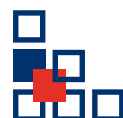


**Jaarverslag 2017**

Woningcorporatie WonenBregburg

- 55% (ruim 12.000 huurders) geen huurverhoging, waarvan bijna 1.000 huurders (4,4%) zelfs een huurverlaging
- Huurders met reparatieverzoek gaven onze vakman een 7,9 gemiddeld
- 33% van de reparatieverzoeken werd online ingediend via onze vernieuwde site
- 126 nieuwe sociale huurwoningen opgeleverd en 671 in voorbereiding
- 281 woningen met labelverbeteringen
- 25 belangrijke thema's besproken en om advies gevraagd aan onze huurdersvertegenwoordiging
- 7,5 (stijging van 0,3%) gehaald binnen het HPO-verbeterprogramma

Clarissenhof, Tilburg



**WonenBregburg**



# **JAARSTUKKEN 2017**

## **STICHTING WONENBREBURG**

**Postadres:** postbus 409, 5000 AK Tilburg  
**Telefoon:** (013) 539 99 11  
**Fax:** (013) 539 98 90  
**E-mail:** [info@wonenbreburg.nl](mailto:info@wonenbreburg.nl)  
**Internet:** [www.wonenbreburg.nl](http://www.wonenbreburg.nl)  
**Inschrijvingsnummer KvK:** 20067125

## INHOUD

Jaar 2017 in vogelvlucht .....	1
Missie, visie en kernwaarden .....	3
Kengetallen (geconsolideerd) .....	5
Betrekken huurders en andere belanghebbenden .....	7
<b>VOLKSHUISVESTELIJK .....</b>	<b>11</b>
<b>Betaalbaarheid .....</b>	<b>11</b>
✓ Betaalbaar en bereikbaar wonen .....	12
✓ Toewijzen, verhuren .....	15
✓ Prestatieafspraken .....	18
<b>Optimale dienstverlening .....</b>	<b>19</b>
✓ Kwaliteit van dienstverlening .....	20
<b>Beschikbaarheid .....</b>	<b>22</b>
✓ Ontwikkeling van de voorraad .....	23
✓ Kwaliteit van het vastgoed .....	26
✓ Prestatieafspraken .....	27
<b>Succesvolle wijken .....</b>	<b>28</b>
✓ Wonen, welzijn en zorg .....	29
✓ Leefbaarheid .....	33
✓ Prestatieafspraken .....	35
<b>Duurzaamheid .....</b>	<b>36</b>
✓ Energiezuinige woningvoorraad .....	37
✓ Prestatieafspraken .....	37
<b>BEDRIJFSVOERING .....</b>	<b>39</b>
<b>Financieel gezond .....</b>	<b>39</b>
✓ Ontwikkelingen met financiële invloed .....	40
✓ Financiële foto van WonenBregburg (op basis van FMR) .....	41
<b>Organisatie die continu verbetert .....</b>	<b>45</b>
✓ Ontwikkelingen organisatie .....	46
✓ Ontwikkelingen personeel .....	47
✓ Organisatiestructuur .....	49
<b>Governance .....</b>	<b>50</b>
<b>Risicomanagement .....</b>	<b>53</b>
<b>Juridische structuur .....</b>	<b>56</b>
✓ Verbindingen: deelnemingen en samenwerkingen .....	56
<b>Bericht van de ondernemingsraad .....</b>	<b>63</b>
<b>Verslag van de raad van commissarissen .....</b>	<b>65</b>
<b>Jaarrekening 2017 Stichting WonenBregburg .....</b>	<b>80</b>
1. Geconsolideerde balans (voor resultaatbestemming) .....	80
2. Geconsolideerde functionele winst-en-verliesrekening .....	82
3. Geconsolideerd kasstroomoverzicht (directe methode) .....	83
4. Overzicht van het totaalresultaat .....	84
5. Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening .....	84
6. Grondslagen voor de waardering van de geconsolideerde activa en passiva .....	86
7. Grondslagen voor de bepaling van het geconsolideerde resultaat .....	96
8. Grondslagen voor de opstelling van het geconsolideerd kasstroomoverzicht .....	98
9. Toelichting op de onderscheiden posten van de geconsolideerde balans .....	99
10. Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen .....	120

11.	Toelichting op de geconsolideerde winst-en-verliesrekening .....	123
12.	Toelichting op het geconsolideerd kasstroomoverzicht .....	132
13.	Enkelvoudige balans (voor resultaatbestemming) .....	134
14.	Enkelvoudige winst-en-verliesrekening .....	136
15.	Grondslagen voor de waardering van de enkelvoudige activa en passiva in de balans .....	137
16.	Toelichting op de enkelvoudige balans.....	137
17.	Toelichting op de enkelvoudige winst-en-verliesrekening .....	141
	<b>Overige gegevens .....</b>	<b>145</b>
18.	Controleverklaring van de onafhankelijk accountant .....	145
19.	Daeb en niet-daeb openingsbalans 2018.....	145



## Jaar 2017 in vogelvlucht

WonenBredburg is diep verankerd in de Bredase en Tilburgse samenleving. In deze steden streven wij naar voldoende kwalitatief goede woningen, die betaalbaar zijn voor onze doelgroepen. Samen met bewoners en partners werken wij aan buurten waar mensen zich thuis voelen in een veilige en leefbare omgeving.

Een groot deel van onze huurders heeft moeite met het betalen van de huur. Wij hebben de afgelopen jaren ons (streef)huurbeleid zodanig ingericht dat de totale huursom voor onze huidige woningen gemiddeld genomen de komende jaren de inflatie zal volgen. Voor meer dan de helft van onze huurders is de huurverhoging per 1 juli 2017 op 0% uitgekomen, zodat wij op die manier kunnen bijdragen aan de betaalbaarheid van het wonen. Ook kunnen steeds meer woningen worden aangeboden aan huishoudens met een huur die onder de huurtoeslaggrenzen ligt.

Wij zien een toename van complexe hulpvragen, waaronder die van verwarde personen. Dit vraagt om stevig sociaal beheer, gericht op de individuele noden van onze huurders. Wij willen deze kwetsbare mensen een plekje geven in de wijk, maar we moeten ook zorgen voor leefbare wijken. Dit kunnen wij als woningcorporatie niet alleen. Wij trekken samen op met de gemeenten, onze huurdersvertegenwoordigingen (HBO Wonen '99 (Tilburg) en Bewonersplatform WonenBredburg Breda, verenigd in de SHW) en maatschappelijke partners in de stad. De huurdersorganisaties denken op alle thema's met ons mee en adviseren ons bij beleidsbeslissingen.

Wij danken onze huurdersorganisaties, commissies van huurders en al onze andere samenwerkingspartners voor hun inzet, vertrouwen en betrokkenheid het afgelopen jaar. Alleen met elkaar kunnen we onze ambities voor de volkshuisvesting volbrengen!

Onze focus ligt op de 7 beloftes uit ons ondernemingsplan 2017-2020: betaalbaarheid, optimale dienstverlening, beschikbaarheid, succesvolle wijken, duurzaamheid, financieel gezond en een organisatie die continu verbetert.

Naast centrale afspraken zijn er specifieke wensen en behoeften per wijk. Hoe kunnen we onze visie en manier van werken aanscherpen per wijk? Hoe kunnen we nog meer naast de huurder komen te staan? Momenteel zijn we aan het onderzoeken hoe we meer wijkgericht werken en sturen vorm en inhoud zouden kunnen geven. In 2017 zijn we met 2 pilotteams in Tilburg-Noord en Breda Centrum-Oost gestart om hier ervaring mee op te doen. In 2018 wordt de balans opgemaakt.

In het verslagjaar 2017 had een wisseling plaats in het bestuur. Aline Zwierstra is vertrokken in verband met het aanvaarden van een functie elders. Wij danken haar voor haar tomeloze enthousiasme en inzet en wensen haar veel succes. Het bestuur is erg verheugd dat Caroline Timmermans per 1 november 2017 is benoemd als directeur-bestuurder. Daarmee is het bestuur weer compleet. Caroline is sinds 1 januari 2006 werkzaam bij WonenBredburg; haar loopbaan schetst een mooie mix van sociale bewogenheid en vastgoedexpertise.

