	-506
2018	9.292	2.037	-	7.329	-74
2019	3.614	1.121	-	2.521	-28
2020	12.577	7.010	-	6.068	-501
2021	19.166	6.471	-	12.695	-
2022	-	-	13.428	13.428	-
Toekomstige premie	13.869	-	-3.814	10.055	-
	67.565	16.023	9.614	60.683	-1.272

<b>Aandeel herverzekering</b>	<b>Voorziening ultimo vorig boekjaar</b>	<b>Betaalde schade boekjaar</b>	<b>Premie dotatie boekjaar</b>	<b>Voorziening ultimo boekjaar</b>	<b>Afwikkel resultaat</b>
	EUR'000	EUR'000	EUR'000	EUR'000	EUR'000
voor 2012	-	-	-	-	-
2012	-	-	-	-	-
2013	-	-	-	-	-
2014	-	-	-	-	-
2015	-	-	-	-	-
2016	-	-	-	-	-
2017	-	-	-	-	-
2018	-2.083	-1.745	-	-338	-
2019	-	-	-	-	-
2020	-	-	-	-	-
2021	-	-	-	-	-
2022	-	-	-6.714	-6.714	-
Toekomstige premie	-	-	-	-	-
	-2.083	-1.745	-7.052	60.683	-

Het negatieve afwikkelresultaat wordt voor een belangrijk deel veroorzaakt door de schadedotaties Sectie II op tekenjaar 2012.

#### 13.4 Toereikendheid van de technische voorzieningen

De technische voorziening voor niet verdiende premies en lopende risico's is per 31 december 2022 op toereikendheid getoetst. Voor de 'beste estimate' is de marktwaardebenadering van Solvency II gehanteerd (niet verdisconteerd). In de toereikendheidstoets zijn zowel de premies Sectie I, Sectie II als de toekomstige premies Sectie II meegenomen.

	Jaarrekening	Best estimate	Vershil
	EUR'000	EUR'000	EUR'000
Technische voorzieningen voor niet verdiende premies en lopende risico's	45.962	30.273	15.689

De technische voorziening voor verdiende premies en lopende risico's is eind 2022 toereikend. De technische voorziening voor te betalen schaden en uitkeringen is in de marktwaardebenadering (bruto, niet verdisconteerd) gelijk aan de waardering in de jaarrekening en is daarmee toereikend.

## 14. Voorzieningen

### 14.1 Overige voorzieningen

	Stand per 1-1-2022	Dotatie/vrijval	Onttrekkingen	Stand per 31-12-2022
	EUR'000	EUR'000	EUR'000	EUR'000
Bemiddelingskosten	131	16	-	147
Bindend advies	1.283	583	-509	1.357
Netto	1.414	599	-509	1.504

De voorziening voor risico's inzake bemiddelingskosten heeft een langlopend karakter op basis van de verwachte bemiddelingskosten voor de komende 10 jaar van reeds opgeleverde woningen. De verwachte bemiddelingskosten worden bepaald op basis van werkelijke bemiddelingskosten over de afgelopen jaren.

De voorziening voor risico's inzake bindend advies heeft een langlopend karakter en is gebaseerd op de verwachte aantal bindend adviezen voor de komende 11 jaar.



## 15. Schulden

### 15.1 Overige schulden

	31-12-2022	31-12-2021
	EUR'000	EUR'000
Crediteuren	3.554	6.265
Premie herverzekering	2.190	-
Loonheffing	335	168
Te betalen kortingen	190	531
Rekening-courant Stichting Woningborg	6	6
	<u>6.275</u>	<u>6.970</u>

De overige schulden hebben een looptijd van korter dan één jaar. Over de rekening-courantschuld wordt geen rente in rekening gebracht.

### 15.2 Overlopende passiva

	31-12-2022	31-12-2021
	EUR'000	EUR'000
Reservering vakantiegeld en vakantiedagen	563	400
Nog te betalen kosten	928	1.072
	<u>1.491</u>	<u>1.472</u>

De overlopende passiva hebben een verwachte looptijd van korter dan één jaar.

## 16. Niet uit de balans blijvende verplichtingen

### 16.1 Leaseverplichtingen

Ultimo 2022 bedragen de leaseverplichtingen voor de komende jaren:

	31-12-2022	31-12-2021
	EUR'000	EUR'000
2022	-	253
2023	324	199
2024	246	108
2025	198	56
2026	125	8
2027	57	-
	<hr/>	<hr/>
	950	624

De bovengenoemde leaseverplichtingen hebben betrekking op operational lease contracten voor vervoermiddelen en kantoormachines.

