

Jaarverslag 2016

Woningcorporatie WonenBreborg

- 7 concrete beloften in ondernemingsplan 2017-2020: betaalbaarheid, optimale dienstverlening, beschikbaarheid, duurzaamheid, succesvolle wijken, financieel gezond, organisatie die zich continu verbetert.
- In 2016 5.000 huurders geen huurverhoging.
- 19 woningen opgeleverd, 292 sociale huurwoningen bouw gestart.
- 507 woningen maakten een verbetersprong in energielabels (2 tot 4 labelsprongen per woning).
- 614 woningen opgeknapt binnen grootonderhoud, bijna iedere dag 2 woningen opgeleverd.



Groeseind, Tilburg

JAARSTUKKEN 2016
STICHTING WONENBREBURG

Postadres: postbus 409, 5000 AK Tilburg

Telefoon: (013) 539 99 11

Fax: (013) 539 98 90

E-mail: info@wonenbreburg.nl

Internet: www.wonenbreburg.nl

Inschrijvingsnummer KvK: 20067125

INHOUD

Jaar in vogelvlucht	1
Missie, visie en kernwaarden	5
Kengetallen (geconsolideerd)	7
Betrekken huurders en andere belanghebbenden	9
1. Tevreden klanten en kijken op orde	13
1.1. Toewijzen, verhuren en verkopen	13
1.2. Betaalbaar en bereikbaar wonen	17
1.3. Wonen, welzijn en zorg	20
1.4. Leefbaarheid	23
1.5. Prestatieafspraken	25
1.6. Kwaliteit van dienstverlening	26
2. Omvang en kwaliteit vastgoed	29
2.1. Onze opgave in vastgoed	29
2.2. Omvang van de voorraad	31
2.3. Energiezuinige woningvoorraad	33
2.4. Kwaliteit van het vastgoed	34
3. Bestuursverslag	35
3.1. Corporate governance	35
3.2. Organisatie en organisatieontwikkeling	37
3.3. Juridische structuur	41
3.4. Risicomanagement	44
3.5. Ontwikkelingen met financiële impact	47
3.6. Financiële foto van WonenBregburg (op basis van FMR)	49
4. Bericht van de ondernemingsraad	53
5. Verslag van de raad van commissarissen	55
6. Jaarrekening 2016 Stichting WonenBregburg	70
6.1. Geconsolideerde balans (na resultaatbestemming)	70
6.2. Geconsolideerde functionele winst-en-verliesrekening	72
6.3. Geconsolideerd kasstroomoverzicht (directe methode)	73
6.4. Overzicht van het totaalresultaat	74
6.5. Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening	74
6.6. Grondslagen voor de waardering van de geconsolideerde activa en passiva	79
6.7. Grondslagen voor de bepaling van het geconsolideerde resultaat	89
6.8. Grondslagen voor de opstelling van het geconsolideerd kasstroomoverzicht	92
6.9. Toelichting op de onderscheiden posten van de geconsolideerde balans	93
6.10. Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen	114
6.11. Toelichting op de geconsolideerde winst-en-verliesrekening	117
6.12. Toelichting op het geconsolideerd kasstroomoverzicht	125
6.13. Enkelvoudige balans (na resultaatbestemming)	126
6.14. Enkelvoudige winst-en-verliesrekening	128
6.15. Grondslagen voor de waardering van de enkelvoudige activa en passiva in de balans	129
6.16. Toelichting op de enkelvoudige balans	129
6.17. Toelichting op de enkelvoudige winst-en-verliesrekening	133
Overige gegevens	137

Jaar in vogelvlucht

2016 was een enerverend jaar. Met een steeds veranderende externe omgeving en meer duidelijkheid over (de gevolgen van) de herziene woningwet hebben we gewerkt aan het huisvesten van mensen met beperkte kansen op de woningmarkt. Onze huurders hebben het in het afgelopen jaar op allerlei gebieden steeds moeilijker gekregen. Wij zien dat hun inkomens nauwelijks stijgen, hun zorgkosten oplopen en de ondersteuning die zij van Rijk en gemeenten krijgen elk jaar weer beperkter lijkt te worden. Wij zijn daarom erg blij dat wij in 2016 met onze huurdersorganisaties opnieuw overeenstemming hebben bereikt over de huuraanpassing binnen de kaders van het eerder afgesloten betaalbaarheidsakkoord. Op die manier kunnen wij een steentje bijdragen aan de betaalbaarheid van het wonen.

Waar wij ons de afgelopen jaren zo voor ingezet hebben, is gewaardeerd door de visitatiecommissie. De visitatiecommissie geeft ons op veel punten complimenten voor de weg die we zijn ingeslagen. De omslag die we afgelopen jaren maakten op het gebied van bedrijfsvoering en het uitvoeren van onze kerntaak en maatschappelijke opgave vormde aanleiding voor goede cijfers (gemiddeld een 7,7).

Uit het visitatierapport blijkt veel waardering voor onze maatschappelijke prestaties op het gebied van betaalbaarheid en leefbaarheid. Ook de verbeteringen in onze organisatie, waarin gewerkt is aan het verbeteren van de efficiency en het verlagen van de bedrijfslasten, zijn niet onopgemerkt gebleven. Onze leidraad, een gezonde, sobere en doelmatige bedrijfsvoering, heeft zijn vruchten afgeworpen. Daar zijn we trots op.

Tegelijk geeft het visitatieoordeel ons mee, te blijven werken aan de ingezette professionalisering en zichtbaarheid voor maatschappelijke partners. Dit doen we door met veel enthousiasme gesprekken binnen onze eigen organisatie en met onze maatschappelijke stakeholders te voeren. Deze bijeenkomsten hebben voeding en richting gegeven aan ons verhaal 'morgen beter doen, wat vandaag al best goed gaat'.

In de opmaat naar een nieuw Ondernemingsplan 2017-2020 richten we ons op de keuzes om in de wijken waar we actief zijn onze maatschappelijke, financiële en vastgoedprestaties te realiseren. Want dáár maken we het verschil: in de wijken. Daar kunnen wij onze huurders het best van dienst zijn. Met onze medewerkers, huurders en andere belanghebbenden zetten we dit de komende jaren door op de volgende hoofdthema's.



Betaalbaarheid

Wij verwachten dat het inkomen van onze doelgroep niet of nauwelijks groeit. Dat vraagt dat wij gematigd zijn in de huurontwikkeling van onze woningen. Hier ligt onze focus. Dat lijkt voor de hand te liggen voor een woningcorporatie. Toch leggen we hier een extra accent. We laten de komende 4 jaren de huren gemiddeld niet meer dan met inflatie stijgen. Om dat mogelijk te maken, sturen we scherp op onze kosten. Gezamenlijk met onze huurdersorganisatie hebben we afspraken vastgelegd in een betaalbaarheidsakkoord.

Resultaat 2016: In 2016 hebben de laagste inkomens in onze sociale huurwoningen een huurverhoging van maximaal 0,6% of maximaal 1,1% gekregen, afhankelijk van de ruimte tussen de actuele huur en de streefhuur. Dat ging om ruim 14.000 huishoudens (73,5% van onze huurders in een sociale huurwoning met de laagste inkomens). Daarnaast kreeg 26,5% (ruim 5.200 huurders) geen huurverhoging; waarvan een kleine 400 huurders (2%) zelfs een huurverlaging. Vooruitlopend op de huuraanpassing 2017 zal het merendeel van onze huurders (zo'n 14.500 huishoudens) naar verwachting geen huurverhoging krijgen en een gedeelte zelfs een huurverlaging.



Beschikbaarheid

De financiële crisis, de toename van het aantal eenpersoonshuishoudens, de vergunninghouders die we huisvesten en mensen die langer zelfstandig thuis wonen, leiden tot een extra vraag naar sociale huurwoningen. Terwijl de goedkope en betaalbare woningvoorraad in Breda en Tilburg de afgelopen jaren licht is gedaald, als gevolg van onder meer sloop en verkoop van sociale huurwoningen. Dit leidt tot druk op de beschikbaarheid van goedkope en betaalbare huurwoningen. We kiezen ervoor om de komende jaren onze portefeuille goedkope en betaalbare woningen uit te breiden; ook hier leggen we een extra accent. Over de omvang en de samenstelling van de sociale voorraad zijn door gemeenten, bewonerskoepels en corporaties prestatieafspraken gemaakt.

Resultaat 2016: Per ultimo 2016 hebben wij 19 huurwoningen opgeleverd en 292 huurwoningen in aanbouw. De zoektocht naar nieuwe bouwlocaties in Breda en Tilburg is ingezet, zodat de doelstellingen ook de komende jaren kunnen worden gerealiseerd.



Optimale Dienstverlening

Wij zijn er voor onze huurders en ons bestaansrecht ontleen we aan hen. Optimale dienstverlening sluit aan bij datgene wat huurders van ons mogen verwachten. Wij zetten ons maximaal in om onze huurders goed te helpen. Wij zijn voor hen bereikbaar; online, via telefoon, in de woonwinkel en in de wijk. Onze dienstverlening zal verder ontwikkeld worden door meer focus op wat onze huurder belangrijk vindt.

Resultaat 2016: Nu scoren wij op klanttevredenheid gemiddeld een 7,4. Het streven is in de toekomst een hoger cijfer te behalen.



Succesvolle wijken

Wij werken in wijken. Onze verantwoordelijkheid houdt niet op bij de woning, maar strekt zich uit tot de huurder, de woonomgeving, de buurt en de wijk. We kunnen en willen echter niet in ons eentje aan de slag. Samen met bewoners en maatschappelijke partners werken we aan leefbaarheid. De wijk vormt de centrale bouwsteen van onze organisatie.

Resultaat 2016: We zijn gestart met intensievere samenwerking tussen onze consultants en huismeesters in de wijk en onze vakmannen. In een pilot hebben een aantal vakmannen een vaste wijk waar ze voor werken. Dit maakt dat ze bewoners beter kennen en direct schakelen met de huismeester als er dringend iets nodig is. Zo worden onze huurders vaker in één keer goed geholpen.



Duurzaamheid

We werken aan woningen met een laag energieverbruik en lage CO₂-uitstoot. Zo dragen we bij aan duurzaamheid en houden we de woonlasten betaalbaar. Bij energiezuinige woningen streven we naar lagere of gelijkblijvende woonlasten voor de huurders. We sturen op verbetering van het energielabel, waarbij maatregelen voor het verminderen van CO₂-uitstoot het belangrijkste zijn. Bij de uitvoering streven we naar een beperking van overlast voor de huurder. Daarom kiezen we ervoor om de verduurzaming toe te passen bij het uitvoeren van groot of planmatig onderhoud.

Resultaat 2016: In 2016 zit 24% van onze woningen in de beste labels (A+, A en B) en heeft daarmee al het beste uitgangspunt voor lage energielasten. Ook zijn er in 2016 wederom 595 woningen naar een beter energielabel gebracht.



Organisatie die continu verbetert

Onze huurders, woningzoekenden en stakeholders verwachten terecht steeds meer van WonenBregburg. Daarom willen wij ons werk steeds beter en slimmer organiseren. Dit vraagt om een fijne, innovatieve werkomgeving met ontwikkelings- en doorgroei-mogelijkheden voor onze WonenBregburgers.

Resultaat 2016: In 2016 is het HPO (High Performance Organisation)-programma met name gericht op continu verbeteren. Er is veel aandacht besteed aan de communicatie van voorbeelden van betere samenwerking, slimmer werken en verbeteringen aanbrengen. Daarnaast is de groep HPO-coaches uit-

gebreed en voorzien van handige tools. Samenwerking, procesverbetering en in-/externe dienstverlening zijn hierbij focuspunten. Ook zijn we gestart met ontwikkelgesprekken met medewerkers om hun door groei te stimuleren.



We willen niet alleen een financieel robuuste leverancier van sociale woningen zijn. We willen ook samen met de gemeenten en andere woningcorporaties het hoofd bieden aan de uitdagingen die voor ons liggen. Daarom werken we tegen de laagst mogelijke kosten, rekening houdend met onze volkshuisvestelijke opgaven en de lange termijn. Door te besparen op onze kosten, onze bedrijfsvoering verder te professionaliseren en verantwoord bij te sturen in vastgoed, kunnen we onze continuïteit waarborgen.

Resultaat 2016: Sinds 2010 hebben we door actieve sturing de managementkosten van 23% naar 15,5% ten opzichte van de huuropbrengsten weten te verlagen.

De wijzigingen in de wet- en regelgeving zijn van grote invloed geweest op dit jaarverslag. De verplichte waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat heeft de jaarrekening danig veranderd. Zonder dat wij andere dingen zijn gaan doen, zijn onze woningen en andere eenheden op papier veel meer waard geworden. De waarde zou in de oude waarderingwijze (bedrijfswaarde) ultimo 2016 uitkomen op € 1,4 miljard, in de nieuwe komt die uit op € 2,4 miljard. De andere waarderingmethode heeft ook gevolgen voor de resultaatbepaling en het eigen vermogen, dat met een vergelijkbaar bedrag stijgt als de waarde van onze woningen.

De effecten van deze wijzigingen op de financiële sturing zijn echter beperkt. Wij sturen primair op een set van 5 parameters (zie paragraaf 3.6), waarbij slechts één parameter wordt beïnvloed door de verandering in waarderingwijze. Wij kijken ernaar uit dat er meer uniformiteit ontstaat in de verslagleggingseisen en de toetsingsnormen van de externe toezichthouder en borgsteller.

Ten slotte moeten wij door de nieuwe regelgeving ook een administratieve scheiding of juridische splitsing in onze sociale en commerciële activiteiten (daeb versus niet-daeb) doorvoeren. In 2016 dienden wij een ontwerp voorstel voor een administratieve scheiding in bij de Autoriteit woningcorporaties. Deze heeft ondertussen geoordeeld dat ons ontwerp aan de criteria voldoet.

De inrichting van de administratie moet op de scheiding aangepast worden. Ook in onze verslaglegging maken wij onderscheid in deze categorieën. In ons Ondernemingsplan zijn de sociale huuractiviteiten veruit het belangrijkste; in die zin verandert de scheiding niets aan onze doelstellingen.

Wij danken al onze samenwerkingspartners, maar vooral onze huurders(organisaties) en de gemeenten Tilburg en Breda voor hun inzet, vertrouwen en betrokkenheid het afgelopen jaar. Zonder hen kunnen we onze ambities voor de volkshuisvesting niet volbrengen. Ook spreken we onze waardering uit voor de inzet en betrokkenheid van onze medewerkers. Zij leveren iedere dag weer een grote bijdrage aan het woongenot en een zo optimaal mogelijke dienstverlening aan onze huurders; elke dag een beetje beter.

Aline Zwierstra heeft te kennen gegeven WonenBredburg per 1 juni 2017 te verlaten. Het bestuur bedankt Aline hartelijk voor haar inzet en gewaardeerde bijdrage aan de ontwikkeling van WonenBredburg. Zij heeft zich met grote betrokkenheid ingezet om de relatie met onze huurdersorganisaties en andere stakeholders vorm te geven en het onderwerp betaalbaarheid hoog op de agenda te houden.

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

Het bestuur heeft de jaarstukken 2016 van Stichting WonenBreborg met de toelichting opgesteld en met genoegen kennisgenomen van de controleverklaring d.d. 22 juni 2017.

Het bestuur van WonenBreborg,

Hans Pars
Voorzitter

Leo Schuld

Missie, visie en kernwaarden

Missie

WonenBreburg richt zich als sociale woningcorporatie in het woningmarktgebied Breda-Tilburg op het huisvesten van mensen met beperkte kansen op de woningmarkt. Samen met onze huurders en andere belanghebbenden dragen wij bij aan leefbare wijken.

Visie en ambities

Een verwachte toename van het aantal huishoudens met een laag inkomen en een beperkte inkomensontwikkeling van de meeste van onze bewoners vraagt om matiging van de huurprijzen. Op die manier kunnen wij ervoor zorgen dat onze huurders in onze wijken betaalbaar kunnen blijven wonen. Vanwege de toenemende vraag naar betaalbare woningen zullen wij ook extra sociale huurwoningen bouwen. Om bij te dragen aan lage woonlasten en een goed milieu maken we onze woningen energiezuinig.

De tevredenheid van onze bewoners wordt voor een belangrijk deel bepaald door de wijk waarin ze wonen. Door de toename van het aantal kwetsbare bewoners in onze wijken kan de leefbaarheid onder druk komen te staan. Daarom kiest WonenBreburg ervoor om nog meer dáár te zijn waar onze bewoners zijn, in de wijk. De ambities van WonenBreburg staan op de website en in het ondernemingsplan 2017-2020.

Kernwaarden

Als medewerkers van WonenBreburg dragen wij gezamenlijk onze identiteit uit. Onze 3 kernwaarden zijn: betrokken, vakbekwaam en duidelijk.

Betrokken

Wij zijn geïnteresseerd in het wel en wee van onze bewoners, leven professioneel mee, zijn alert op signalen en zetten voor die groep bewoners die het nodig hebben ons netwerk binnen en buiten WonenBreburg in om te helpen.

Vakbekwaam

Wij kennen ons vak, houden elkaar scherp en zijn betrouwbaar, geloofwaardig en integer, afspraak is afspraak.

Duidelijk

Wij vertellen wat we doen, wat we kunnen, helpen onze bewoners en relaties waar we kunnen, maar geven ook aan waar onze grenzen liggen.

Deze waarden laten zien hoe we omgaan met onze bewoners. De waarden hebben ook betekenis in onze relaties buiten en binnen onze organisatie en zijn leidend bij de ontwikkeling en het aannemen van nieuwe medewerkers.

Kengetallen (geconsolideerd)

Kengetallen op 31 december		
AANTALLEN	2016	2015
Aantal woningen ¹	26.854	27.010
Aantal garages en stallingplaatsen ¹	4.335	4.389
Aantal bedrijfsruimtes ¹	366	355
Aantal verhuureenheden ¹	31.555	31.754
Aantal (studenten)woningen opgeleverd of aangekocht ¹	19	248
Aantal woningen groot onderhoud uitgevoerd of in uitvoering ¹	752	782
Cumulatief aantal woningen verkocht met VoV (Verkoop onder Voorwaarde) (exclusief doorverkopen)	695	750
Cumulatief aantal woningen nieuwbouw verkocht met VoV (exclusief doorverkopen)	73	85
Aantal woningen met een huurprijs < € 409,93 (2015 < € 403,06)	5.883	5.794
EXPLOITATIE	2016	2015
Huren x € 1.000	170.642	166.715
Gemiddelde huurverhoging per 1 juli	1,0%	2,1%
Gemiddelde maandhuur per woning in € ²	506	498
Huurderving x € 1.000	2.601	3.142
Huurachterstand in % van de jaarhuur	1,23%	1,60%
Onderhoudsuitgaven per verhuureenheid in €	1.654	1.165
Managementkosten in % van de jaarhuur	15,5%	15,4%
Personeelsformatie (fte; exclusief vacatureruimte)	321,8	325,7
Mutatiegraad exclusief studenten	9,1%	9,3%
BALANS EN RESULTATENREKENING	2016	2015
Totaal groepsvermogen x € 1.000	1.483.364	1.401.683
Langlopende leningen ³	972.356	1.000.817
Jaarresultaat x € 1.000	81.682	71.422
FINANCIËLE RATIOS	2016	2015
Interest Coverage Ratio ⁸ [WSW-norm min. 1,4]	2,38	2,34
Debt Service Coverage Ratio ⁸ [WSW-norm min. 1]	1,36	1,36
Solvabiliteit totaal eigen vermogen ⁸ [WSW-norm min. 20%]	31,5%	34,2%
Loan to value (bedrijfswaarde) ^{4;8} [WSW-norm max. 75%]	67,2%	64,2%
Loan-to-WOZ-value/dekkingsratio ⁸ [WSW-norm max. 50%]	29,4%	30,6%
Rentabiliteit eigen vermogen ⁵	5,5%	5,1%
Rentabiliteit totale vermogen	4,5%	4,3%
Current ratio (liquiditeit)	0,39	0,40
Gewogen gemiddelde rentekostenvoet (vennootschappelijk)	3,7%	3,8%
Duration ⁶	5,13 jaar	5,28 jaar
Operationele kasstroom ⁷	29,3%	31,0%

1. Aantallen woningen, garages en stallingplaatsen, bedrijfsruimtes, verhuureenheden, (studenten)woningen, woningen groot onderhoud volgens huurcontractadministratie.
2. Dit kengetal is voor 2015 aangepast t.o.v. de jaarrekening 2015.
3. Saldo leningen overheid/kredietinstellingen en derden plus aflossingen komend boekjaar.
4. Bedrijfswaarde exclusief deelnemingen.
5. Rentabiliteit eigen vermogen is inclusief (ongerealiseerde) vermogensmutaties die niet via het resultaat, maar direct aan de reserves zijn toegevoegd.
6. Duration is de gewogen gemiddelde looptijd van de aflossingen en rentebetalingen van de leningen.
7. In % van de jaarhuuropbrengst.
8. Ratio's berekend op basis van WSW-definities.

Een aantal kengetallen van 2015 is in verband met stelselwijziging aangepast.

Betrekken huurders en andere belanghebbenden

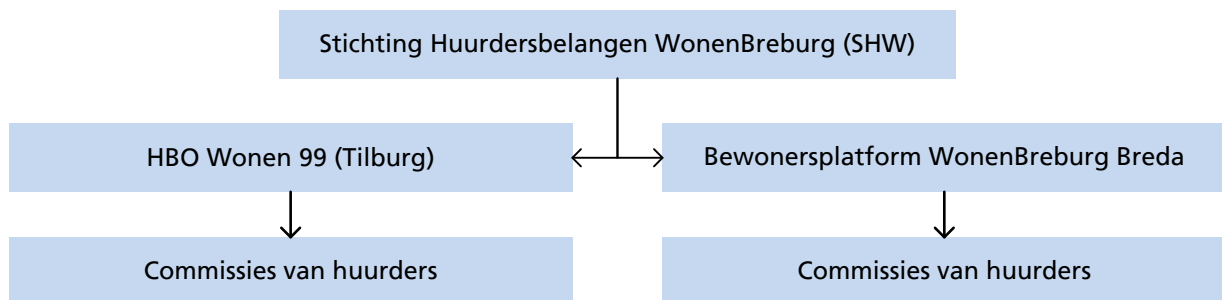
Wij vinden het belangrijk onze huurders en andere belanghebbenden te betrekken bij de beleidsvorming en met hen de dialoog aan te gaan over de uitvoering van ons beleid. Wij beheren maatschappelijk geld, beslissen daarover en geven het uit. En dus is het van belang om dat goed te doen door de wensen van huurders en belanghebbenden te kennen. Het zit in onze basishouding om continu te vragen wat onze huurders en omgeving vinden van het werk dat wij doen en hoe wij het doen.

Huurders bij beleid en beheer betrekken

Wij hebben een sterke band met onze huurdersvertegenwoordiging (SHW). Zij denken op alle thema's met ons mee en adviseren ons bij beleidsbeslissingen. De betrokkenheid tussen WonenBreburch en zijn huurdersvertegenwoordiging is groot. In de raad van commissarissen zitten 2 commissarissen die op voordracht van de huurdersorganisatie zijn benoemd. De huurdersorganisatie heeft regelmatig contact met de raad.

WonenBreburch is vooral actief in Breda en Tilburg en heeft een grote groep betrokken bewoners. Dat zien wij in 49 actieve commissies van huurders, de huurdersbelangenorganisaties in de steden en de overkoepelende huurdersbelangenorganisatie voor zaken die beide steden betreffen. Naast deze formele betrokkenheid zijn er ook bewoners op een informele manier betrokken via klankbordgroepen, socialmediakanalen en het live en digitaal klantenpanel.

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



Zowel op bedrijfsniveau als op stedelijk niveau en complexniveau zijn onze bewoners georganiseerd. Op bedrijfsniveau kennen wij [Stichting Huurdersbelangen WonenBreburch](#) (SHW).

Op stedelijk niveau overleggen we met [Bewonersplatform WonenBreburch](#) in Breda en met [HBO Wonen '99](#) in Tilburg. Op stedelijk niveau zitten de huurders ook met de collega-corporaties, hun huurdersvertegenwoordiging en de gemeenten aan tafel om samen te bepalen wat nodig is.

Daarnaast is er regelmatig overleg met verscheidene commissies van huurders. Zij vertegenwoordigen hun eigen complex, wijk of straat. Bewonersplatform WonenBreburch Breda en WonenBreburch ondersteunen, begeleiden en faciliteren in Breda 17 commissies van huurders. Huurdersbelangenorganisatie HBO Wonen 99 en WonenBreburch ondersteunen, begeleiden en faciliteren in Tilburg 32 commissies van huurders. We zoeken samen met SHW naar manieren om ook de informele participatie te versterken en verwachten daardoor meer huurders te activeren. We schatten in dat dit op termijn ook een positief effect heeft op de formele participatie; bezetting en continuïteit van de commissies van huurders. De hoeveelheid verplichtingen voor commissies van huurders schrikt potentiële leden vaak af. Samen met SHW onderzoeken we wat wij op dat punt binnen de wettelijke kaders kunnen doen aan ons participatiereglement.

De bewoners worden bijgestaan door professionele adviseurs, betaald door WonenBreburg en de gemeente. Dat maakt dat zij nog meer een gelijkwaardige partner zijn aan tafel. Op basis van beschikbaar budget op zowel centraal als stedelijk niveau kiezen de bewoners hun eigen, onafhankelijke adviseurs.

Reglement huurdersparticipatie

Wij hebben in overleg met de huurdersbelangenorganisaties een reglement huurdersparticipatie opgesteld. Dit reglement geeft aan op welke niveaus overleg plaatsvindt en hoe overlegstructuren en participatiewijzen zijn geregeld. In 2016 toetsten we het reglement aan de veranderingen in de Woningwet. Op onze website informeren wij de buitenwacht uitgebreid over huurdersparticipatie en huurdersbelangen.

Prestatieafspraken

In Tilburg en Breda hebben de corporaties in 2016, conform de vereisten van de Woningwet, nieuwe prestatieafspraken gemaakt. Bewoners zitten in beide steden in het bestuurlijk overleg met wethouders en corporatiebestuurders. Zo beslissen bewoners mee en zijn ze ook mede opdrachtgever. Dat kost tijd, maar dit proces verloopt door de inbreng van alle betrokken goed. In paragraaf 1.6 doen we verslag over de prestatieafspraken.

Akkoord Betaalbaarheid

Naast de prestatieafspraken op stedelijk niveau heeft WonenBreburg in 2014 op centraal niveau met SHW een Akkoord Betaalbaarheid afgesproken. Dit akkoord is erop gericht om ook op termijn voldoende betaalbare huurwoningen beschikbaar te hebben. Hierin hebben we een kader gesteld voor ons huurbeleid, sloop- en nieuwbouwprogramma en meerjarenonderhoudsplanning. Dit akkoord is gesloten voordat we gingen onderhandelen met de gemeenten Breda en Tilburg en vormde daarmee een belangrijk gezamenlijk uitgangspunt voor de prestatieafspraken.

Ondernemingsplan 2017-2020

Inmiddels heeft WonenBreburg zijn Ondernemingsplan 2017-2020 vastgesteld, met concrete keuzes en ambities voor de komende jaren. Daarover hebben we ook eerst overleg gehad met SHW en hun aanvullingen zijn erin meegenomen.

Besproken onderwerpen 2016

We overleggen 5 keer per jaar over complex- en stadsoverschrijdende onderwerpen met SHW. Hieronder staan enkele onderwerpen die we bespraken met de huurdersbelangenorganisaties:

Instemmingsaanvragen

- Geen

Adviesaanvragen (allen opgevolgd)

- Huur, streefhuur en servicekostenverhoging per 1 juli 2016
- Efficiency reparatieonderhoud
- Ondernemingsplan WonenBreburg 2017-2020
- Voorstel tot wijziging statuten Stichting WonenBreburg
- Tariefbepaling servicekosten per 1 januari 2017
- Conceptscheidingsvoorstel, verzoek zienswijze

Besproken thema's

- Addendum per 1 juli 2016 bij omgangscodes herstructurering en groot onderhoud 2015-2020
- Aedes-benchmark
- Optimale dienstverlening

- Nieuwe manier van meten van onze dienstverlening
- Herziene Woningwet
- Administratieve scheiding daeb/niet-daeb
- High performance organisation (HPO)
- Efficiency reparatieonderhoud
- Jaarlijkse Kaderbrief (2017)
- Warmtetarieven 2017
- Inkoopprogramma
- Visitatie
- Kwaliteitsbeleid
- Leefbaarheid en betrokkenheid
- Prestatieafspraken
- Informele participatievormen
- Digitale wereld en klantenpanels
- Jaarverslag 2015 (gedeeld met SHW)

WonenBregburg voerde in Breda 5 keer regulier overleg met Bewonersplatform WonenBregburg Breda. In Tilburg is er in 2016 4 keer regio-overleg gevoerd met HBO Wonen 99 en 2 keer ad hoc naar aanleiding van concrete vragen en ontwikkelingen.

Gemeenten en andere belanghebbenden bij beleid en beheer betrekken

Wij hebben nauw contact met een aantal belangrijke stakeholders.

Gemeenten

De gemeenten Tilburg en Breda zijn essentiële stakeholders. Daarmee stemmen we o.a. prestatieafspraken af, doen het jaarlijks bod om tot prestatieafspraken te komen en hebben nauw contact over actualiteiten, indien nodig met wethouders.

Maatschappelijke partners

Buiten onze huurders en gemeenten hebben we met regelmaat contact met onze belangrijke stakeholders in het maatschappelijk veld van de steden waar onze huurders wonen. Zij zijn belangrijk bij het realiseren van onze ambities als Succesvolle Wijken (leefbaarheid), Optimale Dienstverlening (Tevrede Klanten) en Beschikbaarheid & Betaalbaarheid. Alleen in samenwerking met elkaar in de stad weten we wonen betaalbaar, veilig en leefbaar te houden.

- Collega-corporaties Breda: Allee Wonen en Laurentius Wonen
- Collega-corporaties Tilburg: TIWOS, TBV Wonen, 't Heem
- Onderwijs: NHTV Breda en UVT Tilburg
- Welzijn en Zorg: Contour de Twern, IMW, Leystroom, Raffy Zorg Breda, RIBW, SMO Breda, Thebe, Traverse, Jutzt, ASVZ, SMO, WIJ, VluchtelingenWerk Nederland, De Wever, MEE, Kompaan en De Bocht
- Politie Tilburg en Breda

Het bestuur van WonenBregburg heeft minstens 2 keer per jaar overleg met het grootste deel van onze stakeholders.

Samenwerken in landelijke, regionale en lokale netwerken

WonenBreburg werkt samen in verschillende landelijke, regionale en lokale netwerken.

Kennisplatform Corpovenista

Kennisplatform Corpovenista is het samenwerkingsverband van stedelijke woningcorporaties (de Alliantie, Eigen Haard, Havensteder, Portaal, Stadgenoot, Tiwos, Vidomes, Woonbedrijf, WonenBreburg, Woonbron, Woonstad, De Goede Woning en Ymere) en Aedes. Corpovenista ontwikkelt onafhankelijk nieuwe kennis en past deze toe in de eigen omgeving. Centrale thema: duurzaam investeren in vitale steden. In het lopende programma worden actuele vragen rond betaalbaarheid, woningmarkt en dynamiek in de stad uitgewerkt. De resultaten van 2016 zijn gepresenteerd op het Jaarcongres Goed Wonen, Samen Organiseren op 4 oktober 2016.

Lente

Lente is een samenwerkingsnetwerk van 9 Brabantse woningcorporaties op de thema's betaalbaarheid, legitimatie, slimmer organiseren en participatie. Doel van de samenwerking op deze thema's is om te leren, te ontwikkelen, naar buiten te treden en geld te besparen. In 2016 heeft Lente in samenwerking met Rijksuniversiteit Groningen een opleidingsprogramma georganiseerd voor de bestuurders van de Lente-corporaties.

Afgelopen jaar hebben wij, veelal in samenwerking met collega-corporaties AlleeWonen, Casade en Zayaz, in Lente-verband het inkoopbeleid en onze inkoopprocessen verder geprofessionaliseerd. Daarbij besteden wij ook aandacht aan het in dienst nemen van mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt en aan eisen die wij aan onze leveranciers stellen in het kader van maatschappelijk verantwoord ondernemen, zoals het gebruiken en aanbieden van duurzame (met keurmerken gecertificeerde) materialen.

De Vernieuwde Stad

In 2016 is WonenBreburg lid geworden van De Vernieuwde Stad. De Vernieuwde Stad is een platform van grote, maatschappelijk betrokken woningcorporaties die met hun voeten midden in de grootste stedelijke problematiek staan. Samen vertegenwoordigen deze corporaties bijna 40% van de sociale huursector. Naast bestuurlijke uitwisseling en een jaarlijks congres zijn er werkgroepen op verschillende thema's: prijsbeleid, governance, financiën en fiscaliteiten, stedelijke vernieuwing en werkgeverszaken.

Kences en andere

In Kences-verband dragen we bij aan de agendering van actualiteiten op het gebied van studentenhuisvesting. Verder neemt WonenBreburg deel aan Groene Huisvesters en diverse andere landelijke en regionale netwerken op het gebied van energie en duurzaamheid en vastgoedontwikkeling. Lokaal nemen we deel aan overleg met de Tilburgse corporaties en het Bredase directeurenoverleg.

1. Tevreden klanten en wijken op orde

1.1. Toewijzen, verhuren en verkopen

Woonruimtebemiddeling

Onze woningen in Breda en Tilburg worden toegewezen volgens het combinatiemodel: aanbodmodel, lotingmodel en direct te huur. We gebruiken daarvoor de woonruimtebemiddelingssystemen Klik voor Wonen (Breda), Woning in Zicht (Tilburg) en Klik voor Kamers (studenten). Daarmee bieden we onze klanten optimale dienstverlening via maatwerk en flexibiliteit. Deze manier van toewijzen vraagt een actieve houding van de woningzoekende; deze kiest zelf uit het aanbod en houdt zijn zoekprofiel actueel.

Klik voor Wonen is de afgelopen jaren uitgegroeid tot een samenwerkingsverband van 10 corporaties. Met deze groei, en ook met het vooruitzicht op nog meer uitbreiding, is de vraag ontstaan naar een meer professionele en slagvaardige organisatie. Klik voor Wonen in de regio Breda treft voorbereidingen om een stichting op te richten.

In 2015 hebben 3 samenwerkingsverbanden op het gebied van woonruimteverdeling – Woning in Zicht, Klik voor Wonen en Wooniezie in Helmond en Eindhoven – samen de keuze gemaakt voor één aanbieder van een systeem voor woonruimtebemiddeling. Het doel is het verlagen van de kosten door gezamenlijk een standaardoplossing te ontwikkelen, implementeren en beheren. Het systeem moet corporatiemedewerkers en woningzoekenden optimaal faciliteren bij het aanbieden, respectievelijk vinden, van geschikte woonruimte. Deze keuze voor gezamenlijke inkoop draagt bij aan uitstekende dienstverlening en betaalbaarheid. In 2016 is het nieuwe systeem in Tilburg naar alle tevredenheid van zowel woningzoekenden als medewerkers in gebruik genomen. In 2017 wordt het systeem in Breda geïmplementeerd.

Tabel Woonruimteverdeling per 31 december

	Breda e.o. ⁽¹⁾ (Klik voor Wonen)	Tilburg (Woning In Zicht)	studenten Breda	studenten Tilburg
Inschrijving woningzoekenden totaal	74.683 ⁽²⁾	47.305	3.350 ⁽³⁾	3.441 ⁽³⁾
Aantal woningzoekenden:				
(1) urgentiekandidaten	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
(2) WMO- en AWBZ-indicatie	n.v.t.	507	n.v.t.	n.v.t.
Inschrijftijd voor toewijzing in maanden (inclusief extra inschrijfduur vanwege persoonlijke omstandigheden)	Breda: 48 WB: 50,4	Tilburg: 52,1 WB: 53,3	3,6 ⁽⁴⁾	2,4 ⁽⁴⁾
Toewijzing WB aan urgenten	0	28	n.v.t.	n.v.t.
Aanbiedingsgraad per huurwoning WB	2,5	1,72 ⁽⁵⁾	2,04 ⁽⁴⁾	1,63 ⁽⁴⁾

Klik voor Wonen is het woningbemiddelingssysteem voor Breda en omstreken, WIZ is het woonruimtebemiddelingssysteem voor Tilburg, WB is WonenBredburg. (1) Betreft regionale cijfers, tenzij anders vermeld. (2) Exclusief studenten. (3) Cijfers zijn op basis van studieplaats Breda en Tilburg, want in Klik voor Kamers geldt geen bindingseis qua opleiding. (4) Betreft de inschrijfduur en aanbiedingsgraad voor de studentenkamer, onzelfstandige verhuureenheid. (5) Exclusief groepsaanbiedingen.

95%-passendheidsnorm

In 2016 heeft WonenBredburg 99,6% passend toegewezen aan de primaire doelgroep. WonenBredburg moet vanaf 1 januari 2016 bij het toewijzen van sociale huurwoningen voldoen aan de nieuwe passendheidsnorm in de Woningwet. De overheid wil hiermee voorkomen dat huishoudens met de laagste inkomens in te dure woningen terechtkomen. WonenBredburg heeft dit vertaald naar nieuwe huurinkomensregels.

De volgende uitgangspunten zijn hierbij leidend:

- De primaire doelgroep, huurtoeslaggerechtigden, mag alleen reageren op woningen tot de aftoppingsgrenzen € 586,68 en € 628,76.

- De secundaire doelgroep, tussen huurtoeslaggrenzen en € 35.739, mag in Tilburg alleen reageren op woningen vanaf € 628,76 tot € 710,68. In Breda mogen zij ook reageren op woningen onder de aftoppingsgrenzen, maar de primaire doelgroep heeft voorrang.
- We maken hierop één uitzondering: de drie- en meerpersoonshuishoudens die niet huurtoeslagge-rechtigd zijn. Vanwege de betaalbaarheid geven we deze doelgroep van gezinnen met kinderen en een inkomen tussen € 30.000 en € 35.739 de mogelijkheid om woningen met een huurprijs vanaf € 586,68 te huren, in plaats van vanaf € 628,76.

Voor een beperkt aantal situaties maakt WonenBredburg gebruik van de 5% ruimte voor niet-passend toewijzen. Dit betreft woningzoekenden met een laag inkomen, maar met aantoonbaar vermogen en herstructureringskandidaten met wie al voor 1-1-2016 afspraken zijn gemaakt. Daarnaast wijzen we ook de duurdere, technisch zwaar aangepaste (voormalig WMO-)woningen toe aan de primaire doelgroep met een zorgindicatie.

	goedkoop	met huurtoeslag betaalbaar (1-2 pers.)	met huurtoeslag betaalbaar (>= 3 pers)	middelduur	totaal
<i>WonenBredburg</i>					
Passend	1.869	1.073	159	0	3.101
Niet passend	0	0	5	6	11
Totaal	1.869	1.073	164	6	3.112
<i>Breda</i>					
Passend	525	342	76	0	943
Niet passend	0	0	3	2	5
Totaal	525	342	79	2	948
<i>Tilburg</i>					
Passend	1.344	731	83	0	2.158
Niet passend	0	0	2	4	6
Totaal	1.344	731	85	4	2.164

In de gemeenten Gilze-Rijen en Zundert is 100% passend toegewezen. In Alpen-Chaam hebben geen mutaties plaatsgevonden.

90%-toewijzingsnorm; relatie huur en inkomen

Wij verhuren onze vrijkomende woningen met een huurprijs van maximaal € 710,68 (prijsspeil 2016) binnen de ruimte die de EU-norm ons biedt. Dat houdt in dat we ten minste 90% van de vrijkomende sociale huurwoningen verhuren aan de doelgroep. De 10% ruimte die hierdoor ontstaat, benutten we voor onder andere herstructureringskandidaten, urgenten en huurders met middeninkomens. De middeninkomens bieden we de mogelijkheid een woning te huren boven de tweede aftoppingsgrens¹ van € 628,76. In 2016 heeft WonenBredburg in totaal 1,5% van de woningen verhuurd binnen de 10%-regeling. Van de extra 10% ruimte die per 1 juli 2015 door de nieuwe Woningwet is ontstaan, maken we geen gebruik.

Tabel Verhuringen conform EU-regeling 2016 (inclusief Studenten en Tijdelijke verhuur (ST))

In %	Breda	Tilburg	ST Breda	ST Tilburg	WonenBredburg
Binnen EU-regeling primair	98,2%	97%	99,7%	100%	98,5%
Buiten EU-regeling primair	1,8%	3%	0,3%	0%	1,5%
Totaal	100%	100%	100%	100%	100%
Binnen EU-regeling secundair	1,8%	2,9%	0%	0%	1,5%
Buiten EU-regeling secundair	0%	0,1%	0,3%	0%	0,1%

¹ De maximale huurprijs waarbij een huurder/huishouden nog huurtoeslag kan krijgen.

Verhuren in de vrije sector

We beheren 1.278 woningen met een huurprijs boven de liberaliseringsgrens van € 710,68. Hiervan hebben 1.051 eenheden een geliberaliseerd huurcontract. In dit prijssegment is er in beide steden relatief veel aanbod van andere verhuurders. De verhuur van deze vrijesectorwoningen is maatwerk. Dit maatwerk, in combinatie met de extra inzet van onze gespecialiseerde verhuurmakelaars, heeft per saldo geresulteerd in een daling van de huurderiving vanwege leegstand met € 220.000 ten opzichte van 2015.

Tijdelijke verhuur bij herstructurering

Wij hebben een aantal wooncomplexen aangewezen voor sloop. Voordat de woningen gesloopt worden, verhuren wij ze op basis van een contract voor korte duur – meestal aan studenten – op basis van de leegstandswet.

Verhuren in samenwerking met onderwijsinstellingen

Kwaliteitsslag kamers buitenlandse studenten NHTV en AVANS in Breda

In 2015 besloten we om de verhuur van kamers voor buitenlandse studenten in Breda vanuit één locatie, de Epelenberg, te organiseren. Dit jaar is tot en met december gewerkt aan het grondig opknappen van het gebouw en de kamers. In de appartementen is onder meer dubbelglas geplaatst en zijn wc, keuken en badkamer vernieuwd – voor zover dat in de laatste jaren nog niet gedaan was. De buitenkant is onder handen genomen. De uitstraling van het complex is totaal vernieuwd: stijlvol en modern.

Om alles goed te laten verlopen, hebben we veel energie gestoken in het informeren van de toekomstige bewoners, NHTV en AVANS. Buitenlandse studenten hebben we met brochures, foto's en filmpjes over de overlast geïnformeerd, zodat ze bij het huren van een kamer in de Epelenberg al wisten wat ze konden verwachten tijdens hun verblijf.

De werkzaamheden zijn uitgevoerd terwijl de kamers bewoond waren; dat was de grootste uitdaging. Tijdens de werkzaamheden konden de studenten ongeveer 2 weken geen gebruik maken van hun toilet, douche en keuken. Daarom hebben we als alternatief een aantal noodvoorzieningen tussen de 3 flats geplaatst. De 2 wisselappartementen, die voor de studenten beschikbaar waren om er rustig te kunnen studeren of verblijven, zijn nagenoeg niet gebruikt.

Voor 2017 staat het aanpakken van de wasserette voor de bewoners van de Epelenberg en het huismeesterskantoor voor de wijk gepland. Dit doen we voor een goede dienstverlening aan onze buitenlandse studenten en alle bewoners in de wijk.

Grote run op kamers exchange studenten Professor Verbernelaan in Tilburg

De kwaliteitsslag die we dit jaar bij onze kamers in Breda gerealiseerd hebben, realiseerden we in 2015 voor de kamers voor buitenlandse studenten in het complex aan de Verbernelaan in Tilburg. De 172 kamers die we voor een deel exclusief voor de buitenlandse studenten (exchange studenten) van de Tilburg University bestemmen, waren mede daardoor snel verhuurd.

Een groot deel van de buitenlandse studenten moet via een reguliere inschrijving een kamer vinden. Niet elke buitenlandse student is daar bij aanvang van de studie meteen in geslaagd. Ook in 2016 kwam er een grote groep buitenlandse studenten naar Tilburg zonder al over een kamer te beschikken. Uiteindelijk heeft iedereen zijn stek gevonden, al dan niet met hulp van Tilburg University. We blijven in gesprek met Tilburg University over hoe we kunnen voldoen aan de vraag naar gestoffeerde en gemeubileerde kamers voor deze groep huurders. Een groep PhD- en TIAS-studenten blijven we naar tevredenheid van de studenten huisvesten in de Rijtse Akkers in Tilburg.

Verkopen van woningen

In 2016 heeft WonenBreda 90 woningen verkocht na huuropzegging. Daarnaast zijn er nog 7 woningen vanuit nieuwbouwoplevering verkocht; dat betroffen de laatste nieuwbouwkoopwoningen

van WonenBregburg uit de projecten Forum en Groeseind-Villament. Er zijn bovendien 21 parkeerplaatsen en 1 bedrijfsonroerendgoed- (BOG-)kelder verkocht.

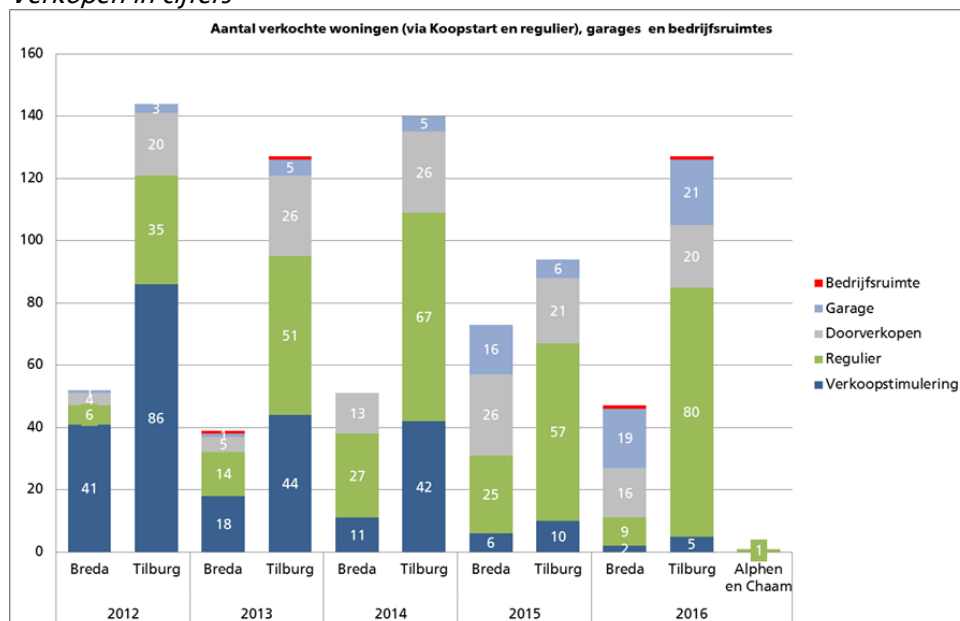
De portefeuille 'te verkopen woningen' is in 2016 aangepast, omdat we besloten hebben minder woningen te verkopen met een huurprijs onder de eerste en tweede aftoppingsgrens. Zo houden we meer huurwoningen beschikbaar voor huishoudens met lage inkomens in de primaire doelgroep. Woningen die aangemerkt zijn als niet-strategisch vastgoed zijn toegevoegd om in aanmerking te komen voor verkoop, zoals de vrijesectorwoningen met een huurprijs boven de € 710, in de stad verspreid liggende woningen en woningen in het middengebied Alphen en Chaam, Gilze en Rijen en Zundert. Ook het bedrijfsonroerendgoed zonder sociaal-maatschappelijke toegevoegde waarde zetten wij in om onze uitbreidingsambities te realiseren. Door niet-strategisch vastgoed te verkopen, komt geld beschikbaar waarmee wij kunnen investeren in nieuw te bouwen woningen met een betaalbare huur.