Het uitzonderlijk hoge jaarresultaat van € 253 miljoen wordt voornamelijk bepaald door een bedrag van € 200 miljoen uit mutaties van marktwaarde in het vastgoed en fiscale resultaattoerekeningen. Deze posten in het resultaat vertegenwoordigen echter geen middelen die inzetbaar zijn voor investeringen of directe uitgaven. Het resultaat, gecorrigeerd voor de waardemutaties en fiscale toerekeningen, bedraagt € 53 miljoen en is meer in lijn met eerdere jaren. Deze middelen stellen ons in staat te investeren in verduurzaming, groot onderhoud en nieuwbouw.

Onze ambities op het gebied van betaalbaarheid, beschikbaarheid, duurzaamheid, optimale dienstverlening en succesvolle wijken geven duidelijke richting aan ons werk. Niet alleen nu, maar ook in de toekomst; vandaar dat wij tegelijkertijd werken aan organisatieontwikkeling en de financiële gezondheid van WonenBreborg. De eerste bewijzen zijn hiervan al geleverd en daar blijft het niet bij. Wat dit concreet inhoudt en welke resultaten zijn geboekt, kunt u allemaal lezen in dit jaarverslag met factsheets van 2017.

Wij spreken hierbij graag onze waardering uit voor de inzet en betrokkenheid van onze medewerkers om deze ambities mogelijk te maken.

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 2017 van Stichting WonenBreborg met de toelichting opgesteld en met genoeg kennisgenomen van de controleverklaring d.d. 25 april 2018.

Het bestuur van WonenBreborg,

Hans Pars  
Bestuursvoorzitter

Leo Schuld

Caroline Timmermans

## 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 heeft 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	2017	2016
Aantal woningen <sup>1</sup>	26.847	26.854
Aantal garages en stallingplaatsen <sup>1</sup>	4.301	4.335
Aantal bedrijfsruimtes <sup>1</sup>	362	366
Aantal verhuureenheden <sup>1</sup>	31.510	31.555
Aantal (studenten)woningen opgeleverd of aangekocht <sup>1</sup>	206	19
Aantal woningen groot onderhoud uitgevoerd of in uitvoering <sup>1</sup>	267	752
Cumulatief aantal woningen verkocht met VoV (Verkoop onder Voorwaarden) (exclusief doorverkopen)	630	695
Cumulatief aantal woningen nieuwbouw verkocht met VoV (exclusief doorverkopen)	65	73
Aantal woningen met een huurprijs < € 414,02 (2016 < € 409,93)	6.427	5.883
EXPLOITATIE	2017	2016
Huren x € 1.000	173.233	170.642
Gemiddelde huurverhoging per 1 juli	0,3%	1,0%
Gemiddelde maandhuur per woning in €	511	506
Huurderving x € 1.000	2.028	2.601
Huurachterstand in % van de jaarhuur <sup>8</sup>	1,70%	2,15%
Onderhoudsuitgaven per verhuureenheid in €	1.643	1.654
Managementkosten in % van de jaarhuur	14,5%	15,5%
Personeelsformatie (fte; exclusief vacatureruimte)	323,1	321,8
Mutatiegraad exclusief studenten	10,2%	9,1%
BALANS EN RESULTATENREKENING	2017	2016
Totaal groepsvermogen x € 1.000	1.736.494	1.483.364
Langlopende leningen <sup>2</sup>	918.530	972.356
Jaarresultaat x € 1.000	253.130	81.682
FINANCIËLE RATIO'S	2017	2016
Interest Coverage Ratio <sup>7</sup> [WSW-norm min. 1,4]	2,86	2,38
Debt Service Coverage Ratio <sup>7</sup> [WSW-norm min. 1]	1,59	1,36
Solvabiliteit totaal eigen vermogen <sup>7</sup> [WSW-norm min. 20%]	35,4%	31,5%
Loan to value (bedrijfswaarde) <sup>3</sup> [WSW-norm max. 75%]	65,0%	67,2%
Loan-to-WOZ-value/dekkingsratio <sup>7</sup> [WSW-norm max. 50%]	27,5%	29,4%
Rentabiliteit eigen vermogen <sup>4</sup>	14,6%	5,5%
Rentabiliteit totale vermogen <sup>8</sup>	8,2%	4,8%
Current ratio (liquiditeit) <sup>8</sup>	0,23	0,44
Gewogen gemiddelde rentekostenvoet (vennootschappelijk)	3,76%	3,69%
Duration <sup>5</sup>	5,32 jaar	5,13 jaar
Operationele kasstroom <sup>6</sup>	35,2%	29,3%

1. Aantallen woningen, garages en stallingplaatsen, bedrijfsruimtes, verhuureenheden, (studenten)woningen, woningen groot onderhoud volgens huurcontractadministratie. Een uitsplitsing in aantallen daeb en niet-daeb staat op pagina 24.
2. Saldo leningen overheid/kredietinstellingen en derden plus aflossingen komend boekjaar.
3. Bedrijfswaarde exclusief deelnemingen.
4. Rentabiliteit eigen vermogen is inclusief (ongerealiseerde) vermogensmutaties die niet via het resultaat, maar direct aan de reserves zijn toegevoegd.
5. Duration is de gewogen gemiddelde looptijd van de aflossingen en rentebetalingen van de leningen.
6. In % van de jaarhuuropbrengst.
7. Ratio's berekend op basis van WSW-definities.
8. Deze kengetallen zijn voor 2016 aangepast t.o.v. jaarrekening 2016.



## Betrekken huurders en andere belanghebbenden

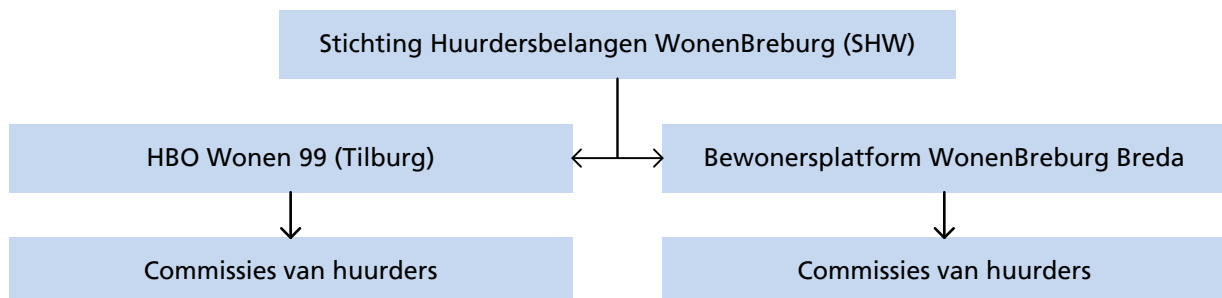
Wij vinden het belangrijk onze huurders en andere belanghebbenden te betrekken bij onze beleidsvorming en met hen in gesprek te gaan over de uitvoering ervan. Wij beheren maatschappelijk geld, beslissen daarover en geven het uit, dus het is belangrijk dat wij goed weten wat onze huurders en belanghebbenden willen. We zullen dan ook altijd vragen wat onze huurders en omgeving vinden van ons werk en hoe wij het doen.

### Huurders bij beleid en beheer betrekken

Wij hebben een sterke band met onze huurdersvertegenwoordiging (SHW). Zij denken op vele thema's met ons mee en adviseren ons bij beleidsbeslissingen. De betrokkenheid tussen WonenBredburg en zijn huurdersvertegenwoordiging is groot. In de raad van commissarissen zitten 2 commissarissen die op voordracht van de huurdersorganisatie zijn benoemd. De raad bestaat uit 5 commissarissen. De huurdersorganisatie heeft minimaal een keer per jaar contact met de gehele raad en meerdere keren per jaar met leden van de raad.

WonenBredburg is vooral actief in Breda en Tilburg en heeft een grote groep betrokken bewoners. Dat zien wij in 44 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.



Onze huurders hebben zich zowel op bedrijfsniveau als op stedelijk niveau en complexniveau georganiseerd. Op bedrijfsniveau in Stichting Huurdersbelangen WonenBredburg (SHW). Op stedelijk niveau overleggen we met Bewonersplatform WonenBredburg in Breda en met HBO Wonen '99 in Tilburg. Op stedelijk niveau zitten onze huurdersorganisaties ook met onze collega-corporaties, hun huurdersvertegenwoordiging en de gemeenten aan tafel om samen te bepalen wat nodig is.