### 16.2 Fiscale eenheid

Woningborg N.V. maakt samen met Woningborg Holding B.V., Woningborg Toetsing en Toezicht B.V. en Woningborg Advies B.V. deel uit van een fiscale eenheid voor de omzetbelasting en is uit dien hoofde mede aansprakelijk voor de hieruit voortvloeiende omzetbelastingsschulden.

### 16.3 Claims

Woningborg N.V. wordt regelmatig geconfronteerd met juridische geschillen tijdens het uitoefenen van haar waarborgtaak. Tevens lopen er een aantal rechtszaken waarbij Woningborg N.V. een vordering heeft ingediend bij borgens voor het terughalen van door Woningborg N.V. betaalde afbouw- en herstelkosten. De uitkomsten van deze rechtszaken zijn moeilijk te voorspellen. De verwachte uitkomsten van deze geschillen zijn opgenomen in de technische voorziening voor te betalen schades.

## Toelichting op de winst- en verliesrekening 2022

### 17. Verdiende premies eigen rekening

#### 17.1 Bruto premie

	2022	2021
	EUR'000	EUR'000
Premies voor geaccepteerde en verkochte woningen	28.005	27.591
Premies voor afbouwverzekeringen	334	720
Premies overige bouwgarantieverzekeringen	2.299	2.779
Contributies van ingeschreven bouwondernemingen	491	400
Kortingen	-1.185	-4.925
	<u>29.944</u>	<u>26.565</u>

#### 17.2 Segmentatie van de bruto premie

	2022	2021
	EUR'000	EUR'000
Nederland	<u>29.944</u>	<u>26.565</u>

## 18. Wijziging technische voorziening niet-verdiende premies en lopende risico's

Onder dit hoofd worden de dotaties aan de technische voorziening ter dekking van de risico's verantwoord, die voortvloeien uit de afgesloten verzekeringen en borgtochten. Het herverzekeringsdeel betreft het aandeel van het risico dat vanuit het herverzekeringsprogramma bij de herverzekeraar ligt. Het saldo van de vrijval van in voorgaande jaren getroffen voorzieningen minus de ten laste van het jaar verantwoorde schade wordt op de dotaties in mindering gebracht.

	2022	2021
	EUR'000	EUR'000
<b>Dotatie</b>		
Bruto	-17.373	-21.592
Herverzekeringsdeel	6.714	-
	<u>-10.659</u>	<u>-21.592</u>
<b>Vrijval</b>		
Bruto	9.344	17.342
Herverzekeringsdeel	-	-
Bruto vrijval ten behoeve van de technische voorziening te betalen schade en uitkeringen	10.933	2.516
Herverzekeringsdeel	-	-
	<u>20.277</u>	<u>19.858</u>
<b>Mutatie boekjaar</b>	<u>9.618</u>	<u>-1.734</u>

## 19. Opbrengst uit beleggingen

### 19.1 Opbrengst uit beleggingen in terreinen en gebouwen

De opbrengst uit beleggingen in terreinen en gebouwen voor eigen gebruik kan als volgt nader worden gespecificeerd:

	2022	2021
	EUR'000	EUR'000
Huuropbrengst groepsmaatschappijen	20	20
Herwaardering bedrijfspand	-350	270
	<u>-330</u>	<u>290</u>

De huuropbrengst groepsmaatschappijen betreft de aan Woningborg Advies B.V. doorberekende huur. De interne huuropbrengst wordt bij de taxatie van het bedrijfspand bepaald en wordt jaarlijks opgerent op basis van het indexcijfer voor de gezinsconsumptie. De huuropbrengst voor Woningborg Advies B.V. wordt bepaald op basis van het aantal m2 dat door Woningborg Advies B.V. wordt gebruikt.