Het aantal zogenaamde doorverkopen is gestegen ten opzichte van eerdere jaren: 71 woningen in 2016. Dit zijn onder Koopgarant verkochte woningen, die wij na terugkoop weer doorverkopen. Deze toename heeft te maken met de groei van de portefeuille verkopen onder voorwaarden (VoV) in de afgelopen 10 jaar. WonenBregburg heeft voor nog ongeveer 700 woningen een terugkoopverplichting vanuit de onder voorwaarden van Koopgarant verkochte woningen. Deze portefeuille groeit niet meer, omdat WonenBregburg eind 2014 is gestopt met het verkopen van woningen onder Koopgarant.

Koopstart

Inmiddels biedt WonenBregburg Koopstart aan als alternatief voor Koopgarant. Er zijn 42 woningen met Koopstart verkocht: 35 vanuit doorverkopen na terugkoop Koopgarant en 7 woningen na huuropzegging door de huurder. Koopstart is een regeling om de verkoop van woningen te stimuleren. De regeling is bestemd voor starters op de woningmarkt met lage middeninkomens. Het inkomen van een koper wordt getoetst om te kijken of de koper in aanmerking komt voor prijsverlaging. Afhankelijk van de hoogte van het inkomen en de taxatiewaarde komen kopers in aanmerking voor 15% of 25% verlaging van de koopsom. Als de koper de woning later doorverkoopt, betaalt hij de verlaging terug aan WonenBregburg. Bij Koopstart heeft WonenBregburg geen terugkoopverplichting.

Verkopen in cijfers



1.2. Betaalbaar en bereikbaar wonen

Kostenverlaging

WonenBreburch heeft de laatste jaren aan kostenverlaging gewerkt door het professionaliseren van het inkopen en door te bezuinigen op de kosten van de organisatie. Bij dat laatste hebben we wel gekeken dat de bezuiniging onze dienstverlening niet beperkt.

Je ziet dit terug in de cijfers van de Aedes-benchmark 2016. WonenBreburch scoort een B, maar meer zegt het getal van de uitgaven. Wij zitten met onze bedrijfslastenscore net onder het gemiddelde. In 2014 scoorden we nog een C, met gemiddelde bedrijfslasten van € 1.291. In 2015 zaten we op € 873 per verhuureenheid.

Cijfers Stichting WonenBreburch: benchmarkpositie: Middengroep – B

Prestatieveld bedrijfslasten	score WonenBreburch	gemiddelde sector	score WonenBreburch
Geharmoniseerde beïnvloedbare netto bedrijfslasten	€ 840	€ 853	B

Huurprijsbeleid voor onze doelgroep

Ook in 2016 stond de betaalbaarheid van sociaal wonen voor huurders onder druk. We zien een toenemende vraag naar goedkope woningen als gevolg van de groei van de sociale doelgroep. Deze nieuwe intreders hebben over het algemeen één kenmerk gemeen: een relatief laag inkomen vanuit het gegeven dat er slechts één inkomen is. Dit zijn de zogenaamde eenpersoonshuishoudens. De instroom van vergunninghouders kan de eenpersoonshuishoudensgroei nog verder laten toenemen. Voor de huishoudens die al bij ons huren, geldt dat hun inkomens in de afgelopen jaren nauwelijks of niet zijn gegroeid. De huren zijn in veel gevallen wel verhoogd. Daardoor komt ook hier de betaalbaarheid in het geding.

Gezien de toenemende vraag willen we nieuwe woningen toevoegen aan onze sociale voorraad. Daarnaast willen we onze huidige voorraad betaalbaar houden: we willen de huren liever niet laten stijgen. Om de oplopende kosten op te vangen, optimaliseren we onze organisatie en processen. Het effect daarvan blijkt onder andere uit de kengetallen managementkosten en personeelsformatie op pagina 7. Dat we onze dienstverlening efficiënt inrichten, ligt voor de hand. We willen onze woningzoekenden en huurders optimaal van dienst zijn, maar uiteindelijk wordt elke dienst betaald uit de huurprijs. De oplopende kosten, onder meer als gevolg van de verhuurderheffing, kunnen echter niet volledig uit bezuinigingen worden betaald. Een verhoging van de huren was daardoor helaas ook in 2016 noodzakelijk. We hebben de huurstijging voor de sociale doelgroep desondanks zeer beperkt kunnen houden.

Wonen betaalbaar maken en houden is een belangrijk kernthema van ons handelen in de komende jaren. Daarvoor zijn al eerder afspraken gemaakt met de Stichting Huurdersbelangen WonenBreburch (SHW) en de gemeenten Breda en Tilburg. Nieuwe wet- en regelgeving is een ander belangrijk thema met invloed op het huurbeleid. Vanaf 2016 geldt de nieuwe Wet doorstroming huurmarkt, die (hardere) grenzen stelt aan de jaarlijkse huursomstijging van corporaties. We stellen vast dat het overheidsbeleid steeds dichterbij ons eigen beleid komt dat we enkele jaren geleden hebben ingezet. In 2016 hebben we het nieuwe WonenBreburch-ondernemingsplan opgesteld. Het plan is geldig voor de periode 2017-2020. Wat betreft betaalbaarheid gaan we hiermee verder dan wettelijk van ons wordt geëist. We willen de huurders met de smalste beurs het meest ontzien. Zo streven we naar betaalbare woningen voor mensen met een smalle beurs, want daar zijn woningcorporaties voor. Het is onze ambitie om in de gehele ondernemingsplanperiode de totale huren gemiddeld met niet meer dan inflatie te laten stijgen. In 2016 hebben we dus al een goede stap in deze richting gezet.

Streefhuurbeleid

De basis van ons huurbeleid was ook in 2016 het vernieuwde streefhuurbeleid uit 2015. Het streefhuurbeleid geeft, naast het toekomstplan voor ons vastgoed, de kaders voor het bepalen van de huur die een nieuwe huurder gaat betalen.

De streefhuren van zelfstandige en onzelfstandige eenheden zijn per 1 juli 2016 verhoogd met het inflatiecijfer van 0,6%. Bij het bepalen van de streefhuur houden we rekening met de betaalbaarheid van onze woningen. Dat betekent dat de streefhuur in veel gevallen lager is dan de huur die we eigenlijk zouden mogen vragen voor de woning; gemiddeld vragen wij zo'n 80% van de maximale huurprijs (op basis van het wettelijke woningwaarderingstelsel). In veel gevallen houden we onze huurprijzen onder de aftoppingsgrenzen van de huurtoeslagwet om onze woningen bereikbaar te houden voor mensen met de laagste inkomens.

Tabel Prijs-kwaliteitsverhouding bezit 'zelfstandige eenheden' per 31 december

			exclusief zelfstandige studenteneenheden	
	Breda	Tilburg	Breda	Tilburg
Gemiddeld aantal punten WWS	144	143	145	145
Puntprijs o.b.v. nettohuur	€ 3,73	€ 3,67	€ 3,73	€ 3,66
Puntprijs t.b.v. streefhuren	€ 4,00	€ 3,95	€ 4,01	€ 3,95
Gemiddelde netto huurprijs per woning per maand	€ 536	€ 524	€ 539	€ 532

Tabel Prijs-kwaliteitsverhouding bezit 'onzelfstandige eenheden' per 31 december

	Breda	Tilburg
Gemiddeld aantal punten WWS	134	128
Puntprijs o.b.v. nettohuur	€ 1,74	€ 1,80
Puntprijs t.b.v. streefhuren	€ 1,75	€ 1,81
Gemiddelde netto huurprijs per woning per maand	€ 233	€ 230

Gemiddeld streefhuurniveau van de onzelfstandige eenheden in Breda is lager dan die in Tilburg, omdat er in Tilburg meer vraag is naar dit soort onzelfstandige eenheden.

Tabel Woningbezit (exclusief gemeubileerde verhuur, tijdelijke verhuur en buitenlandse studenten)

Prijsklassen huur per 31 december	totaal	Breda		Tilburg	
		wonin- gen	studen- tenwoni- gen	wonin- gen	studen- tenwoni- gen
Goedkoop (< € 409,93)	5.883	1.207	701	1.949	2.026
Betaalbaar tot 1 ^e aftoppingsgrens (€ 409,93 - ≤ € 586,68)	13.362	4.570	61	8.658	73
Betaalbaar tot 2 ^e aftoppingsgrens (€ 586,69 - ≤ € 628,76)	3.032	911		2.114	7
Bereikbaar tot liberaliseringsgrens (€ 628,77 - ≤ € 710,68)	3.038	1.211		1.827	
Duur boven liberaliseringsgrens (> € 710,68)	1.539	723		814	2
Totaal	26.854	8.622	762	15.362	2.108
Goedkoop (< € 409,93)	21,90%	14%	92%	12,70%	96,10%
Betaalbaar tot 1 ^e aftoppingsgrens (€ 409,93 - ≤ € 586,68)	49,80%	53%	8%	56,30%	3,50%
Betaalbaar tot 2 ^e aftoppingsgrens (€ 586,69 - ≤ € 628,76)	11,30%	10,60%	0%	13,80%	0,30%
Bereikbaar tot liberaliseringsgrens (€ 628,77 - ≤ € 710,68)	11,30%	14%	0%	11,90%	0%
Duur boven liberaliseringsgrens (> € 710,68)	5,70%	8,40%	0%	5,30%	0,10%
Totaal	100%	100%	100%	100%	100%

Jaarlijkse huurverhoging

Per 1 juli 2016 hebben wij, net als in voorgaande jaren, zoals hierboven geschreven gebruikgemaakt van de mogelijkheid om de huren aan te passen, afhankelijk van de prijs en kwaliteit van de woning en het huishoudinkomen. De huishoudens met een hoger inkomen betalen een hogere bijdrage aan de stijging van de totale huursom dan de lagere inkomens. Dit betekende in 2016:

- Huishoudens met een inkomen tot € 34.678 kregen in de basis een huurverhoging van 0% tot 0,6%, afhankelijk van de verhouding tussen de actuele huur en de streefhuur. Bij de actuele huren die meer dan 75 euro onder de streefhuur liggen, berekenen we 1,1%. Bij de actuele huren ver boven de streefhuur pasten we een huurverlaging toe.
- Huurders met een inkomen tussen € 34.678 en € 44.360 kregen in de basis een inkomensafhankelijke huurverhoging van 2,6%. Een uitzondering hierop vormden de huishoudens in deze categorie die een actuele huur betaalden boven de tweede aftoppingsgrens (€ 628,78) en op of boven de streefhuur. Zij kregen in lijn met de inkomens tot € 34.678 een huurverhoging van 0% tot 0,6%.
- Huurders met een inkomen boven € 44.360 kregen een huurverhoging van 4,6%.

Het huurverhogingsbeleid per 1 juli 2016 past binnen het Akkoord Betaalbaarheid uit 2014. SHW heeft een positief advies uitgebracht over het huurverhogingsbeleid per 1 juli 2016. We hebben met de huurverhoging van 2016 de wettelijke mogelijkheden tot verhoging niet volledig benut. Hiervoor kozen we bewust: WonenBreburg vond deze toegestane stijgingen te hoog voor de huurders met de laagste inkomens.

Bezwaren tegen de huurverhoging per 1 juli

In 2016 hebben 125 huurders bezwaar gemaakt tegen de huurverhoging. Dit zijn er beduidend minder dan in 2015, toen het er nog 414 waren. 81 bezwaren werden toegewezen; het grootste gedeelte hiervan betrof een bezwaar vanwege een inkomensdaling. We ontvingen 66 bezwaren met een verzoek tot huurverlaging vanwege een inkomensdaling in 2016. Die verzoeken handelen we in 2017 verder af, omdat we conform de richtlijnen pas in juni 2017 kunnen bepalen of deze gegrond of ongegrond zijn.

Betaalachterstanden

Ons incassoproces is ingericht op het zo snel mogelijk herkennen van betalingsproblemen, zodat we op de huurder afgestemde acties kunnen ondernemen; dus op maat én effectief. Zij die hulp nodig hebben, krijgen dat. Wij helpen huurders die 'omhoog zitten'. Zij die niet willen, maar wel kunnen, krijgen heldere grenzen aangeduid.

Goed samenwerken tussen medewerkers van afdelingen is essentieel voor een goede dienstverlening, evenals nauwe samenwerking met hulpverlenende instanties en deurwaarders. Daarom hebben we met deze partijen (prestatie)afspraken gemaakt.

De achterstand aan huurbetalingen bedraagt 1,23% van de jaarhuur per 30 november 2016; eind 2015 was dat nog 1,60%. Het is ons gelukt om de dalende lijn op de huurachterstanden in 2015 voort te zetten in 2016, ondanks dat het besteedbare inkomen van de meeste van onze huurders nog steeds onder druk staat en de huurprijzen toegenomen zijn. De belangrijkste succesfactoren daarvoor zijn een goede samenwerking met andere afdelingen, het verder optimaliseren van onze processen en het gebruikmaken van een credit-managementsysteem.

Ontruimingen

Als sociaal huisvester waken we voor huisuitzettingen, zeker als het gezinnen betreft. Ontruimen doen we pas als het echt niet anders kan. Waar het kan, bedenken we samen met de huurder en andere maatschappelijke organisaties een oplossing.

In 2016 heeft WonenBreburg 182 aanzeggingen tot ontruiming gedaan. Uiteindelijk zijn 76 ontruimingen uitgevoerd: 2 studentenwoningen, 2 bedrijfspanden en bij reguliere woningen 17 in Breda en 55 in Tilburg. In Tilburg waren dat er 49 vanwege wanbetaling, 3 vanwege huurachterstand en hennep, 1 vanwege huurachterstand en overlast en 2 woningen wegens overlast.

Dit is een daling ten opzichte van vorig jaar, waarin 253 aanzeggingen tot ontruiming werden gedaan en er uiteindelijk 80 uitgevoerd werden. Deze cijfers zijn ook een gevolg van ons beleid en handelen; we maken duidelijke afspraken met de huurders en spannen ons maximaal in om een ontruiming te voorkomen.

1.3. Wonen, welzijn en zorg

Maatschappelijke trends en ontwikkelingen

Druk op de wijken neemt toe

In 2016 zijn 'de 3 transities'² (op papier) afgerond. Veel verantwoordelijkheden zijn overgedragen naar de gemeente en er zijn nieuwe toegangsstructuren voor de zorg opgezet. Centrale gedachte achter deze ontwikkelingen is zelfredzaamheid. Eerst wordt gekeken wat de persoon zelf kan, wat de omgeving kan en pas daarna wordt er een beroep gedaan op professionele zorg. Dat is een prima uitgangspunt, maar de zelfredzaamheid van personen en de veronderstelde draagkracht van wijken hebben ook hun grenzen.

In 2016 werd aandacht gevraagd voor verwarde personen, zowel landelijk als lokaal. Ook in Tilburg en Breda is WonenBredburg betrokken bij het uitwerken van gemeentelijk beleid ten aanzien van dit onderwerp. In 2017 zal dit een vervolg krijgen en worden hierover met gemeenten en zorgpartijen afspraken gemaakt.

Ook op andere vlakken zien we de druk op de wijken toenemen. Door de veranderingen in de zorg wordt van steeds meer mensen (onder meer met een verstandelijke of psychische beperking) verwacht dat ze in de wijk hun plekje vinden, vaak met ambulante begeleiding. In veel situaties gaat dat goed, maar sommigen lukt het niet. Dat heeft gevolgen voor het werk van de medewerkers van WonenBredburg die in de wijk werken. Wij hebben te maken met huurders die op de een of andere manier een bijzondere hulpvraag hebben. 'Bijzonder' wordt steeds meer 'gewoon'. Dat betekent dat onze medewerkers moeten weten hoe ze om moeten gaan met huurders die extra aandacht vragen of een beperking hebben. Ook moeten zij over vaardigheden beschikken om de signalerende rol goed op te pakken. Het doel is een tijdige signalering als het niet zo goed gaat en een snelle doorgeleiding naar de juiste hulpverlener. Dit kan overlast en schrijnende situaties voorkomen of beëindigen. WonenBredburg blijft daarom investeren in de deskundigheid van zijn medewerkers en in goede samenwerkingsnetwerken in de wijk en op stedelijk niveau.

Vanwege deze ontwikkelingen zien we een toenemende vraag naar betaalbare, zelfstandige, geclusterde eenheden. Samen met gemeenten en zorgpartijen brengen wij in kaart wat de toekomstige maatschappelijke opgave is en welke passende arrangementen in wonen en zorg geboden kunnen worden. Dit wordt een prioriteit in 2017.

De rol van de gemeente en zorgpartijen is nog volop in ontwikkeling, of beter: doorontwikkeling. In beide steden hebben we te maken met de veranderde rol van de gemeenten; in Tilburg als het gaat om de doorontwikkeling van het zorg- en veiligheidshuis, de rol van Toegang en van buurtregie. In Breda is de gemeente bezig om in kaart te brengen wat de huisvestingsvraag is van burgers met begeleiding. Daarnaast wil gemeente Breda het thema armoede niet meer als een apart thema zien, maar op diverse beleidsterreinen en in de uitvoering verder uitwerken.

Ouderen wonen langer zelfstandig thuis

Voor senioren geldt dat ze langer zelfstandig thuis blijven wonen. Uit cijfers blijkt, dat de vergrijzing vooral in de koopsector speelt. Het aantal ouderen dat in een woning woont van WonenBredburg

² Met transities wordt bedoeld dat de Jeugdzorg, Wmo-/AWBZ-zorg en Participatiewet (uitkeringen en werkgelegenheid) met ingang van 1 januari 2016 onder verantwoordelijkheid van de gemeenten vallen.

blijft redelijk stabiel. Tot op hoge leeftijd blijven ouderen zelfstandig wonen. Veel ouderen wonen nog in een grotere eengezinswoning die niet meer past bij de woonwensen en vaak ook niet bij de fysieke beperkingen. Daarom heeft WonenBreborg een tweetal woonmakelaars.

De woonmakelaar nodigt 70-plussers, die een eengezinswoning of portiekwoning zonder lift bij ons huren, uit om te praten over de geschiktheid van hun huidige woning. De woonmakelaars gaan met oudere huurders in gesprek om hen te wijzen op seniorenwoningen en hen te informeren over de mogelijkheden om door te stromen. In 2016 zijn er in Tilburg 47 bewoners bezocht, van wie er 15 zijn verhuisd. In Breda zijn er 21 ouderen bezocht, van wie er 6 zijn verhuisd.

Passend toewijzen ook voor zorginstellingen

Met ingang van 1 januari 2016 gelden bovenop de inkomenstoets ook strenge regels voor het passend toewijzen van sociale huurwoningen aan zorginstellingen. WonenBreborg verhuurt 517 zorgwoningen. Als zorgorganisaties zorgwoningen doorverhuren aan cliënten gelden de regels voor passend toewijzen. Telkens als een woning aan een nieuwe huurder wordt toegewezen, moet eerst worden gecontroleerd of het inkomen van de cliënt past bij de huurprijs van de woning.

WonenBreborg moet ook hierover verantwoording afleggen. Wij zijn verantwoordelijk voor een juiste en volledige registratie. We hebben daarom eind 2015 aan de betreffende organisaties mondelinge toelichting gegeven en afspraken gemaakt. Om een laatste controle te doen op de volledigheid, is er eind 2016 aan de organisaties gevraagd om een bestuursverklaring te ondertekenen.

Individuele woningen, personen met voorrang

In het kader van samenwerkingsafspraken met de gemeenten en zorgpartijen heeft WonenBreborg in 2016 aan de volgende aantallen individuele personen met voorrang een woning toegewezen.

	Zorginstellingen en maatschappelijke opvang		vergunninghouders	
	Breda	Tilburg	Breda	Tilburg
Taakstelling	-	-	173 personen	279 personen
Gehuisvest	16 aanvragen	52 aanvragen	taakstelling gehaald (in 64 woningen)	taakstelling gehaald (in 96 woningen)

Aanvragen van zorginstellingen en maatschappelijke opvang

We nemen alle aanvragen in behandeling. Onze netwerkpartners bepalen of een cliënt in aanmerking komt voor woonbegeleiding en melden deze vervolgens bij ons aan. Daarna biedt WonenBreborg een woning aan. Er is geen taakstelling; we maken op basis van een prognose afspraken met onze netwerkpartners. Ook dit jaar waren er minder aanvragen dan volgens de prognose werd verwacht:

- o Breda: 85 woningen benut voor de instellingen Novadic-Kentron, GGZ, Jutz, SMO, Amarant en Safegroep. We hebben 16 aanvragen in behandeling genomen, waarvan 3 ten behoeve van het project Housing First.
- o Tilburg: 148 woningen benut voor de instellingen Novadic-Kentron, GGZ, RIBW, Traverse, Kompaan en de Bocht, Veiligheidshuis, Amarant, ASVZ en IMW. We hebben 52 aanvragen in behandeling genomen, waarvan 7 ten behoeve van het project Housing First.

Huisvesting van vergunninghouders

Er gelden taakstellingen voor het aantal te huisvesten vergunninghouders. In Breda is de volledige taakstelling van 482 vergunninghouders voor 2016 gerealiseerd en een deel van de achterstand uit 2015 ingelopen. In Tilburg is de volledige taakstelling van 536 vergunninghouders gerealiseerd. De corporaties krijgen elk een aandeel in de totale taakstelling. Het aandeel van WonenBreborg in de realisatie van de taakstelling is voor Breda 36% en voor Tilburg 52%. De exacte aantallen gehuisveste vergunninghouders kunnen echter afwijken. De voornaamste oorzaak hiervan zijn de nareizigers³. Het kan voorkomen dat een bepaalde corporatie in verhouding meer nareizigers huisvest.

³ Nareizigers zijn gezinsleden van vergunninghouders met een verblijfsstatus van 5 jaar.

De huisvesting van jonge vergunninghouders (18-23 jaar) blijft een aandachtspunt. In samenwerking met gemeenten en andere corporaties gaat WonenBregburg deze groep (deels) kamergewijs huisvesten. Dat wil zeggen: meerdere vergunninghouders in 1 ruimere woning. Vanzelfsprekend maken we afspraken over noodzakelijke begeleiding van deze jongeren. Niet alleen willen we graag dat deze nieuwe bewoners hun wooncarrière goed beginnen, maar we willen daarmee ook een bijdrage leveren aan de leefbaarheid in onze complexen, straten en wijken.

De taakstelling voor de eerste helft van 2017 is iets lager. De overheid verwacht wel een toename van het aantal nareizende gezinsleden van vergunninghouders. Dat betekent dat gemeenten nu nog veel alleenstaanden moeten huisvesten, maar straks moeten rekenen op gezinnen.

Projecten in 2016

Projecten en initiatieven op het gebied van ouderenhuisvesting

- Breda: oplevering door de aannemer van de bouw van een nieuw woon-zorgcentrum met 66 woon-zorgeenheden (intramuraal) voor Stichting De Leystroom en 16 appartementen (extramuraal). Deze eenheden zijn in 2017 in exploitatie genomen, vanwege aanpassing van de inrichting.

Projecten en initiatieven voor personen met lichamelijke, psychiatrische of verstandelijke beperking:

- Breda: WonenBregburg is in gesprek met Stichting Zes om in de wijk Ginneken 14 appartementen en een zorgruimte te ontwikkelen ten behoeve van 14 jongvolwassenen met het syndroom van Down. Dit project is ontstaan op initiatief van een aantal ouders die zich georganiseerd hebben in stichting Zes. Stichting Zes heeft ASVZ gevraagd om de benodigde 24 uurszorg te bieden.
- Breda: in 2016 is gestart met de realisatie van woningen voor het project Wierde. In samenwerking met Stichting Wierde, initiatief van ouders van kinderen met verhoogde kans op psychoses, en zorgpartij ASVZ worden 24 woningen en een zorgruimte ontwikkeld. Het project wordt opgeleverd in 2017.
- Tilburg: in de Reijshoeve in de wijk Reeshof huurde Amarant een aantal woningen. Amarant heeft het contract opgezegd en er is een nieuwe huurder gevonden: Zintri. De verhuur van een aantal woningen, een gezamenlijke ruimte en een kantoorruimte is inmiddels van start gegaan. Zintri biedt begeleiding aan mensen met autisme die gebaat zijn bij een beschutte woonomgeving.

Huishoudens die zorg en/of begeleiding nodig hebben, of speciale eisen aan hun woning stellen:

- Breda: de overeenkomst met IMW over het preventieve huisbezoek aan huurders met een betaalachterstand is geëvalueerd. De overeenkomst is op punten aangepast en wordt voor 2017 voortgezet.
- Tilburg: pilot Woonlastencompensatie. De 4 woningbouwcorporaties en de gemeente Tilburg hebben in het Woonconvenant 2015-2020 afgesproken een pilot woonlastencompensatie (WLC) te starten. De pilot voorziet in de mogelijkheid om een tijdelijke financiële ondersteuning te bieden voor huurders met te hoge woonlasten in nijpende situaties. De gemeente en de corporaties samen betalen elk de helft van de kosten. Elke corporatie draagt bij naar rato van het aantal huurders dat compensatie gekregen heeft. Daarnaast is er de mogelijkheid om een urgentieverzoek in te dienen als de verhuizing naar een goedkopere woning noodzakelijk is voor een structurele oplossing. In 2016 zijn er 20 aanvragen ingediend. Van de 20 ingediende aanvragen is de helft gehonoreerd. Gemiddeld wordt er per gehonoreerde aanvraag een bedrag toegekend van € 800; een gemiddelde compensatie derhalve van € 133 per maand. Er zijn via de pilot Woonlastencompensatie 6 aanvragen voor urgentie geweest om in aanmerking te komen voor een goedkopere woning. 4 daarvan zijn doorgestuurd naar WonenBregburg. De pilot wordt in 2017 voortgezet. Er wordt meer geïnvesteerd in de bekendheid van de Woonlastencompensatie.

- Tilburg: opnieuw hebben WonenBregburg en Bureau Schuldhulpverlening Tilburg samenwerkingsafspraken vastgelegd in een convenant.

In het kader van regelingen zoals begeleide urgentie, Housing First en de 5%-regeling bij toewijzen, worden woningen van WonenBregburg met voorrang verhuurd aan huishoudens die extra zorg of ondersteuning nodig hebben, vaak gekoppeld aan begeleiding door zorg- en welzijnspartijen.

Social return en werkgelegenheid

Na een succesvolle pilot in 2013 is social return een vast onderdeel geworden van ons inkoopbeleid in Tilburg. We trekken hierin samen op met Tiwos. We nemen sociale inkoopvoorwaarden op in een aantal geselecteerde opdrachten. Van de leveranciers verwachten we dat zij een deel van het geld dat ze voor de opdracht krijgen, gebruiken om mensen met een grote afstand tot de arbeidsmarkt aan het werk te krijgen. We werken hierbij samen met de gemeente Tilburg. Zij dragen geschikte mensen voor aan de leveranciers, of helpen met het passend maken van een functie binnen het bedrijf. Op deze manier hebben we tientallen mensen uit de doelgroep voor kortere of langere tijd geplaatst. Op pagina 23 en 40 leest u over onze bijdrage aan social return. Ook in Breda willen we met samenwerkingspartners social return implementeren. De eerste verkennende gesprekken zijn gepland.

1.4. Leefbaarheid

In de herziene Woningwet is de inzet op leefbaarheid strakker begrensd en zijn de uitgaven gemaximeerd op een bedrag van € 126,25 per daeb-woning. Binnen de wettelijke kaders spant WonenBregburg zich in om een woonomgeving te realiseren voor een ongestoord woongenot, die tevens schoon, heel en veilig is. Wij zoeken actief de samenwerking op met bewoners en samenwerkingspartners om de leefbaarheid in onze wijken op orde te houden. Wij zijn aanwezig en zichtbaar in de wijk, onder meer met huismeesters en woonconsulenten. Zij hebben dagelijks contact met bewoners, buurtmeesters, opbouwwerkers, wijkraden, wijkagenten, de afvalservice en medewerkers van de gemeente. De inzet in wijken is afhankelijk van ons aandeel bezit in een wijk en de mate van (leefbaarheids)problemen. We hebben wijken benoemd waar wij een regisserende rol (Breda 3, Tilburg 6) of een samenwerkende rol (Breda 9, Tilburg 9) hebben, of waar we de vinger aan de pols houden (Breda 16, Tilburg 17) en enkel optreden in concrete situaties. In wijken waar wij een regiefunctie hebben, verwezenlijken wij onze doelen door het initiatief te nemen om met maatschappelijke partners te overleggen. Wij handelen op basis van wederkerigheid en gaan uit van mee-investeren door partners en bewoners. Met partners leggen wij samenwerkingsafspraken – inclusief de wederkerigheid – duidelijk vast en sturen op te bereiken doelen. Wij nemen geen verantwoordelijkheid over van bewoners en samenwerkingspartners in de wijk.

In de prestatieafspraken met de gemeenten Breda en Tilburg hebben we afspraken gemaakt over de uitgaven aan leefbaarheid, waarbij we uiteraard rekening hebben gehouden met de wettelijke kaders. In beide steden blijven de uitgaven onder de norm van € 126,25 per daeb-woning.

Tabel Uitgaven leefbaarheid 2016

Doel en doelgroep		Tilburg	Breda
	Fysiek	€ 153.191	€ 97.170
	Sociaal	€ 202.293	€ 78.019
Uitgaven leefbaarheidsactiviteiten	Totaal	€ 355.484	€ 175.189
	Personeel	€ 1.580.631	€ 777.507
Uitgaven leefbaarheid	Totaal	€ 1.936.115	€ 952.696
	Aantal daeb-woningen	17.408	8.820
	Leefbaarheid per daeb-woning	€ 111.22	€ 108.02

Toelichting op bedragen in de tabel:

- De uitgaven leefbaarheid zijn zowel fysiek als sociaal van aard. Sociale uitgaven betreffen onder andere buurtbemiddeling, schuldhulpverlening en diverse samenwerkingsverbanden tussen corporaties en andere maatschappelijke samenwerkingspartners ten behoeve van leefbaarheid of achter-de-voordeur-programma's in enkele van onze wijken.
De fysieke uitgaven betreffen onder meer uitgaven aan cameratoezicht en achterpadverlichting.
- De uitgaven aan personeel betreffen het dekkend netwerk van huismeesters en woonconsulenten. De inzet van deze functionarissen wordt grotendeels toegerekend aan leefbaarheid. De niet toegerekende uren worden besteed aan andere activiteiten, zoals huurincasso, beleidsvoorbereiding en nieuwbouw- en onderhoudsprojecten.

In 2016 hadden we een budget van € 860.000 voor leefbaarheidsactiviteiten, exclusief kosten van eigen medewerkers. Daarvan hebben we € 531.000 besteed. Dit is 0,3% van de nettohuur over 2016. Hieronder staan enkele voorbeelden van leefbaarheidsacties en -projecten, gericht op het bevorderen van de sociale samenhang. De voorwaarde die we hanteren bij het organiseren van de leefbaarheidsactiviteit is dat een activiteit van, voor of door huurders van WonenBreborg wordt georganiseerd en dat deze bijdraagt aan de leefbaarheid van één van onze complexen (of de direct daaraan grenzende omgeving).

- Breda Burendag Heuvel: Theesalon de Struyck organiseert in samenwerking met de bewonerscommissie Wonen Boven Winkels (Dr. Struyckenplein/Rijpstraat) op de landelijke burendag een ontmoetingsactiviteit op het lommerrijke Planciusplein. Goed bezocht door jong en oud. Met kraampjes, verkoop van tweedehands spullen, Marokkaanse hapjes, schminken enzovoorts.
- Breda: in oktober hebben bewoners van appartementencomplex Indonesië aan de Sterrenkroos in de wijk Haagse Beemden een Halloweenactiviteit georganiseerd voor kinderen uit het complex. In augustus organiseerden de bewoners al een ontmoetingsactiviteit voor bewoners uit de flat. WonenBreborg faciliteerde dit met materialen uit de leefbaarheidsbus.
- Breda: zomeractiviteit Boykes Speelhoeve. Actieve bewoners zorgen voor een spelmiddag voor de kinderen en de opening van een watertappunt. Hierdoor ontstaan ontmoetingen tussen zowel kinderen als ouders. Er waren deze middag ook veel netwerkpartners uit de wijk aanwezig. Boykes Speelhoeve heeft een positieve aantrekkingskracht in de wijk. Hier kunnen kinderen in de buitenlucht spelen en de ouders met elkaar praten. Wij hebben de organisatie praktisch ondersteund door inzet van de huismeester en leefbaarheidsbus.
- Tilburg: bewoners uit de omgeving Bisschop Bekkerslaan organiseerden een buurtfeest. Op Burendag is er door betrokken bewoners uit de omgeving van de Bisschop Bekkerslaan in Tilburg een einde-zomerfeest gevierd. Bijna 40 vrijwilligers, onder wie huurders van de 3 verschillende corporaties en huiseigenaren, hebben de handen ineengeslagen en een leuk feest georganiseerd voor de buurtbewoners. Achter ons complex Drömof, aan de Bisschop Bekkerslaan, ligt een park mét kinderboerderij verscholen; een mooie plek voor een dergelijk feest. Er was voor ieder wat wils: muziek, voor 75 cent een frietje, drinken, (rommel)marktkramen met kleding, speelgoed en snoep, en een draaimolen voor de allerkleinsten. WonenBreborg heeft ondersteuning geleverd in de vorm van drukwerk en een aggregaat.
- Tilburg: in 2016 is de zwerfafvalactie Mascagniflat gestart. De ontvangsthuis van de flat is opgefrist met een aansprekend fotobehang en een nieuwe tegelvloer. In een nieuw ingerichte containerruimte kunnen bewoners afval gemakkelijk scheiden. Ook in de woonomgeving is gewerkt. Groenstroken zijn opgeknapt en er zijn nieuwe afvalbakken geplaatst. De bewoners zelf zijn in actie gekomen: ze ruimen samen op en spreken elkaar aan op zwerfvuil. Het motto is 'schoon houdt schoon'.
- Tilburg: de bewonerscommissie en enkele bewoners van de Salesianenflat hebben, samen met de huismeester, bloembollen geplant in de perkjes voor de flat. In het voorjaar komen de perkjes in

bloei en zorgen voor een fleurig gezicht. Het was een leuke middag; het zorgt ervoor dat bewoners zich betrokken voelen bij hun omgeving, trots zijn en met elkaar in contact komen.

In 2016 heeft WonenBreburg meegedaan aan de landelijke Dag van het Huren en zowel in Tilburg als Breda een high-tea-lunch georganiseerd. Trouwe huurders die in 2016 40 jaar bij ons huurden, werden op deze manier in het zonnetje gezet.

1.5. Prestatieafspraken

Algemeen

Op 1 juli 2015 is de nieuwe Woningwet in werking getreden. Belangrijk onderdeel van de wet is de lokale verankering van het volkshuisvestelijk beleid. Anders gezegd: de huurders en de gemeenten krijgen een belangrijkere rol.

De bedoeling van de wetgever is, dat de gemeente haar volkshuisvestelijk beleid vastlegt in een woonvisie. (Tilburg en Breda hebben zo'n visie.) In vervolg op de gemeentelijke woonvisie dient een woningcorporatie aan te geven in welke mate zij bijdraagt aan de uitvoering van deze visie. Elk jaar voor 1 juli moet de corporatie dit doen in de vorm van een overzicht van de werkzaamheden die zij wil verrichten. Dit overzicht wordt ook wel 'het bod' genoemd. Zowel in Breda als Tilburg heeft WonenBreburg in 2016 een bod uitgebracht. Met de gemeenten Zundert, Alphen-Chaam en Gilze-Rijen heeft WonenBreburg geen prestatieafspraken.

Vervolgens geeft de wet aan dat gemeente, corporaties en huurdersorganisaties met elkaar in overleg treden om tot afspraken te komen. Als er prestatieafspraken zijn, dan moeten die jaarlijks voor 15 december naar de minister worden verzonden.

In zowel Breda als Tilburg is bovenstaand proces in 2016 gevolgd en dit heeft geresulteerd in prestatieafspraken voor 2017. De gemaakte prestatieafspraken passen in het kader van het in 2016 vastgestelde ondernemingsplan van WonenBreburg.

In beide steden worden de afspraken gezamenlijk jaarlijks gemonitord en geëvalueerd. Deze evaluatie vindt plaats in het eerste kwartaal. Op basis daarvan zullen partijen eventueel nieuwe doelen formuleren, op basis waarvan de corporaties voor 1 juli 2017 weer een nieuw bod kunnen uitbrengen.

Breda

In Breda werken de Alliantie-partijen – gemeente, corporaties en huurdersvertegenwoordigingen – al een aantal jaren met de zogenaamde jaarschijf. Dit is een notitie waarin de Alliantie-partijen aangeven welke werkzaamheden zij gepland hebben in het komende kalenderjaar, op inhoud vergelijkbaar met de onderdelen zoals genoemd in de wet. De inhoud wordt onderling afgestemd.

De opzet is zodanig, dat elk jaar alle onderdelen van De Alliantie worden benoemd, ook als er geen ontwikkelingen zijn. De benoemde werkzaamheden van WonenBreburg zijn conform het beleid uit het in 2016 vastgestelde ondernemingsplan en conform de ramingen in de begroting voor 2017.

De gemeente Breda heeft in november 2016 een nieuwe woonvisie vastgesteld. Deze woonvisie gaat met name in op de gewenste ontwikkeling van de woningvoorraad. Ten opzichte van de afspraken in de Alliantie (prestatieafspraken 2015 t/m 2018) is het grote verschil dat de woonvisie ook uitspraken doet over de omvang van de betaalbare voorraad (tot 1^e en 2^e aftoppingsgrens), waar in de Alliantie alleen afspraken staan over de goedkope voorraad (kwaliteitskortingsgrens) en de sociale voorraad (liberalisatiegrens).

Op basis van deze woonvisie zullen de partijen in 2017 overleg voeren en mogelijk tot aanvullende afspraken komen.

Tilburg

De prestatieafspraken voor 2017 zijn opgebouwd volgens de structuur van het covenant wonen, dat in 2015 met de gemeente en huurdersorganisaties is gesloten. Alleen nieuwe inzichten of afspraken zijn nu opgenomen. Voor het overige blijft het vigerende covenant dus van toepassing.

In de prestatieafspraken voor 2017 zijn nieuwe cijfers opgenomen over de ontwikkeling van de woningvoorraad van de corporaties, gezamenlijk en afzonderlijk, en wordt geconcludeerd dat de ramingen van de corporaties goed in de pas lopen met de gewenste stedelijke ontwikkeling conform de in 2016 verrichte woningmarktonderzoeken (Rigo-rapportages).

Om de ramingen te realiseren, is door corporaties en gemeente een taskforce opgericht. De afhankelijkheid van de beschikbaarheid van locaties is een punt van zorg, waarover met gemeente en corporaties intensief wordt samengewerkt.

Naast de kwantitatieve opgave wordt in de prestatieafspraken voor 2017 ook ingegaan op de duurzaamheid van de woningvoorraad. De partijen hebben een overzicht opgenomen van de energetische investeringen in 2017 in nieuwbouw- en onderhoudsplannen.

Verder is conform de wettelijke verplichting expliciet afgesproken welke uitgaven WonenBreda in Breda en Tilburg zal doen op het gebied van leefbaarheid. De ramingen van WonenBreda blijven binnen het wettelijke maximum van € 126,25 per woning.

1.6. Kwaliteit van dienstverlening

Klantvriendelijkheid

Halverwege 2016 zijn we onze dienstverlening op een andere manier gaan meten. Realtime, iedere dag te zien via wonenbreda.tevreden.nl. Zo zitten we dicht op de feiten en kunnen we dus veel gericht aan de slag met verbeteringen.

We meten de dienstverlening via telefoon, reparaties, nieuwe huurders en vertrekkende huurders. De gegevens die klanten invullen, worden verzameld in een online omgeving; proceseigenaren kunnen inloggen op een dashboard waar alles op een rijtje staat. Ze kunnen tendensen waarnemen, feedback van klanten realtime terugzien en meteen actie ondernemen. Dat gebeurt bij de cijfers onder 6. Ook bij de huurders die een 8 of hoger geven, kijken we naar de toelichting om te zien wat we moeten behouden. Sinds 2017 zijn de reviews van onze huurders voor de hele organisatie dagelijks te zien via intranet.

Daarnaast houden we online klantenpanels. We doen dat via het WonenBreda Bewonerspanel. Dit jaar hebben we vragenlijsten rondgestuurd over de thema's energie en betrokkenheid; een goede manier om te weten wat onder onze bewoners leeft.

Huurdersoordeel

WonenBreda doet mee aan de Aedes-benchmark. Dit is een vergelijking binnen de branche, onder meer op huurdersoordeel. De cijfers die huurders geven voor de diensten die wij verlenen, worden hier vergeleken. Onze vakmannen doen het goed volgens de huurders. Wij willen onze dienstverlening verder verbeteren voor nieuwe huurders, want daarin scoren we iets onder gemiddeld, en voor huurders die gaan verhuizen, hoewel de verbetering al wel is ingezet (2016: 7; 2015: 6,8).

Onlangs zijn we daarom ook anders gaan meten. Voortaan meten we de kwaliteit van onze dienstverlening direct nadat we een dienst aan de huurder geleverd hebben. Zo kunnen we sneller en concreter aan de slag met verbeteringen. Er is nog genoeg te doen.

Cijfers Stichting WonenBreburch: benchmarkpositie: Middengroep – B

Prestatieveld huurdersoordeel	score WonenBreburch	gemiddelde sector	score WonenBreburch
Nieuwe huurders	7,4	7,5	B
Huurders met reparatieverzoek	7,6	7,4	B
Vertrokken huurders	7	7,2	C

Klachten dienstverlening

Onze hoofddoelen zijn betaalbaarheid en optimale dienstverlening. Optimale dienstverlening betekent meer dan alleen de juiste en meest efficiënte processen; een goed product leidt immers niet altijd tot een tevreden klant. Of iemand zich serieus genomen voelt, makkelijk met ons in gesprek kwam en of wij bereid zijn tot het leveren van maatwerk, zijn minstens zo belangrijke factoren voor een goede klantbeleving.

Onze klant staat centraal in onze dienstverlening. Daarom kiezen wij niet voor kanaalsturing, waar de klant naar het gewenste kanaal geleid wordt, maar laten we hem de communicatievorm kiezen. Vaak is dat digitaal – snel en 24/7 bereikbaar – maar het kan ook telefonisch of face to face zijn; aan hem de keus. De producten en diensten die wij digitaal aanbieden, zijn bereikbaar via eenvoudige en goed functionerende webtoepassingen.

Optimale dienstverlening betekent echter ook dat wij durven af te wijken van de kaders en de procedures als dat nodig is. We doen dan wat nodig is en in onze macht ligt. Dit zijn de uitzonderingen; die regelen wij niet, maar maken wij wel.

Hoe goed we het ook willen doen, het kan toch gebeuren dat een huurder niet tevreden is over bijvoorbeeld de woning, de huurprijs, het onderhoud, of de manier waarop een medewerker van WonenBreburch heeft gehandeld; wij horen dan graag van de huurder, want alleen dan kunnen wij iets veranderen.

Op onze website geven we uitgebreide informatie over hoe verschillende soorten klachten gemeld kunnen worden. Daar staan ook de reglementen en uitleg over wat de melder van ons mag verwachten. In verhouding tot het aantal verhuureenheden krijgen wij, evenals voorgaande jaren, weinig klachten.

Tabel Klachten dienstverlening interne procedure, afhandeling per 31 december

	Klachten ontvangen en afgehandeld	≤ 14 kalenderdagen in %
Wonen	38	92%
Vastgoed	9	89%
Vastgoed/reparatieonderhoud	36	100%
Totaal	83	

Een geschil kan ook gemeld worden bij de Stedelijke Geschillencommissie Breda voor huurders in Breda en bij de Klachtencommissie voor de woningcorporaties voor huurders in Tilburg. De commissies behandelen schriftelijke klachten van huurders over het handelen van hun woningcorporaties. De commissies hebben een onafhankelijke positie. Uiterlijk binnen 2 maanden nadat het geschil is ingediend, neemt de commissie een besluit en brengt een zwaarwegend advies uit aan WonenBreburch. Vervolgens ontvangt de indiener schriftelijk de beslissing van WonenBreburch. Op onze website staat de volledige uitleg.

In 2016 ontving de Stedelijke Geschillencommissie Breda 4 klachten over WonenBreda. 1 klacht is gegrond verklaard, 1 klacht is geschikt, 1 is nog in behandeling en van 1 klager is na de klachtmelding niets meer vernomen.

In 2016 zijn bij de Klachtencommissie voor de woningcorporaties voor huurders in Tilburg 12 klachten ingediend over WonenBreda; dat zijn 6 klachten minder dan in 2015. Daarnaast is 1 klacht niet in behandeling genomen omdat wij inmiddels een onderlinge oplossing hadden getroffen.

De 12 klachten gaan over onderhoud (4), herziening van de huurprijs (1), burenoverlast (2), incassobeleid (1), afwijzing woning (2) en overig (2).

Er is over 13 klachten een besluit genomen in 2016. 1 klacht was al in 2015 ingediend, 8 klachten zijn niet ontvankelijk verklaard, 2 klachten zijn ongegrond verklaard en 2 klachten zijn gegrond verklaard. Voor 1 van de klachten volgen we het advies niet op, omdat de klacht inmiddels ook is ingediend bij de Huurcommissie.

Het bestuur van WonenBreda brengt minimaal driemaal per jaar verslag uit aan de raad van commissarissen over de gemelde klachten. De gemelde klachten zijn een vast onderdeel van de tertiaalrapportage die met de raad besproken wordt.