Daarnaast is er regelmatig overleg met commissies van huurders die hun complex, wijk of straat vertegenwoordigen. Bewonersplatform WonenBredburg Breda en WonenBredburg ondersteunen, begeleiden en faciliteren in Breda 16 commissies van huurders. Huurdersbelangenorganisatie HBO Wonen 99 en WonenBredburg ondersteunen, begeleiden en faciliteren in Tilburg 28 commissies van huurders. Samen met SHW kijken we hoe we ook de informele participatie kunnen versterken en daardoor meer huurders activeren. In 2017 zijn er in Breda 10 en in Tilburg 3 klankbordgroepen actief geweest. Daarnaast zijn er in Tilburg nog een leefgroep, een leefbaarheidsgroep en een bewonersgroep nieuwbouw. We schatten in dat dit op termijn ook een positief effect heeft op de formele participatie als het gaat om 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 kunnen doen.

De SHW, HBO Wonen99 en het Bewonersplatform WonenBreburch Breda worden bijgestaan door professionele adviseurs, die betaald worden door WonenBreburch en de gemeente. Zij kunnen de keuze maken in bepaalde situaties een commissie van huurders professioneel te laten ondersteunen. Dat maakt hen nog meer een gelijkwaardige partner aan tafel. Op basis van beschikbaar budget op zowel centraal als stedelijk niveau kiezen de huurdersorganisaties hun eigen, onafhankelijke adviseurs.

#### *Reglement huurdersparticipatie*

Wij hebben in overleg met de huurdersbelangenorganisaties een reglement huurdersparticipatie opgesteld. Dit reglement is in 2017 aangepast op grond van wijzigingen in de Woningwet. Het geeft aan op welke niveaus we overleggen en hoe overlegstructuren en participatie zijn geregeld. Op onze website informeren wij belangstellenden uitgebreid over huurdersparticipatie en huurdersbelangen.

#### *Prestatieafspraken*

In Tilburg en Breda hebben de corporaties in 2017 nieuwe prestatieafspraken gemaakt die aan de eisen van de Woningwet voldoen. Bewonersorganisaties zitten in beide steden in het bestuurlijk overleg met wethouders en corporatiebestuurders. Zo beslissen ze mee en zijn ze medecontractant.

#### *Akkoord Betaalbaarheid*

Naast de prestatieafspraken op stedelijk niveau heeft WonenBreburch in november 2014 op centraal niveau met SHW een Akkoord Betaalbaarheid afgesproken. Dit moet ervoor zorgen dat we ook op termijn voldoende betaalbare huurwoningen hebben. In het akkoord hebben we een kader gesteld voor ons huurbeleid, sloop- en nieuwbouwprogramma en meerjarenonderhoudsplanung. We hebben dit akkoord gesloten voordat we gingen onderhandelen met de gemeenten Breda en Tilburg. Zo werd het een belangrijk, gezamenlijk uitgangspunt voor de prestatieafspraken.

#### *Besproken onderwerpen 2017*

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

#### Instemmingsaanvragen

- Mogelijke overname WSG-bezit

#### Adviesaanvragen (alle opgevolgd)

- Huuraanpassing, streefhuuraanpassing en servicekosten per 1 juli 2017
- Aanpassing omgangscode: bepalen vergoeding voor ZAV
- Omgangscode studentenhuisvesting
- Huurdersparticipatie reglement aanpassingen aan Woningwet
- Tariefbepaling servicekosten per 1 januari 2018

#### Besproken thema's

- Herziene Woningwet
  - definitieve scheidingsvoorstel daeb/niet-daeb
  - visie op participatie
- Pilots wijkgericht werken en sturen
- Oordeelsbrief ILT van Autoriteit woningcorporaties
- Indicatieve bestedingsruimte
- Streefhuurbeleid
- Implementatie ondernemingsplan project SLIM
- Implementatie ondernemingsplan 2017-2020
- Verkoopprogramma

- Landelijk onderzoek naar imago
- Herziening huurcontracten en algemene voorwaarden
- Dubbelglas op verzoek van huurder
- Taakverdeling directeur-bestuurders
- High performance organisation (HPO)
- Begroting 2017
- Jaarlijkse kaderbrief (2018)
- Warmtetarieven 2018
- Leefbaarheid en betrokkenheid
- Prestatieafspraken
- Jaarverslag 2016 (gedeeld met SHW)

WonenBregburg had in 2017 in Breda 5 keer regulier overleg met Bewonersplatform WonenBregburg Breda en in Tilburg 4 keer regulier overleg met HBO Wonen 99.

### **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 belangrijke stakeholders. We stemmen onder andere prestatieafspraken met hen af, doen hun jaarlijks een bod om tot prestatieafspraken te komen en hebben nauw contact over actualiteiten, wanneer nodig met wethouders.

#### *Maatschappelijke partners*

Ook hebben we regelmatig 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 (tevreden klanten) en Beschikbaarheid en Betaalbaarheid. Alleen met elkaar kunnen we wonen in de stad betaalbaar, veilig en leefbaar houden.

- Collega-corporaties Breda: AlleeWonen (per 16 april genaamd Alwel) en Laurentius Wonen
- Collega-corporaties Tilburg: TIWOS, TBV Wonen, 't Heem
- Collega-corporaties in de regio
- Onderwijs: AVANS, NHTV Breda en Tilburg University
- Welzijn en Zorg: Contour de Twern, IMW, Leystroom, Raffy Zorg Breda, RIBW, SMO Breda, Thebe, SMO Traverse, Jutzt, ASVZ, WIJ, VluchtelingenWerk Nederland, De Wever, MEE, Kompaan en De Bocht
- Politie Tilburg en Breda
- Samenwerkingsverbanden woonruimteverdeling: Woning in Zicht en Klik voor Wonen

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

### **Samenwerken in landelijke, regionale en lokale netwerken**

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

#### *De Vernieuwde Stad*

De Vernieuwde Stad is een landelijk platform van grote, maatschappelijk betrokken, grootstedelijke woningcorporaties. Samen vertegenwoordigen zij bijna 40% van de sociale huursector. Naast bestuurlijke uitwisseling en een jaarlijks congres zijn er werkgroepen voor verschillende thema's: prijsbeleid,

governance, financiën, fiscaliteiten, ICT, stedelijke vernieuwing en werkgeverszaken. In 2017 is op het jaarcongres op een toegankelijke wijze aandacht besteed aan de samenhang tussen o.a. woningmarkt, arbeidsmarkt, onderwijs en pensioenmarkt.

### *Lente*

Lente is een regionaal samenwerkingsnetwerk van 9 Brabantse woningcorporaties. We werken samen op het gebied van betaalbaarheid, legitimatie, slimmer organiseren en participatie. Het doel is samen te leren, kennis te ontwikkelen, kennis te delen en geld te besparen.

Bestuurders van Lente-corporaties hebben in 2017 een gezamenlijk opleidingsprogramma gevolgd. WonenBreburg heeft in 2017 samen met collega-corporaties AlleeWonen (per 16 april genaamd Alwel), Casade en Zayaz het inkoopbeleid en onze inkoopprocessen verder geprofessionaliseerd. Vanuit de doelstelling om als Lente-corporaties een betere afspiegeling van de samenleving te laten zien, hebben we ervoor gekozen om mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt in dienst te nemen. Met elkaar kunnen we hogere eisen stellen aan onze leveranciers – waar het gaat om maatschappelijk verantwoord ondernemen – dan dat wij dat alleen zouden kunnen. Bijvoorbeeld voor wat betreft het gebruiken en aanbieden van duurzame (met keurmerken gecertificeerde) materialen. Samen met onder andere Lente-corporaties hebben we gewerkt aan Expeditie Loopbaan, een initiatief om de doorstroom van personeel te bevorderen door bijvoorbeeld collegiale uitwisseling en het bieden van een ander loopbaanperspectief, binnen en buiten de organisatie. In 2017 hebben we meer aandacht besteed aan vraagstukken over duurzaamheid en aan het leren omgaan met maatwerkoplossingen voor bewoners als een standaardoplossing niet voldoende is. In 2018 gaan we daarmee verder.

### *Kennisplatform Corpovenista*

Kennisplatform Corpovenista is een landelijk 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. In het lopende programma worden actuele vragen rond betaalbaarheid, woningmarkt en dynamiek in de stad uitgewerkt. In 2017 heeft Corpovenista 4 open inspiratiesessies georganiseerd over de volgende thema's: kwetsbare groepen, big data, strategie-implementatie en passend wonen. Om betere oplossingen te bieden voor kwetsbare groepen hebben we het kader 'Zorg over wonen' ontwikkeld.