### 19.2 Opbrengst uit andere beleggingen

	2022	2021
	EUR'000	EUR'000
Couponrente	940	1.048
Dividenden	10	7
Ontvangen rente	250	7
	<u>1.200</u>	<u>1.062</u>

### 19.3 Waardeveranderingen

	2022	2021
	EUR'000	EUR'000
Niet gerealiseerde koersresultaten aandelen	38	-

### 19.4 Gerealiseerde winst op beleggingen

	2022	2021
	EUR'000	EUR'000
Aandelen	5	-
Obligaties	-	18
	<u>5</u>	<u>18</u>

## 20 Bedrijfslasten

### 20.1 Beheers- en personeelskosten, afschrijvingen bedrijfsmiddelen

	2022	2021
	EUR'000	EUR'000
Lonen en salarissen	6.704	4.779
Sociale lasten	830	667
Pensioenlasten	1.212	1.058
Afschrijvingen bedrijfsmiddelen	882	850
Overige bedrijfslasten	5.454	6.025
	<u>15.082</u>	<u>13.379</u>

### 20.2 Lonen en salarissen

Het gemiddelde aantal Fte's bedroeg in het boekjaar 78,0% (2021: 69,3). Alle werknemers zijn werkzaam in Nederland.

### 20.3 Pensioenlasten

De pensioenen vóór 1 januari 2012 zijn ondergebracht bij Nationale Nederlanden N.V. Daarna zijn de pensioenverplichtingen bij verzekeraar Aegon Levensverzekeringen N.V. verzekerd. Met ingang van 1 januari 2022 zijn de pensioenen ondergebracht Bij Aegon Capital. Per 1 januari 2022 heeft Woningborg een pensioenregeling op basis van Defined Contribution (in de jaren voor 2022 was dit een Defined Bennefit op middelloonbasis). De pensioenleeftijd is 68 jaar en de pensioengrondslag is het brutoloon inclusief vakantiegeld minus de wettelijke franchise rekening houdend met het maximaal pensioengevend salaris. De in de winst- en verliesrekening opgenomen pensioenlast bestaat uit de aan het boekjaar toe te rekenen pensioenpremies.

### 20.4 Beloning van directie en Raad van Commissarissen

Aan bezoldigingen met inbegrip van pensioenlasten als bedoeld in artikel 2:383 lid 1 BW, is in het boekjaar ten laste van de onderneming gekomen voor bestuurders en voormalige bestuurders een bedrag van EUR 592.000 (2021: EUR 556.000) en voor commissarissen en voormalige commissarissen een bedrag van EUR 122.000 (2021: EUR 101.000).

### 20.5 Afschrijvingen

	2022	2021
	EUR'000	EUR'000
Afschrijvingen op immateriële vaste activa	625	593
Afschrijvingen materiële vaste activa	257	253
Boekresultaat desinvestering immateriële vaste activa	-	4
	<u>882</u>	<u>850</u>

## 20.6 Overige bedrijfslasten

	2022	2021
	EUR'000	EUR'000
Dotatie voorziening bindend advies Raad van Arbitrage	562	559
Accountantskosten	182	163
Inhuur personeel	2.501	1.769
Overige advieskosten	2.744	2.703
Overige personeelskosten	406	336
Huisvestingskosten	20	233
Kosten vervoermiddelen	522	385
Automatiseringskosten	836	835
Public relation kosten	104	247
Transacties met verbonden partijen	-2.894	-1.549
Overige	471	344
	<u>5.454</u>	<u>6.025</u>

## 20.7 Transacties met verbonden partijen

	2022	2021
	EUR'000	EUR'000
Aan Woningborg Advies B.V. doorberekende loonkosten	-236	-63
Van Woningborg Advies B.V. doorberekende advieskosten	96	120
Van Stichting Woningborg doorberekende kosten	-	18
Aan Woningborg Toetsing en Toezicht B.V. doorberekende (loon)kosten	-2.754	-1.624
	<u>-2.894</u>	<u>-1.549</u>

## 20.8 Accountantskosten

	KPMG Accountants N.V.	Overige (niet KPMG)	Totaal 2022	Totaal 2021
			EUR'000	EUR'000
Controle jaarrekening	182	-	182	163
Overige controlediensten	-	-	-	-
Overige niet controlediensten	-	-	-	-
	<u>182</u>	<u>-</u>	<u>182</u>	<u>163</u>

De accountantskosten worden toegerekend aan het boekjaar waarop de kosten betrekking hebben.