Omgangscodes herstructurering en groot onderhoud

WonenBreda heeft in 2015 wederom afspraken gemaakt met zijn huurdersbelangenorganisatie over een regeling voor huurders bij herstructurering en grootonderhoudsprojecten. In deze omgangscodes, met een looptijd van 2015 tot en met 2019, hebben we onder andere afspraken gemaakt over financiële vergoedingen bij sloop en groot onderhoud, zoals een verhuiskostenvergoeding, een huurwinstvergoeding en een ongemakkenvergoeding (bij groot onderhoud). Deze omgangscodes zijn na inwerkingtreding van de herziene Woningwet ook gedeeld met de gemeenten. Met deze regeling voldoen we aan de vereisten conform de Woningwet, artikel 55b.

2. Omvang en kwaliteit vastgoed

2.1. Onze opgave in vastgoed

Wensportefeuille

Op grond van ons onderzoek naar vraag- en aanbodontwikkelingen op de woningmarkt en andere overwegingen, zijn de volgende keuzes gemaakt over de ontwikkeling van onze vastgoedportefeuille in de komende 10 jaar; dat is de *wensportefeuille* van WonenBreburch:

1. Wij verwachten dat het inkomen van onze doelgroep niet wezenlijk groeit. Daarom willen wij dat het huurniveau van de bestaande voorraad in reële termen gelijk blijft.
2. Wij respecteren prestatieafspraken met de gemeenten Breda en Tilburg.
3. Bij grootonderhoudsmaatregelen zetten we in op het behouden van huurprijzen (streefhuur) onder de eerste en tweede aftoppingsgrenzen. Bij grootonderhoudsmaatregelen zoeken we de balans tussen de huidige bouwkundige staat en de wensen van de bewoners.
4. Wij werken aan een wensportefeuille en -strategie op wijkniveau.
5. Wij exploiteren en ontwikkelen alleen woningen in het geliberaliseerde segment als daar in relatie tot onze sociale huurwoningen in de wijk aanleiding toe is.
6. De omvang van de studentenportefeuille handhaven we op het huidige niveau. Mocht zich in de markt een andere vraag ontwikkelen, dan staan wij hiervoor open en passen wij ons hierop aan.
7. Wij zijn actief in de gemeenten Breda en Tilburg.
8. Samen met corporaties en gemeenten werken we toe naar CO₂-neutraliteit in 2045 in Breda en Tilburg. Belangrijk uitgangspunt is, dat verbeteringen op het gebied van duurzaamheid hoe dan ook hand in hand moeten gaan met een verbetering van de betaalbaarheid voor onze bewoners. De ambitie is om vanaf 2025 geen sociale huurwoningen in exploitatie te hebben met een energielabel E, F of G. Hiervan is een aantal clusters uitgezonderd vanwege beperkte levensduur, betaalbaarheid, onderdeel van een VvE, of omdat minder dan 5 woningen van het cluster label E, F of G hebben (in totaal gaat het om 790 woningen). Uitgangspunt hierbij is, dat deze toevoeging niet leidt tot hogere onderhouds- en managementkosten.

Op grond van deze wensportefeuille is een aantal scenario's ontworpen en doorgerekend die maatregelen bevatten om richting de wensportefeuille te groeien. Uiteindelijk is een portefeuillestrategie bepaald die recht doet aan onze keuze om betaalbaarheid centraal te stellen. Van dit scenario zijn beleidseffecten en financiële effecten in beeld gebracht en doorgerekend.

Portefeuillestrategie 2017-2026: betaalbaar en beschikbaar

Welke maatregelen moeten we nemen om te groeien richting wensportefeuille? Dat is onze *portefeuillestrategie*. Hieronder staan op hoofdlijnen de gekozen maatregelen.

1. We laten onze totale huuropbrengsten van de sociale woningvoorraad gemiddeld maximaal gelijke tred houden met de inflatie, zodat in 2020 onze totale huuropbrengst in reële termen gelijk is gebleven aan die van 2017. Wij verwachten namelijk dat het inkomen van onze doelgroep niet wezenlijk groeit. De huursomontwikkeling betreft het samenspel van inkomensafhankelijke huurverhoging, huurharmonisatie (optrekken of verlagen naar streefhuur), reguliere huurverhoging en huurverhoging als gevolg van verbeteringen. Deze doelstelling is leidend. Woningen met een actuele huur boven de streefhuur stijgen gematigder dan gemiddeld.
2. Voor het verbeteren van de beschikbaarheid breiden wij onze portefeuille betaalbare woningen uit. Hierover zijn al prestatieafspraken met de gemeenten gemaakt. Daarbovenop doen

wij een extra inspanning. In de periode 2017-2026 breiden wij onze sociale voorraad uit met circa 2.150 woningen.

3. Bij grootonderhoudsmaatregelen houden we rekening met het behoud van voldoende woningen in de huurprijsklassen (streefhuur) onder de eerste en tweede aftoppingsgrenzen conform de portefeuillestrategie. Bij grootonderhoudsmaatregelen in 4.727 woningen in de periode 2017-2026 zoeken we de balans tussen de huidige bouwkundige staat en de wensen van de bewoners.
4. Wij nemen met een goed doordachte exit-strategie afscheid van ons niet-strategisch vastgoed. Onze focus ligt op betaalbaar wonen in de gemeenten Breda en Tilburg. Het bedrijfsonroerendgoed (BOG) zonder sociaal-maatschappelijke toegevoegde waarde, de woningen in het middengebied en de vrijesectorwoningen (woningen met een huurprijs boven € 710 die niet bijdragen aan wijkdoelstellingen) beschouwen we als niet-strategisch vastgoed en zetten wij in om onze uitbreidingsambities te kunnen realiseren. We realiseren een verkoopopbrengst van ons niet-strategisch vastgoed die gelijk is aan het benodigde investeringskapitaal om onze nieuwbouwopgave van ca. 1.000 woningen in de periode 2017-2020 mogelijk te maken.
5. Wij zijn terughoudend met de verkoop onder de aftoppingsgrenzen. Wij verkopen niet onder de eerste aftoppingsgrens en beperkt onder de tweede aftoppingsgrens; rekening houdend met al verkochte woningen in VvE-complexen en rekening houdend met het 'ongedeelde-stad-beginsel'. We werken aan een portefeuillestrategie op wijkniveau. Aan onze verkoopportefeuille voegen we BOG, parkeerplaatsen en garages, woningen in het middengebied en niet-daeb-woningen toe.
6. We bouwen kleiner en goedkoper. De grootte van de woningen in nieuwbouwplannen is 60-70 m² gebruiksoppervlak (gbo) voor een twee-/driekamerappartement en 75-100 m² gbo voor een eengezinswoning. Dit leidt tot compacte maar toekomstbestendige plattegronden, die passen bij de toenemende doelgroep kleine huishoudens en leiden tot een betere afstemming tussen kosten, kwaliteit en huurprijzen.
7. De langetermijnambitie voor de bestaande voorraad is het behalen van een gemiddeld energie-label B voor de totale portefeuille, waarbij continu het optimum wordt gezocht tussen duurzaamheid, betaalbaarheid en kwaliteit. De focus op de korte termijn ligt op het verbeteren van woningen met een E-, F- of G-label en het realiseren van 'quick wins': relatief eenvoudige ingrepen die voor de huurder resulteren in een daling van de woonlasten.

Professionalisering inkoop- en contractmanagement WonenBredburg

We zijn in het afgelopen jaar doorgedaan met het professionaliseren van inkoop- en contractmanagement. Dat heeft het kostenbewustzijn van onze medewerkers vergroot. We sturen bovendien beter op risicobeheersing.

Rollen en taken met betrekking tot inkoop- en contractmanagement werden duidelijk belegd. Er zijn medewerkers opgeleid in contract- en leveranciersmanagement. Naast het inkopen, managen zij nu ook contracten en leveranciers. We passen contract- en leveranciersmanagement toe op steeds meer werken en diensten. We sturen actief op de realisatie van contract- en prestatieafspraken ten aanzien van kwaliteit, waarbij we onder meer bewaken dat de in een inkooptraject gecontracteerde besparing daadwerkelijk gerealiseerd wordt. We reduceren het aantal contractpartijen en reduceren het aantal facturen van contractpartijen. Zo verlagen we de administratieve last.

De professionalisering leidt ook tot het optimaliseren van onze processen en dienstverlening. We hebben samen met de 7 nieuwe contractpartijen voor resultaatgericht schilderwerk een efficiënt werkproces ontworpen met gestandaardiseerde documenten en een reductie van verspillingen. Voor de afroep van werkzaamheden uit onderhoudscontracten is een proces periodiek onderhoud ingericht. Hiermee borgen we risico's en bereiken we efficiency in de uitvoering.

We hebben in 2016 weer een aantal nieuwe inkooptrajecten met succes afgerond. Voor een deel van de trajecten deden we dat in samenwerking met collega-corporaties. Binnen het inkoopprogramma van Lente hebben de 9 deelnemende woningcorporaties de inkoopagenda succesvol uitgevoerd:

- Kwalitatieve inkoopagenda: gezamenlijk contract- en leveranciersmanagement, contractbeheersysteem en digitaal inkopen.
- Kwantitatieve inkoopagenda: groenvoorziening, mutatieonderhoud, rioolontstopping, brandveiligheid, taxaties, schoonmaak en automatische deuren. De contractverbeteringen binnen dit inkoopprogramma resulteren voor WonenBrebreg in minder uitgaven.

2.2. Omvang van de voorraad

Per 31 december 2016 hadden wij in totaal 31.555 verhuureenheden. Dat zijn er 199 minder dan in 2015. Op 31 december 2016 hadden wij 23.984 woningen en 2.870 studenteenheden in ons bezit. Uit de tabellen hieronder blijkt hoe onze vastgoedportefeuille zich in 2016 ontwikkeld heeft.

Tabel Opgeleverde nieuwe vastgoedeenheden per 31 december

Locatie en projectnaam:	aantal	toelichting
<u>Breda</u>		
geen opleveringen		
<u>Tilburg</u>		
VOF Groeseind Koop fase 4B blok 4A (app. complex)		
* appartementen huur sociaal	19	
* commercieel	1	oppervlakte 150 m2
* parkeren huur	20	
VOF Groeseind Koop fase 5 blok 5H (2e tranche)		
* grondgebonden koop via VOF	13	aandeel 50%
VOF Groeseind Koop fase 5 blok 5C (3e tranche)		
* grondgebonden koop via VOF	9	aandeel 50%
Totaal	62	

In deze tabel staat de gerealiseerde en in exploitatie genomen nieuwbouw. De door WonenBrebreg aangekochte en teruggekochte huurwoningen zijn hierin niet opgenomen, maar zijn wel meegeteld in de tabel 'Ontwikkeling voorraad verhuureenheden' hieronder.

Tabel Ontwikkeling voorraad verhuureenheden

Verhuureenheden	BEGINSTAND 31-12-2015	opgeleverd of aangekocht	mutaties ¹⁾	verkocht of gesloopt	EINDSTAND 31-12-2016
Bavel (Breda) totaal	16				16
Woningen	16				16
Berkel-Enschot (Tilburg) totaal	40				40
Woningen	40				40
Breda totaal	11.237	18	2	-132	11.125
Bedrijfsruimten	165		1	-1	165
Garages en parkeerplaatsen	1.814		12	-41	1.785
Studentenwoningen	777		-6	-9	762
Woningen	8.481	18	-5	-81	8.413
Chaam (Alphen en Chaam) totaal	23				23
Woningen	23				23
Galder (Alphen en Chaam) totaal	10			-1	9
Woningen	10			-1	9
Rijen (Gilze en Rijen) totaal	218				218
Bedrijfsruimten	4				4
Garages en parkeerplaatsen	98				98
Woningen	116				116
Teteringen (Breda) totaal	28				28
Woningen	28				28
Tilburg totaal	20.165	99	-26	-159	20.079
Bedrijfsruimten	186	1	11	-1	197
Garages en parkeerplaatsen	2.477	20	-22	-23	2.452
Studentenwoningen	2.111		-3		2.108
Woningen	15.391	78	-12	-135	15.322
Wernhout (Zundert) totaal	17				17
Woningen	17				17
Woningen	24.122	96	-17	-217	23.984
Studentenwoningen	2.888	0	-9	-9	2.870
Woningen totaal	27.010	96	-26	-226	26.854
Bedrijfsruimten	355	1	12	-2	366
Garages en parkeerplaatsen	4.389	20	-10	-64	4.335
WonenBredburg totaal	31.754	117	-24	-292	31.555

1) Mutaties zijn: omgevormd bezit, ontsplitste en gesplitste eenheden. Ontsplitst = eenheden met een gewijzigde woonbestemming, waardoor minder eenheden zijn ontstaan. De oude eenheden hebben wij administratief afgevoerd en de nieuwe eenheid administratief opgevoerd. Gesplitst = eenheden met een gewijzigde woonbestemming, waardoor meer eenheden zijn ontstaan. De oude eenheid hebben wij administratief afgevoerd en de nieuwe eenheden administratief opgevoerd.

Tabel Projecten in voorbereiding per 31 december

Locatie en projectnaam	sloop		huur sociaal			huur geliberaliseerd		koop	koop via VOF			bog(m2)		
	grondbonden	appartementen	grondbonden	studenten	appartementen	grondbonden	appartementen	grondbonden	grondbonden	appartementen	aandeel	kavels	maatschappelijk	commercieel
<i>Breda</i>														
Breda	298	27	111	591	94				281	19	50%		380	
Tilburg			101	79	324		6	30	24	15	16	50%	49	328
Totaal	298	27	101	190	915	94	6	30	0	305	34	16	49	380

In dit overzicht staan de in voorbereiding genomen aantallen te slopen en nieuw te bouwen woningen in totalen per stad.

Gronden in eigendom

WonenBredburg heeft in de jaren 2006 tot en met 2008 3 percelen aangekocht voor ontwikkelingsdoeleinden. We hebben samenwerkingsovereenkomsten met projectontwikkelaars gesloten, waarin onder meer is opgenomen dat risico's tussen partijen worden gedeeld. De ontwikkeling van de percelen verloopt niet zoals gewenst. De oorspronkelijk door de gemeenten Breda en Goirle toegezegde

medewerking voor het verkrijgen van een bouwbestemming is tot nu toe niet nagekomen. WonenBreborg heeft in 2016 1 perceel verkocht en voert voor 1 locatie nog steeds actief overleg om tot een bouwbestemming te komen. Voor een locatie in Riel is het niet onze doelstelling zelf tot ontwikkeling over te gaan. Een perspectief op een bouwbestemming verhoogt echter wel de propositie om te komen tot verkoop. Tegelijkertijd onderzoeken wij alternatieve strategieën.

2.3. Energiezuinige woningvoorraad

Energetische maatregelen: labelsprongen

In Breda hebben we bij 184 woningen een labelverbetering gerealiseerd. In Tilburg hebben we 323 labelverbeteringen gerealiseerd. De verbeteringen variëren van 2 tot 4 labelsprongen.

Tabel Labelsprongen bezit WonenBreborg per 31 december

Labelsprongen: Breda				Labelsprongen: Tilburg			
	2	4		2	4		
Certificaat A, A+, B	62	49	13	Certificaat A, A+, B	268	96	172
Certificaat C, D	53	13	40	Certificaat C, D	53	30	23
Certificaat E, F, G	69	69	0	Certificaat E, F, G	2	2	0
Totaal	184	131	53	Totaal	323	128	195

Tabel Energielabels bezit WonenBreborg per 31 december

Percentage energielabels woningen (zelfstandig*)	2015	2016	Alphen en Chaam	Breda	Gilze en Rijen	Tilburg	Zundert
Certificaat A, A+, B	23,9%	28,6%	100%	30,0%	100%	27,2%	
Certificaat C, D	52,0%	51,8%		37,8%		59,7%	100%
Certificaat E, F, G	21,7%	19,2%		31,8%		12,7%	
Geen certificaat	2,4%	0,4%		0,4%		0,4%	
Totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

*) Inclusief een deel van de zelfstandige studenteneenheden.

Energielabels zelfstandige woningen	2015	2016	Alphen en Chaam	Breda	Gilze en Rijen	Tilburg	Zundert
Certificaat A, A+, B	6.016	7.151	32	2.591	116	4.412	
Certificaat C, D	13.067	12.949		3.262		9.670	17
Certificaat E, F, G	5.458	4.802		2.738		2.064	
Geen certificaat	598	98		31		67	
Totaal	25.139	25.000	32	8.622	116	16.213	17

Warmte-exploitatie

WonenBreborg gaat de warmte-exploitatie professionaliseren en in 2017 specialiseren binnen een aparte afdeling. Totdat dit geregeld is, blijft een interne projectgroep verantwoordelijk voor de naleving van de bepalingen van de Warmtewet. De wet is op 1 januari 2014 van kracht geworden, waardoor WonenBreborg warmteleverancier werd.

Het warmteprijzenbeleid van WonenBreborg is gebaseerd op een kostenneutrale warmte-exploitatie. De warmteprijzen van 2016 waren, evenals die van 2015, lager dan de maximale prijzen die de Autoriteit Consument en Markt (ACM) vaststelde in het kader van de Warmtewet.

2.4. Kwaliteit van het vastgoed

Kwaliteitsbeleid te onderhouden woningvoorraad

Voor het beheren en onderhouden van de woningvoorraad hebben we het woningbestand ingedeeld in 4 kwaliteitsniveaus. Elk niveau representeert de gewenste onderhouds- en woon(technische) kwaliteit. Deze kwaliteit hoeft niet voor iedere woning hetzelfde te zijn. Het verschil in kwaliteit is gebaseerd op de klantbehoeften, huurhoogte en de gewenste toekomstige situatie van een complex.

Onderhoudstoestand en te plannen onderhoud

De onderhoudstoestand bepalen we per complex aan de hand van een objectieve conditiemeting. Afhankelijk van de onderhoudstoestand plannen we onderhoud. We hebben de onderstaande onderhoudsplannen uitgevoerd, onderhanden of in voorbereiding. Een overzicht van de onderhoudsuitgaven staat op pagina 119 in de jaarrekening.

Tabel Grootonderhoudsprojecten per 31 december

Locatie	project	afgerond in 2016	in uitvoering per 31-12-2016	in voorbereiding per 31-12-2016
Breda	Bonairestraat	48		
Breda	Dijklaan en omgeving			68
Breda	Dijklaan/Lindenplein/Hazelaarstraat/ Lindenstraat/Esdoornstraat			81
Breda	Epelenberg	164	138	
Breda	Haagweg (inclusief woonwinkel)	12		
Breda	Schimmelpenninckstraat			40
Breda	Wensel Cobergherstraat/Joris Nempestraat			305
Tilburg	Kapelmeesterflats	192		
Tilburg	Sweelincklaan	198		
	Totaal	614	138	494

Tabel Project- en planmatig onderhoud en verbetering per 31 december

Aantallen onderhoud en verbeteringen woningen	Breda	Tilburg
Advieskosten	411	102
Beveiligingsinstallaties	1.282	1.599
Brandbeveiliging		270
Buitenschilconstructie	263	497
Constructieve veiligheid	230	4.879
Daken, afwerking, goten, hemelwaterafvoeren en dakkapellen	1.243	1.363
Elektronische installaties en communicatie	2.634	261
Gas, waterbehandeling en sanitair		191
Gevelafwerkingen		75
Hewi	144	
Houtsaneringswerken	27	9
Inpandige renovatie	27	28
Klimaatinstallatie inclusief leidingen, kanalen	279	532
Legionella	1.213	5.074
Opgehoogde galerijen		147
Schilderwerk: technisch noodzakelijk	674	905
Schoonmaakonderhoud	144	
Transportvoorzieningen	533	644
Vloeren en afwerkingen	108	60

3. Bestuursverslag

3.1. Corporate governance

WonenBregburg hecht groot belang aan goed bestuur en toezicht. Wij borgen dit door effectief toezicht, een transparante inrichting van de organisatie, een voortdurende dialoog met onze belanghebbenden en een zorgvuldige omgang met onze klanten. Daarover verantwoorden wij ons actief.

WonenBregburg heeft een governancestructuur, die gebaseerd is op de Governancecode Woningcorporaties. De structuur en onderliggende documenten zijn te vinden op onze website onder 'Governance'. De statuten en reglementen zijn in 2016 aangepast op basis van de eisen van de herziene Woningwet en de hernieuwde Governancecode Woningcorporaties 2015.

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

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

Kernwaarden als leidraad voor gedrag en cultuur

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

Governancestructuur

WonenBregburg is een stichting die wordt bestuurd door een driehoofdig bestuur. De raad van commissarissen houdt toezicht op het bestuur en op de algemene gang van zaken. De raad beslist over benoeming, beoordeling, beloning, schorsing en ontslag van de bestuurders. Het bestuur bestuurt Stichting WonenBregburg en de met haar verbonden ondernemingen en deelnemingen. Daarnaast is het bestuur belast met de realisatie van de doelstellingen en de strategie van de woningcorporatie. Het bestuur is verantwoordelijk voor de naleving van wet- en regelgeving, risicomanagement en het informeren van de raad van commissarissen.

De wettelijke en statutaire bevoegdheden van het bestuur berusten bij het bestuur als college en worden onder gezamenlijke verantwoordelijkheid uitgevoerd. Daarnaast is er een taakverdeling met aandachtsgebieden waarop een van hen primair aanspreekbaar is. Deze taakverdeling geldt tot de datum van het vertrek van Aline Zwierstra per 1 juni 2017, vanaf 1 juni geldt een aangepaste taakverdeling totdat in de vacature is voorzien.

Hans Pars:

- Voorzitter van het bestuur.
- Vastgoed: dagelijks, planmatig en groot onderhoud, nieuwbouw, BOG en aan- en verkopen.
- Interne accountantsdienst; juridische zaken; personeel en organisatie.
- Bestuurder in de zin van de Wet op de ondernemingsraden (WOR).

Leo Schuld:

- Finance, Control en Waardesturing.
- Strategie.
- Services.

Aline Zwierstra:

- Wonen: verhuur, beheer, dienstverlening (huurincasso, klantcontactcentrum, klantcommunicatie).
- Medezeggenschapsorgaan Stichting Huurdersbelangen WonenBreborg (SHW).
- Overleg als bedoeld in het reglement huurdersparticipatie met de huurdersvertegenwoordiging.

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

Permanente educatie bestuur en raad van commissarissen

Het bestuur en de raad van commissarissen hebben ieder een scholingsplan opgesteld, waarbij aandacht is voor persoonlijke ontwikkeling van kennis en vaardigheden, maar waarin ook naar het premium als totaal wordt gekeken.

Overzicht behaalde PE-punten per 31 december

		behaalde PE-punten 2015	behaalde PE-punten 2016
J. Pars*	directeur-bestuurder, voorzitter	20	50,5
L. Schuld	directeur-bestuurder	35	126
A. Zwierstra	directeur-bestuurder	10	98

*Dhr. J. Pars is op 1 augustus 2015 in dienst getreden.

De norm voor bestuurders van woningcorporaties is 108 PE-punten in 3 jaar.

Functioneren externe accountant

De raad van commissarissen benoemt de externe accountant, stelt diens beloning vast en ziet toe op de controlewerkzaamheden van de accountant. WonenBreborg maakte sinds 1 januari 2004 voor de accountantscontrole en -werkzaamheden gebruik van de diensten van Deloitte. Na een selectietraject is door de raad van commissarissen EY als nieuwe accountant voor het boekjaar 2016 benoemd. De raad van commissarissen, het bestuur, het management en de interne accountantsdienst beoordelen het functioneren van de externe accountant jaarlijks. De raad overlegt eenmaal per jaar met de externe accountant buiten aanwezigheid van het bestuur.

Interim-controle

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

De aandachts- en verbeterpunten, voortkomend uit de interim-controle, worden bewaakt door het Centraal Overleg Bedrijfsvoering (COB) waarin de business controllers, de interne accountant, de manager services, senior adviseurs van de afdelingen Strategie en FCW en de bestuurssecretaris zitting hebben. De auditcommissie neemt kennis van deze punten en bewaakt de verbeteracties die daaruit voortkomen.

Interne accountantsdienst

WonenBregburg heeft de taken, bevoegdheden en verantwoordelijkheden van de interne accountantsdienst beschreven en geformaliseerd, waarbij de genoemde functie, positie en rol in relatie zijn gebracht tot het functioneren van enerzijds de externe accountant en anderzijds het bestuur, het management en de raad van commissarissen (inclusief de auditcommissie).

In de afstemming tussen de externe en interne accountant wordt, met raadpleging van bestuur en management en de auditcommissie, jaarlijks een intern controleplan opgesteld en uitgevoerd. Dit intern controleplan heeft de raad van commissarissen in september 2016 goedgekeurd. Tevens worden de bevindingen van de IAD gedeeld met het bestuur, het management, de auditcommissie, de raad van commissarissen en de externe accountant. Er vindt jaarlijks een gesprek plaats tussen de raad van commissarissen en de IAD buiten aanwezigheid van leden van het bestuur.

Beleidsbeïnvloeding door belanghebbenden en verantwoording over het gevoerde beleid

Belanghebbenden worden periodiek gevraagd het beleid van WonenBregburg mede te beïnvloeden. Met afzonderlijke partners worden afspraken, convenanten en contracten gesloten, of wordt een overlegvorm opgepakt die maatwerk biedt. Dit varieert van meerjarige strategische allianties tot samenwerkingsverbanden en tot klant-/leveranciersrelatie op projectniveau. Hoe wij daar inhoud aan geven en wat daarvan de resultaten zijn, lichten wij onder meer toe onder 'Betrekken huurders en andere belanghebbenden' van dit verslag. De raad van commissarissen wordt geïnformeerd over deze contacten en de bereikte resultaten.

Maatschappelijke visitatie

Het maatschappelijk presteren van WonenBregburg wordt eenmaal per 4 jaar beoordeeld met een maatschappelijke visitatie, gedurende het jaar natuurlijk eveneens vanuit de raad zelf. WonenBregburg is in 2015 gevisiteerd over de periode 2012-2015. Het visitatierapport is in maart 2016 verschenen. Het staat op onze website, met een reactie van het bestuur en de raad van commissarissen. Ook is het rapport besproken met de belanghouders, onder wie de huurdersorganisaties en de gemeenten.

Werkterrein

In augustus 2016 heeft de minister in het kader van de herziene Woningwet bekendgemaakt dat Stichting WonenBregburg werkzaam mag zijn in de woningmarktregio West-Brabant en Hart van Brabant. Alle gemeenten waarin WonenBregburg feitelijk werkzaam is, vallen binnen deze regio.

Nieuw ondernemingsplan

In augustus 2016 is een nieuw ondernemingsplan voor WonenBregburg opgesteld. In dit plan legt het bestuur vast wat het ziet als zijn maatschappelijke, operationele en financiële doelen. Dit ondernemingsplan is in dialoog met de stakeholders ontwikkeld. Ook de resultaten van de uitgevoerde visitatie werden meegenomen.

3.2. Organisatie en organisatieontwikkeling

Organisatieontwikkeling

Uitvoeringstraject hervormingsplan 2013-2016

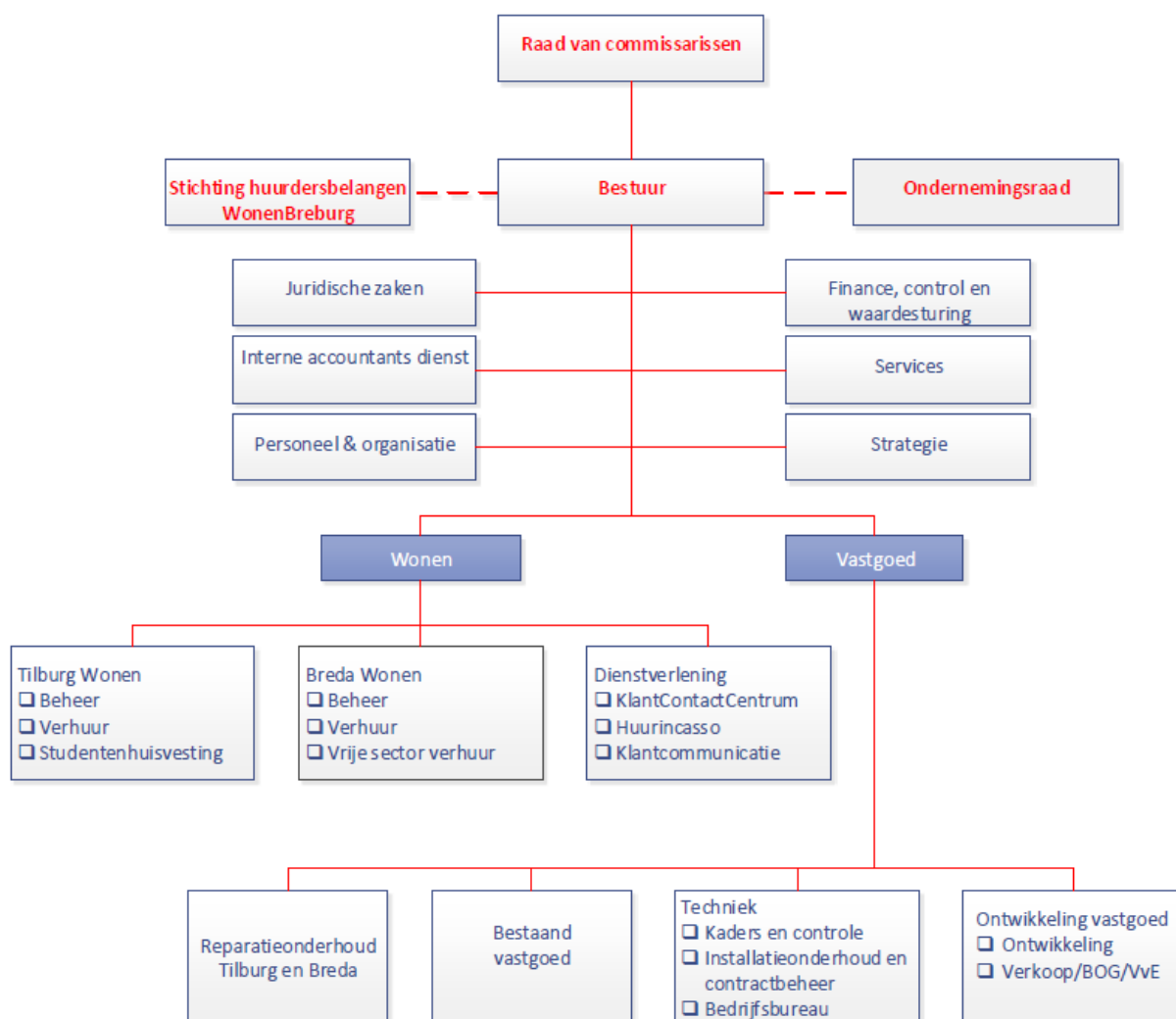
In 2016 is het hervormingsplan afgerond. De afbouw van de formatie is gerealiseerd. Zoals in 2015 hebben wij ook in 2016 nog verdere aanpassingen in de organisatie doorgevoerd om invulling te geven aan onze doelstellingen van betaalbaarheid en optimale dienstverlening. Deze veranderingen worden hieronder beschreven.

Ondernemingsplan 2017-2020

Het bestuur is in 2016 met de ontwikkeling van het nieuwe ondernemingsplan voor de jaren 2017-2020 begonnen. Hierin geven we aan welke keuzes WonenBregburg de komende jaren maakt op de verschillende thema's die van belang zijn. Het gaat om betaalbaarheid van wonen, optimale dienstverlening aan onze klanten, beschikbaarheid van woningen, succesvolle wijken, duurzaamheid, een financieel gezonde organisatie en een organisatie die continu verbetert.

Personeel en organisatie

De uitgangspunten voor het personeelsbeleid staan ook in het nieuwe ondernemingsplan. De focus is gericht op doorstroming en ontwikkeling van medewerkers. Hierbij maken we gebruik van strategische personeelsplanning en we voeren een vitaliteitsbeleid met de nadruk op de inzet en ontwikkeling van medewerkers en het terugdringen van verzuim. Daarnaast speelt het continu verbeteren een belangrijke rol, waarbij alle medewerkers worden betrokken bij het verbeteren van processen. Denk hierbij aan de aanpak van het klantreizen, waarbij een proces wordt verbeterd door hier samen met de medewerkers, door de ogen van een klant, naar te kijken.



Veranderingen in de organisatie

Gezien de wet- en regelgeving en vanwege de samenhang tussen juridische zaken, de secretarisfunctie ter ondersteuning van het bestuur en van de RvC en de belangrijke compliancefunctie worden

deze taken ondergebracht in één afdeling, juridische zaken. Er is daarbij een manager juridische zaken benoemd die leiding geeft aan de afdeling en tevens de secretarisrol ten behoeve van de RvC en zijn commissies vervult. De manager zal zich met de hoofdtaken van de afdeling, dus zowel secretariële als juridische taken, bezighouden.

Het team Finance, Control & Waardesturing (FC&W) is verder versterkt met een manager FC&W ter versterking van de interne samenwerking, positionering en ontwikkeling van de afdeling.

Tot slot is door afname van de omvang van de organisatie besloten om een van de kantoorlocaties te verhuren aan externe partijen. Hierdoor wordt een besparing op huisvestingskosten behaald.

Personele bezetting

Op 31 december 2016 bestond het personeelsbestand van WonenBregburg uit 359 medewerkers. De personeels- en leeftijdsopbouw zien er als volgt uit:

2016	fulltime	parttime	totaal	%	fte ⁽¹⁾
Vrouwen	67	83	150	41,8%	116,98
Mannen	200	9	209	58,2%	204,86
Totaal	267	92	359	100%	321,84

1. Dit is de formatie exclusief de vacatureruimte per 31 december 2016.

2016	15-24 jaar	25-34 jaar	35-44 jaar	45-54 jaar	55-64 jaar	>64 jaar	totaal
Vrouwen	3	19	49	46	33	0	150
Mannen	1	15	49	78	64	2	209
Totaal	4	34	98	124	97	2	359

Instroom, doorstroom en uitstroom van medewerkers

In 2016 is het aantal medewerkers, zoals gepland, verder afgenomen. We hebben 18 nieuwe medewerkers met een tijdelijk dienstverband welkom geheten. Daarnaast zijn er 21 medewerkers uit dienst getreden. Binnen de organisatie zijn 23 medewerkers intern doorgestroomd en een nieuwe uitdaging aangegaan.

Afbouw van de personele formatie

De hervormingen betekenen een afbouw van de personele formatie van 60 formatieplaatsen (fte) in de periode 2013-2016. In 2016 betekende dit een volgens de begroting gerealiseerde afbouw van 4,8 fte.

Tabel: Ontwikkeling formatie WonenBregburg periode 2013-2016 in fte

Formatie ⁽¹⁾	2014	2015	2016
Gepland	355	346,6	339,8
Gerealiseerd	346,4	338,3	333,5

(1) De formatie is de personele bezetting inclusief de vacatureruimte per 31 december 2016.

Dit betekent dat de formatie eind 2016 uiteindelijk 6,3 fte lager uitkomt dan gepland in het hervormingsplan.

Vitaliteitsbeleid

Na een uitgebreid selectietraject zijn we met ingang van 1 januari 2016 gaan samenwerken met de arbodienst HumanCapitalCare, een landelijke arbodienst met goede lokale dienstverlening. Kijken we naar ons arbeidsverzuim vanwege ziekte, dan constateren we dat het gemiddeld verzuimpercentage net onder 4% stabiliseert op het niveau van de laatste 3 jaar. Hiermee lopen we in de pas met de landelijke cijfers: het gemiddeld verzuim binnen woningcorporaties in 2015 is 4,6%. In vergelijking met andere niet-commerciële dienstverlening hebben we een lager verzuim. Met behulp van trainingen over het focussen op inzetbaarheid in plaats van op klachten en beperkingen kunnen we vasthouden aan dit lagere verzuimniveau.

Klachtencommissie medewerkers WonenBreburg

De commissie heeft in 2016 geen klachten over ongewenst gedrag ontvangen. Klachten worden behandeld volgens de klachtenregeling voor ongewenst gedrag van WonenBreburg. Een medewerker kan zelf, of met ondersteuning van de vertrouwenspersoon, bij de commissie terecht.

De vertrouwenspersoon heeft een drietal meldingen ontvangen. Deze meldingen hebben niet tot een klacht geleid en zijn naar behoren afgehandeld. De vertrouwenspersoon fungeert als klankbord en zorgt voor de eerste opvang bij een melding.

Via het klokkenluiderssysteem zijn geen meldingen gedaan.

Agressieprotocol en convenant Veilige Publieke Taak

WonenBreburg is aangesloten bij het convenant Veilige Publieke Taak voor de stad Tilburg, ondertekend door Tilburgse werkgevers. Zij spraken af dat verbale of fysieke agressie tegen medewerkers niet getolereerd wordt en altijd een vervolg krijgt. Medewerkers en leidinggevenden weten hoe ze bij incidenten moeten handelen. Zij krijgen elk jaar herhalingstrainingen omgaan met agressie en het houden van ordegesprekken.

In 2016 zijn 27 incidenten geregistreerd, een afname van 4 ten opzichte van 2015. We constateren echter dat onze medewerkers vaker te maken krijgen met verwarde huurders met psychische problemen, waarbij schelden en bedreigingen vaker voorkomen. We hebben hierdoor extra de vinger aan de pols gehouden bij kritische situaties.

Social return

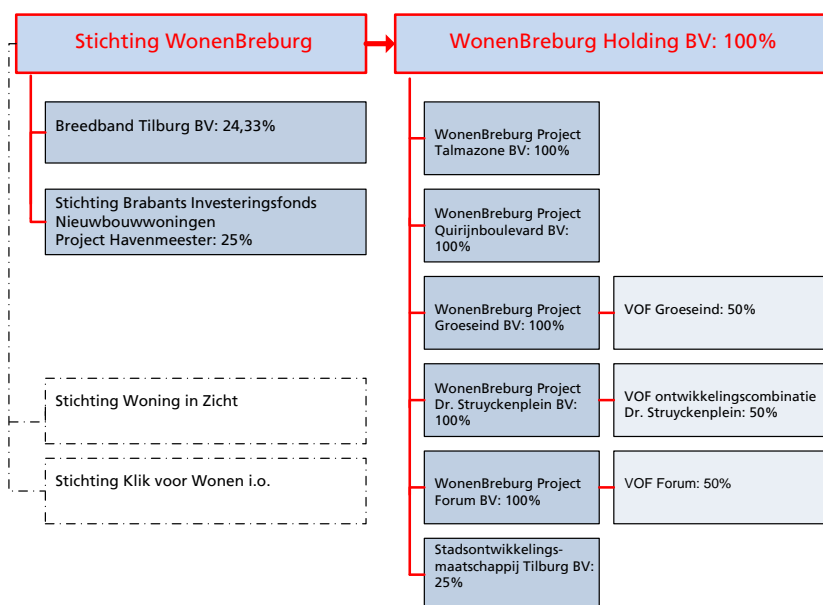
Dankzij de bewezen aanpak van social return kunnen mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt steeds vaker meedraaien in het reguliere bedrijfsleven. In 2015 heeft een eerste certificatie plaatsgevonden volgens de Prestatieladder Sociaal Ondernemen (PSO). In 2015 gold voor WonenBreburg de trede van aspirant-deelnemer. In 2016 is bij de certificatie trede 1 bereikt. Wij blijven actief om deze trede te behouden.

Sociaal jaarverslag 2016

Het sociaal jaarverslag van WonenBreburg staat op de website. Daarin leggen wij verantwoording af over het gevoerde sociaal beleid in 2016 en geven eveneens een beeld van hoe de medewerkers de ontwikkelingen binnen de organisatie beleefd hebben.

3.3. Juridische structuur

Het onderstaande schema bevat de juridische structuur van stichting WonenBreborg per ultimo 2016. In de volgende paragraaf staan de resultaten van de verbindingen.



Verbindingen: deelnemingen en samenwerkingen

A Minderheidsbelangen

➤ Laurentius/WonenBreborg VOF

Op 6 december 2016 heeft een vennotenvergadering plaatsgevonden waarin de jaarrekeningen 2011 tot en met 2014 van de vof zijn vastgesteld, evenals de slotverantwoording, inclusief een vereffeningsvoorstel, over de periode 1 januari 2016 tot en met 31 oktober 2016. Dit heeft geleid tot een betaling van € 716.045 aan WonenBreborg. Middels uitschrijving bij het handelsregister van de Kamer van Koophandel is per 12 december 2016 het samenwerkingsverband Laurentius WonenBreborg VOF ontbonden en beëindigd.

➤ Breedband Tilburg BV

Stichting WonenBreborg heeft een belang van 24,33% in Breedband Tilburg BV. De andere deelnemers zijn gemeente Tilburg, Onderwijsgroep Tilburg, OMO, CZ zorgverzekering, Stichting de Wever, St. Elisabeth Ziekenhuis, TweeSteden Ziekenhuis, Dr. Verbeeten Instituut, Beatrix College, Koning Willem II College, GGZ Breburg en Bibliotheek Midden-Brabant. De bv is opgericht in januari 2007. Het doel van de bv is het in eigendom verwerven en beheren van een glasvezelinfrastructuur in de regio Tilburg. Deelname staat open voor alle organisaties, instellingen en bedrijven in de regio. Over 2016 heeft Breedband Tilburg BV een positief resultaat behaald van € 46.545. Per ultimo 2016 bedraagt de waardering van het minderheidsbelang € 19.982.

➤ Stichting Brabants Investeringsfonds Nieuwbouwwoningen Project Havenmeester

Wij hebben deze stichting ultimo december 2010, samen met de provincie Noord-Brabant en de gemeente Tilburg, opgericht. Het doel van deze stichting is te zorgen voor een deel van de financieringsmiddelen van de onverkochte eenheden van het project Havenmeester bij oplevering in 2013. WonenBreborg is deelnemer in het fonds en heeft een afnamegarantie afgegeven voor maximaal 161 onverkochte eenheden. Het resultaat volgens de jaarrekening 2016 bedraagt € 37.933 positief.

Door CV Havenmeester is een rechtbankprocedure opgestart (na een niet succesvolle bezwaarprocedure) aangaande een aan de CV (commanditaire vennoot) opgelegde naheffingsaanslag btw ad € 325.708, exclusief een bedrag van € 27.775 aan belastingrente; de belastinginspecteur is van mening

dat op de overeenkomst c.q. de geleverde prestaties het 21% btw-tarief van toepassing is, waarvoor voornoemde aanslag is opgelegd. De CV is van mening dat op de overeenkomst de btw-overgangsmaatregelen overeenkomstig het overgangsrecht van toepassing zijn, waardoor het 19% btw-regime moet worden toegepast.

B Meerderheidsbelangen: dochtermaatschappijen

➤ WonenBreborg Holding BV

Onder WonenBreborg Holding BV zijn de project-bv's WonenBreborg Project Quirijnboulevard BV, WonenBreborg Project Talmazone BV, WonenBreborg Project Forum BV, WonenBreborg Project Groeseind BV en WonenBreborg Project Dr. Struyckenplein BV geplaatst, waarin de deelnames in projectontwikkeling in vof-verband zijn opgenomen. Ook Stadsontwikkelingsmaatschappij Tilburg BV is hieronder geplaatst. Het volledige aandelenpakket van Duurzame Energie Exploitatie WonenBreborg BV is verkocht aan Eteck Holding BV. De formele aandelenoverdracht is op 11 januari 2016 notarieel verleden. De vennootschap maakt thans noch deel uit van de groep, noch van de fiscale eenheid BTW/VPB van WonenBreborg.

WonenBreborg Holding BV is een houdstermaatschappij. Het verantwoord eigen resultaat heeft betrekking op het bedrijfsmatige beheer van de bv. Onder de specifieke project-bv's zijn vennootschappen onder firma geplaatst ten behoeve van de projectontwikkeling die wij met derden verrichten.

Het behaalde resultaat in WonenBreborg Holding BV bedraagt € 207.423 positief. De opbouw van dit resultaat is als volgt:

Resultaten dochter-bv's:	
WonenBreborg Project Quirijnboulevard BV	-/- € 150
WonenBreborg Project Talmazone BV	-/-€ 45.432
WonenBreborg Project Groeseind BV	€ 138.829
WonenBreborg Project Forum BV	-/- € 4.294
WonenBreborg Project Dr. Struyckenplein BV	€ 1.609
Stadsontwikkelingsmaatschappij BV	€ 119.051
WonenBreborg Holding BV	-/- € 2.190
Totaal	€ 207.423

Bij de vennootschappen onder firma beschrijven we het resultaat van de relevante moeder-bv's en de mogelijke risico's.

➤ Stadsontwikkelingsmaatschappij Tilburg BV (SOM)

In 2008 hebben de gemeente Tilburg, WonenBreborg, Tiwos en TBV Wonen de Stadsontwikkelingsmaatschappij Tilburg BV opgericht. De doelstelling van de vennootschap behelst met name de aanpak van verpauperde panden in de Tilburgse binnenstad. Het aankopen, verbeteren en doorverkopen van deze gebouwen is de voornaamste taak van de SOM. In 2016 heeft de SOM de strategie als gevolg van de aantrekkende vastgoedmarkt gewijzigd. Het bleek namelijk mogelijk om de resterende SOM-panden aan de Telegraafstraat en de Stationsstraat met een opknapverplichting aan particuliere beleggers te verkopen. De doelstelling van de SOM wordt hiermee gediend; de betreffende panden worden immers aangepakt, maar met minder risico's en kosten dan wanneer de panden door de SOM in de sociale huur waren uitontwikkeld. De Stadsontwikkelingsmaatschappij is een zelfstandig handelende bv, de directievoering wordt behartigd door Tiwos. Het aandeel (25%) van WonenBreborg in het resultaat over 2016 bedroeg € 119.051 positief.

Vennootschappen onder firma

WonenBreburch neemt met een aantal bouwondernemingen deel in een aantal vennootschappen onder firma. In deze vof's werken of werkten wij gezamenlijk aan projectontwikkeling. Het gaat hierbij om de volgende vennootschappen:

- *Ontwikkelingscombinatie WonenBreburch & Nederlandse Bouwunie VOF*. In dit project zijn 408 appartementen en eengezinswoningen gerealiseerd in de wijk Heuvel in Breda. De afwikkeling van de vennootschap heeft zijn formele beslag gekregen door uitschrijving bij de Kamer van Koophandel op 17 december 2015.
- *VOF Forum*. Hierin participeert WonenBreburch samen met Van der Weegen Bouwontwikkeling BV. In dit project realiseerden we in de wijk Reeshof in Tilburg 61 koopeenheden, 145 (sociale) huurwoningen en zorgwoningen, alsmede enkele commerciële ruimten. Het aandeel in het gerealiseerde resultaat 2016 is nihil.
In deze vof moet de ontwikkeling van blok E nog plaatsvinden. Binnen de vof zijn winsten gereserveerd voor verwachte tekorten op deze ontwikkeling.
- *VOF Groeseind*. Dit is een groot, binnenstedelijk herstructureringsproject in de wijk Groeseind-Hoefstraat te Tilburg. WonenBreburch realiseert dit samen met Janssen de Jong Projectontwikkeling BV. Het gaat om de bouw van eengezins- en patio-woningen, appartementen en enkele eenheden via particulier opdrachtgeverschap. In 2017 wordt het laatste bouwdeel met 15 koopwoningen (allen verkocht) opgeleverd. Het aandeel in het gerealiseerde resultaat 2016 voor WonenBreburch Project Groeseind bedraagt € 177.504 positief.
- *VOF Ontwikkelingscombinatie Dr. Struyckenplein*. Hierin participeren wij samen met de Nederlandse Bouwunie Projectontwikkeling BV. In de Bredase wijk Heuvel realiseerden wij 3 blokken:
 - a. Winkelblok met 100 huurappartementen en 1 commerciële ruimte; de commerciële ruimte is verkocht.
 - b. Maatschappelijke-voorzieningenblok, 47 huurappartementen en 1 commerciële ruimte voor de verhuur. De vof zorgt voor de verhuur van de commerciële ruimte.
 - c. Torenblok dat bestaat uit 64 koopappartementen en 1 commerciële ruimte.