### *Groene Huisvesters, Kences en andere netwerken*

WonenBreburg neemt deel aan Groene Huisvesters, een samenwerking tussen corporaties, het ministerie van BZK, de Woonbond en Aedes om de bestaande woningvoorraad sneller te verduurzamen. Daarnaast nemen wij deel aan diverse andere landelijke en regionale netwerken op het gebied van energie en duurzaamheid en vastgoedontwikkeling. In Kences-verband zorgen we dat actualiteiten op het gebied van studentenhuisvesting op de agenda komen. Lokaal nemen we deel aan overleg met de Tilburgse corporaties en het Bredase directeurenoverleg.

# VOLKSHUISVESTELIJK

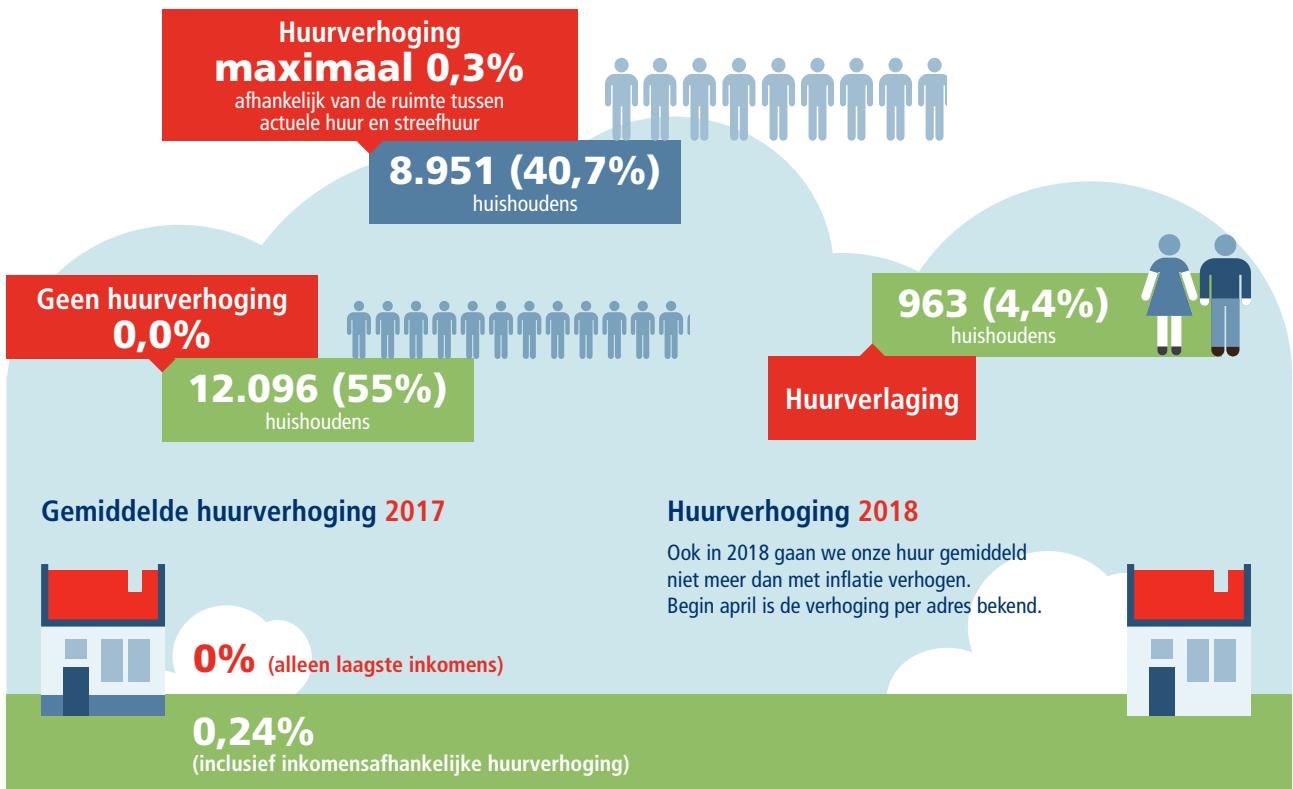
## Betaalbaarheid



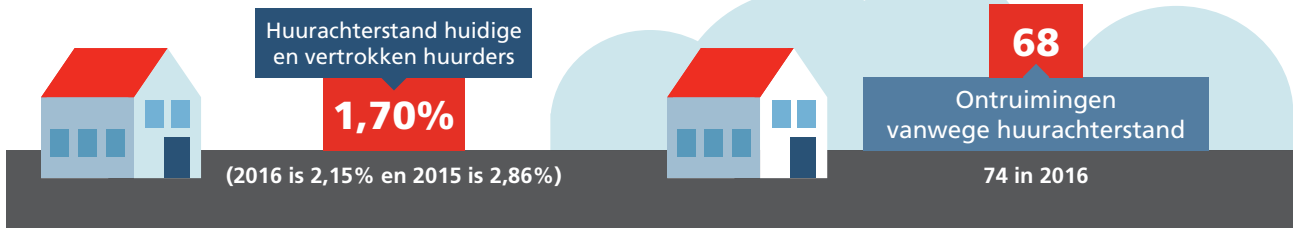
Wij verwachten dat het inkomen van onze doelgroep niet of nauwelijks groeit. Daarom zijn we gematigd in de huurontwikkeling van onze woningen. Dat hier onze focus ligt, lijkt voor de hand te liggen voor een woningcorporatie. Toch besteden

we hier nog extra aandacht aan; zo laten we de huren tot en met 2020 gemiddeld met niet meer dan inflatie stijgen. Om dat mogelijk te maken, sturen we scherp op onze kosten. Samen met onze huurdersorganisatie hebben we afspraken vastgelegd in een betaalbaarheidsakkoord.

Cijfers zonder inkomensafhankelijke huurverhoging.  
De hogere inkomens kregen 2,9% of 4,3% afhankelijk van inkomen.



## Huurincasso



## Doel t/m 2020

Onze huren stijgen gemiddeld niet meer dan de inflatie.

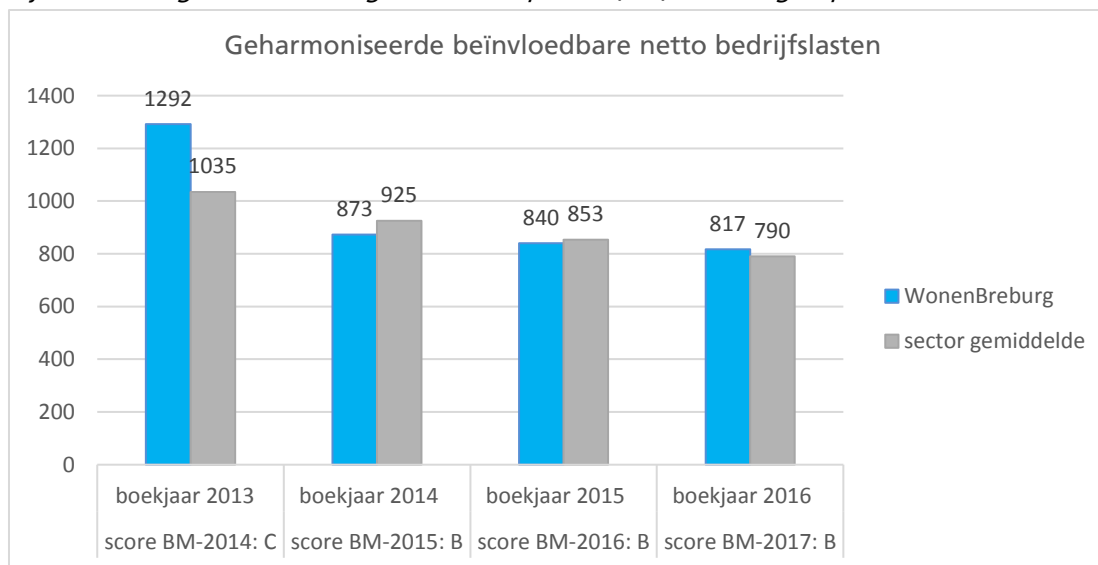
## ✓ Betaalbaar en bereikbaar wonen

### Kostenverlaging

WonenBreburg heeft de laatste jaren zijn kosten verlaagd door het inkopen te professionaliseren en te bezuinigen op de kosten van de organisatie. Bij dat laatste zorgen we dat het niet onze dienstverlening beperkt.

Het resultaat is te zien in de Aedes-benchmark 2017 op basis van het boekjaar 2016. WonenBreburg scoort opnieuw een B<sup>1</sup> en onze geharmoniseerde, beïnvloedbare netto bedrijfskosten zijn opnieuw gedaald (van € 840 naar € 817 per eenheid). Wel scoren we iets boven het gemiddelde van de geharmoniseerde, beïnvloedbare netto bedrijfslasten van de sector.