## 20.9 Operational leaseverplichtingen

Ultimo boekjaar zijn de verplichtingen uit hoofde van operational leaseverplichtingen als volgt te specificeren:

	<b>Totaal 2022</b>	<b>Totaal 2021</b>
	EUR'000	EUR'000
Vervoermiddelen	335	266
Kantoormachines	23	21
	<hr/> 358	<hr/> 287



## 21. Beleggingslasten

### 21.1 Beheerskosten en rentelasten

	<b>Totaal 2022</b>	<b>Totaal 2021</b>
	EUR'000	EUR'000
Beheerskosten	118	82
Rente achtergestelde lening	1.306	156
Bankrente	95	55
	<u>1.519</u>	<u>293</u>

De rente op de achtergestelde lening bedraagt 6% en is naar rato van het aantal uitstaande maanden opgenomen en betaald.

### 21.2 Waardeveranderingen van beleggingen

	<b>Totaal 2022</b>	<b>Totaal 2021</b>
	EUR'000	EUR'000
Amortisatie van obligaties	199	379
Niet gerealiseerde koersverschillen aandelen	-	32
	<u>199</u>	<u>411</u>

## 22 Belastingen

	2022	2021
	EUR'000	EUR'000
Mutatie latente vennootschapsbelasting:		
- inzake aanpassing tarief van 25% naar 25,8%	-	-145
- inzake verliescompensatie huidig boekjaar 25,8%	481	-26
- inzake latente belastingverplichtingen 25,8%	83	71
	<hr/>	<hr/>
	564	-100

Uit de winst- en verliesrekening 2022 blijkt een vennootschapsbelastingbete met een belastingdruk van 25,8% (2021: 57%).

## 23 Gebeurtenissen na balansdatum

Er hebben zich geen gebeurtenissen na balansdatum voor gedaan.

**Ondertekening,**

Gouda, 8 mei 2023

De directie,

Wytzejan de Jong  
CEO

Gerlof Muntinga  
CFRO

Raad van Commissarissen,

Kees Brouwer  
Voorzitter Raad van Commissarissen

Paul Smeets  
Commissaris

Peter de Groot  
Commissaris

Pim Koelemij  
Commissaris (aangetreden per 6 januari 2023)

## **Statutaire bepalingen omtrent resultaatbestemming**

In de statuten zijn in artikel 23 bepalingen omtrent de bestemming van het resultaat opgenomen. In artikel 24 van de statuten is echter bepaald dat de Algemene Vergadering van Aandeelhouders de winstbestemming vaststelt.

# Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de Algemene Vergadering van Aandeelhouders en de Raad van Commissarissen van Woningborg N.V.

## Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2022

### ***Ons oordeel***

Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en samenstelling van het vermogen van Woningborg N.V. per 31 december 2022 en van het resultaat over 2022, in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 van het in Nederland geldende Burgerlijk Wetboek (BW).

### ***Wat we gecontroleerd hebben***

Wij hebben de jaarrekening 2022 van Woningborg N.V. (de vennootschap) te Gouda gecontroleerd.

De jaarrekening bestaat uit:

- 1 de balans per 31 december 2022;
- 2 de winst-en-verliesrekening over 2022;
- 3 het kasstroomoverzicht over 2022; en
- 4 de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en overige toelichtingen.

### ***De basis voor ons oordeel***

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

Wij zijn onafhankelijk van Woningborg N.V. zoals vereist in de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

Wij hebben onze controlewerkzaamheden bepaald in het kader van de controle van de jaarrekening als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover. De informatie en onze bevindingen ten aanzien van continuïteit, fraude en niet naleven wet- en regelgeving en de kernpunten van onze controle moeten in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen of conclusies.

Wij vinden dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.



## Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

### Samenvatting

#### Materialiteit

- Materialiteit van EUR 670 duizend
- Circa 1,0% van het eigen vermogen

#### Risico's gerelateerd aan Fraude & Noclar en Continuïteit

- Risico's gerelateerd aan fraude en niet naleven wet- en regelgeving (Noclar): verondersteld risico van doorbreken interne beheersing door de directie
- Risico's gerelateerd aan continuïteit: geen continuïteitsrisico's geïdentificeerd

#### Kernpunten

- Waardering van de technische voorzieningen en de daaraan gerelateerde toereikendheidstoets
- Waardering van gebouwen en terreinen
- Waardering vordering uit herverzekering

#### Oordeel

Goedkeurend

### Materialiteit

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hebben wij de materialiteit voor de jaarrekening als geheel bepaald op EUR 670 duizend (2021: EUR 670 duizend). Voor de bepaling van de materialiteit wordt uitgegaan van het eigen vermogen (circa 1,0%). Wij beschouwen het eigen vermogen als de meest geschikte benchmark, omdat het eigen vermogen een belangrijke basis vormt voor de solvabiliteitspositie, hetgeen een belangrijk informatie-element is voor gebruikers van de jaarrekening.