Alle bouwdelen zijn opgeleverd. Het aandeel in het gerealiseerde resultaat 2016 voor WonenBreburch Project Dr. Struyckenplein BV bedraagt € 2.759 positief. De verhuur van de commerciële ruimte gebeurt vanuit de vof. Het maatschappelijk deel is verhuurd.

Letter of comfort

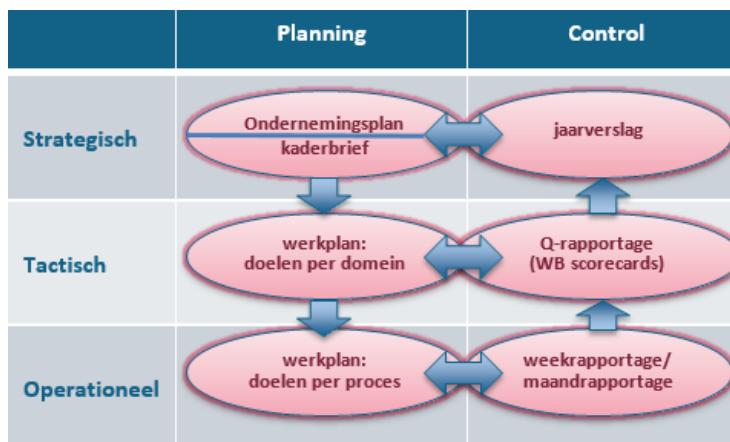
Door WonenBreburch Holding BV is voor WonenBreburch Project Forum BV een letter of comfort afgegeven, waarmee ze bevestigt dat ze de nodige middelen ter beschikking zal blijven stellen, zodat de vennootschap aan haar schulden op korte en lange termijn kan blijven voldoen. De huidige letter of comfort heeft een looptijd tot 1 juli 2018.

3.4. Risicomanagement

Sturing, risico's en risicobeheersing

Planning en control

De door ons toegepaste planning-en-controlcyclus geven we als volgt weer. Het ondernemingsplan beschrijft onze strategische voornemens voor de aankomende beleidsperiode, waar de kaders voor het aankomende jaar van afgeleid worden. Die geven vervolgens de maat voor de op te stellen werkplannen, waarin wij een doorvertaling maken naar de werkprocessen die ons in operationele zin in staat stellen onze doelstellingen te realiseren. Vervolgens meten wij in de controlfase onze resultaten periodiek (maandrapportages). Op een meer tactisch niveau toetsen wij de kaders (viermaandsrapportages) en uiteindelijk leggen wij verantwoording af met onze jaarstukken.



Risicobeheersing algemeen

We besteden nadrukkelijk aandacht aan het beheersen, analyseren en bewaken van de risico's van onze activiteiten. We vinden het essentieel dat er een gezonde balans is tussen ondernemerschap en risicobeheersing. De systematiek die we toepassen, blijven we ontwikkelen en maakt integraal onderdeel uit van onze bedrijfsprocessen, bedrijfsvoering en verantwoordingsstructuur. De risicovelden en de daarbij behorende risicofactoren worden voor elk managementniveau continu gemonitord.

In 2013 zijn wij gestart met het organisatieproject risicomanagement. De eerste fase van het project is in 2014 opgeleverd, met als resultaat dat we de verschillende beheersingsmethoden en -instrumenten die wij al gebruikten beter geïntegreerd hebben, actief managen én dat het risicobewustzijn bedrijfsbreed vergroot is. In 2014 zijn de kaders voor het risicomanagement door de raad van commissarissen vastgesteld. De uitgangspunten voor het verder implementeren van risicomanagement zijn daarin opgenomen. Eind 2014 is gestart met de implementatie, wat zijn beslag heeft gekregen in kwaliteitscirkels⁴, het prestatie management (IPP) en het aanstellen van een klankbordgroep. De klankbordgroep⁵ informeert en adviseert het bestuur over ontwikkelingen met metarisico's. Die informatie over metarisico's wordt gebruikt bij het opstellen van de onderstaande stresstest. De implementatie van het risicomanagement in de processen is bij de afdeling Vastgoed volledig gerealiseerd. Bij de afdeling Wonen is de implementatie in uitvoering en deze kan naar verwachting in 2017 gerealiseerd zijn. De stafafdelingen starten de implementatie in 2017 op. De herziene Woningwet leidt tot nieuwe risico's; we hebben de risico-inventarisatie daarop aangepast.

Strategische risico's

We hebben de reikwijdte van de risicobeheersing vergroot door ook externe risico's als marktrisico's, omgevingsrisico's en maatschappelijke risico's in de systematiek van ons sturingsmodel te betrekken. Daarom hebben we als aanvulling op de FMR (financiële meerjarenraming) een stresstest ontwikkeld.

⁴ Een kwaliteitscirkel levert een actieve bijdrage aan het continue proces van verbetering. Een kwaliteitscirkel is verantwoordelijk voor het beheersen, verbeteren en vernieuwen van een aantal specifieke processen. Die processen vertonen een bepaalde logische samenhang. De kwaliteitscirkel heeft aandacht voor de primaire processen, maar richt zich ook op de relatie met management en ondersteunende processen. De verantwoordelijke manager, de proceseigenaar, stuurt de kwaliteitscirkel aan.

⁵ De klankbordgroep bestaat uit de Secretaris Bestuur, Business controllers, Controllers, Manager Ontwikkeling vastgoed, Manager Bestaand vastgoed, Manager Wonen, Senior adviseur Strategie, Teamleider Verkoop/BOG/VvE.

Stresstest

Bij het opmaken van de begroting én bij het opstellen van de jaarrekening voeren we, als onderdeel van het strategisch risicomanagement, een stresstest uit voor WonenBregburg. Hierbij komen de risico's van WonenBregburg tot uitdrukking in de hierin gekozen financiële buffer. De omvang van deze 'vluchtstrook' is van directe invloed op het beleid dat we de komende jaren willen uitvoeren. We doen deze exercitie als aanvulling op de FMR. In de stresstest maken we in 2 scenario's een berekening en analyse van de effecten van de geduide operationele, tactische en strategische risico-elementen op ons eigen financieel beleidskader en de WSW-ratio's (Waarborgfonds Sociale Woningbouw). Door de analyses kunnen we gericht sturen op de omstandigheden die de grootste impact hebben. In het scenario met gematigde risico's is een cumulatie van beperkte mutaties op de onderstaande risico-elementen doorgerekend. In het scenario met zwaarweerrisico's is dezelfde cumulatie met stevigere mutaties opgenomen. Met deze test wordt de gevoeligheid van de financiële positie en de kengetallen van WonenBregburg voor deze risico's getoetst en in beeld gebracht.

- Het spanningsveld tussen de opgave (onze doelen) en de financiële mogelijkheden maakt het noodzakelijk keuzes te maken waardoor onderhoud, sloop en/of nieuwbouw worden uitgesteld, de onderhoudsstaat verslechtert, vastgoed veroudert en de duurzaamheidsopgave niet gehaald wordt.
- De verhuurderheffing wordt verder verhoogd door een politiek besluit om de benodigde extra middelen bij woningcorporaties te halen als die over voldoende reserves beschikken.
- Er is onzekerheid over de manier waarop het toezicht door de nieuwe Autoriteit woningcorporaties (Aw) wordt uitgevoerd; nog niet alle beoordelingskaders zijn bekend, waardoor rapportages en verantwoordingen mogelijk nog niet (volledig) aan gewijzigde wet- en regelgeving voldoen.
- De aantrekkende economie zorgt voor hogere bouwkosten dan in de begroting en financiële meerjarenraming is opgenomen.
- Economische ontwikkelingen die kunnen leiden tot lagere huur- of verkoopopbrengsten, hogere investeringen (nieuwbouw en verbeteringen), hogere exploitatielasten of hogere financieringslasten.

Het betreft risico's waarop WonenBregburg geen of nauwelijks invloed heeft. De maatregelen die wij hiervoor kunnen nemen, beperken zich tot het aanhouden van voldoende weerstandsvermogen om de gevolgen van optredende risico's te kunnen opvangen. De hoogte van het weerstandsvermogen moet daarbij zodanig zijn, dat er geen ingrijpende maatregelen nodig zijn om de financiële schade van risico's te kunnen dragen.

De uitkomsten van de stresstest geven aan dat WonenBregburg prima in staat is het scenario met gematigd risico te doorstaan en dat ook het scenario met fors risico op korte tot middellange termijn zonder ingrijpende beleidsaanpassingen kan worden gedragen.

Tactische risico's

Tot de tactische risico's rekenen we de risico's die verband houden met investeringen, treasury en deelnemingen.

Investeringsrisico's

In het investeringsstatuut staan de risicovelden gedefinieerd die bij projectontwikkeling relevant zijn. Aan de hand van het statuut wordt per project een eenduidige en volledige interpretatie van de risico's gemaakt. In onze tertiaalrapportage wordt gerapporteerd over de voortgang van, en risico's in, projecten. Het verbeteren van de periodieke risicorapportage is onderdeel van het hierboven vermelde organisatieproject risicomanagement. De rapportage moet per project periodiek inzicht geven in de mate van optreden van de benoemde risico's en de gehanteerde beheersmaatregelen. De financiële impact van de risico's wordt, voor zover mogelijk, in de rapportage opgenomen.

In het kader van het bewaken van investeringsrisico's zijn er normenkaders vastgesteld voor het nemen van investeringsbeslissingen. Er zijn afzonderlijke normen vastgesteld voor grootonderhouds-plannen en nieuwbouwplannen. Bij het beoordelen van een investeringsvoorstel bepalen we aan de hand van de beoogde doelgroep en verhoudingsgetallen tussen investering, (streef)huur(mutatie) en marktwaarde(stijging) of de investeringen van het te realiseren project acceptabel zijn.

Treasuryrisico's

Wij hebben het beleid voor de beheersing van financierings- en renterisico's opgenomen in een treasurystatuut. Het treasurystatuut is een regeling voor het sturen en beheersen van, het verantwoorden over en het toezicht houden op de financiële geldstromen, de financiële posities en de hieraan verbonden risico's. In het algemeen hanteert WonenBregburg een risico-avers treasurybeleid. Uiteindelijk 2016 bezitten wij geen derivaten.

In de kwartaalrapportage besteden we aandacht aan de treasuryontwikkelingen en -activiteiten. We maken daarbij de vergelijking met wat we bij het opmaken van de begroting, het treasuryjaarplan en de FMR hadden voorzien.

Beleggingen

WonenBregburg heeft financieringsmiddelen beschikbaar gesteld aan zijn gelieerde ondernemingen ten behoeve van investeringsuitgaven. Deze investeringen betreffen grotendeels projecten ten behoeve van WonenBregburg. WonenBregburg heeft uitsluitend belegd door het uitzetten van gelden in rekening-courant. Deze beleggingen worden verder verminderd.

Ondersteuning buitenlandse instellingen

Dit onderwerp is in de jaarrekening opgenomen in paragraaf 6.9. 'Toelichting op de onderscheiden posten van de geconsolideerde balans' op pagina 108, onder 'Overige voorzieningen'. De borgstelling aan DIGH (Dutch International Guarantees for Housing) loopt af in januari 2017.

Deelnemingen

WonenBregburg heeft een verbindingenstatuut. In dat statuut is het toetsingskader vastgelegd dat door het bestuur gehanteerd wordt bij het aangaan en beheersen van verbindingen. Bijna al onze deelnemingen, met uitzondering van Breedband Tilburg BV, zijn gericht op projectontwikkeling. Als onderdeel van de risico-inventarisatie voor projectontwikkeling hebben we extra risicovelden benoemd voor projecten die binnen een deelneming ontwikkeld worden. Vanwege de wettelijke beperkingen voor niet-daeb-activiteiten bouwen we onze projectdeelnemingen af. Als gevolg hiervan neemt ook het risico af.

Operationele risico's

Binnen WonenBregburg beheersen we de operationele risico's vooral door het toepassen van de geïndiceerde planning-en-controlcyclus, in combinatie met proces- en kwaliteitsmanagement. De managementinformatie geeft op basis van de vastgestelde normen en prestatie-indicatoren periodiek inzicht in de realisatie van onze organisatiedoelstellingen en bevat bovendien analyses en benoemde verbetermaatregelen. In de uitgewerkte kaders voor risicomanagement is in 2014 het bedrijfsbrede risicobewustzijn in operationele risico's geconcretiseerd. Dit zijn risico's bij processen als financiering (zoals extra eisen borging door WSW), investeringen (bijvoorbeeld extra stijging van grond- en bouwkosten), onderhoud (tekort aan personele capaciteit), personeel (zoals opvangen uitstroom medewerkers), verhuur (bijvoorbeeld minder uitwonende studenten) en verkoop (zoals een hoog aanbod terug te kopen woningen). In deze analyse houden we rekening met maatregelen en opties die deze risico's (kunnen) beperken, zoals marktanalyses en kostenvergelijkingen (meerdere aanbieders), raadplegen kredietinformatie over leveranciers, periodieke inventarisatie onderhoudskwaliteit vastgoed, training en ontwikkeling van ons personeel en het tijdig nemen van verkoopstimulerende maatregelen.

Het implementatieproject risicomanagement houdt uitdrukkelijk ook het vergroten van het risicobewustzijn binnen de organisatie in. Dit is mede gericht op de beïnvloeding van de cultuur binnen onze organisatie en het gedrag van onze medewerkers (soft-controls). Dat vindt vooral plaats via kwaliteitscirkels en het prestatie management (IPP). Dit heeft voor een deel zijn beslag gekregen in 2015 en 2016 en wordt in 2017 verder geïmplementeerd.

Risico's financiële instrumenten

Hiervoor verwijzen wij naar de informatie die we hebben opgenomen in de jaarrekening in de paragraaf Financiële instrumenten.

3.5. Ontwikkelingen met financiële impact

Net als in 2015 waren er in 2016 veel ontwikkelingen die invloed hadden op de financiële positie van de sector. Deze ontwikkelingen dienden zich zowel nationaal, regionaal als lokaal aan. De politieke besluitvorming is weliswaar op een aantal terreinen tot stand gekomen, maar is nog zeker niet afgerond, waardoor de impact nog altijd niet goed te voorspellen is. De ontwikkelingen die een materiële (financiële) impact (kunnen) hebben, zijn hieronder geduid.

Herziening Woningwet

Per 1 juli 2015 is de herziene Woningwet van kracht geworden. Deze wet heeft een majeure impact op WonenBreburg: passend toewijzen, administratief scheiden van daeb- en niet-daeb-bezit, prestatieafspraken, waarden van het bezit tegen marktwaarde in verhuurde staat, genormeerde uitgaven voor leefbaarheidsactiviteiten, dienstverlening et cetera.

Aanpassing waarderinggrondslag activa naar marktwaarde in verhuurde staat

In het kader van de herziening van de Woningwet is woningcorporaties de verplichting opgelegd om het vastgoed tegen marktwaarde in verhuurde staat in de balans op te nemen. In 2015 deed WonenBreburg dit al wel voor het commercieel vastgoed, maar voor het sociaal vastgoed werd de bedrijfswaarde in de balans opgenomen. Voor 2016 is al het vastgoed tegen marktwaarde opgenomen. Hierdoor is de waarde van het vastgoed in exploitatie eind 2016 met € 966 miljoen toegenomen in vergelijking met de oude grondslag. Deze aanpassing is in de jaarrekening verwerkt als stelselwijziging. Dit betekent dat in deze jaarrekening ook waarderingen per eind 2015 hierop zijn aangepast. Om het waarderingproces beter te ondersteunen, maken we vanaf 2016 gebruik van taxatiemanagementsysteem-software. De hiervoor benodigde vastgoed- en contractdata zijn in 2016 opnieuw beoordeeld en waar nodig geactualiseerd. Dit geldt ook voor de betalingsverplichting aan de gemeente Tilburg voor (grond)verkoop. Deze verplichting is nu op eenheidsniveau vastgelegd. Voor het vastgoedwaarderingproces maken we gebruik van gecertificeerde externe taxateurs.

Verskil tussen marktwaarde en bedrijfswaarde

De marktwaarde van het vastgoed in exploitatie van WonenBreburg bedraagt eind 2016 € 2,41 miljard. De bedrijfswaarde is € 1,44 miljard. Het verschil daartussen is te verklaren door het feit dat we de marktwaarde niet realiseren vanwege onze volkshuisvestelijke doelstellingen. Wat betreft de inkomsten houden we het overgrote deel van ons bezit in exploitatie (doorexploiteren) in plaats van dat we het verkopen (uitponden). Ook vragen we een lagere dan marktconforme huur, namelijk de streefhuur. We geven geld uit aan leefbaarheid en investeren (extra ten opzichte van de markt) in de kwaliteit van ons bezit, wat niet altijd tot extra opbrengsten leidt.

Daarnaast verschillen de uitgangspunten voor de berekening van de marktwaarde en bedrijfswaarde. De disconteringsvoet bijvoorbeeld, waartegen toekomstige kasstromen contant worden gemaakt

naar nu, is in de marktwaardebepaling hoger dan in de bedrijfswaarde. Ook de afkoopverpachting met de gemeente Tilburg pakt verschillend uit voor de marktwaarde en de bedrijfswaarde. De bedrijfswaarde gaat uit van een andere exploitatieperiode en een lagere restwaarde.

(bedragen x € 1.000.000)

De Autoriteit woningcorporaties heeft in 2016 de marktwaarde met volkshuisvestelijke bestemming in het beoordelingskader scheiding daeb niet-daeb opgenomen. De volkshuisvestelijke bestemming is een afslag op de marktwaarde voor doorexploiteren (stap 1) omdat we niet uitponden en bij mutatie de huur niet verhogen naar de markthuur, maar naar de streefhuur (stap 2). In onderstaande tabel doen we dat voor ons bezit per ultimo 2016:	waarde
Marktwaarde jaarrekening 2016	€ 2.412
Marktwaarde na stap 1: woningen doorexploiteren in plaats van uitponden	€ 1.645
Marktwaarde na stap 2: streefhuur in plaats van markthuur	€ 1.540
Bedrijfswaarde	€ 1.439
Restant verschil marktwaarde en bedrijfswaarde	€ 101

Betaalbaarheid

In dit verslag hebben we in hoofdstuk 1 al vermeld dat betaalbaarheid een belangrijk onderwerp is met financiële impact. In 2016 hebben we het ondernemingsplan voor de periode 2017 tot en met 2020 vastgesteld. Een belangrijk doel is om de huurprijsontwikkeling de komende jaren sterk te matigen, zodat we voldoende betaalbare woningen behouden voor de primaire doelgroep. Na enkele jaren van boveninflatoire huurstijgingen is die betaalbaarheid onder druk komen te staan. Door voor de sociale huurwoningen vanaf 2017 een inflatievolgend huursombeleid te voeren, met inbegrip van jaarlijkse huurverhogingen, huurharmonisatie bij mutatie en huurverhogingen vanwege woningverbetering, verwachten we voldoende betaalbare woningen te behouden.

In financiële zin streven we naar een zo optimaal mogelijke inzet van de beschikbare vastgoedportefeuille om, naast de betaalbaarheidsdoelstellingen en prestatieafspraken met huurdersorganisaties en de gemeenten Breda en Tilburg, ook te kunnen voldoen aan de verplichtingen in het kader van passend toewijzen. We benaderen betaalbaarheid vanuit het volkshuisvestelijke perspectief dat we voor ogen hebben voor wijken en clusters.

Verkoop van woningen

We zijn zuinig op onze voorraad woningen; in het bijzonder op de woningen met een lagere huurprijs. De huuropbrengsten [1] dekken alle kosten [2] in relatie tot de bestaande vastgoedportefeuille, inclusief de investeringen voor verbeteringen en sloop/nieuwbouw. Dat betekent dat, als de huuropbrengsten dalen of de lasten ongewild toenemen, we nog scherper moeten zijn op onze uitgaven. De omvang van de huurinkomsten is bepalend voor de uitgaven. Deze inkomsten zetten we zo efficiënt mogelijk in. De andere stroom betreft de toevoegingen [3] aan de vastgoedportefeuille. Deze investeringen voor nieuwbouw en aankopen worden gefinancierd uit de verkopen [4]. Onze ambitie op het gebied van de toevoegingen is leidend voor de verkoopopgave.



Hervorming

In de periode 2014-2016 is een hervorming van de organisatie doorgevoerd. Dit heeft geleid tot een bezuiniging op ons werkapparaat van circa 15%. Maar ook in 2017 en volgende jaren zullen de

werkapparatskosten in relatieve zin verlaagd worden. Dat geldt eveneens voor de onderhoudskosten. We beperken de jaarlijkse kostenontwikkeling om de doelstellingen in ons ondernemingsplan te kunnen bereiken.

Verhuurderheffing

De verhuurderheffing is opgenomen in de belastingplannen van de overheid. Het tarief gaat de komende jaren verder oplopen, wat een flinke aanslag op ons budget betekent. WonenBregburg betaalde in 2016 € 13,9 miljoen aan verhuurderheffing (belastingjaar 2015). Voor 2017 is € 15,5 miljoen begroot (belastingjaar 2016). De overheid heeft de verhuurderheffing voor 2018 verder verhoogd van 0,543% (2017) tot 0,591%. Wij houden in onze financiële meerjarenraming rekening met de vastgestelde heffingspercentages.

Huursombenadering

Bij de invoering van de herziene Woningwet is de huursombenadering geïntroduceerd. In het wetsvoorstel doorstroming huurmarkt 2015, aangeboden aan de Tweede Kamer op 23 december 2015, zijn de kaders voor de huursombenadering uitgewerkt. De huursombenadering voorziet in een wettelijke maximering van de huursomstijging per corporatie gedurende een kalenderjaar van inflatie plus 1 procent, met uitzondering van de extra ruimte vanwege de inkomensafhankelijke huurverhoging. In het ondernemingsplan 2017–2020 gaat WonenBregburg nog een stap verder door een inflatievolgend huursombeleid te voeren voor de daeb-woningen, waarin naast de jaarlijkse huurstijging en de harmonisatie ook huurstijging vanwege woningverbetering wordt meegenomen.

Invoering Warmtewet

Door de Warmtewet is WonenBregburg warmteleverancier geworden. De wet geeft regels over hoe warmte aan consumenten geleverd moet worden. De intentie van de wet is onder andere om consumenten te beschermen tegen te hoge warmtetarieven door het stellen van een maximum.

De minister heeft aangekondigd in 2017 met een herziening van de Warmtewet te komen. De huidige wetgeving levert onduidelijkheden op en ondersteunt niet de gewenste duurzame energietransitie van de overheid. Deze nieuwe wet kan vergaande consequenties hebben voor onze warmte-exploitatie en aansluiting van onze woningvoorraad op het bestaande warmtenetwerk.

Duurzaam woningbestand

In het ondernemingsplan 2017-2020 hebben we ons ten doel gesteld veel te investeren in het verduurzamen van onze woningvoorraad. Hierdoor wordt het woongenot van de huurder vergroot en verbeteren we de energieprestaties van onze woningen. Daarnaast beperken we de CO₂-uitstoot van de woningen.

Toezicht WSW

In 2013 is door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) een nieuw toezichtkader gepresenteerd. Dit toezichtkader is vanaf 2014 van toepassing en maakt onderscheid in business risks en financial risks. We hebben onze financiële rapportage zo veel mogelijk aangesloten op de benaderingswijze van de financial risks. In 2014 hebben we een nieuw financieel normenkader opgesteld, dat gebaseerd is op het WSW-toezichtkader. De business risks worden door het WSW ingevuld aan de hand van 24 vragen. Dit is in 2015 bij de implementatie van het risicomanagement nader vormgegeven.

3.6. Financiële foto van WonenBregburg (op basis van FMR)

Onderdeel van de jaarrekening is de financiële meerjarenraming (FMR). Hierin geven we op basis van uitgangspunten en verwachtingen een financiële doorkijk voor de komende jaren. In 2017 moet het vastgoed worden gescheiden in een daeb- en een niet-daeb-tak. Beide takken dienen afzonderlijk

van elkaar structureel levensvatbaar en financierbaar te zijn. Om dit te toetsen, zijn door Aw en WSW voor beide vastgoedtakken externe normen gesteld.

In de FMR staat hoe de financiële huishouding zich de komende 10 jaar met het voorgenomen beleid naar verwachting ontwikkelt; dat beschouwen we als het meest realistische scenario, het basisscenario. Voor het basisscenario worden daeb en niet-daeb afzonderlijk getoetst aan de externe normen. Op het basisscenario (begroting 2017/jaarrekening 2016) voeren we een zogenaamde stresstest uit. Hierin wordt een scenario met een gematigd risicoprofiel en een scenario met een hoog risicoprofiel doorgerekend. We baseren de test op de risicoanalyse die periodiek wordt uitgevoerd door de Klankbordgroep risicomanagement van WonenBregburg. De stresstest voeren we alleen uit voor de geconsolideerde cijfers van daeb en niet-daeb. Deze cijfers worden getoetst aan de interne norm.

Uitgangspunten risicoprofielen

Voor elk risico geven we aan wat de relatieve kans is dat deze zich in een jaar voordoet op een schaal van 1 tot 5, wat de relatieve impact is op een schaal van 1 tot 5 en welke financiële schade dit op jaarbasis veroorzaakt (kastroom prijspeil ultimo 2016). We hebben een risicomatrix opgesteld, die in een oogopslag laat zien welk financieel effect 'kans' en 'impact' op jaarbasis hebben, wat zich vertaalt in een schadematrix.

De voorwaarden waar de risicoprofielen aan moeten voldoen zijn als volgt:

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

In het hoofdstuk 3.4 Risicomanagement zijn de diverse risicogebieden toegelicht; in de paragraaf Stresstest van dit hoofdstuk zijn beide scenario's omschreven.

Ratio's

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

Normen ratio's	interne norm (geconsolideerd)	externe norm daeb	externe norm niet-daeb
Solvabiliteit o.b.v. marktwaarde met volkshuisvestelijke bestemming	> 30%	> 20%	> 40% / < 60% (jaar scheiding)
Loan to value (LTV) o.b.v. bedrijfswaarde	< 71%	< 75%	< 75%
Dekkingsratio (LTV o.b.v. marktwaarde)	< 40%	< 70%	< 70%
ICR	> 1,7	> 1,4	> 1,8
DSCR	> 1,1	> 1	> 1

Hierna wordt voor elke ratio afzonderlijk aangegeven of aan bovenstaande normen wordt voldaan.

Solvabiliteit (op basis van marktwaarde met volkshuisvestelijke bestemming)

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

Solvabiliteit o.b.v. marktwaarde	voldoet aan interne norm		voldoet aan externe norm	
	geconsolideerd		daeb (met volkshuisv. bestemm.)	niet-daeb
Jaarrekening 2016	ja		ja	ja
Gematigd risicoprofiel	ja			
Hoog risicoprofiel	ja			

Loan to value (LTV op basis van bedrijfswaarde)

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

LTV o.b.v. bedrijfswaarde	voldoet aan interne norm		voldoet aan externe norm	
	geconsolideerd		daeb	niet-daeb
Jaarrekening 2016	ja		ja	ja
Gematigd risicoprofiel	ja			
Hoog risicoprofiel	ja, met 4 jaar hersteltijd			

Toelichting geelgekleurde markering: dit betekent dat op de balansdatum de interne norm niet wordt gehaald, maar dat deze zich zonder aanvullende maatregelen positief ontwikkelt en binnen het in de tabel aangegeven aantal jaren onder de interne norm ligt. Hiermee wordt voldaan aan de voorwaarde voor het hoog risicoprofiel.

De dekkingsratio (LTV op basis van marktwaarde)

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

Dekkingsratio o.b.v. marktwaarde	voldoet aan interne norm		voldoet aan externe norm	
	geconsolideerd		daeb	niet-daeb
Jaarrekening 2016	ja		ja	ja
Gematigd risicoprofiel	ja			
Hoog risicoprofiel	ja			

Interest coverage ratio (ICR)

Deze ratio geeft inzicht in het vermogen om uit de vrije operationele kasstromen de rentebetalingen te doen.

ICR	voldoet aan interne norm		voldoet aan externe norm	
	geconsolideerd		daeb	niet-daeb
Jaarrekening 2016	ja		ja	ja
Gematigd risicoprofiel	ja, met 1 jaar hersteltijd			
Hoog risicoprofiel	ja, met 3 jaar hersteltijd			

Toelichting geelgekleurde markering: dit betekent dat op de balansdatum de interne norm niet wordt gehaald, maar dat deze zich zonder aanvullende maatregelen positief ontwikkelt en binnen het in de tabel aangegeven aantal jaren boven de interne norm ligt. Hiermee wordt voldaan aan de voorwaarden voor het gematigd en hoog risicoprofiel.

Debt service coverage ratio (DSCR)

Deze ratio zegt iets over het vermogen om uit de vrije operationele kasstroom naast de rente ook de aflossingen te kunnen betalen.

DSCR	voldoet aan interne norm		voldoet aan externe norm	
	geconsolideerd		daeb	niet-daeb
Jaarrekening 2016	ja		ja	nee
Gematigd risicoprofiel	ja, met 4 jaar hersteltijd			
Hoog risicoprofiel	ja, met 7 jaar hersteltijd			

Toelichting geelgekleurde markering: dit betekent dat op de balansdatum de interne norm niet wordt gehaald, maar dat deze zich zonder aanvullende maatregelen positief ontwikkelt en binnen het in de tabel aangegeven aantal jaren boven de interne norm ligt. Hiermee wordt voldaan aan de voorwaarden voor het gematigd en hoog risicoprofiel.

Toelichting oranjegekleurde markering: dit betekent dat op de balansdatum de externe norm niet wordt gehaald, maar dat dit niet zal leiden tot een negatief oordeel van de externe toezichthouders.

De DSCR van de niet-daeb-tak voldoet niet aan de externe norm. Dit wordt veroorzaakt door de aflossing van de interne lening van € 145 miljoen. De lening wordt door de daeb-tak aan de niet-daeb-tak verstrekt. De lening moet binnen 15 jaar volledig zijn afgelost, maar WonenBreborg lost deze naar verwachting al binnen 9 jaar af. Er is voor een versnelde aflossing gekozen om te voorkomen dat het saldo aan liquide middelen van de niet-daeb-tak erg hoog oploopt. De externe toezichthouders beschouwen de DSCR niet als een harde norm maar als een signaleringsnorm. Dit betekent dat, als niet voldaan wordt aan de DSCR-norm, er een positief oordeel gegeven wordt onder de voorwaarde dat er sprake is van een structureel positieve kasstroom. De niet-daeb-tak van WonenBreborg realiseert in alle jaren een positieve kasstroom en voldoet daarmee aan die voorwaarde. De Aw heeft dat bevestigd in zijn oordeel over het ontwerp scheidingsvoorstel van WonenBreborg. WonenBreborg kan de uitkomst verbeteren door de aflossing van de interne lening over een langere periode dan 9 jaar te verdelen.

Conclusie van de financiële foto en de stresstest is, dat de uitkomsten voldoende vertrouwen geven in de toekomst. Van belang blijft continu te bewaken of, en in welke mate, WonenBreborg met benoemde of onvoorziene risico's geconfronteerd wordt, zodat er een financieel bijsturingplan opgesteld kan worden zodra de eerste tekenen zich aandienen.

Primair toetsen wij aan ons interne financiële beleidskader, juist omdat de bewegingsruimte bestaat bij de gratie van een stringenter intern kader. Als we enkel sturen op de WSW-kaders is er weinig ruimte om tegenvallers op te vangen, waardoor borgingsruimte in gevaar kan komen.

Als het scenario met hoog risicoprofiel zich aandient, is beperkte bijsturing wenselijk om eerder aan de interne normen te kunnen voldoen, maar ook zonder ingrijpen herstelt de financiële situatie vanzelf.

4. Bericht van de ondernemingsraad

(Re)organisatie

2016, het laatste jaar van de reorganisatie. Het gaat goed. De inkrimping met 60 fte is achter de rug. Een flink aantal mensen heeft inmiddels een nieuwe functie, zowel intern als extern.

We blijven constant in beweging en zoeken naar de juiste organisatievorm en aansturing; denk aan de inzet van de managers bij FC&W en Juridische zaken en de aanpassing van het management in het onderhoudsbedrijf en bij Verkoop, BOG en VVE.

De implementatie van de Woningwet in de organisatie en onze processen kost veel tijd en noopt tot nieuwe werkmethodes.

We werkten aan de vernieuwing van het beoordelen en belonen. De inzet van de OR is 'geen oude wijn in nieuwe zakken, positief insteken en complimenteren'. Als OR gaven we de aanzet tot de instelling van de toetsings- en geschillencommissie; als medewerker kun je nu een functieweging aanvragen en ben je betrokken bij je functiewijziging. De strategische personeelsplanning kwam van de grond.

De OR schreef een notitie over diversiteit, die P&O als uitgangspunt neemt om tot nieuw beleid te komen. Het aanstellen van medewerkers met een afstand tot de arbeidsmarkt wordt door de OR gepromoot.

Toekomst

In 2016 maakten we een ondernemingsplan 2017-2020. Een plan moet groeien en in die groei worden we door het bestuur goed gefaciliteerd. De presentatie van het plan was geen verrassing meer. We hebben de definitieve versie bestudeerd en hierover uitvoerig advies gegeven. Het advies is besproken in de overlegvergadering en werd op intranet gecommuniceerd.

Huisvesting

In het kader van de betaalbaarheid, het samenwerken en de vermindering van fte's is een kantoor van onze organisatie gesloten. Er is een flinke verhuisbeweging nodig, gevolgd door een verbouwing van de bestaande panden in Tilburg. Naast een projectgroep die de huisvesting coördineert, komt er een klankbordgroep waar medewerkers hun wensen en bedenkingen kunnen plaatsen. In deze klankbordgroep nemen 2 OR-leden zitting.

Bestuur/RvC

De voorzitter van het bestuur, Hans Pars, maakte zijn eerste volle jaar bij de overlegvergaderingen. Samen zoeken we naar een nieuwe manier om de medezeggenschap vorm te geven. De voorzitter geeft invulling aan onze wens om proactief betrokken te zijn bij de besluitvorming. We voeren conceptadvies- en instemmingsverzoeken in. Het doet recht aan onze rol in de medezeggenschap.

Met de RvC is het contact als vanouds goed te noemen. Voorzitter Herman Touw schoof aan bij een OR-scholingsdag. De gouden driehoek wordt gevormd door Bestuur, RvC en OR; ieder met zijn eigen taken, rollen en bevoegdheden die op elkaar aansluiten en elkaar scherp houden. De OR leverde input voor de beoordelingen van de bestuurders en gaf, na een gesprek met de kandidaat, advies over de aanstelling van het nieuwe lid van de raad van commissarissen.

2016 was een enerverend jaar, met een afsluiting van de hervorming en een blik naar de toekomst; vooral daar liggen voor de OR weer voldoende taken.

Namens de ondernemingsraad,
Hans van Domburg, voorzitter

5. Verslag van de raad van commissarissen

Inleiding

Het verslagjaar 2016 stond voor een belangrijk deel in het teken van de vaststelling van een nieuw Ondernemingsplan 2017-2020 en de verdere implementatie van de nieuwe Woningwet. Twee onderwerpen die ook op elkaar ingrijpen.

De omgeving van WonenBreburg was in het verslagjaar flink in beweging. Niet in de laatste plaats door de invoering van aangescherpte wet- en regelgeving, mede als uitvloeisel van de parlementaire enquête Woningcorporaties (2012-2014). Tegelijkertijd liep in 2016 het Meerjarenbeleidsplan 2013-2016 af. WonenBreburg heeft daarom zijn strategische positionering herijkt en die doorvertaald naar concrete doelstellingen en een koers voor de komende jaren. Volgens de nieuwe Woningwet moeten woningcorporaties zich vooral richten op het bouwen en beheren van huurwoningen voor mensen met lagere inkomens. Het nieuwe Ondernemingsplan 2017-2020 sluit daar naadloos op aan:

- WonenBreburg zet nog sterker in op betaalbaarheid, bijvoorbeeld door huurmatiging.
- Bestaande woningen worden verduurzaamd om de CO₂-uitstoot en het energieverbruik terug te dringen en daardoor tegelijkertijd de woonlasten te beperken.
- In Tilburg en Breda worden extra woningen toegevoegd om in de toenemende vraag te voorzien.

De raad van commissarissen was nauw betrokken bij de keuzes die WonenBreburg heeft gemaakt. De komende jaren blijft WonenBreburg volop aan de slag om de ambities waar te maken.

Over besturen en toezicht houden

Taakopvatting

Toezichtsrol, klankbordrol en werkgeversrol

De raad van commissarissen handelt vanuit 3 rollen:

- In zijn rol van toezichthouder houdt de raad van commissarissen toezicht op het functioneren van het bestuur en de algemene gang van zaken binnen WonenBreburg. De focus ligt daarbij op de maatschappelijke prestaties en de financiële continuïteit van de corporatie. Het toezicht beperkt zich niet tot rechtmatigheid, maar richt zich tevens op doelmatigheid en de kwaliteit van de governance.
- In zijn rol van klankbord adviseert de raad van commissarissen gevraagd en ongevraagd het bestuur.
- In zijn rol van werkgever is de raad van commissarissen verantwoordelijk voor de benoeming (en eventuele schorsing of ontslag) van de bestuurders en stelt de beoordeling en arbeidsvoorwaarden van de bestuurders vast.

Legitimatie

De raad van commissarissen handelt op basis van de bevoegdheden die in de wet en de statuten zijn omschreven. De werkwijze van de raad is beschreven in het Reglement raad van commissarissen. Daarin staat ook dat de raad (ten minste) 3 commissies kent ter ondersteuning van zijn functies: de selectie- en remuneratiecommissie, de auditcommissie en de investeringscommissie. Voor elke commissie is een reglement vastgesteld, waarin de rol en verantwoordelijkheid, evenals de samenstelling en de werkwijze zijn omschreven. De commissies adviseren de raad van commissarissen over onderwerpen die binnen hun taakgebied vallen en bereiden de besluitvorming van de raad voor, maar laten de verantwoordelijkheid voor de besluitvorming van en door de raad onverlet. De commissies dragen zorg voor een adequate terugkoppeling van hun werkzaamheden aan de raad, onder andere door het ter kennisname toesturen van vergaderverslagen.

In onderstaand schema zijn per commissie de samenstelling, vergaderfrequentie en belangrijkste besprekingspunten opgesomd:

RvC-commissie	samenstelling commissies in 2016	aantal vergaderingen	
			belangrijkste onderwerpen
Selectie - en remuneratiecommissie	M. Huysmans, voorzitter H. Touw, lid	3	- beoordeling bestuurders - arbeidsvoorwaarden bestuurders - management-development
Auditcommissie	S. Hoenderop, voorzitter R. van Dongen, lid	4	- jaarrekening 2015 - managementletter - risicomangement, stresstest - deelnemingen en samenwerkingsverbanden - financieel reglement - marktwaardering - selectie nieuwe externe accountant - opdrachtbevestiging externe accountant - jaarrekening (2017) - begroting 2017 - verzekeringen - rapportages Interne Accountants Dienst
Investeringscommissie	M. Huysmans, voorzitter W. Corsten, lid W. van Fessem, lid	5	- investeringsvoorstellen - investeringsstatuut - besluitvormingsprocedure cf. herziene Woningwet - informatieverstrekking aan IC/raad over projecten - normering investeringsbeslissingen - portefeuillestrategie

[Governancecode woningcorporaties 2015](#)

WonenBregburg is gehouden aan de Governancecode woningcorporaties 2015. De code stelt eisen aan bestuur en toezicht bij woningcorporaties: integer en transparant handelen van het bestuur, uitoefenen van goed toezicht op het bestuur en afleggen van verantwoording over het uitgeoefende toezicht op het bestuur. De Governancecode is opgebouwd rondom 5 principes:

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

WonenBregburg onderschrijft deze 5 principes en de concrete uitwerking daarvan in zestig (deels dwingende) bepalingen. WonenBregburg leeft de Governancecode woningcorporaties 2015 na, inclusief het daarin gebedigde 'pas toe of leg uit'-principe. Er zijn geen afwijkingen die moeten worden uitgelegd.

[Implementatie governance](#)

In 2016 zijn de statuten van WonenBregburg alsook diverse reglementen herijkt. Directe aanleiding daarvoor was de inwerkingtreding van de nieuwe Woningwet. WonenBregburg heeft daarbij de door Aedes opgestelde modelstatuten en -reglementen als uitgangspunt genomen. In het verslagjaar heeft de raad van commissarissen de wijziging van navolgende documenten goedgekeurd:

- Statuten (na verkregen goedkeuring van de minister)
- Reglement raad van commissarissen

- Bestuursreglement
- Reglement selectie- en remuneratiecommissie
- Reglement auditcommissie
- Reglement financieel beleid en beheer
- Treasurystatuut

Daarmee is de governance van WonenBregburg in lijn gebracht met de aangescherpte wet- en regelgeving (Woningwet en aanverwante regelgeving, Governancecode woningcorporaties 2015).

Verslag vanuit toezichthoudende rol

Het toezicht wordt gevormd door de kaders die betrekking hebben op enerzijds de besturing en anderzijds de beheersing van de organisatie.

Het besturingskader fungeert voor de raad van commissarissen als toetsingskader. Als (extern en intern) toetsingskader waren in 2016 (onder meer) beschikbaar:

- Woningwet 2015 en BTIV 2015 (Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting) en de ministeriële regeling
- AedesCode en de door de VTW en Aedes gezamenlijk opgestelde Governancecode woningcorporaties 2015
- Wet Normering Topinkomens (WNT en WNT-2) en Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting 2014 (inclusief latere wijzigingen)
- Statuten
- Reglement raad van commissarissen
- Bestuursreglement
- Reglementen van de selectie- en remuneratiecommissie, auditcommissie en investeringscommissie
- Integriteits- en gedragscode
- Reglement financieel beleid en beheer
- Treasurystatuut
- Meerjarenbeleidsplan 2013-2016
- Begroting 2016
- Investeringsstatuut
- Verbindingsstatuut
- Prestatieafspraken met de gemeenten, de huurdersorganisatie en eventuele andere stakeholders
- Oordeelsbrief Inspectie Leefomgeving en Transport/Autoriteit woningcorporaties verslagjaar 2014 en 2015
- Rapportages/toezichtbrieven Waarborgfonds Sociale Woningbouw
- Assurance-rapporten externe accountant
- Visitatierapport WonenBregburg 2016 (methodiek visitatie 5.0)

Daarnaast wordt het toezicht gevormd door de kaders die betrekking hebben op de beheersing van de organisatie. De beheersingskaders zijn (o.a.):

- Treasury-jaarplan
- Risicomanagementsysteem
- Liquiditeitsbegroting

Toezicht op strategie

Een belangrijk aandachtsgebied van de raad van commissarissen is de strategie van WonenBregburg. De strategie van WonenBregburg wordt – binnen de kaders van het meerjarenbeleidsplan –

jaarlijks herijkt in de kaderbrief, die weer de basis vormt voor de begroting. De begroting wordt door de raad goedgekeurd.

Elementen uit de strategie worden in themasessies geagendeerd. Dit geeft de raad de mogelijkheid om een meer inhoudelijke discussie te voeren over specifieke onderwerpen. In het verslagjaar is onder meer gesproken over online dienstverlening (in relatie tot de nieuwe website) en over duurzaamheid en renovatie. In het voorjaar is een tweedaagse conferentie van de raad van commissarissen en het bestuur belegd, waarin strategische onderwerpen zijn uitgediept. Gesproken is (onder meer) over het nieuwe ondernemingsplan en (de implementatie van) de nieuwe Woningwet. Verder heeft de raad zich laten bijpraten over de toekomstvisie op de woningmarkt, over de uitkomsten van de maatschappelijke visitatie, over klantgerichtheid en dienstverlening, en over sociale innovatie.

Nieuw ondernemingsplan

In het verslagjaar is het Ondernemingsplan 2017-2020 vastgesteld. Speerpunten zijn:

- het betaalbaar houden van de woningen voor de doelgroep;
- het vergroten van het aanbod: 1.000 nieuwbouwwoningen in de komende 4 jaar;
- investeren in duurzaamheid, primair met het oog op de betaalbaarheid van wonen;
- wijkgerichte aanpak (mogelijkheid voor maatwerk, nauwe samenwerking met bewoners en maatschappelijke partners);
- optimale dienstverlening die aansluit bij behoeften van bewoners;
- beter en slimmer organiseren van het werk.

De raad van commissarissen is nauw betrokken geweest bij de totstandkoming van het nieuwe ondernemingsplan en heeft het plan goedgekeurd.

Nieuwe Woningwet

Op 1 juli 2015 is de herziene Woningwet in werking getreden. Woningcorporaties moeten zich richten op hun kerntaak: het huisvesten van de doelgroep. Daarbij is de invloed van huurders en gemeenten op de corporatie versterkt en het intern en extern toezicht verstevigd. De raad van commissarissen heeft zich goed op de hoogte gesteld van de aangescherpte wet- en regelgeving en de impact daarvan voor WonenBregburg. Met het bestuur zijn afspraken gemaakt over hoe de raad de implementatie van de Woningwet periodiek volgt en welke informatie daarvoor nodig is. De voortgang van de implementatie van de Woningwet was in het verslagjaar vast agendaonderwerp tijdens vergaderingen van de raad. Inhoudelijke bemoeienis had de raad met (onder meer) de volgende 'Woningwet-onderwerpen':

- Het bod aan de gemeenten op de woonvisie.
- De waardering van het vastgoedbezit op marktwaarde.
- De aanpassing van de statuten, het Reglement raad van commissarissen, het bestuursreglement, de reglementen van de selectie- en remuneratiecommissie en van de auditcommissie en het treasurystatuut.
- Het opstellen van het Reglement financieel beleid en beheer.
- Het opstellen van het (ontwerp)scheidingsvoorstel (administratieve scheiding daeb-/niet-daeb-activiteiten).