*Cijfers Stichting WonenBreburg: benchmarkpositie (BM): Middengroep – B*



### Huurprijsbeleid voor onze doelgroep

Het huurbeleid is in beweging. Een belangrijke reden hiervoor is de nieuwe Wet Doorstroming Huurmarkt, die al per 1 juli 2016 geldt, maar sinds 2017 grote gevolgen heeft. Het uitgangspunt van deze wet is een beperkte totale huursomstijging, zodat de woonlasten voor huurders betaalbaar blijven. Deze stijging kan door de corporaties worden gebruikt voor de reguliere huuraanpassing, streefhuuraanpassing en/of harmonisatie en inkomensafhankelijke huurverhoging. Zo kunnen corporaties keuzes maken ten aanzien van prijs en kwaliteit.

Ook bij WonenBreburg staat betaalbaarheid voorop. In ons nieuwe ondernemingsplan 2017-2020 is het matigen van de huurprijsstijging een van de belangrijkste doelstellingen voor de komende jaren. Hiermee gaan we verder dan het wettelijk kader. Met ons beleid zorgen we voor een huuraanpassing die aansluit bij de doelstelling betaalbaarheid in het ondernemingsplan. Daarnaast blijven we streven naar een juiste prijs-kwaliteitsverhouding van ons bezit, houden we ons aan de gemaakte prestatieafspraken en aan de behoefte in Breda en Tilburg aan woningen in verschillende prijsklassen. Het betaalbaar maken en houden van wonen is niets nieuws voor ons, maar in 2017 hebben we daar weer een goede stap in gezet. We hebben afspraken gemaakt met Stichting Huurdersbelangen WonenBreda (SHW) voor een gematigd jaarlijks huuraanpassingsbeleid. We noemen het bewust een *huuraanpassings*beleid, omdat huurverlaging ook mogelijk is. We houden ontwikkelingen op het gebied van inkomen, net als de woningmarkt, nauwlettend in de gaten en blijven ons beleid hierop afstemmen.

<sup>1</sup> Om de benchmarkpositie van corporaties op een toegankelijke manier weer te geven, zijn er per prestatieveldd drie klassen: A, B en C. Uitgangspunt is dat per klasse een derde van de deelnemende corporaties is ondergebracht. Aedes zet alle corporatieresultaten van hoog naar laag achter elkaar. De best presterende corporaties krijgen een A, de corporaties daaronder een B en de rest een C.

### Streefhuurbeleid

Het streefhuurbeleid is belangrijk om voldoende aanbod te hebben en te houden in de verschillende huurprijsklassen. Lokaal hebben we afspraken gemaakt met de gemeenten over de aantallen woningen in de verschillende huurprijsklassen. Door de sterke relatie tussen prijs en kwaliteit van woningen en de vertalingen hiervan in WWS-punten en dus in streefhuur, hebben maatregelen als verduurzaming direct invloed op de huurprijs en de waarde van een woning. Daarnaast stellen we onszelf kritische vragen: hoe betaalbaar zijn onze woningen voor de sociale doelgroep? Hoe is dit in de toekomst?

Het ministerie van BZK heeft de maximale huurprijsgrenzen met 0,3% aangepast. Deze indexering hebben wij ook doorgevoerd in de streefhuren. Bij het bepalen van de streefhuur houden we rekening met de betaalbaarheid van onze woningen. Dat betekent dat de streefhuur vaak lager is dan de huur die we zouden mogen vragen voor de woning; gemiddeld vragen wij voor onze zelfstandige daeb-woningen zo'n 80% van de maximale huurprijs (op basis van het wettelijke woningwaarderingstelsel). We houden de huurprijzen zoveel mogelijk onder de aftoppingsgrenzen van de huurtoeslagwet om onze woningen bereikbaar te houden voor mensen met de laagste inkomens.

Tabel Woningbezit daeb per gemeente in aantallen naar huurprijsklasse per 31 december

<i>Daeb</i> zelfstandige wooneenheden (regulier) Aantallen per huurprijsklasse (netto)	Alphen en Chaam	Breda	Gilze en Rijen	Tilburg	Zundert	totaal
Goedkoop		1.297		2.146		<b>3.443</b>
Met huurtoeslag betaalbaar (1-2 pers)		4.776	2	8.696	17	<b>13.491</b>
Met huurtoeslag betaalbaar (>= 3 pers)		793	30	1.797		<b>2.620</b>
<b>Totaal t/m betaalbaar</b>		<b>6.866</b>	<b>32</b>	<b>12.639</b>	<b>17</b>	<b>19.554</b>
Bereikbaar	24	954	56	1.594		<b>2.628</b>
<b>Totaal t/m liberalisatiegrens</b>	<b>24</b>	<b>7.820</b>	<b>88</b>	<b>14.233</b>	<b>17</b>	<b>22.182</b>
Duur	4	111	1	189		<b>305</b>
<b>Totaal WB</b>	<b>28</b>	<b>7.931</b>	<b>89</b>	<b>14.422</b>	<b>17</b>	<b>22.487</b>

<i>Daeb</i> studentenwoningen Aantallen per huurprijsklasse (netto)	Breda			Tilburg			WonenBredburg		
	zelfstandige eenheden	onzelfstandige eenheden	totaal	zelfstandige eenheden	onzelfstandige eenheden	totaal	zelfstandige eenheden	onzelfstandige eenheden	totaal
Goedkoop	128	599	<b>727</b>	1.040	1.213	<b>2.253</b>	1.168	1.812	<b>2.980</b>
Met huurtoeslag betaalbaar (1-2 pers)	36		<b>36</b>	33	15	<b>48</b>	69	15	<b>84</b>
Met huurtoeslag betaalbaar (>= 3 pers)				1		<b>1</b>	1		<b>1</b>
<b>Totaal t/m betaalbaar</b>	<b>164</b>	<b>599</b>	<b>763</b>	<b>1.074</b>	<b>1.228</b>	<b>2.302</b>	<b>1.238</b>	<b>1.827</b>	<b>3.065</b>
Bereikbaar									
<b>Totaal t/m liberalisatiegrens</b>	<b>164</b>	<b>599</b>	<b>763</b>	<b>1.074</b>	<b>1.228</b>	<b>2.302</b>	<b>1.238</b>	<b>1.827</b>	<b>3.065</b>
Duur				1	1	2	1	1	2
<b>Totaal WB</b>	<b>164</b>	<b>599</b>	<b>763</b>	<b>1075</b>	<b>1229</b>	<b>2304</b>	<b>1239</b>	<b>1828</b>	<b>3067</b>

Tabel Woningbezit niet-daeb per gemeente in aantallen naar huurprijsklasse per 31 december

<i>Niet-daeb</i> zelfstandige wooneenheden (regulier) Aantallen per huurprijsklasse (netto)	Alphen en Chaam	Breda	Gilze en Rijen	Tilburg	Zundert	totaal
Goedkoop		2		2		<b>4</b>
Met huurtoeslag betaalbaar (1-2 pers)		1		93		<b>94</b>
Met huurtoeslag betaalbaar (>= 3 pers)				18		<b>18</b>
<b>Totaal t/m betaalbaar</b>		3		113		<b>116</b>
Bereikbaar		24	8	99		<b>131</b>
<b>Totaal t/m liberalisatiegrens</b>		<b>27</b>	<b>8</b>	<b>212</b>		<b>247</b>
Duur	4	547	19	476		<b>1.046</b>
<b>Totaal WB</b>	<b>4</b>	<b>574</b>	<b>27</b>	<b>688</b>		<b>1.293</b>

## Jaarlijkse huuraanpassing

Per 1 juli 2017 hebben wij gebruikgemaakt van de mogelijkheid om de huren aan te passen. Bij het bepalen van de huuraanpassing kijken we naar het huishoudinkomen en de prijs en kwaliteit van de woning. Dit leverde een huurverhoging of -verlaging op volgens de uitgangspunten in de onderstaande tabel:

Inkomen tot € 40.439		inkomen vanaf € 40.439	
Actuele huur meer dan € 50 boven de streefhuur:	verlaging tot actuele huur maximaal € 50 boven de streefhuur	actuele huurprijs lager dan € 635,05:	4,3% (inflatie + 4%)
Actuele huur tussen € 50 boven streefhuur en € 50 onder streefhuur:	0%	actuele huurprijs hoger dan € 635,05:	2,9% (inflatie + 2,5% + 0,1%)
Actuele huur meer dan € 50 onder de streefhuur:	0,30%		