Wij houden ook rekening met afwijkingen en/of mogelijke afwijkingen die naar onze mening voor de gebruikers van de jaarrekening om kwalitatieve redenen materieel zijn.

Wij hebben met de Raad van Commissarissen afgesproken dat wij tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven de EUR 33.500 rapporteren aan hen alsmede kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve redenen relevant zijn.

### Controleaanpak risico van fraude en het niet naleven van wet- en regelgeving

In noot 5 van de jaarrekening (Risicoparagraaf) beschrijft de directie de procedures ten aanzien van de risico's op fraude en niet-naleven van wet- en regelgeving.

In het kader van onze controle hebben wij inzicht verkregen in de vennootschap en de bedrijfsomgeving en hebben wij de opzet en de implementatie beoordeeld van het risicomanagement van de vennootschap met betrekking tot fraude en niet-naleving van wet- en regelgeving.



Onze werkzaamheden omvatten onder andere het evalueren van de gedragscode, de klokkenluidersregeling en de procedures van de vennootschap om aanwijzingen van mogelijke fraude en niet-naleven van wet- en regelgeving te onderzoeken. Bovendien hebben wij inlichtingen ter zake ingewonnen bij de directie en de Raad van Commissarissen en bij andere relevante functies zoals de Solvency II sleutelfunctiehouder Compliance. Wij hebben onder meer de volgende controlewerkzaamheden uitgevoerd:

- evaluatie van nevenfuncties van bestuursleden en/of andere werknemers, met speciale aandacht voor procedures en governance met betrekking tot mogelijke belangenconflicten;
- evalueren van onderzoeksrapporten inzake aanwijzingen over mogelijke fraude en niet-naleving van wet- en regelgeving;
- evalueren van correspondentie met regelgevende en toezichthoudende instanties (waaronder DNB en AFM);
- evaluatie van de gerapporteerde uitkomsten door Solvency II sleutelfunctiehouders Compliance, Risico Management en Interne Audit; en
- kennismaken van de door de Verzekeraars uitgevoerde systematische integriteitsrisico analyse (SIRA).

Daarnaast hebben wij werkzaamheden uitgevoerd om inzicht te verkrijgen in de wet- en regelgeving die op de vennootschap van toepassing is en hebben de volgende rechtsgebieden geïdentificeerd die de meest waarschijnlijke oorzaak zouden kunnen zijn voor een materieel effect op de jaarrekening:

- Wet op het financieel toezicht (Wft) (inclusief de Solvency II-richtlijn (2009/138/EC)); en
- Besluit prudentiële regels Wft (Bpr Wft).

Wij hebben de risicofactoren voor fraude en niet-naleven van wet- en regelgeving geëvalueerd om na te gaan of deze factoren duiden op een risico op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening.

Wij beoordelen het veronderstelde frauderisico met betrekking tot de opbrengstverantwoording als niet relevant aangezien voor de bruto premies geldt dat de premies individueel niet materieel zijn en er geen sprake is van het maken van belangrijke schattingen bij het bepalen van de premieopbrengsten.

In overeenstemming met het bovenstaande en met de controlestandaarden hebben wij het volgende risico geïdentificeerd ten aanzien van fraude en het niet naleven van wet- en regelgeving dat relevant is voor onze controle, inclusief de relevante veronderstelde risico's vastgelegd in de controlestandaarden, en hebben hierop als volgt ingespeeld:

- **Doorbreken interne beheersing door de directie (een verondersteld risico)**

**Risico:**

- De directie is in een unieke positie om fraude te plegen door de mogelijkheid het proces van financiële verslaggeving en resultaten te manipuleren door middel van het doorbreken van de interne beheersing die anderszins effectief lijken te werken. Bijvoorbeeld schattingen gerelateerd aan de waardering van de technische voorzieningen en de daaraan gerelateerde toereikendheidstoets.