In lijn met het ondernemingsplan heeft WonenBregburg gekozen voor het profiel van een (hoofdzakelijk) daeb-corporatie. In het verlengde daarvan is gekozen voor een administratieve scheiding van de daeb- en niet-daeb-activiteiten.

- De vaststelling van de woningmarktregio's en het kernwerkgebied van WonenBregburg.

⁶ Het Reglement van de investeringscommissie wordt geactualiseerd wanneer het modelreglement beschikbaar komt.

WonenBregburg heeft zich actief ingespannen om te voorkomen dat Breda en Tilburg tot verschillende woningmarktregio's zouden gaan behoren, waardoor WonenBregburg in een van beide steden geen uitbreidingsnieuwbouw meer zou mogen verrichten. De inspanningen hebben effect gehad: Breda en Tilburg behoren tot één woningmarktregio 'West-Brabant en Hart van Brabant'.

Toezicht op financiële en operationele prestaties

De raad ziet toe op de naleving van procedures en richtlijnen van de financiële verslaglegging. Deze taak heeft de raad opgedragen aan de auditcommissie die de raad in dezen adviseert. De auditcommissie vergadert met het bestuur alsmede met de externe en interne accountant. De raad voert ten minste eenmaal per jaar buiten aanwezigheid van het bestuur overleg met de externe accountant.

In de februarivergadering is de managementletter van de accountant besproken.

In de aprilvergadering van de raad zijn de jaarrekening en het jaarverslag van WonenBregburg in aanwezigheid van de externe en de interne accountant besproken. Nadat is kennisgenomen van de controleverklaring van de accountant, heeft de raad de jaarrekening en het jaarverslag vastgesteld.

Door het jaar heen volgt de raad van commissarissen, aan de hand van tertiaalrapportages vanuit het bestuur, de belangrijkste financiële en operationele prestatie-indicatoren. De rapportage wordt in 2017 verder geoptimaliseerd (balanced scorecard). Onderdeel van de rapportage zijn ook de klachten van huurders en huurderstevredenheid.

Toezicht op volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties

Bod op de woonvisie aan gemeenten

Een belangrijk uitgangspunt van de nieuwe Woningwet is de lokale verankering van het volkshuisvestelijk beleid. De wet schrijft voor dat woningcorporaties elk jaar voor 1 juli door middel van het uitbrengen van 'een bod' moeten aangeven in welke mate zij bijdragen aan de uitvoering van de gemeentelijke woonvisie. Vervolgens treden gemeente, corporaties en huurdersorganisaties met elkaar in overleg om tot prestatieafspraken te komen. In zowel Breda als Tilburg bestond al een traditie in het (gezamenlijk) maken van prestatieafspraken tussen gemeente, woningcorporaties en huurdersvertegenwoordigers. De bestaande werkwijze is ingepast in de nieuwe wettelijke systematiek. De betrokkenheid van de raad betreft het bewaken van de voortgang van het proces en het goedkeuren van het uit te brengen bod. Daarbij heeft de raad er met name ook op toegezien dat de door het Rijk voor 2016-2019 benoemde prioriteiten voldoende zijn meegenomen in het bod aan de gemeenten, te weten:

- betaalbaarheid en beschikbaarheid voor de doelgroep (passend toewijzen, slaagkansen verschillende inkomensgroepen, bijzondere doelgroepen);
- huisvesting urgente doelgroepen;
- wonen met zorg en ouderenhuisvesting;
- voornemens rond nieuwbouw en kwaliteit en energiezuinigheid (duurzaamheid).

Maatschappelijke visitatie

Woningcorporaties moeten hun maatschappelijke prestaties minimaal eens per 4 jaar laten onderzoeken door een door de SVWN geaccrediteerd visitatiebureau. Eind 2015/eerste helft 2016 is WonenBregburg (weer) gevisiteerd. De raad heeft met het bestuur gekozen voor visitatie door Raeflex. De visitatie is in oktober 2015 gestart. Een afvaardiging van de raad was aanwezig bij de

startbijeenkomst. Daarnaast heeft de visitatiecommissie een interview afgenomen met een delegatie van de raad. In het tweede kwartaal van 2016 is de eindrapportage uitgebracht en gepubliceerd op de website. De visitatiecommissie oordeelt dat WonenBreburg ruim voldoende tot goed maatschappelijk presteert en zijn governance goed op orde heeft. Het rapport is besproken met de huurdersorganisaties, gemeenten en andere belanghebbenden. De resultaten van de visitatie zijn meegenomen in het proces naar een nieuw ondernemingsplan.

Toezicht op stakeholdersdialoog

De raad acht de dialoog met stakeholders van wezenlijk belang om de volkshuisvestelijke en maatschappelijke opgave goed te kunnen uitvoeren. De raad laat zich door het bestuur van WonenBreburg informeren over het overleg met de verschillende stakeholders. De raad houdt daarbij toezicht op de doelstellingen van belanghoudersparticipatie en op welke wijze het bestuur de beleidsbeïnvloeding op strategisch, tactisch, operationeel en thematisch niveau organiseert.

De raad organiseert minimaal een keer per jaar een bijeenkomst van de raad van commissarissen met de huurdersvertegenwoordiging (SHW).

Toezicht op risicobeheersing

Het signaleren, bespreken en beheersen van risico's komt in allerlei vormen en bij allerlei onderwerpen in vergaderingen van (commissies van) de raad van commissarissen aan de orde.

De periodieke bespreking van de risicomanagementrapportage (waarin opgenomen de metariscico's van WonenBreburg en de wijze van beheersing) door de raad, gaf geen aanleiding voor bijzondere maatregelen.

Bij de begroting en de jaarrekening worden stresstests gepresenteerd om de continuïteit van WonenBreburg te toetsen bij bijzondere, verslechterende omstandigheden (worst case scenario).

Toezicht op nevenstructuur

In de aprilvergadering is aandacht besteed aan het beleid en de prestaties van de deelnemingen en samenwerkingsverbanden van WonenBreburg, mede op basis van rapportages c.q. verslagen van de interne en externe accountant en het advies van de auditcommissie.

Door het jaar heen laat de raad zich informeren over de voortgang van belangrijke ontwikkelingen ten aanzien van samenwerkingsverbanden en verbindingen. Het aangaan dan wel verbreken van een samenwerking met bijzondere betekenis of duur wordt ter goedkeuring aan de raad voorgelegd. Het beleid is gericht op afbouw en versobering van de verbindingenstructuur. Het verbindingenstatuut schept een helder afwegingskader ten aanzien van de omgang met verbindingen.

Opdrachtgeverschap externe accountant

In het verslagjaar heeft de raad een nieuwe accountant benoemd. Op basis van de Governance-code woningcorporaties 2015 bedraagt de maximale benoemingstermijn van de accountant (kantoor) 2 keer 4 jaar. Dat betekende dat WonenBreburg moest wisselen van accountant. De leden van de auditcommissie hebben gesprekken gevoerd met (uiteindelijk) 3 kantoren en de keuze voor de benoeming van de nieuwe accountant voorbereid. In de februarivergadering heeft de raad dit voorstel besproken en EY als nieuwe accountant benoemd voor een periode van 4 jaar.

Verslag vanuit werkgeversrol

Invulling werkgeversrol voor bestuur

WonenBreburg heeft een driehoofdig bestuur. De samenstelling van het bestuur heeft in 2016 geen wijziging ondergaan. De samenstelling per 31 december:

Naam		
Ir. J. Pars MRE MRICS	functie: in functie sinds: geboortjaar: geslacht: nationaliteit: (neven)functies:	voorzitter van het bestuur 1 augustus 2015 1962 man Nederlandse -
Drs. L.J. Schuld	functie: in functie sinds: geboortjaar: geslacht: nationaliteit: (neven)functies:	directeur-bestuurder 1 januari 2015 1963 man Nederlandse bestuurslid bij Stichting Vrienden van Were Di
Drs. A.A. Zwierstra	functie: in functie sinds: uit dienst per: geboortjaar: geslacht: nationaliteit: (neven)functies:	directeur-bestuurder 1 januari 2015 1 juni 2017 1971 vrouw Nederlandse - lid raad van toezicht van WIJeindhoven - lid raad van advies van de Tilburgse studentenvereniging St. Olof - lid van het Tilburgs Elftal tegen armoede - (bestuurs)lid van diverse gremia binnen een politieke partij, zoals het netwerk Maatschappelijk Middenveld

Alle bestuurders zijn benoemd voor een periode van 4 jaar. Mevrouw Zwierstra heeft te kennen gegeven WonenBreborg per 1 juni 2017 te verlaten. De raad van commissarissen bedankt mevrouw Zwierstra voor haar grote inzet en gewaardeerde bijdrage.

[Beoordelingskader en beoordeling](#)

De selectie- en remuneratiecommissie heeft in het kader van de 360-gradenbeoordeling van het bestuur gesproken met een afvaardiging van het management, de ondernemingsraad en de huurdersvertegenwoordiging. Hieruit zijn geen bijzonderheden naar voren gekomen. In december heeft de raad – mede op basis van de verkregen informatie – zowel samen met het bestuur als buiten aanwezigheid van het bestuur het functioneren van het bestuur als college en het functioneren van de individuele bestuurders besproken, inclusief de conclusies die hieraan moeten worden verbonden. Achtereenvolgens vonden in januari 2017 beoordelingsgesprekken plaats met de individuele bestuurders. In die gesprekken zijn tevens afspraken gemaakt over de persoonlijke ontwikkelingsplannen.

De raad vergewist zich van de scholingsactiviteiten van het bestuur en het voldoen aan het principe van permanente educatie. Hiertoe is een scholingsplan opgesteld. Voor omvangrijke opleidingen vraagt het bestuur goedkeuring aan de raad.

[Beloningskader en beloning](#)

Het beloningskader voor de beloning van de bestuurders is de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) en de Wet verlaging bezoldigingsmaximum WNT (WNT-2), inclusief de uitvoeringsvoorschriften van de minister. De beloning van de bestuurders bij WonenBreborg past binnen dit kader en kent geen variabele component. Als beleid wordt aangehouden dat de voorzitter van het bestuur bij goed functioneren het maximum van de van toepassing zijnde tabel kan bereiken en de medebestuurders 95 procent daarvan.

De gegevens betreffende de beloning van het bestuur zijn opgenomen in de toelichting op de enkelvoudige winst-en-verliesrekening in de jaarrekening.

Organisatiecultuur en integriteit

De raad is van mening dat er, naast alle regels omtrent goed functioneren en goed toezicht, vooral ook aandacht moet zijn voor (gewenste) gedrag- en cultuuraspecten binnen de raad en in de organisatie: met ruimte voor reflectie, tegenspraak en aanspreekbaarheid, in een veilige omgeving, met ontwikkelkansen voor medewerkers, voorbeeldgedrag van het bestuur en management etc.

Het bestuur brengt verslag uit over de activiteiten betreffende de cultuur in de organisatie. Een van de onderwerpen die is besproken, is het High Performance Organisation programma, dat de organisatie helpt beter te presteren door een cultuur na te streven die gericht is op kwaliteit, zowel intern als extern, en het nakomen van afspraken.

Integriteit en (vermoeden van) wangedrag

WonenBreborg heeft een integriteits- en gedragscode en een klokkenluidersregeling die in 2015 door de raad zijn goedgekeurd. De code en klokkenluidersregeling zijn op de website van WonenBreborg geplaatst.

In de integriteitscode is beschreven wat WonenBreborg verstaat onder integriteit en waar de grenzen liggen. Uitgangspunt is integer handelen in de omgang met klanten, leveranciers en relaties, met elkaar en met bedrijfseigendommen.

In 2016 is een medewerker ontslagen wegens een integriteitsincident. Hiervan is melding gedaan aan de RvC. Naast de integriteitscode kent WonenBreborg een klokkenluidersregeling. De regeling omschrijft hoe te handelen bij wangedrag of een vermoeden van wangedrag. Onder wangedrag wordt verstaan:

- financiële fraude;
- serieuze inbreuken op de integriteits-issues uit de integriteits- en gedragscode;
- kwesties die het imago en de reputatie van het bedrijf aantasten;
- oneerlijke behandeling;
- wederrechtelijk of onethisch gedrag in strijd met het beleid van WonenBreborg.

In 2016 waren er geen meldingen.

Tegenstrijdige belangen en nevenfuncties

Het Reglement raad van commissarissen regelt, in aanvulling op wet- en regelgeving en codes, dat tegenstrijdige belangen, schijn van belangenverstremgeling en onverenigbaarheden gemeld moeten worden bij de voorzitter van de raad. In 2016 is geen sprake geweest van tegenstrijdige belangen bij het bestuur of leden van de raad.

Nevenfuncties van leden van het bestuur en van leden van de raad worden vooraf gemeld in de vergadering van de raad en vermeld in het jaarverslag.

Verslag vanuit de klankbordfunctie

De raad vervult de signaal- en klankbordfunctie voor het bestuur en de individuele leden. Dit gebeurt zowel in reguliere vergaderingen als in contacten van de voorzitter en leden van de raad met de individuele bestuurders. De voorzitter en een lid van de raad hebben met regelmaat overleg met het bestuur over de ontwikkelingen in de organisatie. Hierbij komen ook organisatorische en personele zaken aan bod.

Samenstelling van de raad

De raad van commissarissen bestond in 2016 uit 6 leden. 2 commissarissen zijn benoemd op voordracht van de huurdersorganisaties. Voor de samenstelling van de raad van commissarissen is in

juni 2016 een profielschets vastgesteld. De raad van commissarissen dient zodanig te zijn samengesteld, dat hij zijn taak naar behoren kan vervullen en kan voldoen aan zijn verplichtingen jegens de corporatie en haar belanghebbenden. De profielschets voorziet in een evenwichtige samenstelling van de raad, waarbij alle benodigde disciplines in de raad vertegenwoordigd zijn.

De raad streeft naar diversiteit in zijn samenstelling. De Wet bestuur en toezicht rechtspersonen regelt de inrichting van het bestuur en toezicht in vennootschappen. Een van de regels van de wet betreft de evenwichtige verdeling van zetels over mannen en vrouwen in het bestuur en de raad van commissarissen. De wet bepaalt een streefcijfer dat ten minste 30% van de zetels door vrouwen zal worden bezet en ten minste 30% van de zetels door mannen.

De raad van commissarissen van WonenBreborg bestaat uit 6 personen. Vanaf 10 februari 2017 zijn dit 4 mannen en 2 vrouwen (tot 1 januari 2017 bestond de raad uit 5 mannen en 1 vrouw) en wordt derhalve voldaan aan het 30%-criterium. Voor wat betreft het bestuur heeft WonenBreborg tot 1 juni 2017 aan het criterium voldaan. Op die datum is er een vacature ontstaan binnen het bestuur en wordt er logischerwijs (tijdelijk) niet aan het streefcijfer voldaan.

De samenstelling van de raad heeft in 2016 geen wijziging ondergaan. De samenstelling per 31 december:

Naam		
Mr. H.J. Touw	functie: in functie sinds: aftredend per: geboortejaar: geslacht: nationaliteit: beroep: (neven)functies:	voorzitter RvC; lid selectie- en remuneratiecommissie 2010 en 2014 (herbenoeming) 31 december 2017 (niet herbenoembaar) 1943 man Nederlandse voormalig directeur financiële instelling - adviseur DAP Holding N.V.
W.J.M. Corsten MSM	functie: in functie sinds: aftredend per: geboortejaar: geslacht: nationaliteit: beroep: (neven)functies:	Lid RvC; huurderscommissaris, lid investeringscommissie 2014 28 februari 2018 (herbenoembaar) 1950 man Nederlandse voormalig bestuursvoorzitter Thebe - partner Corsten & Corsten, executive search voor maatschappelijke organisaties - eigenaar Wim Corsten Consultancy - voorzitter raad van toezicht GGZ Oost-Brabant - lid RvC Actief Zorg (tot voorjaar 2016) - voorzitter bestuur Stichting Else, landelijk fonds voor maatschappelijke gezondheidszorg - voorzitter bestuur Bergmansfonds, regionaal fonds voor zorg en welzijn in Midden-Brabant - voorzitter Stichting Medisch Ethische Toetsings-Commissie Brabant
Drs. R.A.M. van Dongen	functie: in functie sinds: aftredend per: geboortejaar: geslacht: nationaliteit: beroep: (neven)functies:	lid RvC; lid auditcommissie 2013 30 juni 2017 (herbenoembaar) 1970 man Nederlandse algemeen directeur Antea Group; directeur Croonen B.V., HMVT, Antea Group Realisatie & Van der Heide B.V. - lid algemeen bestuur NLingenieurs

Naam		
		- voorzitter Commissie Overheidsaanbestedingen (Coab) VNO-NCW
Mr. W.M.M. van Fessem	functie: in functie sinds: aftredend per: geboortejaar: geslacht: nationaliteit: beroep: (neven)functies:	lid RvC; huurderscommissaris, lid investeringscommissie 2010 en 2014 (herbenoeming) 31 december 2017 (niet herbenoembaar) 1949 man Nederlandse oud-advocaat-generaal gerechtshof Den Haag - lid RvT MOTI, Museum of the Image, te Breda - lid RvT BKKC (Brabants Kenniscentrum voor Kunst en Cultuur) - voorzitter bestuur Stichting tot beheer en exploitatie van de Waalse kerk Breda - lid klachtencommissie grensoverschrijdend gedrag, gemeente Breda - voorzitter Cappella Breda - plv. Officier van Justitie, Rechtbank Zeeland-West-Brabant, Breda - lid bestuur van de Steunstichting Baronie College (thans ROC West-Brabant)
Drs. S.J. Hoenderop	functie: in functie sinds: aftredend per: geboortejaar: geslacht: nationaliteit: beroep: (neven)functies:	lid RvC; voorzitter auditcommissie 2009 en 2013 (herbenoeming) 31 december 2016 (niet herbenoembaar) 1962 man Nederlandse CFO C4C Holding - lid RvT en auditcommissie Syntrus Achmea vastgoedfondsen - lid RvC NHTV Business - bestuurslid pensioenfonds Groenten- en Fruitverwerkende industrie
M.A.P. Huysmans MSc	functie: in functie sinds: aftredend per: geboortejaar: geslacht: nationaliteit: beroep: (neven)functies:	lid RvC, voorzitter selectie- en remuneratiecommissie, voorzitter investeringscommissie 2012 en 2016 (herbenoeming) 31 augustus 2020 (niet herbenoembaar) 1976 vrouw Nederlandse managementconsultant, bestuurder bij SoBuildings BV - lid RvT Woonwenz - lid Raad van Advies Deerns Nederland - lid RvC Heembouw

Met de inwerkingtreding van de herziene Woningwet per 1 juli 2015 moeten woningcorporaties voorgenomen benoemingen of herbenoemingen van bestuurders en commissarissen voor een zienswijze van de minister voorleggen aan de Autoriteit woningcorporaties (Aw). De herbenoeming van mevrouw Huysmans dit verslagjaar is dan ook voorgelegd aan de Aw en voor deze herbenoeming is een positieve zienswijze van de Aw ontvangen. De herbenoeming van mevrouw Huysmans is voor een aansluitende periode van (wederom) 4 jaar.

In verband met de maximale zittingstermijn is de heer Hoenderop per 31 december 2016 afgetreden als commissaris bij WonenBregburg. De RvC bedankt de heer Hoenderop voor zijn grote inzet, betrokkenheid en gewaarde bijdrage, ook als voorzitter van de auditcommissie.

Medio 2016 is gestart met de werving van de opvolger voor de heer Hoenderop. De werving- en selectieprocedure is begeleid door een extern bureau. De procedure heeft geleid tot de benoeming van mevrouw Rombouts per 10 februari 2017 als commissaris bij WonenBreborg. Ook deze benoeming is, conform de herziene Woningwet, voorgelegd aan de Aw en ook voor deze benoeming is een positieve zienswijze van de Aw ontvangen. De benoeming van mevrouw Rombouts is voor een periode van 4 jaar.

Naam		
C. Rombouts RA	functie: in functie sinds: aftredend per:	lid RvC, lid auditcommissie 2017 9 februari 2021 (herbenoeming mogelijk)
	geboortjaar: geslacht: nationaliteit: beroep:	1964 vrouw Nederlandse directeur Finance & Risk bij Syntus Achmea Real Estate & Finance
	(neven)functies:	-

Functioneren van de raad

Integriteit en onafhankelijkheid

Ieder lid van de raad van commissarissen dient integer te handelen. Bij de benoeming van nieuwe commissarissen hanteert de raad van commissarissen een zogeheten integriteitscheck.

Commissarissen melden een (mogelijk) tegenstrijdig belang direct aan de voorzitter van de raad van commissarissen en aan de overige leden van de raad. In het verslagjaar was geen sprake van een (mogelijk) tegenstrijdig belang.

De raad is zodanig samengesteld dat de leden ten opzichte van elkaar, het bestuur en welk deelbelang dan ook onafhankelijk en kritisch kunnen functioneren en hun taak naar behoren kunnen vervullen. De leden van de raad hebben geen nevenfuncties die tegenstrijdig zijn aan het belang van WonenBreborg. De leden melden nieuwe (neven)functies en bespreken die in de raad (bij nieuwe functies wordt ook rekening gehouden met het wettelijk toegestane aantal commissarissen). Op deze wijze is gewaarborgd dat de leden van de raad op onafhankelijke wijze tot hun oordeel kunnen komen.

Aanspreekbaarheid

De raad van commissarissen hecht grote waarde aan zijn aanspreekbaarheid. De raad creëert daartoe momenten waarop hij voor stakeholders en medewerkers van WonenBreborg zichtbaar en benaderbaar is. Dat kan zijn in een formele setting (overleg met huurdersvertegenwoordiging of ondernemingsraad), maar ook informeel. Bijvoorbeeld tijdens vergaderingen van huurdersorganisaties en projectevenementen, zoals start bouw of oplevering van projecten.

Meldingsplicht

De raad heeft zich op de hoogte gesteld van de brede meldingsplicht vanuit de nieuwe Woningwet. Ongewone omstandigheden moeten worden gemeld aan de Aw. Er hebben zich in het verslagjaar geen gebeurtenissen voorgedaan waarvan melding moest worden gemaakt.

Informatievoorziening aan de raad

Om zijn taken goed te kunnen vervullen, is het van belang dat de raad zich breed laat informeren. Daarnaast heeft de raad een eigen informatiehaalplicht. De informatievoorziening geschiedt op (onder meer) de volgende manieren:

- De raad laat zich door het bestuur zowel schriftelijk als mondeling informeren over allerlei relevante zaken. Over de wijze waarop afspraken zijn gemaakt met het bestuur, bijvoorbeeld tertiaalrapportages, themasessies en notities/analyses over specifieke onderwerpen.
- Relevante informatie vanuit toezichthouders wordt standaard geagendeerd.
- Bij vergaderingen van (commissies van) de raad van commissarissen worden regelmatig medewerkers uit de organisatie uitgenodigd (interne accountant, managers etc.).
- De raad haalt informatie op bij stakeholders. Er is met regelmaat overleg met de huurdersvertegenwoordiging en de ondernemingsraad.
- De raad haalt informatie op bij de (externe) accountant: aan de hand van de jaarverslaglegging en in meer algemene zin.
- De leden van de raad geven aan welke onderwerpen zij meer thematisch (verdiepend/verbreedend) willen bespreken.
- Bij de bespreking van de tertiaalrapportage wordt, in samenspraak met het bestuur, gecheckt of de rapportage voldoet aan de informatiebehoefte van de raad of moet worden aangescherpt, uitgebreid of juist ingedikt. Voor 2017 staat een nieuwe balanced scorecard op het programma.

Introductieprogramma

Nieuwe commissarissen bij WonenBregburg doorlopen een introductieprogramma. Daarin wordt informatie gegeven over de organisatie en het beleid en wordt kennisgemaakt met sleutelfunctionarissen. In het verslagjaar is geen nieuwe commissaris benoemd.

Excursiedag

In oktober vond de jaarlijkse 'rondgang' plaats. De leden van de raad hebben zich ter plaatse op de hoogte gesteld van de herstructureringsprojecten Groeseind en Rosmolen te Tilburg, inclusief inhoudelijke verdieping op de onderwerpen bewonersparticipatie en Nul-op-de-meterwoning (duurzaamheid).

Lidmaatschappen

De leden van de raad van commissarissen zijn lid van de Vereniging van Toezichthouders Woningcorporaties (VTW).

Zelfevaluatie

De raad van commissarissen bespreekt jaarlijks het eigen functioneren (in termen van effectiviteit) en dat van individuele leden van de raad. In 2016 gebeurde dat in december. Ook de onderlinge samenwerking in de raad van commissarissen en de relatie tot het bestuur waren onderwerp van de evaluatie. De evaluatie vond plaats onder onafhankelijke, externe begeleiding. Er waren geen bijzondere afspraken nodig met betrekking tot het functioneren van (leden van) de raad. De uitkomst van de evaluatie is in een gezamenlijk overleg van de raad met het bestuur besproken.

Permanente educatie

De raad van commissarissen investeert permanent in zijn kennis en kunde om de deskundigheid van de raad te waarborgen. Alle leden van de raad voldoen aan het reglement van permanente educatie van de VTW: het behalen van minimaal 10 punten over de jaren 2015 en 2016.

Naam	behaalde PE-punten 2015-2016
Mr. H.J. Touw	20
W.J.M. Corsten MSM	23,5
Drs. R.A.M. van Dongen	12
Mr. W.M.M. van Fessem	17,5
Drs. S.J. Hoenderop	14
M.A.P. Huysmans MSc	17

Bezoldiging

De raad van commissarissen stelt de bezoldiging van de leden van de raad vast. De bezoldiging van commissarissen bij WonenBreburg vindt plaats volgens de (voor VTW-leden algemeen geldende en bindende) beroepsregel Bezoldiging commissarissen 2015 en 2016. De raad onderschrijft de uitgangspunten die in de beroepsregel worden gehanteerd, waaronder de gepaste terughoudendheid die een raad van commissarissen van een woningcorporatie dient te betrachten bij het vaststellen van de hoogte van zijn eigen bezoldiging. Soberheid en doelmatigheid zijn gepast vanwege de publieke taak van de corporatie. De maximale bezoldiging die de beroepsregeling hanteert ligt (daarom) onder de maximale bezoldiging die op basis van de wettelijke bepalingen van de WNT-2 wordt voorgeschreven. De bezoldigingsmaxima in de beroepsregeling zijn gekoppeld aan de zwaarte van de functie van de raad van commissarissen, die verband houdt met de zwaarte van de corporatie (grootteklasse I). Daarbij maakt de regeling onderscheid tussen de (maximale) bezoldiging van de voorzitter en de overige leden van de raad. De bezoldiging van de commissarissen bij WonenBreburg past binnen het geschetste kader en is niet afhankelijk van de resultaten van de corporatie. De raad heeft ervoor gekozen om niet de maximale bezoldigingsruimte te benutten.

De totale bezoldiging van de raad van commissarissen bedraagt:

Naam	functie	bezoldiging	maximum
Mr. H.J. Touw	voorzitter, lid remuneratiecommissie	€ 20.559	€ 23.493
W.J.M. Corsten MSM	lid investeringscommissie	€ 13.706	€ 15.662
Drs. R.A.M. van Dongen	lid auditcommissie	€ 13.706	€ 15.662
Mr. W.M.M. van Fessem	lid investeringscommissie	€ 13.706	€ 15.662
Drs. S.J. Hoenderop	voorzitter auditcommissie	€ 13.706	€ 15.662
M.A.P. Huysmans MSc	voorzitter remuneratiecommissie voorzitter investeringscommissie	€ 13.706	€ 15.662

Vergadering en overleg

In het verslagjaar hebben de volgende bijeenkomsten van de raad van commissarissen plaatsgehad:

- Er waren 5 reguliere vergaderingen, in aanwezigheid van het bestuur.
In de aprilvergadering heeft de raad gesproken met de externe accountant buiten aanwezigheid van het bestuur.
- Er waren 3 extra vergaderingen, in aanwezigheid van het bestuur.
In juni is een extra vergadering ingelast in verband met het bod op de woonvisie aan gemeenten. In juli en augustus zijn extra vergaderingen belegd over het nieuwe ondernemingsplan. In de augustusvergadering is tevens het nieuwe treasurystatuut besproken.
- In december vond in een besloten vergadering de zelfevaluatie plaats.
- In maart is een tweedaagse conferentie georganiseerd, samen met het bestuur, waarin met interne en externe sprekers de volgende onderwerpen zijn bediscussieerd: ondernemingsplan, (implementatie) Woningwet, toekomstvisie woningmarkt (ook vanuit marktperspectief), visitierapport, klantgerichtheid en dienstverlening en sociale innovatie.
- In juni en oktober zijn bouwprojecten bezocht (grootonderhoudsproject Sweelincklaan in Tilburg, respectievelijk herstructureringsprojecten Groeseind en Rosmolen in Tilburg). Daarnaast heeft een aantal commissarissen huurdersactiviteiten, festiviteiten rondom bouw, interne organisatiebijeenkomsten etc. bijgewoond.

Geen van de commissarissen is frequent afwezig geweest bij de vergaderingen.

In de reguliere vergaderingen is – behalve over onderwerpen van volkshuisvestelijk of financieel belang – gesproken over het beleid van WonenBreburg in algemene zin en met betrekking tot overheidsmaatregelen, inclusief de gevolgen voor de corporatie. Hierna volgt een opsomming van

de belangrijkste onderwerpen die aan de orde zijn geweest c.q. besluiten waaraan goedkeuring door de raad van commissarissen is verleend:

- jaarverslag en jaarrekening 2015, inclusief stresstest;
- managementletter;
- assurance-rapporten externe accountant;
- oordeelsbrieven toezichthouders;
- volgen en verantwoording van deelnemingen, verbindingen en samenwerkingsverbanden;
- begroting 2017 en meerjarenbegroting, inclusief stresstest;
- tertiaalrapportages bedrijfsvoering (balanced scorecard), inclusief klachtenrapportage;
- intern controleplan IAD, planning en uitvoering van de interne controlecyclus;
- risicomangementrapportages;
- selectie en benoeming nieuwe accountant;
- diverse nieuwbouw- en grootonderhoud-/woningverbeteringplannen, resp. aan- en verkopen;
- diverse rapportages inzake rekening en verantwoording van afgeronde projecten;
- nieuw Ondernemingsplan 2017-2020;
- aanpassen statuten, reglement raad van commissarissen, bestuursreglement, reglementen van de selectie- en remuneratiecommissie en van de auditcommissie en het treasurystatuut;
- opstellen reglement financieel beleid en beheer;
- (uitgangspunten) ontwerp scheidingsvoorstel daeb-/niet-daeb-activiteiten (splitsing daeb/niet-daeb);
- gevolgen van nieuwe Woningwet voor projectenportefeuille;
- bod op de woonvisie aan gemeenten;
- waardering vastgoedbezit op marktwaarde;
- (uitkomsten) maatschappelijke visitatie;
- samenstelling RvC profielschets;
- herbenoeming mevrouw M. Huysmans als commissaris;
- werving en selectie nieuwe commissaris (opvolger S. Hoenderop);
- functioneren RvC en bestuur
- audit verzekeringen.

[Overleg met huurders](#)

De raad van commissarissen onderhoudt goed contact met de huurdersvertegenwoordiging. De raad wordt periodiek geïnformeerd over de contacten met de huurdersorganisatie en de onderwerpen die daarbij centraal staan. De contacten verlopen met name via de voorzitter en de commissarissen die op voordracht van de huurders zijn benoemd. Ten minste eenmaal per jaar wordt een gezamenlijke bijeenkomst van de raad van commissarissen met de huurdersvertegenwoordiging georganiseerd. De raad is van mening dat de betrokkenheid en de inzet van de huurdersvertegenwoordiging groot zijn.

[Overleg met de ondernemingsraad](#)

De voorzitter en een lid van de raad voeren ten minste 2 keer per jaar een gesprek met de ondernemingsraad. Bij deze besprekingen is het bestuur niet aanwezig. De raad ervaart de sfeer en betrokkenheid binnen de ondernemingsraad als proactief en positief. Daarnaast ontvangt de voorzitter afschriften van belangrijke advies- en instemmingsverzoeken.

[Overleg overige stakeholders](#)

De raad vindt het belangrijk ook andere stakeholders van WonenBregburg te ontmoeten, bijvoorbeeld de gemeenten Breda en Tilburg. De leden van de raad van commissarissen wonen daarom geregeld externe activiteiten/festiviteiten bij om zo in een informele setting contact te leggen met belanghouders (aanspreekbaarheid).

Tot slot

Dankwoord en vooruitblik

De raad spreekt zijn waardering uit voor de inzet en betrokkenheid van bestuur en medewerkers van WonenBreburg. Er is veel werk verzet, ook in verband met het vaststellen van een nieuw ondernemingsplan en het implementeren van de nieuwe Woningwet. Tevens dankt de raad de ondernemingsraad en de huurdersorganisatie voor het open en constructieve overleg en hun inzet voor WonenBreburg en zijn huurders.

De raad meent dat 2017, het jaar waarin een begin wordt gemaakt met de realisatie van de aangescherpte maatschappelijke en volkshuisvestelijke ambities uit het nieuwe ondernemingsplan, in de meer dan 100-jarige geschiedenis van WonenBreburg een belangrijk jaar zal blijken te zijn.

Slotverklaring

Het bestuur van WonenBreburg heeft het jaarverslag 2016 (inclusief jaarrekening 2016) opgesteld. Accountant EY heeft de jaarrekening gecontroleerd en het jaarverslag beoordeeld en een goedkeurende controleverklaring afgegeven.

Het jaarverslag en de toelichting zijn door de raad van commissarissen vastgesteld op 22 juni 2017.

H.J. Touw (voorzitter)

W.J.M. Corsten

R.A.M. van Dongen

W.M.M. van Fessem

M.A.P. Huysmans

C. Rombouts

6. Jaarrekening 2016 Stichting WonenBreborg

6.1. Geconsolideerde balans (na resultaatbestemming)

(bedragen x € 1.000)

Activa	31-12-2016	31-12-2015 *
1 Vaste activa		
<i>1.1 Materiële vaste activa</i>		
1.1.1 Daeb vastgoed in exploitatie	2.160.009	2.110.623
1.1.2 Niet-daeb vastgoed in exploitatie	252.475	257.004
1.1.3 Overige zaken in exploitatie	277	445
1.1.4 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	85.479	92.462
1.1.5 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	34.519	21.881
1.1.6 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	9.514	14.730
Totaal materiële vaste activa	2.542.273	2.497.145
<i>1.3 Financiële vaste activa</i>		
1.3.1 Vorderingen op joint ventures	280	280
1.3.2 Andere deelnemingen	820	1.112
1.3.3 Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	482	509
1.3.4 Latente belastingvordering(en)	7.434	8.357
1.3.5 Leningen u/g	375	375
1.3.6 Overige financiële vaste activa	11.326	12.042
Totaal financiële vaste activa	20.717	22.675
Totaal vaste activa	2.562.990	2.519.820
2 Vlottende activa		
<i>2.1 Voorraden</i>		
2.1.1 Vastgoed bestemd voor verkoop	8.874	13.006
2.1.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	1.678	3.558
2.1.3 Overige voorraden	342	364
Totaal voorraden	10.894	16.928
2.1.4 Onderhanden projecten	430	780
<i>2.2 Vorderingen</i>		
2.2.1 Huurdebiteuren	1.832	2.370
2.2.2 Gemeente en Rijk	943	41
2.2.3 Overige vorderingen	1.893	2.236
2.2.4 Vorderingen op joint ventures	65	6.369
2.2.5 Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	155	73
2.2.6 Belasting en premies sociale verzekeringen	9	671
2.2.7 Overlopende activa	1.947	1.544
Totaal vorderingen	6.844	13.304
<i>2.3 Liquide middelen</i>	13.815	8.958
Totaal vlottende activa	31.983	39.970
Totaal activa	2.594.973	2.559.790

* Deze cijfers zijn aangepast als gevolg van de stelselwijziging.

(bedragen x € 1.000)

Passiva	31-12-2016	31-12-2015 *
3 Groepsvermogen		
3.1 Groepsvermogen	1.483.364	1.401.683
Totaal groepsvermogen	1.483.364	1.401.683
4 Egalisatierekeningen		
4.1 Egalisatierekening leveringen en diensten huurders	995	829
Totaal egalisatierekeningen	995	829
5 Voorzieningen		
5.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	5.123	11.400
5.2 Overige voorzieningen	1.072	1.401
Totaal voorzieningen	6.195	12.801
6 Langlopende leningen		
6.1 Leningen overheid	12.313	13.664
6.2 Leningen kredietinstellingen	864.714	878.356
6.3 Leningen derden	67.385	70.574
6.4 Waarborgsommen	510	478
6.5 Terugkoopverplichting verkoop onder voorwaarden	87.500	94.914
Totaal langlopende leningen	1.032.422	1.057.986
7 Kortlopende schulden		
7.1 Schulden aan kredietinstellingen	3	3
7.2 Schulden aan gemeente	3.486	1.565
7.3 Schulden aan leveranciers	6.255	6.492
7.4 Schulden aan belastingen en sociale verzekeringen	10.674	7.739
7.5 Schulden ter zake van pensioenen	322	341
7.6 Aflossingsdeel leningen komend boekjaar	27.994	38.223
7.7 Schulden aan joint ventures	52	29
7.8 Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	51	-
7.9 Overlopende passiva	23.160	32.099
Totaal kortlopende schulden	71.997	86.491
Totaal passiva	2.594.973	2.559.790

* Deze cijfers zijn aangepast als gevolg van de stelselwijziging.

6.2. Geconsolideerde functionele winst-en-verliesrekening

(bedragen x € 1.000)

	2016	2015 *
8.1 Huuropbrengsten	170.642	166.715
8.2 Opbrengsten servicecontracten	8.891	9.830
8.3 Lasten servicecontracten	-8.661	-9.802
8.4 Overheidsbijdragen	384	491
8.5 Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-27.025	-25.990
8.6 Lasten onderhoudsactiviteiten	-52.178	-36.986
8.7 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-10.220	-12.109
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	81.833	92.149
9.1 Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	3.655	20.282
9.2 Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	-3.286	-18.475
9.3 Toegerekende organisatiekosten	-29	-272
9.4 Toegerekende financieringskosten	2	-505
Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	342	1.030
10.1 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	27.104	19.120
10.2 Toegerekende organisatiekosten	-4.716	-2.016
10.3 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-21.082	-19.184
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	1.306	-2.080
11.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-2.161	-1.438
11.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	45.324	23.151
11.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	432	262
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	43.595	21.975
12.1 Opbrengst overige activiteiten	223	405
Nettoresultaat overige activiteiten	223	405
13.1 Overige organisatiekosten	-314	-303
13.2 Leefbaarheid	-2.889	-3.110
Bedrijfsresultaat	124.096	110.066
14.1 Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren	1.073	890
14.2 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	82	-54
14.3 Rentelasten en soortgelijke kosten	-36.123	-38.457
Saldo financiële baten en lasten	-34.968	-37.621
15. Belastingen	-7.794	-1.041
Resultaat na belastingen	81.334	71.404
16. Aandeel in resultaat van deelnemingen	348	18
Nettoresultaat	81.682	71.422

* Deze cijfers zijn aangepast als gevolg van de stelselwijziging.

6.3. Geconsolideerd kasstroomoverzicht (directe methode)

(bedragen x € 1.000)

Operationele activiteiten	2016	2015
Ontvangsten:		
Huren	169.403	162.549
Vergoedingen	13.452	17.280
Overheidsontvangsten	384	1.815
Overige bedrijfsontvangsten	1.461	957
Renteontvangsten	155	108
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	184.855	182.709
Uitgaven:		
Erfpacht	-	-
Personeelsuitgaven	-22.236	-22.443
Onderhoudsuitgaven	-25.049	-20.134
Overige bedrijfsuitgaven	-35.890	-35.703
Renteuitgaven	-37.518	-38.757
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-	-
Verhuurdersheffing	-13.580	-13.100
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-511	-698
Vennootschapsbelasting	-	-
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	-134.784	-130.835
Kasstroom uit operationele activiteiten	50.071	51.874
(Des)investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	15.489	16.643
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	9.305	6.124
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet woongelegenheden	7.759	14.118
Verkoopontvangsten grond	3.824	306
(Des)Investeringsontvangsten overig	-	3
<i>Tussentelling ingaande kasstroom MVA</i>	36.377	37.194
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	-20.592	-11.762
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	-16.567	-18.254
Leefbaarheid externe uitgaven projectgebonden	-	-
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	-2.009	-
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden	-6.265	-5.869
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-8.088	-6.452
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	-	-
Aankoop grond	-4.423	-
Verwerving groepsmaatschappijen	-	-
Verkoop groepsmaatschappijen	2.142	-
Investerings in overige financiële vaste activa	-	-
Desinvesteringen in overige financiële vaste activa	-	299
Investerings overig	-911	-888
Externe kosten bij verkoop	-92	-86
<i>Tussentelling MVA uitgaande kasstroom</i>	-56.805	-43.012
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i>	-20.428	-5.818
FVA		
Ontvangsten verbindingen	2.680	400
Ontvangsten overig	10	261
Uitgaven verbindingen	-93	-1.042
Uitgaven overig	-23	-100
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</i>	2.574	-481
Kasstroom uit (des)investerings	-17.854	-6.299
Kasstroom te transporteren naar volgende pagina	32.217	45.575

Kasstroom van vorige pagina	32.217	45.575
Financieringsactiviteiten		
Ingaand		
Nieuwe te borgen leningen	35.000	20.000
Nieuwe ongeborgde leningen Daeb-investeringen	-	-
Nieuwe ongeborgde leningen niet-Daeb-investeringen	-	9.400
Uitgaand		
Aflossing geborgde leningen	-57.909	-58.272
Aflossing ongeborgde leningen Daeb-investeringen	-3	-8.775
Aflossing ongeborgde leningen niet-Daeb-investeringen	-4.448	-1.090
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-27.360	-38.737
Mutatie liquide middelen	4.857	6.838
Liquide middelen per 1-1	8.955	2.117
Liquide middelen per 31-12	13.812	8.955
Mutatie	4.857	6.838

6.4. Overzicht van het totaalresultaat

Als gevolg van de stelselwijziging zijn er geen mutaties meer in eigen vermogen buiten het resultaat om; daarom is er geen tabel opgenomen.

6.5. Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening

Algemeen

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2016 tot en met 31 december 2016. Alle bedragen zijn in euro's, tenzij anders vermeld.

Groepsverhoudingen

Stichting WonenBreborg te Tilburg staat aan het hoofd van een groep rechtspersonen.

Deelnemingen worden gewaardeerd op nettovermogenswaarde. Een overzicht van de gegevens, vereist op grond van de artikelen 2:379 en 2:414 BW, is hierna opgenomen:

Geconsolideerde maatschappijen:

Naam	deelnemings- percentage	hoofdactiviteit
WonenBreborg Holding BV	100%	tussenholding
WonenBreborg Project Talmazone BV	100%	projectontwikkeling
WonenBreborg Project Quirijnboulevard BV	100%	projectontwikkeling
WonenBreborg Project Groeseind BV	100%	projectontwikkeling
VOF Groeseind	50% (indirect)	projectontwikkeling (partner: Janssen de Jong projectontwikkeling BV)
WonenBreborg Project Dr. Struyckenplein BV	100%	projectontwikkeling
VOF Ontwikkelingscombinatie Dr. Struyckenplein	50% (indirect)	projectontwikkeling (partner: Nederlandse Bouw Unie Projectontwikkeling BV)

Naam	deelnemings- percentage	hoofdactiviteit
WonenBreborg Project Forum BV	100%	projectontwikkeling
VOF Forum	50% (indirect)	projectontwikkeling (Van der Weegen Bouwontwikkeling BV)

Bij de 50%-deelnemingen (joint ventures) is in de concernstructuur een projectvennootschap met een 100%-belang tussengevoegd. In de kolom deelnemingspercentage zijn de 50%-belangen daarom als indirect gelabeld.

Het belang in Duurzame Energie Exploitatie WonenBreborg BV is in 2016 afgestoten.

De participatie in VOF Laurentius/WonenBreborg is in 2016 ontbonden.

Niet-geconsolideerde maatschappijen:

Naam	deelnemings- percentage	hoofdactiviteit
Breedband Tilburg BV	24,33%	exploitatie glasvezel- net
Stichting Brabants Investeringsfonds Nieuwbouw- woningen Project Havenmeester	25%	financiering project- ontwikkeling
Stadsontwikkelingsmaatschappij Tilburg BV	25%	projectontwikkeling

Grondslagen voor de consolidatie

In de geconsolideerde jaarrekening van Stichting WonenBreborg zijn de financiële gegevens verwerkt van de tot de groep behorende maatschappijen en andere rechtspersonen waarop een overheersende zeggenschap kan worden uitgeoefend, of waarover de centrale leiding wordt gevoerd. De belangen in de vennootschappen onder firma kwalificeren als joint venture op grond van een overeenkomst tot samenwerking met de andere vennoot, waarbij geen sprake is van overheersende zeggenschappen door één van de deelnemende partijen. Ten behoeve van het wettelijk inzichtvereiste worden deze belangen proportioneel geconsolideerd. De geconsolideerde jaarrekening is opgesteld met toepassing van de grondslagen voor de waardering en de resultaatbepaling van Stichting WonenBreborg.

De financiële gegevens van de groepsmaatschappijen en de andere in de consolidatie betrokken rechtspersonen en vennootschappen zijn volledig in de geconsolideerde jaarrekening opgenomen onder eliminatie van de onderlinge verhoudingen en transacties. Belangen van derden in het vermogen en in het resultaat van groepsmaatschappijen zijn afzonderlijk in de geconsolideerde jaarrekening tot uitdrukking gebracht.

De resultaten van nieuw verworven groepsmaatschappijen en de andere in de consolidatie meegenomen rechtspersonen en vennootschappen worden geconsolideerd vanaf de overnamedatum. Op die datum worden de activa, voorzieningen en schulden gewaardeerd tegen de reële waarden. De resultaten van afgestoten deelnemingen worden in de consolidatie verwerkt tot het tijdstip waarop de groepsband wordt verbroken.

Algemene grondslagen voor de opstelling van de geconsolideerde jaarrekening

Regelgeving

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

Verder zijn de beleidsregels Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) en de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven richtlijnen toegepast, waaronder Richtlijn 645, Toegelaten instellingen volkshuisvesting (herzien 2016) in het bijzonder. De jaarrekening is vastgesteld op 22 juni 2017.

Stelselwijziging

Wijzigingen Richtlijn 645

Met ingang van boekjaar 2016 is de herziene Richtlijn 645 Toegelaten instellingen volkshuisvesting van toepassing. WonenBregburg waardeerde zijn woongelegenheden in exploitatie tot en met 2015 tegen bedrijfswaarde. Als gevolg van de nieuwe Woningwet, en daarin voorgeschreven waardering tegen marktwaarde volgens het waarderingshandboek, is daarom een stelselwijziging doorgevoerd.