De argumentatie hiervoor was als volgt:

- Met betaalbaarheid op de eerste plaats kiezen we in grote mate voor huurbevrozing voor de sociale doelgroep.
- We vinden het voor de sociale doelgroep gerechtvaardigd om actuele huren, die momenteel hoger zijn dan de streefhuren, stapsgewijs te verlagen. Hiermee zetten we de lijn van 2016 door.
- Voor de actuele huren die meer dan € 50 euro onder de streefhuur liggen, vinden we een verhoging van 0,3% (inflatie) gerechtvaardigd. Zo lopen streefhuur en actuele huur niet nog verder uiteen.
- We maken gebruik van inkomensafhankelijke huurverhoging voor huurders buiten de sociale doelgroep (met een huishoudinkomen vanaf € 40.439 op jaarbasis).
- Bij inkomensafhankelijke huurverhoging hebben we twee opties om de actuele huurprijs vast te stellen: wanneer deze lager is dan de tweede aftoppingsgrens (€ 635,05) vinden we dat een huurder met een inkomen vanaf € 40.439 schever woont dan wanneer deze hoger is dan € 635,05. We hanteren daarom 2 percentages: 4,3% of 2,9%<sup>2</sup>.

Het huuraanpassingsbeleid per 1 juli 2017 past binnen het Akkoord Betaalbaarheid uit 2014. SHW heeft een positief advies uitgebracht over ons huuraanpassingsbeleid per 1 juli 2017. We hebben met de huuraanpassing de wettelijke mogelijkheden tot verhoging niet volledig benut: meer dan de helft van de huurders ontving dit jaar dan ook geen huurverhoging. Daar zijn we erg blij mee.

### *Bezwaren tegen de huuraanpassing per 1 juli*

In 2017 hebben 33 huurders bezwaar gemaakt tegen de huuraanpassing. Dit zijn er beduidend minder dan in 2016, toen het er nog 125 waren. Daarnaast ontvingen we 6 bezwaren met een verzoek tot huurverlaging vanwege een inkomensdaling in 2016. Die verzoeken handelen we in 2018 verder af, omdat we conform de richtlijnen pas in juni 2018 kunnen bepalen of deze gegrond of ongegrond zijn.

## Betalachterstanden

Ons incassoproces is ingericht op het zo snel mogelijk herkennen van betalingsproblemen, zodat we op maat én effectief kunnen ingrijpen. Wie hulp nodig heeft, krijgt dat; wij helpen huurders die 'omhoog zitten'. Wie niet wil, maar wel kan, krijgt heldere grenzen. Voor een goede dienstverlening is een goede samenwerking tussen medewerkers van afdelingen essentieel, net als met hulpverlenende

<sup>2</sup> Een lager percentage wordt gezien als niet-inkomensafhankelijk en in dat geval is het niet gerechtvaardigd inkomensverklaringen op te vragen.

instanties en deurwaarders. Daarom hebben we met deze partijen (prestatie)afspraken gemaakt en blijven we onze processen optimaliseren.

De achterstand aan betalingen van de zittende en de vertrokken huurders samen is 1,70% van de jaarhuur. In 2016 was dit 2,15%, eind 2015 was dat nog 2,86%. Al 3 jaar op rij kunnen we de dalende lijn van huurachterstanden voortzetten. De belangrijkste succesfactor is het vroeg signaleren van achterstand en het leveren van maatwerk; dit wil zeggen dat we zo vroeg mogelijk contact opnemen met de klant om samen te bespreken hoe de achterstand is ontstaan en wat de huurder nodig heeft om deze op te lossen. Daarbij gebruiken we een credit-managementsysteem.

### Ontruiming

De situatie van huurders met huurachterstanden is een belangrijk speerpunt in onze dienstverlening. Allereerst willen we inzetten op vroegsignalering van betalingsproblemen. Daar richten we onze systemen en processen op in. Verder realiseren we ons dat de situatie van elke huurder anders is. Daarom leveren we maatwerk dat gericht is op het bieden van een structurele oplossing aan huurders die financieel knel zitten. We laten ook zien dat we oog hebben voor de maatschappelijke effecten van ons handelen. Als dat nodig is, verwijzen wij door naar hulpverlenende instanties. Het resultaat van onze inspanningen is de komende jaren zichtbaar in de waarderingscijfers van onze huurders, in voorbeelden van effectieve samenwerking en oplossingen die de huurder echt helpen, en in een daling van onze huurachterstanden en het aantal ontruiming op basis van huurachterstand.

In 2017 heeft WonenBredurg 143 aanzeggingen tot ontruiming gedaan. Dit is een daling ten opzichte van 2016, toen er 182 aanzeggingen tot ontruimen waren, waarvan er destijds 76 zijn uitgevoerd. Uiteindelijk hebben we in 2017 78 ontruiming uitgevoerd, waarvan 68 ontruiming wegens wanbetaling: 5 studentenwoningen, 1 bedrijfspand, 18 reguliere woningen in Breda en 44 reguliere woningen in Tilburg. Bij 3 daarvan was sprake van wanbetaling en hennep.

Tabel Ontruiming per gemeente per 31 december

Aanleiding ontruiming in aantallen	Breda	Tilburg	Totaal
Huurachterstand	19	46	65
Huurachterstand en hennep	1	2	3
Hennep	4	3	7
Overlast	1	2	3
<b>Totaal</b>	<b>25</b>	<b>53</b>	<b>78</b>

## ✓ Toewijzen, verhuren

### Woonruimtebemiddeling

Onze woningen in Breda en Tilburg worden toegewezen volgens het combinatiemodel: aanbodmodel, lotingmodel en eerste reageerder. Dat doen we met de woonruimtebemiddelingssystemen Klik voor Wonen (Breda), Woning in Zicht (Tilburg) en Klik voor Kamers (studenten), waarmee we onze klanten optimale dienstverlening leveren. Deze manier van toewijzen vraagt een actieve houding van de woningzoekende, die zelf uit het aanbod kiest en zijn zoekprofiel actueel houdt.

Klik voor Wonen is de afgelopen jaren uitgegroeid tot een samenwerkingsverband van 10 corporaties. Deze groei en het vooruitzicht van nog meer uitbreiding vroegen om een professionelere en slagvaardigere organisatie. Daarom is Klik voor Wonen in de regio Breda eind 2017 een stichting geworden.

In 2015 hebben 3 samenwerkingsverbanden op het gebied van woonruimteverdeling – Woning in Zicht, Klik voor Wonen en Woonzie in Helmond en Eindhoven – gekozen voor één systeem voor woonruimtebemiddeling. Het doel is het verlagen van de kosten door gezamenlijk een standaardoplossing te ontwikkelen, implementeren en beheren. Daarnaast worden woningzoekenden optimaal gefaciliteerd om woonruimte te vinden. Deze keuze voor gezamenlijke inkoop draagt bij aan optimale dienstverlening en betaalbaarheid. In 2016 is het nieuwe systeem voor woonruimtebemiddeling in Tilburg naar alle tevredenheid van zowel woningzoekenden als medewerkers in gebruik genomen. In 2017 is het systeem in Breda geïmplementeerd. Hierdoor was het ook mogelijk de inschrijf- en verlengingskosten voor Klik voor Wonen te verlagen. Klik voor Wonen is uitgegroeid tot een samenwerkingsverband over meerdere gemeenten in West-Brabant.



In 2017 is ook Woning in Zicht uitgegroeid tot een samenwerkingsverband over meerdere gemeenten. Per 25 oktober sloot eerst woningcorporatie Leystromen zich voor haar verhuuraanbod aan bij Woning in Zicht. Deze woningcorporatie heeft woningen in Alphen-Chaam, Baarle-Nassau, Gilze en Rijen, Goirle, Hilvarenbeek en Oisterwijk. Per 5 december sloot ook woningcorporatie Casade zich voor haar verhuuraanbod aan bij Woning in Zicht. Deze woningcorporatie heeft woningen in Waalwijk, Kaatsheuvel, Loon op Zand, De Moer, Dongen, 's Gravenmoer, Waspik en Sprang-Capelle.



Zowel in Tilburg als Breda kunnen woningzoekenden dus voortaan reageren op woningen in de regio, in plaats van alleen in één stad.