In dit kader verwijzen wij naar het kernpunt inzake “Waardering van de technische voorzieningen en de daaraan gerelateerde toereikendheidstoets” met hierin onze aanpak met betrekking tot hogere risico’s vanwege de schattingen waarbij de directie zich baseert op significante oordeelsvorming.

#### **Controleaanpak:**

- Wij hebben de opzet en de implementatie geëvalueerd van interne beheersingsmaatregelen die relevant zijn voor het mitigeren van de risico’s op fraude en niet-naleven van wet- en regelgeving, zoals het identificeren van werkzaamheden met betrekking tot journaalposten en schattingen.
- Wij hebben een data-analyse uitgevoerd op journaalposten met een hoger risico gerelateerd aan significante schattingen alsook oordeelsvormingen en veronderstellingen van de directie geëvalueerd, waaronder het uitvoeren van een retrospectieve beoordeling van de oordeelsvormingen en veronderstellingen van de directie met betrekking tot technische voorzieningen die in de jaarrekening van het voorgaande boekjaar zijn opgenomen. Waar wij onverwachte journaalposten of andere risico’s identificeerden via onze data-analyse, hebben wij aanvullende controlewerkzaamheden uitgevoerd om op elk geïdentificeerd risico in te spelen. Deze werkzaamheden omvatten ook het herleiden van transacties naar de broninformatie.

Wij hebben onze risico-inschatting en controleaanpak en resultaten gecommuniceerd aan de directie en de Raad van Commissarissen. Onze controlewerkzaamheden leidden niet tot aanwijzingen en/of andere redelijke vermoedens van fraude en niet-nakomen van wet- en regelgeving die van materieel belang zijn voor onze controle.

#### **Controleaanpak continuïteit**

De directie heeft haar continuïteitsbeoordeling uitgevoerd en geen significante continuïteitsrisico’s geïdentificeerd. Onze procedures om de continuïteitsbeoordeling van de directie te beoordelen omvatten onder andere:

- overwegen of de continuïteitsrisicoanalyse, inclusief de scenario’s in de Own Risk Solvency Assessment (ORSA), door de directie alle relevante informatie bevat waarvan wij als gevolg van de controle kennis hebben, waaronder de impact van rente en inflatie en correspondentie met de toezichthouder;
- analyse van de financiële positie en de solvabiliteitsratio onder Solvency II ten opzichte van de door de directie noodzakelijk geachte solvabiliteit en voorgaand boekjaar op indicatoren die kunnen duiden op significante continuïteitsrisico’s;
- evalueren van de adequate weergave van de continuïteitsbeoordeling van de directie, waaronder de solvabiliteitsratio onder Solvency II, zoals weergegeven in noot 11.7 van de jaarrekening;
- kennis nemen van de herfinanciering van de vennootschap door het verkrijgen van additionele achtergestelde leningen; en
- kennis nemen van de onderhandelingsafspraken met een nieuwe aandeelhouder van de moedermaatschappij Woningborg B.V.

De resultaten van onze risicobeoordeling procedures hebben geen aanleiding gegeven om additionele controlewerkzaamheden op de continuïteitsbeoordeling uit te voeren.



## **De kernpunten van onze controle**

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

Vergeleken met vorig jaar is het kernpunt gerelateerd aan “Werkzaamheden in het kader van onze eerstejaarscontrole” niet meer inbegrepen omdat deze specifiek gerelateerd is aan de jaarrekening 2021 en is het kernpunt “Solvency II-informatie in de toelichting van de jaarrekening” niet meer inbegrepen gegeven de toename van de Solvency II-ratio waardoor dit een minder belangrijk aandachtspunt was. Daarnaast is, vergeleken met vorig jaar, het kernpunt gerelateerd aan “Waardering vordering uit herverzekering” toegevoegd.

## **Waardering van de technische voorzieningen en de daaraan gerelateerde toereikendheidstoets**

### **Omschrijving**

De technische voorzieningen bedragen EUR 54 miljoen, zijnde circa 35% van het balanstotaal per 31 december 2022, en zijn voor de jaarrekening significant. De waardering van de technische voorziening en de daaraan gerelateerde toereikendheidstoets bevatten significante schattingen met betrekking tot aannames over de afwikkeling van gemelde en nog niet gemelde schaden en ervaringscijfers afkomstig van historische gegevens, zoals deze zijn afgeleid uit schadedriehoeken. Voor de berekeningen worden complexe actuariële modellen gebruikt en de schattingen vragen een hoge mate van oordeelsvorming door de directie.