De herziene Richtlijn 645 heeft tot gevolg dat het stelsel van waardering en resultaatbepaling vanaf 2016 is gewijzigd op de volgende onderdelen:

- a. Classificatie van onroerende zaken in exploitatie naar daeb-vastgoed en niet-daeb-vastgoed, op basis van onderverdeling naar het al dan niet overschrijden van de huurliberalisatiegrens door de woninghuur per contractdatum in plaats van per balansdatum.
- b. Waardering van sociaal vastgoed vond tot en met 2015 plaats op basis van bedrijfswaarde. Vanaf 2016 vindt waardering plaats tegen marktwaarde in verhuurde staat, bepaald overeenkomstig het 'Handboek modelmatig waarden marktwaarde' voor onroerende zaken in exploitatie.
- c. De tot en met 2015 voor commercieel vastgoed gevolgde waardering tegen marktwaarde volgens Richtlijn 213 is vanaf 2016 gewijzigd in waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat, bepaald overeenkomstig het 'Handboek modelmatig waarden marktwaarde' voor onroerende zaken in exploitatie.

Als gevolg van de waardering tegen marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie is een eventuele afwaardering van vastgoedontwikkelingsprojecten herrekend op basis van de marktwaarde in verhuurde staat. Dit als toets ter bepaling van eventuele duurzame waardeverminderingen (waar de toets ter bepaling van eventuele duurzame waardeverminderingen nog op basis van bedrijfswaarde gebeurde). Ook zijn uit voorgaande wijzigingen voortvloeiende latente belastingvorderingen en -verplichtingen aangepast. Verder is de waardebepaling van de verkochte woningen in het kader van Koopgarant vanaf 2016 gebaseerd op de leegwaarde zoals getaxeerd in het kader van marktwaardebepaling. Tot en met 2015 werd de waarde van deze woningen nog berekend aan de hand van indexeringen op oorspronkelijke verkoop-/terugkoop prijs.

Aanpassing vergelijkende cijfers van vermogen en resultaat

De wijzigingen in de waarderingsgrondslagen zoals hiervoor genoemd, zijn als stelselwijziging verwerkt in het vermogen en resultaat, waarbij de vergelijkende cijfers 2015 in de jaarrekening 2016 zijn aangepast.

De aanpassing van de vergelijkende cijfers houdt in, dat deze zijn herrekend alsof de nieuwe waarderingsgrondslag reeds van toepassing was in voorgaande boekjaren. De invloed van de stelselwijziging (cumulatieve effect) is voor het deel dat betrekking heeft op de jaren tot en met 2014 verwerkt in het eigen vermogen per 1 januari 2015 en bedraagt € 1.168 miljoen positief. Het deel dat betrekking heeft op het resultaat 2015 is in de individuele posten van de winst-en-verliesrekening verwerkt middels aanpassing van de vergelijkende resultaatcijfers 2015 en bedraagt in totaal € 78 miljoen negatief. De aanpassing van de directe vermogensmutaties in 2015 als gevolg van de wijziging leidt tot een effect van € 49 miljoen negatief. In totaal bedraagt het cumulatief effect per 1 januari 2016 € 1.041 miljoen positief.

Ten aanzien van de latente belastingen, was reeds vóór de stelselwijziging niet het gehele verschil tussen de commerciële en fiscale waarde van de vastgoedportefeuille gewaardeerd. Gelijk met de stelselwijziging is herbeoordeeld welke tijdelijke verschillen op basis van het voorgenomen beleid van WonenBregburg gewaardeerd moeten worden. Dit heeft een positief effect gehad op de omvang van de latentie en is meegenomen in de stelselwijziging.

Dit effect, inclusief het resultaat-effect 2015 en de verwerking hiervan in het eigen vermogen, is per post als volgt:

Overzicht cumulatief effect stelselwijziging 2015 (posten resultatenrekening op basis van de categorische indeling 2015)	Stand voor stelselwijziging	Stand na stelselwijziging	Cumulatief effect stelselwijziging
Balansposten 1 januari 2015: activa			
DAEB vastgoed in exploitatie	1.216.982	2.061.126	844.144
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	230.509	235.928	5.419
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	102.182	100.757	-1.425
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	38.558	47.749	9.191
Latente belastingvordering(en)	2.461	9.468	7.007
Vastgoed bestemd voor verkoop	14.580	13.830	-750
Balansposten 1 januari 2015: passiva			
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	16.139	12.547	3.592
Terugkoopverplichting verkoop onder voorwaarden	100.904	99.605	1.299
Totaal mutaties per 1 januari 2015 als gevolg van stelselwijziging			868.477
Eigen Vermogen: Overige reserves	461.785	427.896	-33.889
Eigen Vermogen: Herwaarderingsreserve	-	902.366	902.366
Totaal mutatie eigen vermogen als gevolg van stelselwijziging op 1-1-2015			868.477
Posten resultatenrekening 2015			
Opbrengsten 2015			
Af: kostprijs reguliere verkopen bestaand bezit	-16.163	-19.948	-3.785
Bedrijfslasten 2015			
Afschrijvingen (onderdeel van nettoresultaat exploitatie vastgoedportef.)	-56.157	-2.558	53.599
Overige waardeveranderingen materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	-3.995	-1.438	2.557
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	28.197	23.413	-4.784
Uit de overige reserves gerealiseerde herwaardering	-31.242	-	-31.242
Belastingenresultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	-1.290	-1.041	-2.331
Totaal mutatie van resultaat 2015 als gevolg van stelselwijziging			14.014
Correcties mutaties in het eigen vermogen in 2015 buiten het resultaat als gevolg van stelselwijziging:			
Herwaardering MVA direct in/uit reserve			-69.149
Ongerealiseerd resultaat Verkopen onder Voorw. direct in reserve			-372
Herclassificatie van sociaal naar commercieel bezit			-13.333
Mutatie ongeraliseerd resultaat toekomstige verkopen			9.203
Gerealiseerde herwaardering t.l.v. eigen vermogen			24.302
Totaal effect stelselwijziging 31 december 2015			833.142
Gespecificeerd per balanspost:			
Balansposten 31 december 2015: activa			
DAEB vastgoed in exploitatie	1.259.104	2.110.623	851.519
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	284.950	257.004	-27.946
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	98.009	92.462	-5.547
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	22.333	21.881	-452
Latente belastingvordering(en)	3.729	8.357	4.628
Vastgoed bestemd voor verkoop	15.693	13.006	-2.687
Balansposten 31 december 2015: passiva			
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	20.687	11.400	9.287
Terugkoopverplichting verkoop onder voorwaarden	99.254	94.914	4.340
Totaal mutaties 1 januari 2015 a.g.v. stelselwijziging			833.142
Eigen Vermogen: Overige reserves	568.542	479.642	-88.900
Eigen Vermogen: Herwaarderingsreserve	-	922.042	922.042
Totaal mutaties 1 januari 2015 a.g.v. stelselwijziging			833.142

Oordelen en schattingen

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

Financiële instrumenten

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

Alle aan- en verkopen volgens standaard marktconventies van financiële activa worden opgenomen per transactiedatum. Dat wil zeggen, de datum waarop WonenBreburg de bindende overeenkomst aangaat.

Voor de grondslagen van de primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de behandeling per balanspost.

6.6. Grondslagen voor de waardering van de geconsolideerde activa en passiva

Algemeen

In de toelichting dienen alle bedragen gelezen te worden als zijnde vermenigvuldigd met de factor € 1.000. Activa en passiva worden, indien niets vermeld is, gewaardeerd tegen nominale waarde. Hierbij wordt op vorderingen, indien noodzakelijk, een voorziening wegens mogelijke oninbaarheid in mindering gebracht.

Transacties met deelnemingen

Met de meeste deelnemingen heeft WonenBreburg naast een aandelenbelang ook een zakelijke relatie, waarbij producten en/of diensten van de betreffende deelnemingen worden afgenomen of uitbesteed. Deze transacties zijn steeds gebaseerd op gebruikelijke contractuele afspraken, waarbij marktconforme condities zijn overeengekomen.

Salderen

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

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

Materiële vaste activa

Daeb- en niet-daeb-vastgoed in exploitatie

Het vastgoed in exploitatie wordt op objectniveau geclassificeerd naar daeb- (sociaal) en niet-daeb- (commercieel) vastgoed, rekening houdend met de criteria van de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen.

Sociaal vastgoed omvat woningen in exploitatie met, op het moment van aangaan van de huur-overeenkomst, een huurprijs onder de huurliberalisatiegrens. Daarnaast betreft dit het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. De huurliberalisatiegrens is een algemeen huurprijsniveau dat jaarlijks per 1 juli door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld. Over 2016 bedraagt deze grens € 710,68 (2015: € 710,68).

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerendgoed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties – waaronder zorg-, welzijns-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners – en dat is vermeld in de bijlage zoals deze is opgenomen in de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen.

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

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

Complexindeling

Het sociaal vastgoed en het commercieel vastgoed zijn opgedeeld naar waarderingscomplexen. Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden, dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, en dat als één geheel aan een derde partij in verhuurde staat kan worden verkocht. Een waarderingscomplex kan daarom worden gedefinieerd als een aaneengesloten blok verhuureenheden van dezelfde bouwperiode. Alle verhuureenheden van de toegelaten instelling maken deel uit van een waarderingscomplex of zijn een afzonderlijk waarderingscomplex. Het kan voorkomen dat een waarderingscomplex bestaat uit sociaal en commercieel vastgoed. In dat geval wordt, nadat de waarde van het waarderingscomplex is bepaald, de waarde opgesplitst in een deel dat aan het sociaal vastgoed, respectievelijk aan het commerciële deel kan worden toegerekend.

Activering van onderhoudsuitgaven

Onderhoudskosten worden geactiveerd op basis van de fiscale rekenregels, waarbij wel verbeteringen maar geen vervangingen worden geactiveerd.

Ingebruikneming van vastgoed

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

Waardering bij eerste verwerking sociaal en commercieel vastgoed

Bij de eerste verwerking worden het sociaal vastgoed in exploitatie en het commercieel vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten minus eventuele investeringssubsidies.

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

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

Waardering na eerste verwerking

Onroerende zaken in exploitatie worden op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde. Het Besluit actuele waarde is niet van toepassing. Op grond van artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering tegen marktwaarde plaats, overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarden marktwaarde').

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

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

Elke vastgoedcategorie heeft haar eigen waarderingsmodel.

Het 'Handboek modelmatig waarden marktwaarde' schrijft de macro-economische parameters voor. Daarnaast geeft het per vastgoedtype op basis van een aantal objectkenmerken de modelparameters. Als de corporatie kiest voor de zogeheten basisversie, mag er niet worden afgeweken van deze macro-economische en modelparameters.

WonenBregburg kiest echter voor de full versie, waarbij voor een aantal modelparameters wel afgeweken mag worden van het handboek. Dat zijn de vrijheidsgraden. Van de macro-economische parameters mag niet worden afgeweken. De basisversie biedt de mogelijkheid om op portefeuille-niveau tot een aannemelijke marktwaarde te komen. De full versie stelt de toegelaten instelling in staat om op complexniveau, met ondersteuning van een externe taxateur, de aannemelijke waarde te bepalen en deze waarde in te zetten bij bijvoorbeeld vastgoedsturing. De waarde op complexniveau, zoals die voortvloeit uit de basisversie, is niet geschikt voor vastgoedsturing, omdat de basisversie alleen op portefeuilleniveau tot een aannemelijke waarde van het vastgoed leidt.

Bij de waardering van het vastgoed worden een doorexploteer- en een uitpondscenario onderscheiden. De marktwaarde is de hoogste van beide waarderingen. Het handboek volgt de netto contante waarde-methode, de DCF-methode. Via de DCF-methode worden de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen contant gemaakt naar het heden aan de hand van een discountingsvoet, inclusief de eindwaarde die de geschatte opbrengstwaarde is van het vastgoed aan het einde van de DCF-periode. Hierbij wordt verondersteld dat de jaarbedragen medio het jaar ontvangen, respectievelijk betaald worden. De berekening van de netto contante marktwaarde wordt bij alle typen vastgoed uitgevoerd voor een exploitatieperiode van 15 jaar.

De bepaling van de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen vindt bij woongelegenheden en parkeergelegenheden plaats aan de hand van 2 scenario's: enerzijds op basis van het doorexploteerscenario en anderzijds op basis van het uitpondscenario. Bij BOG, MOG en intramuraal vastgoed is alleen het doorexploteerscenario van toepassing.

Na eerste verwerking wordt een waardevermindering of -vermeerdering van de marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie verantwoord in de winst-en-verliesrekening van de periode

waarin de wijziging zich voordoet. De waardevermindering of -vermeerdering wordt separaat tot uitdrukking gebracht en in het resultaat verantwoord als niet-gerealiseerde waardeveranderingen.

Uitgaven na eerste verwerking

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

Herwaarderingsreserve

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

Afschrijvingen

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

Buitengebruikstelling als gevolg van sloop

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

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Voor onroerende zaken in exploitatie, die in het kader van een regeling Verkoop onder Voorwaarden (VoV) door WonenBregburg worden overgedragen aan derden, waarbij de regeling kwalificeert als financieringstransactie, eindigt het eigen gebruik en wordt het vastgoed geherrubriceerd als vastgoed verkocht onder voorwaarden. De onroerende zaken verkocht onder voorwaarden worden gewaardeerd op de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de contractuele prijsverlaging. Een eventuele waardevermeerdering of -vermindering van de boekwaarde van de onroerende zaken op het moment van de herclassificatie wordt verantwoord in de winst-en-verliesrekening onder de post 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden'.

Na eerste verwerking vindt waardering plaats tegen de getaxeerde leegwaarde na aftrek van de in het VoV-contract overeengekomen prijsverlaging. De leegwaarde wordt jaarlijks opnieuw geschat. Waardeveranderingen worden in het resultaat verantwoord onder de post 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden'.

De regeling kwalificeert als een financieringstransactie indien niet alle belangrijke economische voor- en nadelen zijn overgedragen. Dit is in het kader van een regeling VoV doorgaans het geval indien sprake is van een terugkoopplicht dan wel een terugkooprecht tegen een significant lagere terugkoopprijs dan de verwachte reële waarde op het terugkoopmoment.

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

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

Ultimo boekjaar wordt het verschil (indien positief) tussen de dan opnieuw vastgestelde leegwaarde, na aftrek van contractuele prijsverlaging en de – gefixeerde – boekwaarde op het moment van herclassificatie bij de verkoop onder voorwaarden, verwerkt in een herwaarderingsreserve.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

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

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

Indien gerede twijfel bestaat of de reeds bestede kosten terugverdiend kunnen worden, wordt het vastgoed tegen de lagere marktwaarde van het project in het bestaande ontwikkelingsstadium gewaardeerd en wordt het nadelig verschil in het resultaat verantwoord onder de post 'Overige waardeveranderingen'.

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

Grondposities

Ingenomen grondposities (al dan niet met opstallen) worden aangeschaft met het oog op (her)ontwikkeling van huur- en koopprojecten.

De grondposities worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de kostprijs en bijkomende kosten. Na eerste verwerking worden de grondposities gewaardeerd tegen de kostprijs of lagere marktwaarde, die de huidige marktverhoudingen omtrent de verwachte woningbouwwaarde van de grond weerspiegelt.

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

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd op basis van de verkrijgingsprijs, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en, indien van toepassing, bijzondere waardeverminderingen. De afschrijvingen worden gebaseerd op de geschatte geraamde gebruiksduur en worden berekend op basis van een vast percentage van de verkrijgingsprijs. Er wordt afgeschreven vanaf het moment van ingebruikneming. Op terreinen wordt niet afgeschreven.

Financiële vaste activa

Vorderingen op groepsmaatschappijen

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

Deelnemingen

Niet geconsolideerde deelnemingen waarin WonenBregburg invloed van betekenis uitoefent op het zakelijke en financiële beleid worden tegen de vermogensmutatiemethode gewaardeerd. Voor de bepaling of er sprake is van invloed van betekenis worden mede in aanmerking genomen de financiële instrumenten die potentiële stemrechten bevatten.

Overeenkomstig de vermogensmutatiemethode worden deze deelnemingen in de balans opgenomen tegen het aandeel van WonenBregburg in de nettovermogenswaarde, vermeerderd met zijn aandeel in de resultaten van de deelnemingen en zijn aandeel in de directe mutaties in het eigen vermogen van de deelnemingen vanaf het moment van verwerving, bepaald volgens de grondslagen zoals vermeld in deze jaarrekening, verminderd met zijn aandeel in de dividenduitkeringen van de deelnemingen. In de winst-en-verliesrekening wordt het aandeel van WonenBregburg in het resultaat van de deelnemingen opgenomen. Indien en voor zover de vennootschap niet zonder beperking een uitkering van de positieve resultaten aan WonenBregburg kan bewerkstelligen, worden de resultaten in een wettelijke reserve opgenomen. Zijn aandeel in de rechtstreekse vermogensvermeerderingen en -verminderingen van de deelnemingen wordt ook in de wettelijke reserve opgenomen, met uitzondering van herwaarderingsreserves van activa die in de herwaarderingsreserve worden verwerkt.

Indien de waarde van de deelneming volgens de vermogensmutatiemethode nihil is geworden, wordt deze methode niet langer toegepast en blijft de deelneming bij ongewijzigde omstandigheden op nihil gewaardeerd. Hierbij worden andere langlopende belangen in de deelneming, die feitelijk worden aangemerkt als een onderdeel van de netto-investering, ook meegenomen. Indien en voor zover geheel of ten dele voor de schulden van de deelneming wordt ingestaan, respectievelijk een feitelijke verplichting bestaat de deelneming tot betaling van haar schulden in staat te stellen, wordt een voorziening opgenomen.

Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen

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

Latente belastingvorderingen

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

Leningen u/g

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

Overige financiële vaste activa

De overige financiële vaste activa worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde, verhoogd met eventuele transactiekosten en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs.

Voorraden

Vastgoed bestemd voor verkoop

Dit betreft onder meer opgeleverde nieuwbouwwoningen, teruggekochte woningen uit hoofde van een terugkoopplicht en leegstaand bestaand bezit bestemd voor verkoop.

De waardering van de opgeleverde nieuwbouwwoningen is tegen vervaardigingsprijs en daaraan toegerekende directe kosten dan wel lagere opbrengstwaarde. Deze lagere opbrengstwaarde is de verwachte verkoopprijs en wordt bepaald op basis van taxaties dan wel recente verkooptransacties van referentiewoningen onder aftrek van kosten voor verkoop.

Teruggekochte woningen die vanwege de regeling Koopgarant gereedstaan voor verkoop, worden gewaardeerd tegen de terugkoopprijs (dus met aftrek van de prijsverlaging) of de lagere marktwaarde in verhuurde staat.

Onder deze post is verder begrepen het vastgoed in exploitatie, geherclassificeerd als vastgoed bestemd voor verkoop. Woningen in exploitatie die beschikbaar zijn voor verkoop worden in de voorraad gewaardeerd tegen marktwaarde in verhuurde staat.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop betreft het onderhanden werk (onroerende zaken onverkocht in aanbouw, bestemd voor de verkoop). Dit vastgoed wordt gewaardeerd tegen vervaardigingsprijs of lagere netto-opbrengstwaarde. Deze lagere netto-opbrengstwaarde wordt bepaald door een individuele beoordeling van de voorraden.

De vervaardigingsprijs omvat de bouwkosten, de directe loonkosten en de overige kosten die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend. De netto-opbrengstwaarde is gebaseerd op een verwachte verkoopprijs, onder aftrek van de nog te maken kosten voor voltooiing en verkoop.

Overige voorraden

De overige voorraden worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere netto-opbrengstwaarde. Deze lagere netto-opbrengstwaarde wordt bepaald door individuele beoordeling van de voorraden. Voorraden onderhoudsmaterialen waarderen we tegen vaste verrekenprijzen, die zijn gebaseerd op recente inkooprijzen.

Onderhanden projecten

Onderhanden projecten worden in opdracht van derden uitgevoerd. Deze onroerende zaken worden gewaardeerd tegen de gerealiseerde projectkosten, vermeerderd met de toegerekende winst

en verminderd met verwachte verliezen en gedeclareerde termijnen. Als het resultaat op een onderhanden project niet op betrouwbare wijze kan worden ingeschat, wordt geen winst toegerekend. De projectkosten omvatten de direct op het project betrekking hebbende kosten, de kosten die toerekenbaar zijn aan projectactiviteiten in het algemeen en toewijsbaar zijn aan het project en andere kosten die contractueel aan de opdrachtgever kunnen worden toegerekend.

Projectopbrengsten en projectkosten uit hoofde van de onderhanden projecten worden als opbrengsten en kosten verwerkt in de winst-en-verliesrekening naar rato van de verrichte prestaties op balansdatum. De mate waarin de prestaties zijn verricht, is bepaald op basis van de tot de balansdatum gemaakte projectkosten in verhouding tot de geschatte totale projectkosten.

Als het totaal van alle onderhanden projecten een debetstand vertoont, wordt het totaalsaldo gepresenteerd onder de vlottende activa. Indien het totaal van alle onderhanden projecten een creditsaldo vertoont, wordt het totaalsaldo gepresenteerd onder de kortlopende schulden.

Vorderingen

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

Huurdebiteuren

Waardering geschiedt tegen reële waarde, verhoogd met eventuele transactiekosten en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, rekening houdend met een voorziening voor mogelijke oninbaarheid.

Liquide middelen

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

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

Bijzondere waardevermindering van financiële activa

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

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

Belastingen

Acute belastingen

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

Latente belastingen

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

De waardering van latente belastingverplichtingen en -vorderingen wordt gebaseerd op de fiscale gevolgen van de door WonenBregburg, per balansdatum, voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van activa, voorzieningen, schulden of overlopende passiva. Latente vorderingen worden opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er in de toekomst belastbare winsten zullen zijn die voor realisatie van het tijdelijk verschil dan wel voor compensabele verliezen kunnen worden aangewend. Hierbij wordt uitgegaan van het geldende belastingtarief. De latente belastingverplichtingen en -vorderingen worden gewaardeerd tegen nominale waarde.

Eigen vermogen

De post 'Eigen vermogen' betreft het resterend belang in de activa na aftrek van het vreemd vermogen, voorzieningen en de egalisatierekeningen.

Egalisatierekeningen

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

Voorzieningen

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

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

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

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

Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de woningcorporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen betreffende toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de woningcorporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake als de formalisering van de verplichting heeft plaatsgevonden.

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

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

Voorziening pensioenen

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

Overige voorzieningen

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

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

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

De voorziening organisatiehervorming betreft onder meer kosten voor begeleiding en advies en uitgaven voor boventallig personeel. Deze voorziening is nominaal gewaardeerd.

De voorziening voor jubileumuitkeringen wordt gevormd voor de toekomstige uitgaven vanwege een jubileum van werknemers. Daarbij wordt rekening gehouden met ontslagkansen en sterftekansen en de contante waarde wordt berekend tegen een rekenrente van 5,25%.

Langlopende leningen

De langlopende schulden vallen uiteen in leningen overheid, kredietinstellingen en groepsmaatschappijen en waarborgsommen. Langlopende leningen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de 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 gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs.

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

Terugkoopverplichtingen VoV

WonenBregburg heeft in het kader van de verkoop van woningen onder voorwaarden met de Koopgarantregeling een terugkoopverplichting die afhankelijk is van de waardeontwikkeling van de woningen. De terugkoopverplichting (rekening houdend met de verstrekte korting) wordt jaarlijks opnieuw gewaardeerd op basis van de actuele leegwaarde.

Kortlopende schulden

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

Reële waarde van financiële instrumenten

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

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

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

Niet langer in de balans opnemen van financiële activa en passiva

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

6.7. Grondslagen voor de bepaling van het geconsolideerde resultaat

Algemeen

Het resultaat wordt bepaald als het verschil tussen de opbrengstwaarde van de geleverde prestaties en de kosten en andere lasten over het jaar.

Winsten worden hierbij verantwoord in het jaar waarin zij zijn gerealiseerd; verliezen zodra zij voorzienbaar zijn. Als niet anders is aangegeven, zijn baten en lasten opgenomen tegen de nominale waarde.

Huren

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

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

Opbrengsten servicecontracten

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

Lasten servicecontracten

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

Overheidsbijdragen

Hieronder worden bijdragen of subsidies van de overheid, alsmede de toerekening van de BWS-subsidie vanuit de egalisatierekening BWS verantwoord.

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Hier worden zowel de directe lasten voor de verhuur en beheeractiviteiten als de toegerekende indirecte lasten verantwoord.

Lasten onderhoudsactiviteiten

De werkelijke onderhoudskosten voor dagelijks en mutatieonderhoud en planmatig onderhoud worden ten laste van de exploitatie gebracht. Het dagelijks en mutatieonderhoud worden onderscheiden in de kosten van derden en de kosten van de eigen dienst. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare uitgaven wanneer geen sprake is van waardevermeerdering van het actief.

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

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

Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling

De opbrengsten van de verkopen van het vastgoed in ontwikkeling en onderhanden projecten.

Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling

De uitgaven van het verkochte vastgoed in ontwikkeling, inclusief de toegerekende organisatiekosten en rente in het kader van financiering, worden hieronder verantwoord.

Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling en toegerekende organisatie- en financieringskosten

De uitgaven van het verkochte vastgoed in ontwikkeling, inclusief de toegerekende organisatiekosten en rente in het kader van financiering, worden hieronder verantwoord.

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

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

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Hieronder zijn begrepen de overige waardeveranderingen en de waardeveranderingen met betrekking tot de vastgoedportefeuille, bestaande uit vastgoed in exploitatie, vastgoed in ontwikkeling, vastgoed verkocht onder voorwaarden en vastgoed bestemd voor verkoop. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreffen winsten of mogelijke verliezen die ontstaan door een wijziging in de waarde van het vastgoed, bestemd voor verkoop in het verslagjaar.

Nettoresultaat overige activiteiten

Hieraan zijn de opbrengsten en kosten van beheer voor derden en VvE-beheer als ook de opbrengsten van zendmasten en erfpachtopbrengsten toegerekend.

Overige organisatiekosten

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

Leefbaarheid

Onder deze post zijn leefbaarheidsuitgaven voor sociale activiteiten en fysieke activiteiten opgenomen.

De uitgaven voor sociale activiteiten omvatten wijkgebonden uitgaven voor ondersteuning van bewonersinitiatieven, gebiedsgericht personeel (zoals leefbaarheidscoördinator, wijkbeheerder, huismeester), leefbaarheidsonderzoeken en uitgaven voor activiteiten, zoals welkomstbijeenkomsten nieuwe bewoners, bestrijding woonoverlast, buurtbemiddeling, opvang van dak- en thuislozen, schuldsaneringen, tweedekansbeleid et cetera.

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

Rentebaten en rentelasten

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

Rentelasten worden toegerekend aan de opeenvolgende verslagperioden naar rato van de resterende hoofdsom. (Dis)agio en aflossingspremies worden als rentelast aan de opeenvolgende verslagperioden toegerekend, zodanig dat tezamen met de over de lening verschuldigde rentevergoeding de effectieve rente in de winst-en-verliesrekening wordt verwerkt en in de balans de

amortisatiewaarde van de schuld. Periodieke rentelasten en soortgelijke lasten komen ten laste van het jaar waarover zij verschuldigd worden.

Belastingen

De belasting over het resultaat wordt berekend op basis van het in de winst-en-verliesrekening verantwoorde resultaat, rekening houdend met fiscaal vrijgestelde posten en geheel of gedeeltematig niet-afrekbare kosten.

Tevens wordt rekening gehouden met de wijzigingen in de latente belastingvorderingen en -schulden uit hoofde van respectievelijk wijzigingen in het belastingtarief, herbeoordeling van de mogelijkheid tot realisatie van latente belastingvorderingen of een wijziging van de verwachte realisatie van een actief- of passiefpost.

De aldus bepaalde belastingpost wordt in de winst-en-verliesrekening opgenomen, behalve als deze betrekking heeft op posten die rechtstreeks in het eigen vermogen worden opgenomen. In dit geval wordt de belasting in het eigen vermogen verwerkt.

Resultaat deelnemingen

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

6.8. Grondslagen voor de opstelling van het geconsolideerd kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit het saldo van de liquide.

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

6.9. Toelichting op de onderscheiden posten van de geconsolideerde balans

ACTIVA

1. VASTE ACTIVA

1.1 Materiële vaste activa

(bedragen x € 1.000)

Tabel 1.1 Materiële vaste activa	in exploitatie			
	daeb vastgoed in exploitatie		niet-daeb vastgoed in exploitatie	
Stand per 1 januari	2016	2015	2016	2015
Boekwaarde per 1 januari	2.110.623	1.216.982	257.004	230.509
Invloed stelselwijziging	-	844.144	-	5.419
Herrekende boekwaarde per 1 januari	2.110.623	2.061.126	257.004	235.928
Mutaties				
Opleveringen	2.409	14.941	673	22.612
Aankopen	140	-	-	391
Woningverbeteringen	5.211	16.193	330	338
Desinvesteringen: verkopen	-13.480	-12.157	-7.602	-2.262
Desinvesteringen: sloop	-1.370	-4.701	93	-487
Desinvesteringen: overig	-2.142	-	-	-
Herclassificatie: daeb <-> niet-daeb	3.925	-	-3.925	-
Herclassificatie: van verkoop onder voorwaarden	6.018	3.259	2.192	733
Herclassificatie: onroerende en roerende zaken ten dienste van	-	-	3.529	-
Herclassificatie: mutatie voorraad koopwoningen	2.769	4.197	-471	-1.688
Herclassificatie: overig	20	-	-	-
Aanpassingen marktwaarde	45.886	27.765	652	1.439
Totaal mutaties	49.386	49.497	-4.529	21.076
Boekwaarde per 31 december	2.160.009	2.110.623	252.475	257.004
Inbegrepen ongerealiseerde herwaardering	934.745	891.837	37.662	36.429

Tabel 1.2 Materiële vaste activa	overige zaken in exploitatie		onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	
	2016	2015	2016	2015
Stand per 1 januari				
Boekwaarde per 1 januari	445	729	92.462	102.182
Invloed stelselwijziging	-	-	-	-1.425
Herrekende boekwaarde per 1 januari	445	729	92.462	100.757
Mutaties				
Afschrijvingen	-163	-284	-	-
Investeringen	-	-	-	1.245
Desinvesteringen / herclassificatie naar MVA in exploitatie	-5	-	-8.210	-3.992
Kostprijs verkopen	-	-	-	-5.529
Mutatie marktwaarde	-	-	1.227	-19
Totaal mutaties	-168	-284	-6.983	-8.295
Boekwaarde per 31 december	277	445	85.479	92.462

Tabel 1.3 Materiële vaste activa	vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	
	2016	2015	2016	2015
Stand per 1 januari				
Boekwaarde per 1 januari	21.881	38.558	14.730	16.639
Invloed stelselwijziging	-	9.191	-	-
Herrekenende boekwaarde per 1 januari	21.881	47.749	14.730	16.639
Mutaties				
Investerings	20.062	13.804	871	931
Activeringen	-3.082	-37.553	-	-
Opleveringen: nieuwbouw beschikking voorziening	-646	-6.431	-	-
Mutatie herrubricering	-3.984	4.770	-	-
Herclassificatie: naar niet-daeb vastgoed in exploitatie	-	-	-3.529	-
Afschrijvingen	-	-	-2.558	-2.840
Waardemutaties	288	-458	-	-
Totaal mutaties	12.638	-25.868	-5.216	-1.909
Boekwaarde per 31 december	34.519	21.881	9.514	14.730

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

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

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

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

Om de te verwachten kasstromen in de DCF-berekening te bepalen, wordt gebruikgemaakt van de macro-economische parameters:

Parameters woongelegenheden	2017	2018	2019	2020 e.v.
Prijsinflatie	0,60%	1,07%	1,53%	2,00%
Looninflatie	1,70%	1,57%	2,03%	2,50%
Bouwkostenstijging	1,70%	1,57%	2,03%	2,50%
Leegwaardestijging	3,00%	2,50%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe -EGW	€ 951	€ 966	€ 985	€ 1.009
Instandhoudingsonderhoud per vhe - MGW	€ 917	€ 933	€ 953	€ 977
Instandhoudingsonderhoud per vhe – Studenten-eenheid	€ 367	€ 369	€ 372	€ 378

Parameters woongelegenheden	2017	2018	2019	2020 e.v.
Instandhoudingsonderhoud per vhe – Zorgeenheid (extramuraal)	€ 827	€ 836	€ 848	€ 865
Mutatieonderhoud per vhe - EGW	€ 837	€ 850	€ 867	€ 889
Mutatieonderhoud per vhe - MGW	€ 629	€ 638	€ 651	€ 668
Mutatieonderhoud per vhe – Studenteneenheid	€ 188	€ 191	€ 195	€ 200
Mutatieonderhoud per vhe – Zorgeenheid (extramuraal)	€ 629	€ 638	€ 651	€ 668
Beheerkosten per vhe - EGW	€ 424	€ 430	€ 439	€ 450
Beheerkosten per vhe - MGW	€ 416	€ 423	€ 432	€ 442
Beheerkosten per vhe – Studenteneenheid	€ 392	€ 398	€ 407	€ 417
Beheerkosten per vhe – Zorgeenheid (extramuraal)	€ 384	€ 390	€ 398	€ 408
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,10%	0,09%	0,09%	0,09%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,23%	0,22%	0,22%	0,22%
Verhuurderheffing (% van de WOZ)	0,536%	0,569%	0,569%	0,569% 2023 e.v.: 0,543%
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar – zelfstandige eenheden	0,50%	0,75%	0,42%	0,10%
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar – onzelfstandige eenheden	1,91%	1,10%	0,63%	0,38%
Huurderving (% van de huursom)	1%	1%	1%	1%
Mutatiekans bij doorexpluiten	44,96%	44,96%	44,96%	44,96%
Mutatiekans bij uitponden	8,82%	7,53%	7,53%	7,53%
Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegwaarde)	1,70%	1,70%	1,70%	1,70%
Disconteringsvoet:	7,47%	7,47%	7,47%	7,47%

Voor de splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 500 per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 3% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	2017	2018	2019	2020 e.v.
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo	€ 7	€ 7	€ 7	€ 8
Mutatieonderhoud per m2 bvo	€ 10	€ 10	€ 10	€ 10
Beheerkosten % van de markthuur - BOG	3%	3%	3%	3%
Beheerkosten % van de markthuur - MOG	2%	2%	2%	2%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,20%	0,20%	0,20%	0,20%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,33%	0,33%	0,33%	0,33%
Disconteringsvoet:	9,13%	9,13%	9,13%	9,13%

Parameters parkeerplaatsen	2017	2018	2019	2020 e.v.
Instandhoudingsonderhoud – parkeerplaats	€ 52	€ 55	€ 56	€ 54
Instandhoudingsonderhoud – garagebox	€ 67	€ 69	€ 70	€ 69
Beheerkosten – parkeerplaats	€ 26	€ 27	€ 28	€ 27
Beheerkosten – garagebox	€ 36	€ 37	€ 37	€ 37

<u>Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed</u>	2017	2018	2019	2020 e.v.
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,20%	0,20%	0,20%	0,20%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,25%	0,25%	0,25%	0,25%
Disconteringsvoet:	7,26%	7,26%	7,26%	7,26%
<u>Parameters intramuraal zorgvastgoed</u>	2017	2018	2019	2020 e.v.
Instandhoudingsonderhoud – € XX per m2 bvo	€ 7	€ 7	€ 7	€ 8
Mutatieonderhoud – € XX per m2 bvo	€ 10	€ 10	€ 10	€ 10
Beheerkosten % van de markthuur	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,20%	0,20%	0,20%	0,20%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,37%	0,37%	0,37%	0,37%
Disconteringsvoet:	8,45%	8,45%	8,45%	8,45%

Inschakeling taxateur

Jaarlijks wordt 1/3 deel van de onroerende zaken in exploitatie getaxeerd door een onafhankelijke en deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. Dit betekent dat elk derde deel van de onroerende zaken in exploitatie minimaal eens per 3 jaar opnieuw wordt getaxeerd. Het taxatierapport en het taxatiedossier waarin de waardering en de daarbij gehanteerde aanpassingen ten opzichte van de basisvariant zijn onderbouwd en vastgelegd, zijn in het bezit van WonenBregburg en op aanvraag beschikbaar voor de Autoriteit woningcorporaties.

De marktwaardes ultimo 2016 zijn als volgt getaxeerd door onze externe taxateur, DansenVanderVegt Vastgoedconsultants BV:

- Woongelegenheden: 1/3 deel met taxatierapport en 2/3 deel met aannemelijkheidsverklaring.
- Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed: integraal voorzien van een taxatierapport.
- Parkeergelegenheden: integraal voorzien van een taxatierapport.
- Intramuraal zorgvastgoed: integraal voorzien van een taxatierapport.

Hieronder staat per vrijheidsgraad of WonenBregburg hier gebruik van heeft gemaakt:

- Markthuur: wel toegepast, zodat specifieke kennis van de markt en het vastgoed in de markthuur verwerkt wordt. Door de externe taxateur is een inschatting gemaakt op basis van het type vastgoed en de leegwaarde.
- Markthuurstijging: niet toegepast. De markthuurstijging is in de basisversie gekoppeld aan prijsinflatie. Er zijn geen gegronde redenen om te verwachten dat de markthuurstijging daarvan afwijkt.
- Exit yield: wel toegepast. Hiervoor is een inschatting gemaakt door de externe taxateur. Deze inschatting is gebaseerd op een in de markt gangbare manier van waarderen, in tegenstelling tot de in de basisversie gehanteerde eindwaardemethode.
- Leegwaarde: wel toegepast, waardoor specifieke kennis van de markt en het vastgoed in de leegwaarde verwerkt wordt. Dit is in eerste instantie ingeschat door WonenBregburg en daarna getoetst door de externe taxateur.
- Leegwaardestijging: wel toegepast, omdat de externe taxateur een lagere leegwaardestijging boven inflatie verwacht dan de voorgeschreven leegwaardestijging in de basisversie van het handboek.

- Bijzondere uitgangspunten: niet toegepast, omdat deze volgens de externe taxateur niet van toepassing zijn.
- Disconteringsvoet: wel toegepast, waarmee recht wordt gedaan aan de risico's die voor specifieke objecten en locaties van toepassing zijn. Deze variabele is ingeschat door de externe taxateur.
- Mutatie-/verkoopkans: wel toegepast, waardoor naast de ervaringscijfers van de laatste 5 jaar ook object- en marktspecifieke kennis gebruikt wordt. Ten opzichte van de basisversie zijn de in de afgelopen 5 jaar gerealiseerde verkopen meegenomen in de bepaling van de mutatie- en verkoopkans. Daarnaast is voor grote complexen met hoge mutatiegraden de verkoopkans bij mutatie verlaagd.
- Erfpacht: wel toegepast. In plaats van erfpacht bestaat een regeling van bijbetaling aan de gemeente Tilburg. Deze regel houdt in dat van het vastgoed, waarvan in het verleden het volle eigendom is verworven op basis van de sociale kavelprijs, WonenBreborg bij verkoop moet afrekenen tegen de marktwaarde van de grond.
- Technische splitsingskosten: niet toegepast, omdat deze volgens de externe taxateur niet van toepassing zijn.
- Bijzondere omstandigheden: niet toegepast, omdat deze volgens de externe taxateur niet van toepassing zijn.
- Onderhoud: wel toegepast, waardoor we rekenen met gedetailleerder objectspecifieke eigenschappen van het vastgoed. Het onderhoud wordt bepaald op basis van het VTW-type.

Schattingen

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

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

Woongelegenheden				
Parameters	gehanteerd in reële waarde	stel mogelijke afwijking	effect op marktwaarde	
			in miljoenen €	in % van de reële waarde
Vrije verkoopwaarde	€ 133.899	-10%	-€ 152,2	-6,6%
Disconteringsvoet	7,47%	+10%	-€ 113,2	-4,9%
Mutatiegraad doorexploiteren (complexen doorexploiteerscenario)	44,96%	-10%	-€ 41,4	-1,8%
Mutatiegraad uitponden 2017	8,82%			
Mutatiegraad uitponden 2018-2021	7,53%			
Mutatiegraad uitponden 2022 e.v.	6,97%			
Exit yield	7,65%	+10%	-€ 34,1	-1,5%
Onderhoud	€ 880 per vhe	+ € 100	-€ 18,4	-0,8%

Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed				
Parameters	gehanteerd in reële waarde	stel mogelijke afwijking	effect op marktwaarde	
			in miljoenen €	in % van de reële waarde
Markthuur	€ 103 per m2 VVO	-/-10%	-€ 3,6	-9,1%
Maanden leegstand na afloop contract	10,5	+100%	-€ 3,3	-8,4%
Disconteringsvoet	9,13%	+10%	-€ 3,1	-7,7%
Exit yield	9,28%	+10%	-€ 1,3	-3,2%
Onderhoud	€ 7,08 per m2 BVO	+ 10%	-€ 0,3	-0,8%

Parkeerplaatsen				
Parameters	gehanteerd in reële waarde	stel mogelijke afwijking	effect op marktwaarde	
			in miljoenen €	in % van de reële waarde
Disconteringsvoet	7,26%	+10%	-€ 1,7	-4,2%
Exit yield	7,03%	+10%	-€ 1,1	-2,8%
Vrije verkoopwaarde	€ 11.107	-/-10%	-€ 0,5	-1,3%
Onderhoud	€ 59 per vhe	+ € 10	-€ 0,3	-0,8%
Mutatiegraad uitponden 2017	15%	-/- 10%	-€ 0,1	-0,3%
Mutatiegraad uitponden 2018	29%			
Mutatiegraad uitponden 2019	42%			

Intramuraal zorgvastgoed				
Parameters	gehanteerd in reële waarde	stel mogelijke afwijking	effect op marktwaarde	
			in miljoenen €	in % van de reële waarde
Disconteringsvoet	8,45%	+10%	-€ 3,0	-6,5%
Markthuur	€ 103 per m2 VVO	-/-10%	-€ 2,5	-5,3%
Exit yield	8,86%	+10%	-€ 1,5	-3,3%
Maanden leegstand na afloop contract	24	+100%	-€ 1,4	-3,0%
Onderhoud	€ 6,64 per m2 BVO	+ 10%	-€ 0,3	-0,7%

Juridische en feitelijke verplichtingen inzake de waardering van het vastgoed

WonenBreborg heeft prestatieafspraken met de gemeenten Tilburg en Breda over het aantal huurwoningen in verschillende huurprijsklassen. WonenBreborg houdt daarom het overgrote deel van de vastgoedportefeuille in exploitatie, verhoogt de huur jaarlijks met minder dan wettelijk is toegestaan en vraagt bij mutatie in plaats van de markthuur een lagere streefhuur. Het verschil tussen de marktwaarde met uitpondscenario en verhoging naar markthuur ten opzichten van de marktwaarde met doorexploiteerscenario en verhuur tegen streefhuur, wordt de volkshuisvestelijke bestemming genoemd. In het bestuursverslag wordt hierop verder ingegaan.

Herclassificaties materiële vaste activa

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

- In 2016 is vastgoed in exploitatie door huurmutaties en door andere definities geherclassificeerd van daeb naar niet-daeb.
- Door verhuur van kantoren voor eigen gebruik is dit bezit eind 2016 geclassificeerd als vastgoed in exploitatie.
- Vanwege terugkoop van woningen verkocht met Koopgarant zijn deze eenheden in 2016 geclassificeerd als vastgoed in exploitatie.
- Mutaties in de voorraad woningen waarbij sprake is van (een aanvang van) activiteiten voor de verkoop, hebben geleid tot herclassificaties tussen vastgoed in exploitatie en vastgoed bestemd voor de verkoop.

Overige aspecten

Het onroerend goed is, wat betreft vreemd vermogen, nagenoeg in zijn geheel gefinancierd met rijksleningen of met kapitaalmarktleningen onder overheidsgarantie, waarvoor jegens het WSW een obligoverplichting geldt die is opgenomen onder de niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen. Aan het WSW is in 2014 een volmacht verstrekt waarmee een belangrijk deel van dit bezit zo nodig onmiddellijk als borg kan worden ingezet. Hierdoor is het betreffende onroerend goed dat met deze leningen is gefinancierd niet hypothecair bezwaard, maar wordt benutting als borg door WonenBregburg in de toekomst wel belemmerd.

De activa zijn verzekerd tegen aanschaf- of voortbrengingskosten. Jaarlijks wordt de waarde aangepast aan het indexcijfer voor nieuwbouwwoningen, zoals dit door het CBS wordt berekend. De verzekerde som op basis van de herbouwwaarde op de balansdatum bedraagt € 2.644 miljoen (2015: € 2.616 miljoen). Het onroerende goed is nagenoeg in zijn geheel gefinancierd met rijksleningen of met kapitaalmarktleningen onder overheidsgarantie. Voor het vastgoed in exploitatie zijn geen hypothecaire zekerheden afgegeven, met uitzondering van de complexen Havenmeester (zie de niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen). De WOZ-waarde van het gehele vastgoed-bezit inclusief de eigen kantoorpanden is op basis van de waarde-beschikkingen op peildatum 1 januari 2015 in totaal € 3,3 miljard.

Als vastgoed in exploitatie zijn per 31 december 2016 (op eenheidsniveau) in totaal 31.944 verhuureenheden opgenomen. Dit bestaat uit 26.370 daeb-eenheden en 5.574 niet-daeb-eenheden.

Bedrijfswaarde-informatie

De bedrijfswaarde inclusief de ingerekende verkopen bedraagt:

Tabel 1.2.B. Waarde vastgoed tegen bedrijfswaarde	31-12-2016	31-12-2015
Daeb-vastgoed	1.175.468	1.290.066
Niet-daeb-vastgoed	264.442	274.720
Bedrijfswaarde totaal	1.439.910	1.564.786

Bij de berekening van de bedrijfswaarde is een structurele bezuiniging van 0,5% ingerekend op de bedrijfskosten. WonenBregburg is van mening dat de organisatie scherp op de kosten moet zijn en dat het tot in lengte van dagen mogelijk moet zijn om de overige bedrijfskosten met maximaal inflatie te laten stijgen in plaats van inflatie + 0,5% (zoals het WSW voorschrijft). Indien deze structurele bezuiniging niet wordt ingerekend, dan komt de bedrijfswaarde € 15 miljoen lager uit.