Tabel Woonruimteverdeling per 31 december

	Breda e.o. <sup>(1)</sup> (Klik voor Wonen)	Tilburg <sup>(1)</sup> (Woning In Zicht)	Breda <sup>(-)</sup> studenten	Tilburg <sup>(-)</sup> studenten
Inschrijving woningzoekenden totaal	66.038 <sup>(2)</sup>	71.856 <sup>(2)</sup>	2.730 <sup>(3)</sup>	3.204 <sup>(3)</sup>
Aantal woningzoekenden:				
• urgentiekandidaten	n.v.t.	606	n.v.t.	n.v.t.
• WMO- en AWBZ-indicatie	n.v.t.	505	n.v.t.	n.v.t.
Actieve zoektijd voor toewijzing in maanden (inclusief extra inschrijfduur)	Breda: 16,8 WB: 16,8	Tilburg: 15,6 WB: 16,8	3,6 <sup>(4)</sup>	2,4 <sup>(4)</sup>
Toewijzing WB aan urgenten	1	25	n.v.t.	n.v.t.
Aanbiedingsgraad per huurwoning WB	3,0	0,91 <sup>(5)</sup>	2,1 <sup>(4)</sup>	1,7 <sup>(4)</sup>

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 2017 heeft WonenBredburg 99% 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.

We wijzen toe volgens de onderstaande uitgangspunten:

- De primaire doelgroep, huurtoeslaggerechtigden, kan alleen succesvol reageren op woningen tot de aftoppingsgrenzen € 592,55 en € 635,05, afhankelijk van de huishoudsamenstelling.
- In Tilburg mogen 1- of 2-persoonshuishoudens uit de secundaire doelgroep (huishoudens met een inkomen tussen de inkomensgrenzen in de Wet op de huurtoeslag en € 36.165) reageren op woningen met een huur vanaf € 592,55. Huishoudens met 3 of meer personen mogen reageren op woningen met een huur tussen € 635,05 en € 710,68.  
In Breda mag de secundaire doelgroep reageren op woningen onder de aftoppingsgrenzen, maar de primaire doelgroep heeft voorrang.
- We maken hierop één uitzondering: de 3- en meerpersoonshuishoudens die niet huurtoeslaggerechtigd zijn. Vanwege de betaalbaarheid geven we deze doelgroep van gezinnen met kinderen en een inkomen tussen € 30.150 en € 36.165 de mogelijkheid om woningen met een huurprijs vanaf € 592,55 te huren, in plaats van vanaf € 635,05.

Voor een beperkt aantal situaties maakt WonenBredburg gebruik van de 5% ruimte die de regels van passend toewijzen bieden om van de standaardnormen af te wijken; dit voor woningzoekenden met een laag inkomen, maar met aantoonbaar vermogen en herstructureringskandidaten met wie al voor 1 januari 2016 afspraken zijn gemaakt. Daarnaast wijzen we ook de duurdere, technisch zwaar aangepaste (voormalig WMO-)woningen toe aan de primaire doelgroep met een zorgindicatie.

*Tabel passend toewijzen per 31 december*

In %	Alphen en Chaam	Breda	Gilze en Rijen	Tilburg	Zundert	WonenBredburg
Passend	0%	99,1%	100%	99,1%	100%	99%
Niet passend	100%	0,9%	0%	0,9%	0%	1%
<b>Totaal</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

### 90%-toewijzingsnorm; relatie huur en inkomen

Wij verhuren onze vrijkomende woningen met een huurprijs van maximaal € 710,68 (prijsspeil 2017) 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 aftoppingsgrens<sup>3</sup> van € 635,05.

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

In %	Alphen en Chaam	Breda	Gilze en Rijen	Tilburg	Zundert
Binnen EU-regeling primair	100%	97%	95,7%	96,7%	100%
Buiten EU-regeling primair	0%	3%	4,3%	3,3%	0%
<b>Totaal</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>
Binnen EU-regeling secundair	0%	1,7%	4,3%	3%	0%
Buiten EU-regeling secundair	0%	1,3%	0%	0,3%	0%

### Tijdelijke verhuur bij herstructurering

Een aantal wooncomplexen in Heuvel in Breda is 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.

<sup>3</sup> De maximale huurprijs waarbij een huurder/huishouden nog huurtoeslag kan krijgen.

## Verhuren in samenwerking met onderwijsinstellingen

In Tilburg en Breda huisvest WonenBredburg een groot deel van de internationale exchange studenten van NHTV, AVANS en Tilburg University. Deze internationale studenten, die we een gestoffeerde en gemeubileerde kamer aanbieden aan de Prof. Verbernelaan in Tilburg en Epelenberg in Breda, komen doorgaans voor de duur van 4,5 maand om een programma te volgen aan een onderwijsinstelling. De verdeling van deze kamers gebeurt in samenwerking met NHTV, AVANS en Tilburg University via een speciaal boekingssysteem voor internationale studenten; voor Tilburg is dat [www.yourroomintilburg.com](http://www.yourroomintilburg.com) en voor Breda via [www.studentroomsbreda.com](http://www.studentroomsbreda.com). Deze kamers blijven onverminderd populair; ze zijn altijd snel verhuurd.

De verwachting is dat deze internationale doelgroep de komende jaren groeit en de onderwijsinstellingen delen dit beeld. Daarmee wordt de lichte daling van Nederlandse studenten, die later op kamers gaan vanwege de afschaffing van de basisbeurs, deels opgevangen.

### *Professor Verbernelaan in Tilburg blijft populair onder exchange studenten*

De 172 kamers die we in samenwerking met Tilburg University verhuren aan internationale exchange studenten blijven ongekend populair onder de internationale studenten. Het complex, waar voorzieningen doorgaans met 17 studenten worden gedeeld, dankt zijn populariteit aan de ligging (on campus) maar ook aan de prijs-kwaliteitverhouding en het samenleven met veel verschillende nationaliteiten.

Samen met Tilburg University blijven we aanvullende mogelijkheden zoeken om de verschillende groepen internationale studenten een woonplek in Tilburg te bieden.

## ✓ Prestatieafspraken

WonenBredburg heeft zowel in Breda als Tilburg prestatieafspraken gemaakt met de corporaties, huurdersvertegenwoordiging en gemeenten. In beide steden zijn langlopende kaders afgesproken in 'Convenant wonen Tilburg 2015-2020' en 'Alliantie Breda 2015 t/m 2018'. Jaarlijks kijken we opnieuw naar deze afspraken, waarna we ze actualiseren of aanvullen. Leefbaarheid is een belangrijk onderwerp in de prestatieafspraken. In beide steden hebben we afspraken gemaakt over het aantal woningen dat de corporaties per huurprijsklasse beschikbaar moet hebben aan het einde van deze periode. Deze aantallen zijn gebaseerd op stedelijk onderzoek naar vraag en aanbod.

*Tabel Aantal woningen naar huurprijsklasse volgens prestatieafspraken in Breda en Tilburg*

Aantal woningen naar huurprijsklasse op einddatum prestatieafpraak	Breda	Tilburg
	31-12-2018	31-12-2019
Goedkoop	1.100	2.700
Tot 1e aftoppingsgrens	4.800	7.950
Tussen 1e en 2e aftoppingsgrens	1.000	2.200
Tussen 2e aftoppingsgrens en de liberaliseringsgrens	1.050	2.900
<b>Totaal sociaal</b>	<b>7.950</b>	<b>15.750</b>

## Optimale dienstverlening



Wij zijn er voor en door onze huurders. Zij mogen van ons een optimale dienstverlening verwachten, dus we zetten ons maximaal in om ze zo goed mogelijk te helpen. Zij kunnen ons online,

via de telefoon, in de woonwinkel en in de wijk bereiken. We blijven onze dienstverlening verder ontwikkelen, met de nadruk op datgene wat onze huurder belangrijk vindt.