De directie heeft in de toelichting de gebruikte grondslagen en assumpties van de waardering van de technische voorzieningen en de toereikendheidstoets uiteengezet. Tevens heeft de directie in de toelichting op de balans (noot 13) het verloop van de technische voorzieningen en de uitkomst van de toereikendheidstoets uiteengezet. De uitkomst van deze toets is positief en heeft daarmee geen impact op de hoogte van de balansvoorziening per 31 december 2022.

Wij beschouwen de waardering van de technische voorzieningen en de hiermee samenhangende toereikendheidstoets als kernpunt in onze controle.

### **Onze aanpak**

Onze belangrijkste controlewerkzaamheden omvatten:

- Toetsen van de opzet en bestaan van de interne beheersmaatregelen omtrent de waardering van de technische voorziening. Dit omvat onder andere beheersmaatregelen rondom data, assumpties en berekeningen die ten grondslag liggen aan de technische voorzieningen en de toereikendheidstoets en de review hierop en rapportage hierover door de Actuarieel functiehouders;
- Met ondersteuning van onze actuariële specialisten controleren van de technische voorzieningen en de daarmee samenhangende toereikendheidstoets aan de hand van intern opgestelde kwalitatieve en kwantitatieve analyses en berekeningen;
- Evalueren van de plausibiliteit van de uitkomsten van de intern gemaakte berekeningen, inclusief de gebruikte actuariële en economische assumpties, zoals toekomstige kosten, inflatie en rente;

- Evalueren van de actuariële analyses op redelijkheid en aanvaardbaarheid aan de hand van ervaringsgegevens, marktdata en geschatte versus werkelijke uitkomsten uit het verleden;
- Aan de hand van de uitkomsten van onze werkzaamheden evalueren of de risicohouding van de directie bij het vaststellen van de schattingen is veranderd ten opzichte van vorig jaar;
- Evalueren of de technische voorzieningen en de toereikendheidstoets adequaat zijn toegelicht in de jaarrekening in overeenstemming met RJ 605.

### **Onze observatie**

Wij vinden dat de gehanteerde actuariële en economische assumpties voor de vaststelling van de technische voorzieningen evenwichtig zijn en zijn van mening dat de technische voorzieningen neutraal zijn bepaald. De toelichting op de technische voorzieningen en de daaraan gerelateerde risico's in de jaarrekening achten wij toereikend.

## **Waardering van gebouwen en terreinen**

### **Omschrijving**

De beleggingen in gebouwen en terreinen zijn tegen reële waarde gewaardeerd en bedragen ultimo 2022 EUR 5,3 miljoen. De directie gebruikt externe taxateurs om de waarde van het vastgoed te bepalen. Het vastgoed wordt minimaal eens in de drie jaar getaxeerd, tenzij zich omstandigheden voordoen die eerdere taxatie nodig maken. Eind 2022 heeft een volledige taxatie plaatsgevonden. Voor de waardering van dit deel van de beleggingen kan de directie zich niet baseren op publieke informatie, maar moeten er inschattingen worden gemaakt op basis van subjectieve aannames en uitgangspunten. Daarom beschouwen wij de waardering van gebouwen en terreinen als een kernpunt in onze controle.

### **Onze aanpak**

Onze belangrijkste controlewerkzaamheden omvatten:

- Toetsen van de gehanteerde methodieken, veronderstellingen en uitkomsten aan de hand van de methodieken en veronderstellingen die in de markt gebruikelijk worden geacht voor de betreffende beleggingen, aan de hand van het taxatierapport dat dat door een externe taxateur is opgesteld. Wij maken in onze aanpak gebruik van specialisten;
- Vaststellen of de waardering van terreinen en gebouwen en daarmee samenhangende waarderingonzekerheid adequaat zijn toegelicht in de jaarrekening.

### **Onze observatie**

Wij achten de door de Woningborg N.V. toegepaste waarderingsgrondslagen en uitgangspunten voor de waardering van terreinen en gebouwen neutraal. De toelichting op de actuele waarde en de waarderingonzekerheid in de jaarrekening achten wij toereikend.