Uitgangspunten Bedrijfswaarde

In de Woningwet is opgenomen dat toegelaten instellingen volkshuisvesting hun bezit op marktwaarde moeten waarderen. Door de waardering van de onroerende zaken in exploitatie tegen marktwaarde wordt inzicht gegeven in de mogelijke verdien capaciteit van de vastgoedportefeuille. De marktwaarde geeft, rekening houdend met de uitgangspunten van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde', het bedrag op balansdatum weer waartegen het vastgoedbezit op de vrije markt kan worden vervreemd tussen ter zake goed geïnformeerde partijen die tot een transactie bereid zijn.

Omdat het echter de doelstelling is om te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, verkopen we een relatief beperkt aantal woningen. Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde in de toekomst wordt gerealiseerd. De bedrijfswaarde sluit aan op het beleid van WonenBregburg en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van zijn vastgoed, uitgaande van dit beleid. In het bestuursverslag is een

beleidsmatige beschouwing opgenomen over het verschil tussen de marktwaarde en de bedrijfs- waarde van de onroerende zaken in exploitatie.

De bedrijfswaarde van de onroerende zaken in exploitatie wordt gevormd door de contante waarde van de kasstromen uit hoofde van toekomstige exploitatieopbrengsten en toekomstige exploitatielasten over de geschatte resterende exploitatieperiode van de complexen. De bedrijfswaarde is bepaald overeenkomstig de voorgeschreven parameters en richtlijnen van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). De bedrijfswaarde is gebaseerd op doorexplotatie van de onroerende zaken, totdat het vastgoed door sloop teniet gaat. Hierbij wordt een restwaarde voor de grond ingerekend, afgeleid van de huidige bestemming van het vastgoed (i.c. langetermijnverhuur).

De kasstroomprognoses zijn gebaseerd op redelijke en onderbouwde veronderstellingen die de beste schatting van het bestuur weergeven van zijn beleid en de economische omstandigheden die van toepassing zullen zijn gedurende de resterende economische levensduur van het complex. Deze veronderstellingen zijn nader geconcretiseerd in de onderstaande uiteenzetting van de gehanteerde uitgangspunten.

De kasstroomprognoses zijn voor de eerste 10 jaar gebaseerd op de intern geformaliseerde meerjarenbegroting. De kosten van planmatig en groot onderhoud worden gebaseerd op de in de meerjarenonderhoudsbegroting onderkende cycli per component. Voor latere jaren worden de kasstroomprognoses geschat door extrapolatie van de meerjarenbegroting, gebruikmakend van een vast groeipercentage voor inflatie en huurstijging.

Bij de bedrijfswaardeberekening voor daeb en niet-daeb samen zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd.

Stijgingsparameters:

- Jaarlijkse huurverhoging van:
-0,07% in 2017 (voorgaand jaar: 3,1% inclusief extra huurverhoging);
0,03% in 2018 (voorgaand jaar: 2%);
0,41% in 2019 (voorgaand jaar: 2%);
0,94% in 2020 (voorgaand jaar: 2%);
1,30% in 2021 (voorgaand jaar: 2%).

- Jaarlijkse huurharmonisatie uitsluitend voor de eerste 5 jaar: 11,7% (voorgaand jaar: 9,7%).
- Jaarlijkse huurderiving van 1,6% als gevolg van leegstand (voorgaand jaar: 2%).
- Jaarlijkse mutatiegraad van 11,7%, waarbij huurharmonisatie plaatsvindt tot 81% van de maximaal redelijke huur (voorgaand jaar: 9,7% en 83,1%).
- Jaarlijkse stijging van de overige exploitatieuitgaven van 2017 1,6%, 2018 1,9%, 2019 2,2%, 2020 en verder 2,5% (voorgaand jaar: 2,5%).
- Jaarlijkse stijging van de onderhoudsuitgaven conform de inflatie van 2017 1,6%, 2018 1,9%, 2019 2,2%, 2020 en verder 2,5% (voorgaand jaar: 2,5%).

Volumeparameters:

- Klachten- en mutatieonderhoudsuitgaven (op basis van ervaringscijfers): € 478 per verhuureenheid (voorgaand jaar: € 492).
- Planmatig en groot onderhoud (uitsluitend instandhouding) per complex: conform meerjarenonderhoudsbegroting, na begrotingsperiode op basis van gemiddelden per complex.

- Directe overige exploitatieuitgaven (belastingen, verzekering): € 221 per verhuureenheid (voorafgaand jaar: € 218); overige indirecte exploitatieuitgaven voor zover vastgoedgerelateerd (algemeen beheer): € 707 per verhuureenheid (voorgaand jaar: € 685). Het betreft de managementkosten, bestaande uit personeelskosten, huisvestingskosten en overige niet direct toe te rekenen managementkosten. Deze worden in de bedrijfswaarde op VHE-niveau toegerekend op basis van een kostenfactor. Voor garages en parkeerplaatsen wordt een factor 1/6^e aangehouden en voor al het overige vastgoed een factor 1.
- Voor de managementkosten wordt volgens het vastgestelde meerjarenbeleid een gematigde ontwikkeling aangehouden; dat wil zeggen dat gedurende de eerste 10 jaar jaarlijks een afname van 1% wordt gerealiseerd ten opzichte van 2016 en daarna van 0,5%. De managementkosten worden jaarlijks geïndexeerd met de looninflatie.
- Heffing van overheidswege gekoppeld aan het sociaal vastgoed in exploitatie (verhuurderheffing): voor 2017 en verder ingerekend op basis van het wettelijk kader voor de periode 2017 tot en met 2022 en voor 2023 en verder gebaseerd op de beste schatting die voor 2023 en verder op jaarbasis is verondersteld gelijk te zijn aan de heffing in 2022.
- Heffing voor saneringssteun: voor de jaren 2017-2021 is een heffing van 1% van de totale jaarhuur van de woongelegenheden ingerekend. Dit komt voor WonenBregburg neer op circa € 1,6 miljoen per jaar.
- Leefbaarheidsuitgaven: in de bedrijfswaarde zijn geen uitgaven opgenomen voor leefbaarheid. Wel zijn personeelskosten van huismeesters en woonconsulenten opgenomen in de managementkosten. Er zijn echter geen uitgaven opgenomen die niet direct verband houden met het onderhoud en beheer van het vastgoed.

Discontering:

- Disconteringsvoet van 5% voor woningen (voorgaand jaar: 5%), disconteringsmoment: medio numerando.
- Contantmakingsperiode: geschatte, resterende economische levensduur van het complex met een minimum van 15 jaar voor complexen waarvoor geen concrete sloop-, renovatie-, of verkoopplannen aanwezig zijn. De resterende economische levensduur gaat in basis uit van het bouwjaar met een levensduur van 50 jaar conform WSW-uitgangspunten. Wanneer groot onderhoud is uitgevoerd, wordt de levensduur van het betreffende vastgoed gesteld op 25 jaar na uitvoering. Dit beleid is van toepassing voor alle vastgoedtypen.

Overige aspecten:

- Inrekenen restwaarde grond: gemiddeld € 785 per verhuureenheid, uitgaande van bouwrijpe grond met een sociale huurbestemming aan het eind van de economische levensduur, zijnde de huidige grondprijs geïndexeerd naar einde levensduur (€ 15.751) en gecorrigeerd voor toekomstig te maken kosten voor uitplaatsing, sloop en opnieuw bouwrijp maken (samen € 14.966) (restwaarde grond voorgaand jaar: € 807).
- Inrekenen restwaarde grond bij opstallen op erfpachtgrond: indien en voor zover de erfpacht is of wordt afgekocht vóór het einde van de economische levensduur en de afkoopperiode de resterende levensduur van de opstallen overschrijdt. In dat geval wordt de restwaarde van de grond berekend op basis van het afgekochte erfpachtrecht tot het einde van de economische levensduur.
- Inrekenen woningverkopen: tegen de contante waarde van de verwachte opbrengstwaarde minus verkoopkosten voor maximaal de eerstkomende 3 jaar op basis van een geformaliseerd verkoopplan en indien verkoop juridisch mogelijk is.

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Herclassificatie vastgoed verkocht onder voorwaarden

De post 'desinvesteringen' in het verloopoverzicht betreft alle in het boekjaar teruggekochte VoV-woningen die weer in exploitatie zijn genomen.

Gedurende 2016 zijn geen woningen (2015: 12 woningen) onder Koopgarant aan derden overgedragen, omdat deze regeling door WonenBregburg in 2015 is beëindigd. Ultimo 2016 waren 768 woningen onder voorwaarden verkocht (zowel bestaande bouw als nieuwbouwwoningen) waarop voor WonenBregburg een terugkoopplicht rust (2015: 835 woningen).

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Als onderdeel van de activa in ontwikkeling zijn de investeringen in grondposities verantwoord waarvan de toekomstige woningbouwbestemming niet zeker is. De aankopen zijn volledig door WonenBregburg gefinancierd. Voor deze grondposities heeft Stichting WonenBregburg het volledige eigendomsrecht. Wel zijn ontwikkelafspraken gemaakt met derden, waardoor het economisch eigendom en de risico's van deze posities naar evenredigheid worden gedeeld. Het aandeel van derden in deze posities is verantwoord onder de financiële vaste activa.

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De afschrijvingsmethodiek voor activa ten dienste van exploitatie is op lineaire basis. De afschrijvingstermijn varieert van 5 tot 50 jaar. Op gronden wordt niet afgeschreven.

Onder de activa ten dienste van de exploitatie zijn onder meer eigen kantoorpanden opgenomen. Deze activa hebben ultimo 2016 een boekwaarde van ca. € 7,4 miljoen. De WOZ-waarde van deze panden was eind 2016 totaal circa € 7,1 miljoen. Omdat de boekwaarde kan worden gedekt uit toekomstige bedrijfsresultaten vindt geen afwaardering plaats.

1.2 Financiële vaste activa

Deelnemingen

Tabel 1.3.1 Vorderingen op joint ventures	31-12-2016	31-12-2015
VOF Ontwikkelingscombinatie Dr. Struyckenplein	280	280
Totaal	280	280

Tabel 1.3.2 Andere deelnemingen	aandeel%	netto vermogenswaarde per 1-1	investeringen / desinvesteringen	resultaat in boekjaar	netto vermogenswaarde per 31-12
Breedband Tilburg BV	24,33%	9	-	12	21
St. Brabants Investeringsfonds Nieuwbouwwoningen Project Havenmeester	25%	1.103	-313	9	799
Stadsontwikkelingsmaatschappij Tilburg BV	25%	-	-	-	-
Totaal		1.112	-313	21	820

De nettovermogenswaarde van de deelneming in Stadsontwikkelingsmaatschappij Tilburg BV bedraagt per 31 december 2016 negatief € 308.846. Deze negatieve deelneming is verrekend met de kortlopende vordering op deze deelneming.

Tabel 1.3.3 Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	1-1-2016	toevoegingen	aflossingen	31-12-2016
Breedband BV	509	19	-46	482
Totaal	509	19	-46	482

Latente belastingvordering(en)

Bij een aantal jaarrekeningposten is sprake van tijdelijke verschillen tussen de waardering van activa en passiva volgens jaarrekeninggrondslagen en fiscale grondslagen. Verder is sprake van fiscaal compensabele verliezen. De hieruit voortvloeiende latente belastingvorderingen worden hierna toegelicht:

a Sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie

Er is sprake van een hogere fiscale waardering dan een commerciële waardering. Het totale verschil tussen de fiscale en commerciële waarde bedraagt per 31 december 2016 € 614 miljoen. De looptijd van dit verschil is voor een groot deel van het vastgoed onzeker, omdat het voorgenomen beleid van WonenBregburg is dat het vastgoed langdurig wordt geëxploiteerd. De voorwaarde tot het mogen waarderen van een actieve latentie is waarschijnlijkheid van toekomstige winsten. Door de onzekerheid over de termijn van afwikkeling, bestaat ook onzekerheid over de beschikbaarheid van toekomstige winsten op het uiteindelijke moment van afwikkeling. De verschillen die op basis van voorgenomen beleid binnen 5 jaar worden gerealiseerd, door verkoop en sloop (zoals opgenomen in de vastgestelde begroting), zijn gewaardeerd in een actieve latentie. Op basis van het standpunt van WonenBregburg dat zij niet hoeft af te waarderen naar een duurzaam lagere WOZ-waarde (zie paragraaf 6.11 onder '15 Resultaat na belastingen') en het feit dat WonenBregburg geen voornemens hiertoe heeft, is geen rekening gehouden met effecten die hieruit zouden kunnen voortvloeien. De actieve belastinglatentie is nominaal gewaardeerd. In onderstaande tabel is de opbouw van de actieve belastinglatentie uit hoofde van waarderingsverschillen vastgoed inzichtelijk gemaakt.

	Aantal	Fiscale boekwaarde	Commerciële boekwaarde	Vershil	Latentie 25%
Verkopen	694	77.244	62.655	14.589	3.647
Sloop	370	39.009	31.632	7.377	1.845
Totaal					5.492

b Leningen o/g

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

c Fiscaal verrekenbare verliezen

Indien nodig wordt er een latente belastingvordering uit hoofde van fiscaal compensabele verliezen gevormd, voor zover er voldoende sterke aanwijzingen zijn dat er in de toekomst voldoende fiscale winst beschikbaar zal zijn ter realisatie van de latente vordering. In de jaarrekening 2015 was hiervoor een latente belastingvordering opgenomen tegen nominale waarde. Bij het definitief opstellen van de aangifte 2015 zijn de verliezen uit voorgaande jaren allemaal gecompenseerd. Ultimo 2016 was hiervan derhalve geen sprake meer. Daarom is in de jaarrekening 2016 geen latente belastingvordering uit hoofde van fiscaal verrekenbare verliezen opgenomen.

De latente belastingvorderingen zijn gesaldeerd met de voorziening latente belastingverplichtingen.

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

De latente belastingvorderingen, opgenomen in de geconsolideerde balans en de hiermee samenhangende latente belastinglasten/-baten in de geconsolideerde winst-en-verliesrekening, zijn als volgt te specificeren:

Tabel 1.3.4 B Latente belastingvordering(en)	balans		W&V-rekening	
	2016	2015	2016	2015
Latente belastingvordering leningportefeuille	1.942	2.158	-216	-233
Latente belastingvordering fiscale verliesverrekening	-	1.523	-1.523	1.523
Latente belastingvord. waarderingsverschil vastgoed	5.492	4.676	816	-2.331
Totaal latente belastingvordering	7.434	8.357	-923	-1.041

Leningen UG

Tabel 1.3.5 Leningen u/g	1-1-2016	toevoegingen	aflossingen	31-12-2016
STN starters	375	-	-	375
Totaal	375	-	-	375

Overige financiële vaste activa

Tabel 1.3.6 Overige financiële vaste activa	31-12-2016	31-12-2015
Vorderingen uit hoofde van Koopstart	2.204	739
Vorderingen uit hoofde van projectovereenkomsten met derden	9.122	11.303
Totaal	11.326	12.042

Als overige financiële vaste activa zijn opgenomen vorderingen vanwege de Koopstartregeling, waarbij woningen worden verkocht met een uitgestelde betaling die bij doorverkoop door de koper alsnog moet worden afgerekend. Deze stimuleringsregeling wordt vanaf 2015 door WonenBrebreg toegepast.

Daarnaast is onder de post verantwoord het aandeel van projectontwikkelaars in grondposities gefinancierd door WonenBrebreg. Op basis van projectovereenkomsten heeft WonenBrebreg deze bedragen nog te ontvangen of verrekenen met de projectontwikkelaars.

2. VLOTTENDE ACTIVA

2.1 Voorraden

Tabel 2.1 Voorraden	31-12-2016	31-12-2015
Vastgoed bestemd voor verkoop	8.874	13.006
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	1.678	3.558
Overige voorraden	342	364
Totaal	10.894	16.928

Huurwoningen en teruggekochte woningen vanwege de Koopgarantregeling, die leegstaan en waarvoor een concreet verkooptraject is gestart, worden verantwoord als voorraad vastgoed bestemd voor de verkoop. Eind 2016 is hiervoor een bedrag van € 8,7 miljoen opgenomen. Dit betreft 74 woningen. Naar verwachting worden al deze woningen het komende boekjaar verkocht. De waardering geschiedt tegen marktwaarde; de verwachte opbrengstwaarde is dan ook gelijk aan de boekwaarde.

Tabel 2.1.1 Vastgoed bestemd voor verkoop	2016	2015
Saldo 1 januari	13.006	14.580
Effect stelselwijziging per 1 januari	-	-750
Saldo 1 januari na stelselwijziging	13.006	13.830
Verkocht	-1.104	-210
Geactiveerde uitgaven	-730	1.894
Mutatie saldo 'Te verkopen huurwoningen'	-2.298	-2.508
Totaal	8.874	13.006

Tabel 2.1.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	31-12-2016	31-12-2015
Breda: Seminarieweg	16	1.242
Breda: F1 en F2 Heuvel	-	4
Tilburg: Forum	153	28
Tilburg: Groeseind	1.159	1.934
Breda: Dr. Struyckenplein	350	350
Totaal	1.678	3.558

Het saldo van het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop heeft betrekking op projecten met (nog niet verkochte) koopwoningen die nog in ontwikkeling of in aanbouw zijn.

Tabel 2.1.3 Overige voorraden	31-12-2016	31-12-2015
Onderhoudsmaterialen	342	364
Totaal	342	364

Onderhanden projecten

Tabel 2.1.4 Onderhanden projecten	2016	2015
Saldo per 1-1	780	1.614
Bij: mutatie onderhanden werk	2.515	1.862
Af: overige mutaties	-305	-1.080
Af: gedeclareerde termijnen	-2.560	-1.616
Totaal	430	780

De specificatie van de post onderhanden projecten heeft betrekking op de onderhanden projecten-posities bij de vennootschappen onder firma voor diverse projectontwikkelingen. Onder de balanspost is het saldo van de investeringskosten en de ontvangen termijnen opgenomen.

2.2 Vorderingen

Tabel 2.2 Vorderingen	31-12-2016	31-12-2015
Debiteuren	4.668	4.647
Vorderingen op groepsmaatschappijen	65	6.369
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	155	73
Belasting en premies sociale verzekeringen	9	671
Overlopende activa	1.947	1.544
Totaal	6.844	13.304

Tabel 2.2.1 Debiteuren	31-12-2016	31-12-2015
Huurdebiteuren		
Huurdebiteuren (zittende bewoners)	2.107	2.722
Af: voorziening wegens oninbaar	-275	-352
Subtotaal	1.832	2.370
Gemeente en Rijk		
Gemeente en Rijk	943	41
Af: voorziening wegens oninbaar	-	-
Subtotaal	943	41
Overige vorderingen		
Vertrokken huurders	1.568	2.044
Overige debiteuren	1.826	2.165
Af: voorziening wegens oninbaar	-1.501	-1.973
Subtotaal	1.893	2.236
Totaal	4.668	4.647

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

De post 'Vorderingen op gemeenten' betreft voornamelijk doorbelastingen met betrekking tot het nieuwbouwproject Rosmolen.

Tabel 2.2.1.1 Voorziening dubieuze debiteuren	2016	2015
Saldo 1 januari	2.325	3.205
Dotatie	831	930
Onttrekking	-1.380	-1.810
Saldo per 31 december	1.776	2.325

De voorziening dubieuze debiteuren betreft huurdebiteuren (€ 275.000) en overige vorderingen (€ 1.501.000).

De specificatie van de balanspost vorderingen op groepsmaatschappijen is als volgt:

Tabel 2.2.4 Vorderingen op joint ventures	31-12-2016	31-12-2015
Vordering Laurentius/WonenBreborg VOF	-	4.144
VOF Groeseind	63	2.221
VOF Ontwikkelingscombinatie Dr. Struyckenplein	1	4
VOF Forum	1	-
Totaal	65	6.369

Over de rekening-courant met VOF Groeseind wordt een rentepercentage van de driemaands Euribor met een opslag van 1,5% per jaar berekend. De overige vorderingen betreffen openstaande facturen.

Tabel 2.2.5 Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	1-1-2016	aflossingen	mutatie negatieve netto-vermogenswaarde	31-12-2016
Stadsontwikkelingsmaatschappij Tilburg BV	62	-27	120	155
Cofier Bouwontwikkeling BV	11	-11	-	-
Totaal	73	-38	120	155

Tabel 2.2.6 Belasting en premies sociale verzekeringen	31-12-2016	31-12-2015
Vpb	-	301
Overdrachtsbelasting	9	-
Omzetbelasting	-	370
Totaal	9	671

Tabel 2.2.7 Overlopende activa	31-12-2016	31-12-2015
Vooruitbetaalde kosten	1.059	705
Door te belasten aan derden	7	10
Onderhanden werk niet-planmatig onderhoud	126	292
Overig	755	537
Totaal	1.947	1.544

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

2.3 Liquide middelen

Tabel 2.3 Liquide middelen	31-12-2016	31-12-2015
Bank	13.799	8.931
Kas	8	13
Kruisposten	8	14
Totaal	13.815	8.958

Een bedrag van € 1 miljoen (2015: € 0,5 miljoen) aan liquide middelen staat niet ter vrije beschikking van WonenBreborg. Dit bedrag staat op een geblokkeerde rekening, die gebruikt wordt voor de aflossing van de lening bij Stichting BIFN Havenmeester.

PASSIVA

3 Eigen vermogen

Het groepsvermogen bedraagt per balansdatum € 1.483 miljoen (2015: € 1.402 miljoen). Voor een toelichting op het groepsvermogen wordt verwezen naar de toelichting op de enkelvoudige balans.

4 Egalisatierekeningen

Tabel 4.1 Egalisatierekening leveringen en diensten huurders	2016	2015
Saldo 1 januari	829	665
Mutatie(s)	166	164
Saldo 31 december	995	829

In de egalisatierekening leveringen en diensten huurders wordt het saldo van de niet-verrekenbare leveringen en diensten gestort. De mutatie in 2016 is als volgt samengesteld:

Tabel 4.1.1 Mutaties egalisatierekening leveringen en diensten	kosten	opbrengsten	mutatie
Glasherstel	290	298	8
Rioolfonds	162	320	158
Totaal	452	618	166

5 Voorzieningen

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

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

Tabel 5.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureren	totaal	daeb	niet-daeb
Stand 1 jan 2015 voor stelselwijziging en voor herrubricering	33.447		
Invloed stelselwijziging	-12.783		
Stand herkende voorziening 1-1-2015 voor herrubricering	20.664	15.577	5.087
Herrubricering 1-1-2015 (balansmutatie)	-8.117	-4.464	-3.653
Stand 1 januari 2015 na herrubricering	12.547	11.113	1.434
Overige waardeveranderingen	74	74	-
Onttrekkingen (aanwending bij oplevering)	-6.430	-2.860	-3.570
Overige mutaties	439	258	181
Stand 31 december 2015 vóór herbricering	14.747	13.049	1.698
Herrubricering 31 december 2015 (balansmutatie)	-3.347	-3.347	-
Stand 31 december 2015 na herrubricering	11.400	9.702	1.698
Overige waardeveranderingen	1.691	1.783	-92
Onttrekkingen (aanwending bij oplevering)	-646	-646	-
Overige mutaties	-3.338	-3.338	-
Stand 31 december 2016 vóór herbricering	12.454	10.848	1.606
Herrubricering 31 december 2016 (balansmutatie)	-7.331	-7.331	-
Stand 31 december 2016 na herrubricering	5.123	3.517	1.606

De voorziening onrendabele investeringen en herstructureren is gevormd om de verwachte tekorten te reserveren op toekomstige projecten waarvoor de besluitvorming definitief is en/of extern gecommuniceerd is, én waarbij bestemmingsplannen geen belemmeringen meer opleveren. De herrubricering ultimo boekjaar betreft de verrekening van de afwaardering op reeds geboekte uitgaven van de projecten per jaareinde. Deze saldering wordt per 1 januari weer gecorrigeerd.

Het saldo niet-daeb ultimo 2016 ad € 1.606.000 betreft grotendeels de geraamde bijdrage van WonenBreburch in 2 grondexploitaties, waarbij de gemeente Tilburg projectpartner is. Deze projecten liggen stil in afwachting van de goedkeuring van de Autoriteit woningcorporaties.

De voorziening onrendabele investeringen en herstructureren is voor circa 48% kortlopend van aard.

Overige voorzieningen

Tabel 5.2 Overige voorzieningen	cafeteria - model	jubileum-uitkeringen	persoonlijk budget	organisatie-hervorming	overig	totaal
Saldo 1-1-2016	1	456	394	415	135	1.401
Mutaties						
Toevoegingen	-	126	107	48	-107	174
Onttrekking	-	-102	-108	-293	-	-503
Totaal mutaties	-	24	-1	-245	-107	-329
Saldo per 31-12-2016	1	480	393	170	28	1.072

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

WonenBreburch heeft een borgstelling afgegeven aan DIGH (Dutch International Guarantees for Housing) met betrekking tot een project voor de bouw van 330 woningen in de sociale sector in Zuid-Afrika. Hiertoe is in 2006 besloten, omdat destijds de verbetering van de volkshuisvesting in ruime zin mede door de regering als een taak van de corporaties werd gezien. De borgstelling omvat in aanvang € 452.223 en wordt jaarlijks verlaagd. Per 31 december 2016 bedraagt de borg-

stelling € 92.195. Dit bedrag blijft onder de norm die geldt voor financiële ondersteuning aan buitenlandse instellingen (MG 2011-02: 0,3% van het balanstotaal). Gebleken is, dat de werkzaamheden van DIGH geen toekomst meer hebben. Er zijn vergevorderde plannen voor de verkoop van DIGH aan een derde partij. Voor onze portefeuille wordt er niet verkocht, omdat de borgstelling begin 2018 eindigt. Wel dienen we voor de laatste aflossing begin 2018 rekening te houden met een valutaverlies van circa € 28.000. Hiervoor is een voorziening gevormd, die is opgenomen onder de overige voorzieningen.

6 Langlopende leningen

Tabel 6 Langlopende leningen	31-12-2016	31-12-2015
Leningen overheid	12.313	13.664
Leningen kredietinstellingen	864.714	878.356
Leningen derden	67.385	70.574
Waarborgsommen	510	478
Terugkoopverplichting verkoop onder voorwaarden	87.500	94.914
Totaal	1.032.422	1.057.986

WonenBregburg heeft in totaal 11 leningen waarvan periodiek de rente wordt herzien. Dit op basis van de marktrente zoals die geldt voor een nieuwe lening op de datum van de renteherziening. Deze herziening kwalificeert als een embedded derivaat. De herziening van de rente is echter nauw verbonden met het basiscontract en onlosmakelijk aan de lening verbonden. Daarom is het embedded derivaat niet afgesplitst en niet verwerkt als een derivaat.

Per 31 december 2016 bedraagt het saldo van de leningen waarvan de looptijd langer was dan 5 jaar € 714,8 miljoen (2015: € 746,1 miljoen). Het saldo van de leningen met een looptijd tussen 1 en 5 jaar bedraagt ultimo boekjaar € 229,5 miljoen (2015: € 214,7 miljoen).

Rentevoet

Per 31 december bedraagt de gewogen gemiddelde rentevoet van de uitstaande leningen overheid en kredietinstelling 3,69% (2015: 3,75%).

Tabel 6.1 Verloop langlopende leningen	overheid	kredietinstellingen	derden	totaal
Saldo 1-1-2016	13.664	878.356	68.682	960.702
Aflossingsdeel verantwoordingsjaar	1.623	36.599	-	38.222
Nieuwe leningen 2016	-	35.000	-	35.000
Aflossingen leningen	-1.623	-58.599	-1.297	-61.519
Aflossingsdeel leningen komend boekjaar	-1.351	-26.642	-	-27.993
Saldo per 31-12-2016	12.313	864.714	67.385	944.412

Het aflossingsdeel in het komende boekjaar bedraagt € 28 miljoen en is verantwoord onder de kortlopende schulden. De marktwaarde van het saldo langlopende leningen ultimo 2016 is € 1.272 miljoen.

Per 31 december 2016 is de opbouw van de leningportefeuille als volgt:

Tabel 6.1.1 Opbouw leningportefeuille	bedrag (x 1 miljoen)	% van leningportefeuille
Variabel	60	6,4%
Vast	884	93,6%
Totaal	944	

Voor de leningen met een variabele hoofdsom geldt ultimo 2015 het volgende:

- € 20 miljoen loopt af in 2016, rente bedraagt 1-maands-euribor + 0,75%
- € 20 miljoen loopt af in 2024, rente bedraagt 1-maands-euribor + 0,82%
- € 20 miljoen loopt af in 2030, rente bedraagt 1-maands-euribor + 0,575%

Gemiddeld bedraagt de rente 1-maands-euribor + 0,715%.

Let op: voor alle leningen geldt dat er minimaal 20% gestort moet zijn. Het renterisico wordt dus alleen gelopen over dit deel. De overige 80% per lening kan maandelijks afgelost worden.

Voor de leningen met variabele hoofdsom geldt ultimo 2016 het volgende:

- € 20 miljoen loopt af in 2024, rente bedraagt 1-maands-euribor + 0,82%
- € 20 miljoen loopt af in 2030, rente bedraagt 1-maands-euribor + 0,575%
- € 20 miljoen loopt af in 2026, rente bedraagt 1-maands-euribor + 0,62%.

Gemiddeld bedraagt de rente 1-maands-euribor + 0,672%.

Let op: voor alle leningen geldt dat er minimaal 20% gestort moet zijn. Het renterisico wordt dus alleen gelopen over dit deel. De overige 80% per lening kan maandelijks afgelost worden.

Volgens de beleidsregels van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw mag maximaal 15% van de leningportefeuille variabel gefinancierd zijn. Het variabele aandeel is 6,2% en ligt daarmee ruim onder de norm van het Waarborgfonds.

Tabel 6.1.2 Aflossing en/of renteherziening ultimo 2016 (bedragen * € 1.000)

Financiering van gemeente	Jaar 2017	Jaar 2018	Jaar 2019	Jaar 2020	Jaar 2021	Jaar 2022	Jaar 2023	Na 2023
0-1%	-	-	-	-	-	-	-	-
1-2%	132	134	135	136	138	139	141	9.806
2-3%	624	639	124	127	130	1.995	353	3.245
3-4%	595	640	279	3.415	321	344	368	2.084
4-5%	-	-	-	-	-	-	-	-
>=5%	-	-	-	-	-	-	-	-
Totaal	1.351	1.413	538	3.678	589	2.478	862	15.135

Financiering van bank	Jaar 2017	Jaar 2018	Jaar 2019	Jaar 2020	Jaar 2021	Jaar 2022	Jaar 2023	Na 2023
0-1%	-	5.200	-	-	-	-	-	60.000
1-2%	62	62	63	64	64	65	66	15.844
2-3%	15.942	6.447	849	865	880	22.352	3.032	11.662
3-4%	94	97	100	9.103	54.106	841	105	178.627
4-5%	10.339	34.353	35.291	40.303	10.316	15.329	13.343	299.769
>=5%	205	25.218	-	-	-	-	20.000	5.000
Totaal	26.642	71.377	36.303	50.335	65.366	38.587	36.546	570.902

Financiering van derden	Jaar 2017	Jaar 2018	Jaar 2019	Jaar 2020	Jaar 2021	Jaar 2022	Jaar 2023	Na 2023
0-1%	-	-	3.036	-	-	-	-	-
1-2%	-	-	-	-	-	-	-	-
2-3%	-	-	-	-	-	-	7.300	22.000
3-4%	-	-	-	-	-	-	-	35.000
4-5%	-	-	-	-	-	-	-	-
>=5%	-	-	-	-	-	-	-	-
Totaal	-	-	3.036	-	-	-	7.300	57.000

Totaal aflossing/renteherziening	27.993	72.790	39.877	54.013	65.955	41.065	44.708	643.037
----------------------------------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	---------

Tabel 6.1.2 Aflossing en/of renteherziening ultimo 2015 (bedragen * € 1.000)

Financiering van gemeente	Jaar 2016	Jaar 2017	Jaar 2018	Jaar 2019	Jaar 2020	Jaar 2021	Jaar 2022	Jaar 2023	Na 2023
0-1%	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1-2%	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2-3%	609	624	639	124	127	130	2.065	111	2.052
3-4%	5.809	595	640	279	3.714	321	344	368	2.084
4-5%	78	57	60	64	67	71	76	80	4.320
>=5%	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totaal	6.496	1.276	1.339	467	3.908	522	2.485	559	8.456

Financiering van bank	Jaar 2016	Jaar 2017	Jaar 2018	Jaar 2019	Jaar 2020	Jaar 2021	Jaar 2022	Jaar 2023	Na 2023
0-1%	-	-	7.200	20.000	-	-	-	-	40.000
1-2%	61	62	62	63	64	64	65	66	844
2-3%	928	15.942	6.447	849	865	880	22.480	3.253	11.662
3-4%	91	94	97	100	9.103	54.106	951	105	178.627
4-5%	35.325	10.339	34.353	35.291	40.303	10.316	15.329	13.343	299.769
>=5%	194	205	25.218	-	-	-	-	20.000	5.000
Totaal	36.599	26.642	73.377	56.303	50.335	65.366	38.825	36.767	535.902

Financiering van derden	Jaar 2016	Jaar 2017	Jaar 2018	Jaar 2019	Jaar 2020	Jaar 2021	Jaar 2022	Jaar 2023	Na 2023
0-1%	-	-	-	4.516	-	-	-	-	-
1-2%	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2-3%	-	-	-	-	-	-	-	7.300	22.000
3-4%	-	-	-	-	-	-	-	-	35.000
4-5%	-	-	-	-	-	-	-	-	-
>=5%	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totaal	-	-	-	4.516	-	-	-	7.300	57.000

Totaal aflossing/renteherziening	43.095	27.918	74.716	61.286	54.243	65.888	41.310	44.626	601.358
----------------------------------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	---------

Zekerheden

Ten behoeve van de leningen van kredietinstellingen zijn garanties van het WSW verkregen tot een bedrag van € 949,2 miljoen, inclusief de leningen met een variabele hoofdsom voor nominaal € 60 miljoen.

Terugkoopverplichtingen

Het verloop is als volgt:

Terugkoopverplichting onder voorwaarden	2016	2015
Stand 1 januari saldo verplichtingen VoV		100.904
Invloed stelselwijziging		-1.299
Herrekende verplichtingen per 1 januari	94.914	99.605
Waarvan: Terugkoopverplichting ontstaan bij verkoop	102.695	107.594
Waarvan: waardemutaties	-7.781	-7.989
Mutaties in boekjaar:		
Verkochte woningen	-	1.245
Teruggekochte woningen	-8.679	-6.144
Waardemutaties	795	-243
Overige mutaties	470	451
Totaal mutaties	-7.414	-4.691
Stand 31 december:		
Terugkoopverplichtingen ontstaan bij verkoop	94.016	102.695
Waardemutaties	-6.516	-7.781
Totaal	87.500	94.914

De terugkoopverplichtingen uit hoofde van woningen verkocht onder de Koopgarantregeling hebben betrekking op 768 woningen (2015: 835) waarvan 695 huurwoningen uit bestaand bezit en 73 nieuwbouw koopwoningen.

7 Kortlopende schulden

Tabel 7 Kortlopende schulden	31-12-2016	31-12-2015
Schulden aan kredietinstellingen	3	3
Schulden aan gemeente	3.486	1.565
Schulden aan leveranciers en overige schulden	6.255	6.492
Schulden aan belastingen en sociale verzekeringen	10.674	7.739
Schulden ter zake van pensioenen	322	341
Aflossingsdeel leningen komend boekjaar	27.994	38.223
Schulden aan groepsmaatschappijen	52	29
Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	51	-
Overlopende passiva	23.160	32.099
Totaal	71.997	86.491

De specificaties per post volgen hieronder.

Tabel 7.1 Schulden aan kredietinstellingen	31-12-2016	31-12-2015
Bank	3	3
Totaal	3	3

De kredietfaciliteit bij BNG bedraagt € 20 miljoen.

Tabel 7.4 Schulden aan belastingen en sociale verzekeringen	31-12-2016	31-12-2015
Vennootschapsbelasting	6.570	-
Omzetbelasting	3.486	7.161
Loonbelasting	618	578
Totaal	10.674	7.739

Tabel 7.7 Schulden aan joint ventures	31-12-2016	31-12-2015
Schuld aan VOF Forum	37	29
Schuld aan VOF Groeseind	15	-
Totaal	52	29

Dit betreft openstaande facturen aan groepsmaatschappijen.

Tabel 7.8 Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	31-12-2016	31-12-2015
Schuld aan St. Brabants Investeringsfonds Nieuwbouwwoningen Project Havenmeester	51	-
Totaal	51	-

Tabel 7.9 Overlopende passiva	31-12-2016	31-12-2015
Rekening-courant Laurentius (uit VOF Laurentius/WonenBreborg)	-	3.201
Niet-vervallen rente	13.083	14.355
Vooruit ontvangen huur	3.278	3.812
Nog te ontvangen facturen	1.512	4.169
Nog af te rekenen inzake de Warmtewet	1.062	1.215
Reservering verlof- en overuren	985	914
Te verrekenen/transitorische servicekosten	2.557	3.166
Reservering Tilburg Akkoord	461	748
Diversen	222	519
Totaal	23.160	32.099

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

Financiële instrumenten

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

Doelstellingen en beleid inzake beheer financiële risico's

De primaire financiële instrumenten van WonenBreborg dienen ter financiering van zijn operationele activiteiten, of vloeien direct uit deze activiteiten voort. Een belangrijke doelstelling van het financieringsbeleid van WonenBreborg is het voorkomen dan wel spreiden van ongewenste financiële risico's, zoals rente- en liquiditeitsrisico's. Hierbij wordt geen gebruik gemaakt van derivaten.

De belangrijkste risico's uit hoofde van de financiële instrumenten van WonenBreborg zijn het kredietrisico, liquiditeitsrisico, valutarisico, renterisico (prijs- en kasstroomrisico) en marktrisico. Het beleid van WonenBreborg om deze risico's te beperken is als volgt.

Kredietrisico

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

WonenBreborg houdt de omvang van de bij financiële instellingen uitstaande gelden zo klein mogelijk. Hierdoor wordt het tegenpartijrisico beperkt. Eind 2016 is in dit kader alleen sprake van een rekening-couranttegoed bij BNG. WonenBreborg handelt enkel met kredietwaardige partijen en heeft procedures opgesteld om de kredietwaardigheid vast te stellen (rating) en de omvang van het kredietrisico bij elke partij te beperken. Er zijn geen significante concentraties van kredietrisico binnen WonenBreborg.

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

Liquiditeitsrisico

Dit betreft het risico dat WonenBregburg over onvoldoende middelen beschikt om aan zijn directe verplichtingen te kunnen voldoen. Om te waarborgen dat WonenBregburg aan zijn verplichtingen kan voldoen, zijn naast het aantrekken van langlopende leningen, rekening-courantkredietfaciliteiten beschikbaar voor een bedrag van in totaal € 20 miljoen (conform 2015). Het risico dat toekomstige kasstromen, verbonden aan een monetair financieel instrument, in omvang fluctueren, is minimaal, aangezien de langlopende vorderingen en schulden overwegend vastrentend zijn.

Valutarisico

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

Renterisico (prijs- en kasstroomrisico's)

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

Voor vastrentende, langlopende vorderingen en langlopende leningen loopt WonenBregburg het risico dat de reële waarde van de vorderingen en leningen zal dalen respectievelijk stijgen als gevolg van veranderingen in de marktrente (i.c. prijsrisico). Voor deze vorderingen en schulden worden geen financiële derivaten uit hoofde van veranderingen in de marktrente afgesloten.

Voor schulden met variabele renteaftspraken loopt WonenBregburg risico ten aanzien van toekomstige kasstromen als gevolg van veranderingen in de marktrente (i.c. kasstroomrisico). De omvang van deze leningen is beperkt. In tabel 6.1.1. van de jaarrekening is de omvang van de variabele leningen gespecificeerd. Risico's van sterk stijgende marktrente worden niet afgedekt met renteswapcontracten.

Renteprijs- en kasstroomrisico's leningen overheid en kredietinstellingen

Ter beoordeling van het prijs- en kasstroomrisico dat WonenBregburg loopt, zijn in tabel 6.1.2. de vastgelegde jaren van aflossing en/of renteherziening van onze leningenportefeuille opgenomen. Bij het aantrekken van langlopende leningen streven we naar een optimale spreiding van aflossingverplichtingen.

De renterisico's van de leningenportefeuille per leningssoort toegelicht:

- De rente van de vastrentende leningen is voor de gehele looptijd gefixeerd, of tot het renteherzieningsmoment. Het risico van deze leningen betreft:
 - op het moment van renteherziening indien de rente hoger of lager is dan de oude contractrente;
 - de herfinanciering van de tussentijdse en eindaflossingen van de lening in een nieuwe lening met een hogere of lagere rente;
 - de rente van de variabel rentende leningen (roll-over-leningen) is bij alle gebaseerd op driemaands Euribor.

Marktrisico

Het marktrisico wordt beheerst door spreiding aan te brengen in de geldgevers ter zake de leningenportefeuille. Bij het aangaan van leningen wordt meerdere financiers offertes opgevraagd.

Reële waarde

Voor vastrentende langlopende vorderingen en langlopende leningen loopt WonenBreborg het risico dat de reële waarde van de vorderingen en leningen zal dalen respectievelijk stijgen als gevolg van veranderingen in de markttrente (i.c. reële waardering). Voor deze vorderingen en schulden worden geen financiële derivaten uit hoofde van veranderingen in de markttrente afgesloten. De marktwaarde van het saldo langlopende leningen ultimo 2016 is onder tabel 6.1 vermeld.

Liquide middelen, vorderingen en kortlopende schulden

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

Renteswaps en rentecaps

WonenBreborg maakt geen gebruik van renteswaps en -caps.

6.10. Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

Stichting WonenBreborg participeert door middel van een bv-structuur in VOF Groeseind, VOF Ontwikkelingscombinatie Dr. Struyckenplein, VOF Forum. De firmanten (vennoten) in de vof's zijn hoofdelijk aansprakelijk.

- De firmanten van de VOF Groeseind zijn WonenBreborg Project Groeseind B.V. en Janssen de Jong Projectontwikkeling BV.
- De firmanten van de VOF Ontwikkelingscombinatie Dr. Struyckenplein zijn WonenBreborg Project Dr. Struyckenplein BV en de Nederlandse Bouw Unie Projectontwikkeling BV.
- De firmanten van de VOF Forum zijn WonenBreborg Project Forum BV en van der Weegen Projectontwikkeling B.V.

WSW

Als deelnemer aan het WSW heeft stichting WonenBreborg een obligoverplichting per balansdatum van maximaal € 35.800.000. Alleen in het geval dat het eigen vermogen van WSW niet toereikend mocht zijn, zullen de deelnemers worden aangesproken.

Kredietfaciliteiten

Door huisbankier BNG is een kredietfaciliteit vastgesteld van € 20.000.000. Door BNG zijn namens WonenBreborg bankgaranties afgegeven voor een totaalbedrag van € 1.151.393. De garanties hebben betrekking op mogelijke planschade als gevolg van gebiedsontwikkeling en garantstellingen voor de inrichting van openbare ruimten.

Voor de 77 appartementen in het nieuwbouwproject Forum in de wijk Reeshof in Tilburg is een hypotheekrecht (eerste in rang) gevestigd van € 15.900.000, evenals een pandrecht (eerste in rang) op alle bestaande en toekomstige huurvorderingen uit hoofde van de door Stichting WonenBreborg met derden gesloten en nog te sluiten huurovereenkomsten van deze 77 appartementen.

Fiscale eenheid

De Stichting WonenBreborg vormt met de diverse bv's voor de vennootschapsbelasting en omzetbelasting een fiscale eenheid. Daarom zijn alle vennootschappen binnen deze fiscale eenheid

hoofdelijk aansprakelijk voor de vennootschapsbelasting- en omzetbelastingsschulden van de fiscale eenheid als geheel. De vennootschapsbelasting wordt geheven bij de moedermaatschappij. De aangiften omzetbelasting worden afzonderlijk ingediend.

De gevoegde maatschappijen per 31 december 2016 voor de vennootschapsbelasting zijn:

- Stichting WonenBreborg
- WonenBreborg Holding B.V.
- WonenBreborg Project Groeseind B.V.
- WonenBreborg Project Talmazone B.V.
- WonenBreborg Project Dr. Struyckenplein B.V.
- WonenBreborg Project Forum B.V.

De gevoegde maatschappijen per 31 december 2016 voor de omzetbelasting zijn:

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

Per 1 januari 2016 maakt Duurzame Energie Exploitatie WonenBreborg B.V. geen onderdeel meer uit van de fiscale eenheid in verband met de verkoop van deze entiteit aan derden.

Verder is WonenBreborg Project Quirijnboulevard B.V. zelfstandig belastingplichtig voor de vennootschapsbelasting.

Leasecontracten

WonenBreborg heeft voor 6 auto's leasecontracten afgesloten. De gemiddelde resterende looptijd van de contracten bedraagt 32 maanden. De resterende leaseverplichting bedraagt € 204.216.

Aangegane verplichtingen

Voor de volgende werkzaamheden zijn met derden langlopende contracten aangegaan:

- nieuwbouw- en (groot)onderhoudprojecten totaal circa € 35 miljoen;
- bijdrage aan project Tilburg Akkoord tot totaal € 300.000 (tot en met 2019);
- licenties voor automatiseringssoft- en hardware totaal circa € 1.000.000 met een gemiddelde looptijd tot en met 2018;
- herbouwplicht op 6.000 m² grond te Breda (vóór 2025).

Wet Ketenaansprakelijkheid

Door gebruik te maken van aannemers en onderaannemers is de wet Ketenaansprakelijkheid van toepassing. Gedurende het boekjaar heeft geen aansprakelijkheidsstelling jegens Stichting WonenBreborg plaatsgevonden.

Havenmeester: realisatie achtervang

WonenBreborg heeft in 2014 102 woningen met bijbehorende parkeerplaats overgenomen van Havenmeester CV in het kader van de achtervangregeling. De aankoop van de woningen wordt deels (circa 19%) gefinancierd door het Brabants Investeringsfonds Nieuwbouw Havenmeester (BIFN). Aandeelhouders zijn de Provincie Noord-Brabant (50%), de gemeente Tilburg (25%) en WonenBreborg (25%). De financiering betreft een winstdelende lening. Er wordt geen rente betaald aan het fonds.

Tijdens de eerste 5 jaren van de exploitatie kunnen woningen tegen taxatiewaarde verkocht worden als de huurder vertrekt. Hiermee wordt de lening afgelost. Na 5 jaar dient het investeringsfonds opgeheven te worden. De winstdelende lening dient te worden afgelost. De nog in exploitatie zijnde woningen worden dan getaxeerd. De woningen worden eerst aangeboden aan de zittende huurder. De daarna nog resterende woningen worden door WonenBreburch overgenomen en met het fonds verrekend tegen 85% van de dan geldende taxatieprijs. Op basis van de marktontwikkeling en de omvang van de verkopen zal het investeringsfonds winst of verlies maken, waarin WonenBreburch dan evenredig participeert. In het geval dat het investeringsfonds fors verlies maakt, zal door de participanten moeten worden bijgestort. Tot en met 2016 zijn 25 woningen verkocht na mutatie of aan de zittende huurder. De verkoopprijs lag circa 8% boven de aankoopprijs.

In de jaarrekening van het BIFN over 2016 zijn de gerealiseerde verkopen opgenomen. In de jaarcijfers is geen scenario van waardeontwikkeling en verwachte verkopen opgenomen. Wel is op basis van de ultimo 2016 uitgevoerde geveltaxatie een opwaardering van het bezit doorgevoerd. Dit is echter één van de mogelijke scenario's. Indien ervan wordt uitgegaan dat een groot deel van de woningen niet aan derden kan worden verkocht, maar uiteindelijk door WonenBreburch wordt overgenomen tegen 85% van de dan geldende taxatiewaarde, kunnen geheel andere resultaten ontstaan. Een drietal scenario's is opgenomen in de jaarrekening van het BIFN. De resultaten in die scenario's voor het BIFN variëren van een verlies van € 0,7 miljoen tot een verlies van € 2,6 miljoen. In de scenario's is geen rekening gehouden met een waardeontwikkeling.

Havenmeester: financiering met recht van hypotheek

Voor de financiering van de overname van woningen niet-daeb vanuit het project Havenmeester is in april 2014 een lening van een externe financier aangetrokken ter hoogte van € 14,1 miljoen. Voor deze lening is aan de geldverstrekker een recht van hypotheek op deze woningen toegekend en ook een pandrecht, gevestigd op alle bestaande en toekomstige huurvorderingen uit hoofde van de door Stichting WonenBreburch met derden gesloten of nog te sluiten huurovereenkomsten. Gedurende 2015 en 2016 zijn 25 woningen verkocht. Hierdoor bedraagt de lening eind 2016 nog circa € 10,9 miljoen. Het recht van hypotheek is ook verlaagd tot circa € 16,4 miljoen ultimo 2016.

Rechten uit hoofde van liquidatie VOF WOM Quirijnboulevard

De VOF WOM Quirijnboulevard Tilburg is ontbonden en opgeheven.

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

Gebeurtenissen na balansdatum voor de geconsolideerde jaarrekening

Er hebben geen belangrijke mutaties in het eigen vermogen na het einde van het boekjaar plaatsgevonden. Verder hebben zich geen belangrijke gebeurtenissen na balansdatum voorgedaan die nadere informatie geven over de toestand op balansdatum.

6.11. Toelichting op de geconsolideerde winst-en-verliesrekening

(bedragen x € 1.000)

8 Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille

Tabel A Huren	2016	2015
<i>Te ontvangen nettohuren voor</i>		
• woningen en woongebouwen daeb	156.239	153.375
• woningen en woongebouwen niet-daeb	11.475	11.265
• onroerende zaken niet zijnde woningen daeb	66	66
• onroerende zaken niet zijnde woningen niet-daeb	5.463	5.519
Subtotaal	173.243	170.225
<i>Af huurderwing</i>		
• wegens leegstand en oninbaarheid	-2.601	-3.510
• bijdrage leegstand dan wel wegens oninbaar	-	-
Totaal	170.642	166.715

Tabel 8.1 A Wijziging netto huuropbrengsten	
Te ontvangen netto huren 2015	170.225
• Aankopen/oplevering woningen	549
• Verkoop woningen	-1.095
• Overige onttrekkingen	-50
• Jaarlijkse huurverhoging	2.735
• Huurverhoging bij woningverbetering, comfortverbetering en aanpassingen als gevolg van optrekken van huren naar markthuren dan wel streefhuren	879
Te ontvangen netto huren 2016	173.243

De gemiddelde jaarlijkse huurverhoging per 1 juli 2016 van al ons bezit was 1%. Deze stijging is in 2016 voor 6 maanden gerealiseerd. De gemiddelde verhoging per 1 juli 2015 was 2,1%.

Tabel 8.2 Opbrengsten servicecontracten	2016	2015
Leveringen en diensten	9.016	10.057
Af: derving	-125	-227
Totaal	8.891	9.830

Tabel 8.3 Lasten servicecontracten	2016	2015
Leveringen en diensten	8.661	9.802
Totaal	8.661	9.802

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

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

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

Tabel 8.4 Overheidsbijdragen	2016	2015
Overige overheidsbijdragen	384	491
Totaal	384	491

Dit betreft in 2016 eenmalige subsidiebijdragen voor meerdere grootonderhoudsprojecten.

Tabel 8.5 Lasten verhuur en beheeractiviteiten	2016	2015
Verhuurdersheffing	13.580	13.100
Toegerekende organisatiekosten	13.090	12.812
Overig	355	78
Totaal	27.025	25.990

Tabel 8.5 A Lonen en salarissen	2016	2015
Salarissen	16.384	16.038
Sociale lasten	2.763	2.592
Pensioenen	2.511	2.815
Overige personeelskosten	3.138	2.746
Totaal	24.796	24.191

De toegerekende organisatiekosten, die onder andere bestaan uit lonen en salarissen en overige bedrijfskosten, worden op basis van een interne inschatting van de urenbesteding naar activiteiten bepaald. Kosten van bestuur en staf zijn toegerekend op basis van fte's. Hierbij wordt in hoofdlijnen onderscheid gemaakt naar exploitatie, projectontwikkeling, verkoop en leefbaarheid.

De gemiddelde formatie in fte's bedroeg 321,3 fte voor 2016 en 327,6 fte voor 2015. Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam.

Tabel 8.5.B Verdeling fte naar organisatie-onderdelen	31-12-2016
Bestuur	6,67
Strategie	9,00
F.C.W	8,00
I.A.D	1,67
P&O	5,23
Services	49,78
Vastgoed	119,32
Wonen	121,63
Totaal	321,30

Pensioenen

WonenBreborg is aangesloten bij SPW (Stichting Pensioenfonds voor Woningcorporaties), een zelfstandig pensioenfonds waarin de pensioenbelangen van de hele corporatiesector zijn ondergebracht. De pensioenregeling is een toegezegd-pensioenregeling, waarbij WonenBreborg in geval van een tekort bij het pensioenfonds geen verplichting heeft tot het voldoen van aanvullende bijdragen, anders dan hogere toekomstige premies.

De dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2016 109,5% (ultimo 2015: 108%). Hiermee voldoet het pensioenfonds aan de minimale vereiste van 105% die is voorschreven door De Nederlandse Bank (DNB) maar niet aan de door SPW minimale vereiste van 125,5%.

SPW heeft een herstelplan ingediend bij de toezichthouder waarin wordt aangetoond hoe het pensioenfonds verwacht dat binnen 5 jaar de dekkingsgraad herstelt tot boven de 125,5% (kortetermijnherstelplan) en binnen een periode van 11 jaar weer het vereiste vermogen bereikt (langetermijnherstelplan). De dekkingsgraad moet na die periode minimaal 125,5% bedragen.

Het bestuur heeft verder een financieel crisisplan opgesteld waarin is beschreven welke aanvullende maatregelen kunnen worden genomen om tijdig herstel mogelijk te maken. Het bestuur moet, indien blijkt dat het fonds niet tijdig kan herstellen, conform dit financieel crisisplan, aanvullende maatregelen nemen. Dat betekent dat in de herstelperiode extra premie worden geheven tot een maximum van 3,5% van de salarissom. Tevens heeft het bestuur van het pensioenfonds besloten de opgebouwde aanspraken van (gewezen) deelnemers en de ingegane pensioenen per 1 januari 2017 niet aan te passen aan de consumentenprijsindex van alle huishoudens. Het

bestuur heeft dit besluit genomen omdat de financiële positie van het fonds toeslagverlening niet toelaat, aangezien het eigen vermogen lager is dan het minimaal vereiste eigen vermogen.

Tabel 8.6 Lasten onderhoudsactiviteiten	2016	2015
Reparatieverzoeken	7.517	7.128
Mutatieonderhoud	3.533	3.448
Periodiek onderhoud	4.133	3.521
Planmatig onderhoud	14.264	10.967
Projectmatig onderhoud	12.594	2.289
Toegerekende organisatiekosten	10.137	9.633
Totaal	52.178	36.986

Het projectmatig onderhoud ten laste van de exploitatie is in 2016 hoger vanwege een aanpassing in de activering. Vanaf 2016 geschiedt dit op basis van de fiscale rekenregels, waarbij wel verbeteringen, maar geen vervangingen worden geactiveerd. Tot en met 2015 was activering gebaseerd op het financiële effect van het groot onderhoud op de bedrijfswaarde. Hierbij was ook de verlenging van de levensduur relevant.

Tabel 8.7 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	2016	2015
Belastingen exploitatie	5.737	5.825
Verzekeringen	717	668
Juridische kosten	235	338
Dotatie dubieuze debiteuren	831	930
Overige directe kosten	2.456	4.255
Toegerekende organisatiekosten	244	93
Totaal	10.220	12.109

Organisatiekosten voor toerekening	2016	2015
Lonen en salarissen		
Salarissen	17.454	17.063
Sociale lasten	2.763	2.592
Pensioenen	2.511	2.815
Overige personeelslasten	2.021	1.884
Direct toegewezen salariskosten	-6.653	-7.217
Totaal	18.096	17.137
Overige organisatiekosten		
Huisvesting	1.036	990
Automatisering	1.557	1.454
Public relations	241	211
Telefoonkosten	286	299
Advieskosten	878	656
Drukwerk	135	140
Samenwerkingskosten	34	197
Kosten vervoermiddelen	351	395
Participatie en democratisering	14	15
Vakliteratuur	54	63
Bankkosten	84	86
Portkosten	229	246
Restaurantieve voorzieningen	207	238
Externe controle	116	133
Overige algemene beheerkosten	374	415
Afschrijvingen op activa ten dienste van	2.558	2.840
Totaal overige organisatiekosten	8.154	8.378
Totale organisatiekosten voor toerekening	26.250	25.515
8.5 Lasten verhuur en beheeractiviteiten	13.090	12.812
8.6 Lasten onderhoudsactiviteiten	10.137	9.633
8.7 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	244	93
10.2 Toegerekende organisatiekosten verkoop vastgoedportefeuille	421	302
13.2 Leefbaarheid	2.358	2.675
Totaal toegerekend functionele W&V-rekening	26.250	25.515

9 Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

Tabel 9.1 Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	2016	2015
Maycretes AHOED	350	-
Groeseind	3.017	4.100
Forum	283	7.295
Dr. Struyckenplein	5	4.167
Talmazone	-	129
Driesprong	-	4.591
Totaal	3.655	20.282

Tabel 9.2 Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	2016	2015
Maycretes AHOED	32	-
Seminarieweg	237	-
Groeseind	2.784	3.928
Nieuwe Heikant	12	-
Talmazone	44	130
Dr. Struyckenplein	-4	4.171
Forum	181	6.442
Driesprong	-	3.804
Totaal	3.286	18.475

Tabel 9.3 Toegerekende organisatiekosten	2016	2015
Maycretes AHOED	6	-
Groeseind	7	17
Forum	12	91
Talmazone	1	-
Dr. Struyckenplein	3	-
Driesprong	-	164
Totaal	29	272

Tabel 9.4 Toegerekende financieringskosten	2016	2015
Maycretes AHOED	-2	-
Forum	-	304
Driesprong	-	201
Totaal	-2	505

10 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

Tabel 10 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	2016	2015
Verkoopopbrengst huurwoningen	17.656	14.251
Verkoopopbrengst teruggekochte woningen VoV	9.448	6.114
Af: boekwaarde verkopen MVA in exploitatie	-21.082	-14.419
Af: boekwaarde verkopen VoV	-	-5.529
Af: verkoopkosten	-4.295	-1.801
Af: correctie verkopen VoV	-	-394
Af: toegerekende organisatiekosten	-421	-302
Totaal	1.306	-2.080

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

De verkoopopbrengst betreft 96 regulier verkochte woningen (2015: 98 woningen) en 71 teruggekochte woningen verkocht onder voorwaarden (2015: 47). In de verkoopkosten 2016 is een bedrag van € 1,7 miljoen opgenomen voor aanvullende bijbetalingen aan gemeente Tilburg over de periode 2001-2015. Dit vanwege de verkoop van woningen waarbij destijds de grond van de gemeente is verkregen tegen een verlaagde prijs ten behoeve van sociale verhuur.

Het resultaat 2015 is voor € 1,5 miljoen negatief beïnvloed door eenmalige lasten vanwege de verkoop van het complex met voormalige studentenwoningen Wagnerplein te Tilburg. Daarnaast is de stijging van het verkoopresultaat 2016 ten opzichte van 2015 vooral een gevolg van positieve marktontwikkeling in het vastgoedsegment woningen.

11 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Tabel 11.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2016	2015
Mutatie vastgoed projecten in ontwikkeling in de voorziening beleid	-1.691	-74
Overige afboekingen op projecten	-470	-1.364
Totaal	-2.161	-1.438

Onder de 'Overige waardeveranderingen' zijn verantwoord de dotaties aan de voorziening onrendabele projecten. In 2016 zijn onder meer besluiten genomen ten aanzien van de volgende nieuwe projecten: Tilburg, Paletplein (onrendabele top € 799.000) en Breda, Nieuwe Inslag (onrendabele top € 1.129.000). Daarnaast zijn in deze post de mutaties in onrendabele toppen van reeds eerder besloten projecten opgenomen; in 2016 betreft dit project Clarissenhof te Tilburg (aanvullende last van € 74.000). Vanwege vervallen projecten is in 2016 een bedrag van in totaal € 318.000 uit de voorziening vrijgevallen.

Onder deze post zijn daarnaast opgenomen de afboekingen op projecten, deels doordat deze uiteindelijk niet zijn doorgegaan. Dit voor een totaalbedrag van € 470.000.

Tabel 11.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2016	2015
Waardeveranderingen commercieel vastgoed in exploitatie	652	1.439
Waardeveranderingen sociaal vastgoed in exploitatie	45.885	27.765
Waardeveranderingen als gevolg van sloop	-1.226	-6.937
Waardeveranderingen vanwege koopstart	13	-10
Overige waardeveranderingen	-	894
Totaal	45.324	23.151

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van het vastgoed zijn mutaties in de marktwaarde van het bestaand bezit, inclusief afwaarderingen als gevolg van sloop. De restwaarde van de grond, in beginsel bepaald tegen actuele prijzen op basis van het vigerend gemeentelijk grondprijsbeleid, wordt daarbij overgeboekt naar de activa in ontwikkeling. In 2016 is complex Nieuwe Inslag in Breda gesloopt.

De niet-gerealiseerde waardeveranderingen in 2016 van het daeb-vastgoed in exploitatie ad € 46 miljoen betekent een waardestijging ten opzichte van de boekwaarde per 1 januari van 2,2% (2015: 1.3%). Voor het niet-daeb-vastgoed zijn deze waardestijgingen respectievelijk 0,25% en 0,61%. De waardemutaties komen onder meer voort uit wijzigingen in objectgegevens zoals huurcontracten, actuele huurprijzen, WWS-punten en WOZ-waardes. Daarnaast zijn ook veranderingen in waarderingparameters van invloed, zoals de vrije verkoopwaarde, markthuur, marktconforme exploitatielasten, macro-economische parameters, disconteringsvoet en de restwaarde.

Tabel 11.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	2016	2015
Waardeveranderingen vastgoed verkocht onder voorwaarden	1.227	-19
Waardeveranderingen terugkoopverplichtingen vastgoed verkocht onder voorwaarden	-795	281
Totaal	432	262

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

12 Nettoresultaat overige activiteiten

Tabel 12.1 Opbrengst overige activiteiten	2016	2015
Opbrengsten antennes	208	399
Opbrengsten verkopen activa ten dienste van eigen expl.	15	6
Totaal	223	405

Het verschil in opbrengsten antennes tussen 2015 en 2016 heeft grotendeels een administratieve oorzaak.

13 Bedrijfsresultaat Overige organisatiekosten

Tabel 13.1 Overige organisatiekosten	2016	2015
Kosten van acquisitie & leads voor vastgoedprojecten	314	303
Totaal	314	303

Leefbaarheid

Tabel 13.2 Leefbaarheid	2016	2015
Uitgaven Breda	175	165
Uitgaven Tilburg	355	259
Uitgaven Studentenhuisvesting	1	11
Toegerekende organisatiekosten	2.358	2.675
Totaal	2.889	3.110

De toegerekende organisatiekosten bestaan grotendeels uit personeelskosten van huismeesters en woonconsulenten.

14 Saldo financiële baten en lasten

Tabel 14.2 Opbrengsten van vorderingen die tot de vaste activa behoren	2016	2015
Renteopbrengsten activa in ontwikkeling	1.068	850
Renteopbrengsten leningen	5	40
Totaal	1.073	890

Tabel 14.3 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	2016	2015
Overige rentebaten	144	173
Resultaat op lening o/g BIFN	-62	-227
Totaal	82	-54

Tabel 14.4 Rentelasten en soortgelijke kosten	2016	2015
Rente leningen overheid	-229	1.020
Rente leningen derden	36.020	37.169
Rente rekening-courant banken	122	50
Overige renten	210	218
Totaal	36.123	38.457

15 Resultaat na belastingen

Belastingen

Algemeen

De acute en latente belastingen in de jaarrekening zijn bepaald met inachtneming van de fiscale regels volgens de door de sector met de belastingdienst gemaakte afspraken (Vaststellingsovereenkomst I en II). De toepassing van deze regels is op een aantal onderwerpen niet zonder meer duidelijk en voor discussie vatbaar. Ten aanzien van deze regels heeft WonenBreda een aantal standpunten ingenomen die eerst bij afwerking van de aangiften over de verslagjaren tot met 2016 door de Belastingdienst zullen worden getoetst. De belangrijkste standpunten betreffen:

- het onderscheid tussen onderhoudskosten en investeringen;
- de verwerking van projectontwikkelingsresultaten;
- het vormen van een herbestedingsreserve en/of herinvesteringsreserve;
- bepaling fiscale waarde vastgoed en specifiek gesloopt vastgoed mede in relatie tot projectresultaten;
- het niet afwaarderen van vastgoed bij een daling van meer dan 30% van de WOZ-waarde;
- bepaling fiscale waarde gronden ontwikkelposities.

Eerst bij de aangifte zal blijken of en in hoeverre de fiscus de door WonenBreda gevolgde standpunten zal overnemen en accorderen. Om die reden kan de in de jaarrekening bepaalde acute en latente belasting achteraf nog aan veranderingen onderhevig zijn.

Belastingresultaat uit gewone bedrijfsuitoefening

De belastinglast/-bate over het resultaat in de geconsolideerde winst-en-verliesrekening bestaat uit de volgende componenten:

Tabel 15 Belastingen	2016	2015
Acute belastingen verslagjaar	-6.701	-
Acute belastingen vorig verslagjaar	-170	-
Mutatie latente belastingen	-923	-1.041
Totaal	-7.794	-1.041

Tabel 15.1 Specificatie belastingenresultaat	2016	2015
Acute belastingen verslagjaar	-6.701	-
Acute belastingen vorig verslagjaar	-170	-
Mutatie terzake van leningen	-216	-233
Mutatie terzake van fiscale verliescompensatie	-1.523	1.523
Mutatie terzake van waardeverschillen vastgoed	816	-2.331
Totaal	-7.794	-1.041

Aansluiting toepasselijk en effectieve belastingtarief

Het toepasselijk (wettelijk) belastingtarief bedraagt 25%. Het effectieve belastingtarief, zijnde de belastinglast in de winst- en verliesrekening uitgedrukt als percentage van het jaarresultaat voor belastingen bedraagt 9%.

De aansluiting tussen het effectieve belastingtarief en het toepasselijk belastingtarief is als volgt:

Aansluiting toepasselijk en effectieve belastingtarief	2016
Toepasselijk belastingtarief	25,0%
1. Fiscaal lager verkoopresultaat bestaand bezit	-0,4%
2. Afschrijvingen (im)materiele vaste activa	-2,5%
3. Afschrijvingen leningen	-0,2%
3. Overige waardeveranderingen (im)materiele vaste activa	0,6%
4. Verbeteringsuitgaven onderhoud	-0,2%
5. Fiscaal niet aftrekbare overige bedrijfskosten (incl mutatie overige voorzieningen)	-0,1%
6. Niet gerealiseerde waardeveranderingen	-12,8%
7. Afwaardering slooplocaties	-1,8%
8. Resultaat VSO combiprojecten	0,0%
9. Gemengde kosten	0,0%
10. Deelnemingsvrijstelling	0,0%
11. Diverse	0,0%
Aanpassing belastingen vorige boekjaren	0,2%
Mutatie latente belastingvordering	1,0%
Effectief belastingtarief	8,7%

Acute belastinglast		
Commercieel resultaat voor belastingen en deelnemingen	89.040	
Aandeel in resultaat van deelnemingen	348	
Commercieel resultaat voor belastingen		89.388
1. Fiscaal lager verkoopresultaat bestaand bezit		-1.566
2. Afschrijvingen (im)materiele vaste activa		-9.029
3. Afschrijvingen leningen		-862
3. Overige waardeveranderingen (im)materiele vaste activa		2.161
4. Verbeteringsuitgaven onderhoud		-854
5. Fiscaal niet aftrekbare overige bedrijfskosten (incl mutatie overige voorzieningen)		-332
6. Niet gerealiseerde waardeveranderingen		-45.757
7. Afwaardering slooplocaties		-6.262
8. Resultaat VSO combiprojecten		65
9. Gemengde kosten		-65
10. Deelnemingsvrijstelling		-21
11. Diverse		88
<i>Belastbare winst 2016</i>		26.954
Af: verliesverrekening		-
Belastbaar bedrag 2016		26.954

Aandeel in resultaat van deelnemingen

Tabel 16 Aandeel in resultaat van deelnemingen	2016	2015
VOF Laurentius/WonenBreburch	209	-
Breedband Tilburg BV	11	9
St. Brabants Investeringsfonds Nieuwbouwwoningen Project Havenmeester	9	52
Stadsontwikkelingsmaatschappij Tilburg BV	119	-43
Totaal	348	18

6.12. Toelichting op het geconsolideerd kasstroomoverzicht

De aansluiting van het kasstroomoverzicht met de mutatie in de liquide middelen is in het overzicht opgenomen.

De grootste afwijking in het kasstroomoverzicht 2016 ten opzichte van 2015 betreft de post 'Investerings in materiële vaste activa en vastgoedbeleggingen'. Aan deze investeringen is in 2016 ruim € 12 miljoen meer uitgegeven dan in 2015. De verklaring voor deze toename is dat er in 2016 een aantal grote projecten zijn gestart. Hierdoor is ook de post 'Onderhanden werken' gestegen met € 15 miljoen. Alle overige posten zijn in de lijn met 2015.

6.13. Enkelvoudige balans (na resultaatbestemming)

Activa	31-12-2016	31-12-2015 *
1 Vaste activa		
<i>1.1 Materiële vaste activa</i>		
1.1.1 Daeb-vastgoed in exploitatie	2.160.009	2.108.481
1.1.2 Niet-daeb-vastgoed in exploitatie	252.475	257.004
1.1.3 Overige zaken in exploitatie	277	445
1.1.4 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	85.479	92.462
1.1.5 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	34.519	21.881
1.1.6 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	9.514	14.730
Totaal materiële vaste activa	2.542.273	2.495.003
<i>1.2 Financiële vaste activa</i>		
1.2.1 Deelnemingen in groepsmaatschappijen	3.264	3.057
1.2.2 Vorderingen op groepsmaatschappijen	828	835
1.2.3 Andere deelnemingen	820	1.112
1.2.4 Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	482	509
1.2.5 Latente belastingvordering(en)	7.434	8.357
1.2.6 Leningen u/g	375	375
1.2.7 Overige financiële vaste activa	11.326	12.042
Totaal financiële vaste activa	24.529	26.287
Totaal vaste activa	2.566.802	2.521.290
2 Vlottende activa		
<i>2.1 Voorraden</i>		
2.1.1 Vastgoed bestemd voor verkoop	8.738	11.767
2.1.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	1.175	3.055
2.1.3 Overige voorraden	342	364
Totaal voorraden	10.255	15.186
2.1.4 Onderhanden projecten	-	-
<i>2.2 Vorderingen</i>		
2.2.1 Huurdebiteuren	1.832	2.370
2.2.2 Gemeente en Rijk	943	41
2.2.3 Overige vorderingen	1.453	1.418
2.2.4 Vorderingen op groepsmaatschappijen	4.062	5.479
2.2.5 Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	345	382
2.2.6 Belastingen en premies sociale verzekeringen	9	301
2.2.7 Overlopende activa	1.944	1.538
Totaal vorderingen	10.588	11.529
<i>2.3 Liquide middelen</i>		
Totaal vlottende activa	28.018	32.896
Totaal activa	2.594.820	2.554.186

Passiva	31-12-2016	31-12-2015 *
3 Eigen vermogen		
3.1 Overige reserve	518.471	479.641
3.2 Herwaarderingsreserve	964.893	922.042
Totaal eigen vermogen	1.483.364	1.401.683
4 Egalisatierekeningen		
4.1 Egalisatierekening leveringen en diensten huurders	995	829
Totaal egalisatierekeningen	995	829
5 Voorzieningen		
5.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	5.123	11.400
5.2 Overige voorzieningen	1.072	1.401
Totaal voorzieningen	6.195	12.801
6 Langlopende leningen		
6.1 Leningen overheid	12.313	13.664
6.2 Leningen kredietinstellingen	864.714	878.356
6.3 Leningen derden	67.385	68.682
6.4 Waarborgsommen	510	478
6.5 Terugkoopverplichting verkoop onder voorwaarden	87.500	94.914
Totaal langlopende leningen	1.032.422	1.056.094
7 Kortlopende schulden		
7.1 Schulden aan kredietinstellingen	3	3
7.2 Schulden aan gemeente	3.486	1.565
7.3 Schulden aan leveranciers	6.238	6.083
7.4 Schulden aan belastingen en sociale verzekeringen	10.543	7.739
7.5 Schulden ter zake van pensioenen	322	341
7.6 Aflossingsdeel leningen komend boekjaar	27.994	38.223
7.7 Schulden aan groepsmaatschappijen	103	59
7.8 Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	51	-
7.9 Overlopende passiva	23.104	28.766
Totaal kortlopende schulden	71.844	82.779
Totaal passiva	2.594.820	2.554.186

** Deze cijfers zijn aangepast als gevolg van de stelselwijziging.*

6.14. Enkelvoudige winst-en-verliesrekening

	2016	2015 *
8.1 Huuropbrengsten	170.642	166.715
8.2 Opbrengsten servicecontracten	8.891	8.682
8.3 Lasten servicecontracten	-8.661	-8.853
8.4 Overheidsbijdragen	384	491
8.5 Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-27.025	-25.891
8.6 Lasten onderhoudsactiviteiten	-52.178	-36.986
8.7 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-10.220	-10.522
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	81.833	93.636
9.1 Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	1.505	11.886
9.2 Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	-1.289	-10.246
9.3 Toegerekende organisatiekosten	-14	-255
9.4 Toegerekende financieringskosten	2	-505
Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	204	880
10.1 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	27.104	19.120
10.2 Toegerekende organisatiekosten	-4.716	-2.016
10.3 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-21.082	-19.184
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	1.306	-2.080
11.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-2.161	-1.438
11.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	45.324	23.151
11.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	432	262
11.4 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	-	-
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	43.595	21.975
12.1 Opbrengst overige activiteiten	223	405
12.2 Kosten overige activiteiten	-	-
Nettoresultaat overige activiteiten	223	405
13.1 Overige organisatiekosten	-314	-303
13.2 Leefbaarheid	-2.889	-3.110
Bedrijfsresultaat	123.958	111.403
14.1 Waardeveranderingen van financiële vaste activa	-	-5.351
14.2 Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren	1.066	1.149
14.3 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	120	-92
14.4 Rentelasten en soortgelijke kosten	-36.104	-38.457
Saldo financiële baten en lasten	-34.918	-42.751
15. Belastingen	-7.794	-1.041
Resultaat na belastingen	81.246	67.611
16. Aandeel in resultaat van deelnemingen	436	3.811
Nettoresultaat	81.682	71.422

* Deze cijfers zijn aangepast als gevolg van de stelselwijziging.

6.15. Grondslagen voor de waardering van de enkelvoudige activa en passiva in de balans

Algemeen

De corporatie heeft de enkelvoudige jaarrekening opgesteld volgens de wettelijke bepalingen van Titel 9 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek.

Voor de grondslagen voor de waardering van de activa en passiva en de bepaling van het resultaat wordt verwezen naar de grondslagen van waardering en resultaatbepaling in de geconsolideerde jaarrekening, voor zover hierna niet anders wordt vermeld.

Stelselwijziging

Voor de toelichting van de stelselwijziging wordt verwezen naar de geconsolideerde jaarrekening.

Financiële vaste activa

Deelnemingen in groepsmaatschappijen

Deelnemingen in groepsmaatschappijen waarin invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, worden gewaardeerd op de nettovermogenswaarde, doch niet lager dan nihil. Deze nettovermogenswaarde wordt berekend op basis van de grondslagen van WonenBreburg.

Deelnemingen met een negatieve nettovermogenswaarde worden op nihil gewaardeerd. Daarnaast vormen we een voorziening als WonenBreburg geheel of ten dele instaat voor schulden van de desbetreffende deelneming, respectievelijk de feitelijke verplichting heeft de deelneming (voor haar aandeel) tot betaling van haar schulden in staat te stellen. Bij het bepalen van de omvang van deze voorziening wordt rekening gehouden met reeds op vorderingen op de deelneming in mindering gebrachte voorzieningen voor oninbaarheid.

Resultaten uit transacties met en tussen deelnemingen die tegen nettovermogenswaarde gewaardeerd worden, worden proportioneel verantwoord.

Classificatie eigen vermogen en vreemd vermogen

In de enkelvoudige jaarrekening wordt een financieel instrument geclassificeerd overeenkomstig de juridische realiteit. Rente, dividenden, baten en lasten met betrekking tot een (deel van een) financieel instrument worden in de jaarrekening opgenomen, afhankelijk van de classificatie van het financieel instrument als financiële verplichting respectievelijk als eigen-vermogensinstrument.

6.16. Toelichting op de enkelvoudige balans

ACTIVA

1. VASTE ACTIVA

1.1 Financiële vaste activa

Tabel 1.2.1 Deelnemingen in groepsmaatschappijen	aandeel%	netto vermogenswaarde per 1-1	investering- en / desinvesteringen	resultaat in boekjaar	netto vermogenswaarde per 31-12
WonenBreburg Holding BV	100%	3.057	-	207	3.264
Laurentius/WonenBreburg VOF	50%	-	-	-	-
Totaal deelnemingen in groepsmaatschappijen		3.057	-	207	3.264

Tabel 1.2.2 Vorderingen op groepsmaatschappijen	1-1-2016	toevoegingen	aflossingen	31-12-2016
WonenBreborg Holding BV	275	-	-7	268
Duurzame Energie Exploitatie WonenBreborg BV	-	-	-	-
Ontwikkelingscombinatie Dr. Struyckenplein VOF	560	-	-	560
Totaal	835	-	-7	828

Tabel 1.2.3 Andere deelnemingen	aandeel%	netto vermogenswaarde per 1-1	investeringen / desinvesteringen	resultaat in boekjaar	netto vermogenswaarde per 31-12
Breedband Tilburg BV	24,33%	9	-	12	21
St. Brabants Investeringsfonds Nieuwbouwwoningen Project Havenmeester	25,00%	1.103	-313	9	799
Totaal andere deelnemingen		1.112	-313	21	820

Tabel 1.2.4 Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	1-1-2016	toevoegingen	aflossingen	31-12-2016
Breedband BV	509	19	-46	482
Totaal	509	19	-46	482

WonenBreborg Holding BV houdt 100% van de aandelen in WonenBreborg Project Talmazone BV.

WonenBreborg Holding BV houdt 100% van de aandelen in WonenBreborg Project Quirijnboulevard BV.

WonenBreborg Holding BV houdt 100% van de aandelen in WonenBreborg Groeseind BV. Deze laatste vennootschap participeert voor 50% in VOF Groeseind.

WonenBreborg Holding BV houdt 100% van de aandelen in WonenBreborg Project Dr. Struyckenplein BV. Deze laatste vennootschap participeert voor 50% in VOF Ontwikkelingscombinatie Dr. Struyckenplein.

WonenBreborg Holding BV houdt 100% van de aandelen in WonenBreborg Project Forum BV. Deze laatste vennootschap participeert voor 50% in VOF Forum.

WonenBreborg Holding BV houdt 25% van de aandelen van Stadsontwikkelingsmaatschappij Tilburg BV.

2. VLOTTENDE ACTIVA

2.1 Voorraden

Tabel 2.1.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	31-12-2016	31-12-2015
Breda: Seminarieweg	16	1.242
Breda: Maycretes AHOED	-	4
Tilburg: Forum	-	-125
Tilburg: Groeseind	1.159	1.934
Totaal	1.175	3.055

2.2 Vorderingen

Tabel 2.2 Vorderingen	31-12-2016	31-12-2015
Debiteuren	4.228	3.829
Vorderingen op groepsmaatschappijen	4.062	5.479
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	345	382
Belastingen en premies sociale verzekeringen	9	301
Overlopende activa	1.944	1.538
Totaal	10.588	11.529

Tabel 2.2.1 Debiteuren	31-12-2016	31-12-2015
Huurdebiteuren		
Huurdebiteuren (zittende bewoners)	2.107	2.722
Af: voorziening wegens oninbaar	-275	-352
Subtotaal	1.832	2.370
Gemeente en Rijk		
Gemeente en Rijk	943	41
Af: voorziening wegens oninbaar	-	-
Subtotaal	943	41
Overige vorderingen		
Vertrokken huurders	1.568	2.044
Overige debiteuren	1.386	1.347
Af: voorziening wegens oninbaar	-1.501	-1.973
Subtotaal	1.453	1.418
Totaal	4.228	3.829

Tabel 2.2.4 Vorderingen op groepsmaatschappijen	31-12-2016		31-12-2015	
Vordering Laurentius/WonenBreborg VOF	-		9.236	
Af: negatieve vermogenswaarde van de VOF	-		-8.900	
Saldo: balanswaarde vordering		-		336
WonenBreborg Holding BV		3.936	-	3.983
Vorderingen op overige deelnemingen		126		1.160
Totaal		4.062		5.479

Tabel 2.2.5 Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	1-1-2016	toevoegingen	aflossingen	31-12-2016
Stadsontwikkelingsmaatschappij Tilburg BV	371	-	-26	345
Cofier Bouwontwikkeling BV	11	-	-11	-
Totaal	382	-	-37	345

Voor de tekstuele toelichting verwijzen wij naar de geconsolideerde jaarrekening.

Tabel 2.3 Liquide middelen	31-12-2016	31-12-2015
Bank	7.159	6.154
Kas	8	13
Kruisposten	8	14
Totaal	7.175	6.181

PASSIVA

3 Eigen vermogen

Het eigen vermogen en resultaat volgens de enkelvoudige jaarrekening zijn gelijk aan het eigen vermogen en resultaat volgens de geconsolideerde jaarrekening.

Tabel 3 Eigen vermogen	31-12-2016	31-12-2015
Overige reserve (na resultaatbestemming)	518.471	479.642
Herwaarderingsreserve	964.893	922.042
Totaal	1.483.364	1.401.684

Overige reserves

Het verloop van de overige reserves is als volgt:

Tabel 3.1 Overige reserve	2016	2015
Stand 1 januari	479.642	461.785
Invloed stelselwijziging cumulatief effect)	-	-33.889
Herrekende overige reserves	479.642	427.896
Resultaat 2015 volgens jaarrekening 2015		57.409
Aanpassing resultaat 2015 voor vergelijkingsdoeleinden		14.013
Aangepast resultaat 2015		71.422
Resultaat 2016	81.682	
Realisatie uit herwaardering	5.201	5.993
Overige mutaties herwaarderingsreserve	-48.054	-25.669
Stand per 31 december	518.471	479.642

Herwaarderingsreserve

Het verloop van de herwaarderingsreserve is als volgt:

Tabel 3.2 Herwaarderingsreserve	Sociaal vastgoed in exploitatie	Commercieel vastgoed in exploitatie	Woningen verkocht onder voorwaarde
Stand per 1 januari 2015	-	-	-
Stelselwijziging	875.366	35.180	527
Stelselwijziging inzake belastinglatentie	-8.472	-235	-
Nieuwe stand per 1 januari 2015	866.894	34.945	527
Desinvesteringen	-5.815	-161	-17
Mutatie herwaardering boekjaar	22.286	1.410	-142
Belastinglatentie in verband met herwaardering	2.058	57	-
Stand per 31 december 2015	885.423	36.251	368
Desinvesteringen	-4.413	-772	-18
Mutatie herwaardering boekjaar	47.319	2.005	167
Belastinglatentie in verband met herwaardering	-1.223	-214	-
Stand per 31 december 2016	927.106	37.270	517

De herwaarderingsreserve sociaal vastgoed en commercieel vastgoed in exploitatie betreft het positief verschil tussen de boekwaarde op basis van de marktwaarde (op basis van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde') en de boekwaarde op basis van historische kosten, de laatste gefixeerd op de stand per 1 januari 2015.

Voor de realiseerbaarheid van de waarde van de onroerende zaken in exploitatie en het hiermee samenhangende deel van de herwaarderingsreserve verwijzen wij naar het bestuursverslag.

Het effect van belastingdruk heeft betrekking op het gewaardeerde deel van de latentie op tijdelijke verschillen op het vastgoed, waarbij het verschil is bepaald tussen de latentie vóór en ná herwaardering. Het effect van de herwaardering op de belastinglatentie is onderdeel van de herwaarderingsreserve.

Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2015

De jaarrekening 2015 is vastgesteld in de vergadering van de raad van commissarissen, gehouden op 21 april 2016. De vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2016

Het bestuur stelt aan de raad van commissarissen voor, het resultaat over het boekjaar 2016 ten bedrage van € 82.680.000 positief geheel ten gunste van de overige reserves te brengen. Dit voorstel is in de jaarrekening verwerkt.

6.17. Toelichting op de enkelvoudige winst-en-verliesrekening

(bedragen x € 1.000)

8 Nettoresultaat exploitatie onroerend goed

Bezoldiging van (ex-)bestuurders en (ex-)commissarissen als onderdeel van het nettoresultaat

Bestuurders

De bezoldiging van de huidige en gewezen bestuurders bestaat uit periodiek betaalde beloningen (zoals salarissen, doorbetaling bij ziekte en vakantie, sociale premies, presentiegelden, kostenvergoedingen en terbeschikkingstelling van een auto), beloningen betaalbaar op termijn (zoals pensioenlasten, sabbatical leave, jubileumuitkeringen, VUT- en prepensioenuitkeringen), uitkeringen bij beëindiging van het dienstverband en bonusbetalingen. WonenBreborg is op basis van het aantal verhuureenheden en de omvang van de gemeenten waarin het werkzaam is, ingedeeld in bezoldigingsklasse H. Voor topfunctionarissen van WonenBreborg betekent dit een maximale bezoldiging van € 179.000.

Bedragen x € 1	dhr. J. Pars	dhr. L.J. Schuld	mevr. A.A. Zwierstra
Functiegegevens	directeur- bestuurder	directeur- bestuurder	directeur- bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2016	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband in fte	1	1	1
Gewezen topfunctionaris (/)	nee	nee	nee
(Fictieve) dienstbetrekking?	nee	nee	nee
Individueel WNT-maximum	179.000	179.000	179.000
Beloning	156.855	135.502	136.825
Belastbare onkostenvergoedingen	-	-	-
Beloningen betaalbaar op termijn	20.918	20.153	20.007
Subtotaal	177.773	155.655	156.832
- /- Onverschuldigd betaald bedrag	-	-	-
Totaal bezoldiging	177.773	155.655	156.832
Verplichte motivering indien overschrijding	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Gegevens 2015			
Aanvang en einde functievervulling in 2016	1/8 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband in fte	1	1	1
Beloning	63.747	124.451	123.545
Belastbare onkostenvergoedingen	-	-	-
Beloningen betaalbaar op termijn	10.184	22.121	22.121
Totaal bezoldiging 2015	73.931	146.572	145.666

Commissarissen

bedragen x € 1	dhr. H.J. Touw	dhr R.A.M. van Dongen	dhr. W.M.M. van Fessem
Functiegegevens	voorzitter	lid	lid
Aanvang en einde functievervulling in 2016	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Individueel WNT-maximum[1]	26.850	17.900	17.900
Beloning	20.559	13.706	13.706
Belastbare onkostenvergoedingen	-	-	-
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-	-
Subtotaal	20.559	13.706	13.706
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	-	-	-
Totaal bezoldiging	20.559	13.706	13.706
Verplichte motivering indien overschrijding	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Gegevens 2015			
Aanvang en einde functievervulling in 2015	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Beloning	23.118	15.412	15.412
Belastbare onkostenvergoedingen	-	-	-
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-	-
Totaal bezoldiging 2015	23.118	15.412	15.412

bedragen x € 1	dhr. S.J. Hoenderop	mevr. M.A.P. Huijsmans	dhr. W.J.M. Corsten
Functiegegevens	lid	lid	lid
Aanvang en einde functievervulling in 2016	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Individueel WNT-maximum[1]	17.900	17.900	17.900
Beloning	13.706	13.706	13.706
Belastbare onkostenvergoedingen	-	-	-
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-	-
Subtotaal	13.706	13.706	13.706
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	-	-	-
Totaal bezoldiging	13.706	13.706	13.706
Verplichte motivering indien overschrijding	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Gegevens 2015			
Aanvang en einde functievervulling in 2015	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Beloning	15.412	15.412	15.412
Belastbare onkostenvergoedingen	-	-	-
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-	-
Totaal bezoldiging 2015	15.412	15.412	15.412

Accountantskosten

De ten laste van het boekjaar gebrachte kosten van de externe accountant en de accountantsorganisatie en het gehele netwerk waartoe deze accountantsorganisatie behoort, zijn als volgt:

Honorarium van de accountant 2016	Ernst & Young Accountants LLP	Ernst & Young overige	totaal Ernst & Young
Controle van de jaarrekening	50	-	50
Fiscale adviesdiensten	-	-	-
Totaal honorarium van de accountant	50	-	50

Honorarium van de accountant 2016	Deloitte Accountants B.V.	Deloitte Belasting-adviseurs B.V.	totaal Deloitte
Controle van de jaarrekening	66	-	66
Fiscale adviesdiensten	-	118	118
Totaal honorarium van de accountant	66	118	184

Honorarium van de accountant 2015	Deloitte Accountants B.V.	Deloitte Belasting-adviseurs B.V.	totaal Deloitte
Controle van de jaarrekening	133	-	133
Fiscale adviesdiensten	-	80	80
Totaal honorarium van de accountant	133	80	213

Hierbij zijn de accountantskosten toegerekend op basis van boekjaar van facturatie van kosten.

9 Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

Tabel 9.1 Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	2016	2015
Maycretes AHOED	350	-
Groeseind	930	-
Forum	225	7.295
Driesprong	-	4.591
Totaal	1.505	11.886

Tabel 9.2 Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	2016	2015
Maycretes AHOED	32	-
Seminarieweg	237	-
Groeseind	881	-
Nieuwe Heikant	12	-
Forum	127	6.442
Driesprong	-	3.804
Totaal	1.289	10.246

Tabel 9.3 Toegerekende organisatiekosten	2016	2015
Maycretes AHOED	6	-
Groeseind	2	-
Forum	6	91
Driesprong	-	164
Totaal	14	255

Tabel 9.4 Toegerekende financieringskosten	2016	2015
Maycretes AHOED	-2	-
Forum	-	304
Driesprong	-	201
Totaal	-2	505

Voor de tekstuele toelichting verwijzen wij naar de geconsolideerde jaarrekening.

16 Aandeel in resultaat van deelnemingen

Tabel 16 Aandeel in resultaat van deelnemingen	2016	2015
VOF Laurentius/WonenBreburch	209	-
Breedband Tilburg BV	11	9
St. Brabants Investeringsfonds Nieuwbouwwoningen Project Havenmeester	9	52
WonenBreburch Holding BV	207	3.750
Totaal	436	3.811

Ondertekening van de jaarrekening

Bestuur

De jaarrekening van Stichting WonenBreborg is opgesteld door het bestuur op 22 juni 2017.

W.g. Ir. J. Pars MRE MRICS
Directeur-bestuurder, voorzitter

w.g. drs. L.J. Schuld
directeur-bestuurder

Raad van commissarissen

De jaarrekening is vastgesteld door de raad van commissarissen op 22 juni 2017.

W.g. Mr. H.J. Touw
Voorzitter

w.g. W.J.M. Corsten MSM

W.g. Drs. R.A.M. van Dongen

w.g. mr. W.M.M. van Fessem

W.g. M.A.P. Huysmans MSc

w.g. C. Rombouts RA

Overige gegevens

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Hiervoor wordt verwezen naar de hierna opgenomen verklaring.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: het bestuur en de raad van commissarissen van Stichting WonenBreburch

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2016

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2016 van Stichting WonenBreburch te Tilburg gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting WonenBreburch op 31 december 2016 en van het resultaat over 2016 in overeenstemming met artikel 35 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, artikel 14 en 15 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, de bepalingen van en krachtens de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

De jaarrekening bestaat uit:

- de geconsolideerde en enkelvoudige balans per 31 december 2016;
- de geconsolideerde en enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2016;
- de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij zijn onafhankelijk van Stichting WonenBreburch 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 vinden dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

- het bestuursverslag, en;
- de overige gegevens.

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

- met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- alle informatie bevat die op grond van artikel 35 en 36 van de Woningwet is vereist.

Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, overwogen of de andere informatie materiële afwijkingen bevat. Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten uit rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten Instellingen volkshuisvesting en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 35 en 36 van de Woningwet.

Beschrijving van verantwoordelijkheden voor de jaarrekening

Verantwoordelijkheden van het bestuur en de raad van commissarissen voor de jaarrekening
Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met artikel 35 lid 1 en 2 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, artikel 14 en 15 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, de bepalingen van en krachtens de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving. In dit kader is het bestuur verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude.

Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de bedrijfsactiviteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar 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 toegelaten instelling.

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

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

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten Instellingen volkshuisvesting, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

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

Wij communiceren met de raad van commissarissen onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing.

Eindhoven, 22 juni 2017

Ernst & Young Accountants LLP

w.g. drs. W.J.C.A. Weijers RA

www.wonenbreburg.nl

Postbus 409
5000 AK Tilburg
T: (013) 539 99 11
F: (013) 539 98 90
E: info@wonenbreburg.nl

Inschrijvingsnummer
Kamer van Koophandel:
20067125



Driesprong, Breda

Vormgeving omslag: Veldontwerp. Fotografie: Eva Boon en Riesjard Schropp. Tekstredactie: Tekstuus, Liesbeth Bliëk.