## Waardering vordering uit herverzekering

### Omschrijving

De vordering uit herverzekering is gewaardeerd in overeenstemming met de voorwaarden van de herverzekeringscontracten en bedraagt ultimo 2022 EUR 18,0 miljoen. Ultimo 2022 bedragen de vorderingen op twee herverzekeraars met betrekking tot schadejaren 2016, 2017 en 2018 EUR 17,3 miljoen waarover met beide herverzekeraars een verschil van mening is ontstaan over een gedeelte van de vordering. Met de grootste herverzekeraar is hieromtrent inmiddels aan arbitrageprocedure is gestart.

De directie heeft in de toelichting de gebruikte grondslagen en assumpties van de waardering van de vordering uit herverzekering uiteengezet. De directie beoordeelt voorzieningen wegens oninbaarheid post voor post en brengt deze in mindering op de boekwaarde van de vordering.

Gezien de omvang van de vordering en het lopende geschil over een deel van de vordering beschouwen wij de waardering van vordering uit herverzekering als een kernpunt in onze controle.

### Onze aanpak

Onze belangrijkste controlewerkzaamheden omvatten:

- Evalueren van de door de directie opgestelde onderbouwing om de vordering uit herverzekering volledig te verantwoorden;
- Lezen van alle beschikbare correspondentie tussen Woningborg en de herverzekeraars;
- Vaststellen dat Woningborg meer claims heeft betaald, die onder het herverzekeringsprogramma kunnen worden ingediend, indien andere claims worden afgewezen;
- Vaststellen dat andere herverzekeraars, onderdeel van de 2016, 2017 en 2018 herverzekeringsprogramma's, de ingediende claims aan Woningborg hebben betaald;
- Evalueren of gedeeltelijke weigering van de ingediende claims door de herverzekeraars een impact kan hebben op de vordering uit herverzekering per jaareinde;
- Vaststellen of de waardering van vordering uit herverzekering en daarmee samenhangende waarderingonzekerheid adequaat zijn toegelicht in de jaarrekening.

### Onze observatie

Wij achten de door de Woningborg N.V. toegepaste waarderingsgrondslagen en uitgangspunten voor de waardering van vordering uit herverzekering acceptabel. De toelichting op de actuele waarde en de waarderingonzekerheid in de jaarrekening achten wij toereikend.

## Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

Naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij, omvat het jaarverslag andere informatie.

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

- met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- alle informatie bevat die op grond van Titel 9 Boek 2 BW is vereist voor het bestuursverslag en de overige gegevens.

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

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in Titel 9 Boek 2 BW en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben een mindere diepgang dan onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

De directie is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder de informatie die op grond van Titel 9 Boek 2 BW is vereist.

### ***Benoeming***

Wij zijn door de Raad van Commissarissen op 30 maart 2021 benoemd als accountant van Woningborg N.V. en zijn sinds boekjaar 2021 de externe accountant.

### ***Geen verboden diensten***

Wij hebben geen verboden diensten als bedoeld in artikel 5, lid 1 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van Organisaties van Openbaar Belang geleverd.

## **Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening**

### ***Verantwoordelijkheden van de directie en de Raad van Commissarissen voor de jaarrekening***

De directie is verantwoordelijk voor het opmaken en het getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW. In dit kader is de directie verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die de directie noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude. Daarbij is de directie, onder toezicht van de Raad van Commissarissen, verantwoordelijk voor het voorkomen en ontdekken van fraude en de niet naleving van wet- en regelgeving en het nemen van maatregelen om de gevolgen, voor zover mogelijk, ongedaan te maken en herhaling te voorkomen.

Bij het opmaken van de jaarrekening moet de directie afwegen of de vennootschap in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd verslaggevingsstelsels moet de directie de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij de directie het voornemen heeft om de vennootschap te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. De directie moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de vennootschap haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

De Raad van Commissarissen is verantwoordelijk voor het uitoefenen van toezicht op het proces van financiële verslaggeving van de vennootschap.



### ***Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening***

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

Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle materiële fouten en fraude ontdekken.

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

Een verdere beschrijving van onze verantwoordelijkheden ten aanzien van een jaarrekeningcontrole is te vinden op de website van de Koninklijke Nederlandse Beroepsorganisatie van Accountants (NBA) op: [nl\\_oob\\_01.pdf \(nba.nl\)](#). Deze beschrijving is onderdeel van onze controleverklaring.

Utrecht, 8 mei 2023

KPMG Accountants N.V.

W. Teeuwissen RA



# OM OP TE BOUWEN