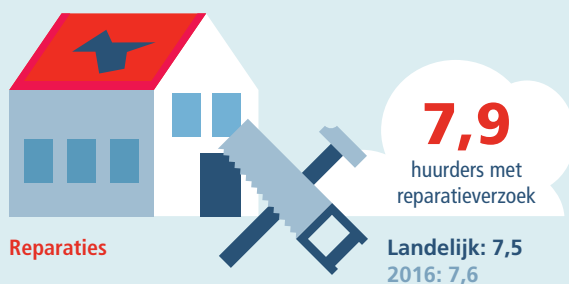
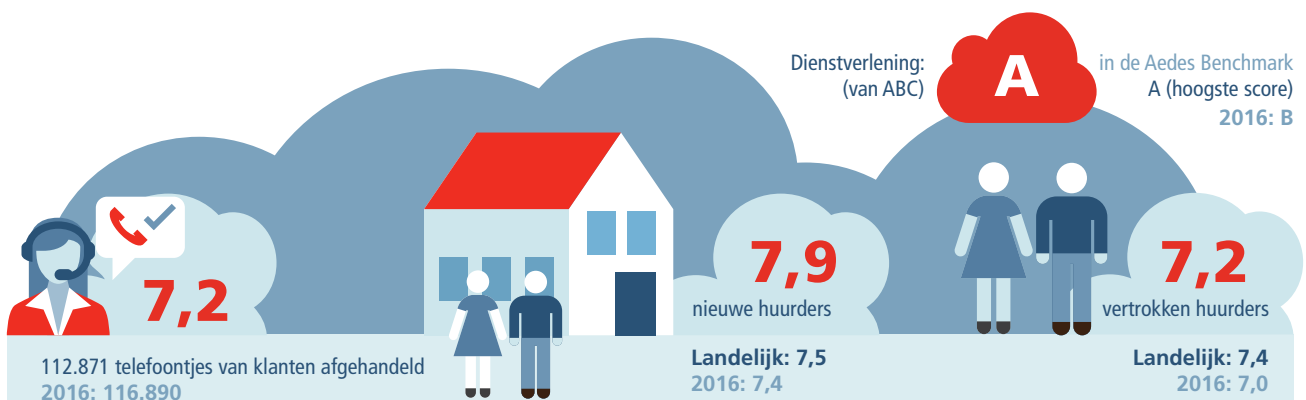


Doorlooptijd klachten binnen **14 dagen**



Gemiddelde klanttevredenheid in 2017

(dagelijks gemeten via tevreden.nl)



### Doel t/m 2020

- Klanttevredenheid 7,8 (gemiddeld)
- NPS (Net Promotor Score) 3 punten hoger dan woningcorporatiegemiddelde
- Doorlooptijd klantvragen (behandeling/terugkoppeling) 1 werkdag
- Doorlooptijd klachten (afhandeling/behandeling) 14 dagen
- Online klantcontacten 80%

## ✓ **Kwaliteit van dienstverlening**

### **Klantvriendelijkheid**

We zijn in 2017 verdergegaan met ons dienstverleningsprogramma, dat uitgaat van 'iedere dag een stapje beter'; daarbij leren we van onze klanten en passen we de ontwikkeling van onze organisatie en medewerkers daarop aan. Daarom hebben we graag contact met onze klanten via digitale en live klantenpanels. We organiseerden live klantenpanels rond de thema's verhuren, servicekosten en planmatig onderhoud. Zo weten we wat er leeft onder onze klanten.

We maken digitaal contact zo aantrekkelijk mogelijk voor onze huurders (kanaalverleiding), maar het uitgangspunt blijft, dat ze ons op alle manieren goed moeten kunnen bereiken. Zelf zien we dat onze bereikbaarheid steeds beter wordt en we klantvragen steeds sneller afhandelen. Zo zijn onze woonwinkels langer open en klanten kunnen via whatsapp of de chat met ons in contact komen; begin 2018 starten we hier pilotprojecten mee.

Onze website verbeteren we nog steeds aan de hand van de zogenaamde toptakenmethodiek. Dat betekent dat we de onderwerpen die voor onze huurders het meest relevant zijn op de homepage plaatsen. Ook zorgen we ervoor dat onze huurders zo veel mogelijk zelf via onze website kunnen regelen.

Verder zijn we begonnen met 2 pilots wijkgericht werken en sturen, zodat we zien waar we het verschil kunnen maken in een wijk. Met dit project kunnen we, waar het gaat om wijkplannen en een wijkbudget, maatschappelijke, vastgoed- en financiële belangen beter tegen elkaar afwegen. We denken dat we zo beter invulling kunnen geven aan onze missie om met onze huurders en andere belanghebbenden bij te dragen aan leefbare wijken. Het belangrijkste resultaat dat we met het project willen bereiken, is een hogere klanttevredenheid. Waar mogelijk passen we onze dienstverlening aan op de specifieke behoeften van een wijk.

Sinds vorig jaar meten we onze dienstverlening op de volgende onderdelen: reparaties, nieuwe en vertrokken huurders en het telefonische contact via ons KlantContactCentrum (KCC). Daarnaast gaan we onderzoeken hoe onze aannemers het werk doen dat ze in onze opdracht uitvoeren, zoals het schilderwerk. Zo weten we wat we eventueel kunnen verbeteren. We zijn voortdurend bezig onze organisatie te verbeteren, bijvoorbeeld door het verbeteren van processen volgens de Lean-filosofie, waarbij we ons, bij alles wat we doen, afvragen of het nut heeft voor onze klant. Daarbij bekijken we onder andere hoe we verspillingen kunnen voorkomen; goed voor de klant én onze organisatie. Ook praten we met collega-corporaties over de keuzes die zij maken op het gebied van dienstverlening en wat de resultaten daarvan zijn.

### *Huurdersoordeel*

De Aedes-benchmark 2017 laat een goede score<sup>4</sup> én verbetering zien, vooral door de onderdelen reparatieverzoeken en nieuwe huurders.

De waardering van vertrokken huurders voor het proces van huuropzegging is weliswaar verbeterd ten opzichte van vorig jaar, maar de score blijft achter bij onze doelstelling en bij het landelijk gemiddelde; alle reden voor onze extra aandacht in 2018.

---

<sup>4</sup> Om de benchmarkpositie van corporaties op een toegankelijke manier weer te geven, zijn er per prestatievelid drie klassen: A, B en C. Uitgangspunt is dat per klasse een derde van de deelnemende corporaties is ondergebracht. Aedes zet alle corporatieresultaten van hoog naar laag achter elkaar. De best presterende corporaties krijgen een A, de corporaties daaronder een B en de rest een C.

*Cijfers Stichting WonenBredburg: benchmarkpositie: Kopgroep – A*

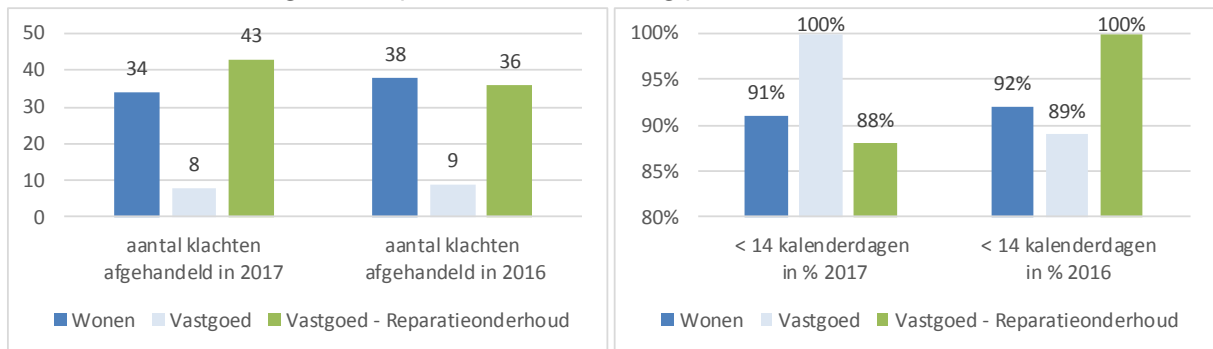
Prestatieveld huurdersoordeel	score WonenBredburg	gemiddelde sector	score WonenBredburg
Nieuwe huurders	7,9	7,5	A
Huurders met reparatieverzoek	7,9	7,5	A
Vertrokken huurders	7,2	7,4	C

**Klachten dienstverlening**

*Interne klachtenprocedure*

Onze klachtenprocedure werd tot nu toe maar beperkt gebruikt. Dit zouden we als goed nieuws kunnen beschouwen, maar voor een corporatie van onze omvang zou je meer klachten verwachten. Daarom registreren we aan de hand van negatief ingevulde klanttevredenheidsenquêtes wat de onvrede veroorzaakt. Zo kunnen we kleinere klachten of ergernissen vastleggen, rode draden ontdekken en corrigerend handelen. Door terugkerende ergernissen én complimenten leren we meer over onze klantbenadering en processen. Daarom kunnen klanten op onze website klachten en complimenten melden, zodat we onze dienstverlening nog verder kunnen verbeteren.

*Klachten dienstverlening interne procedure, afhandeling per 31 december*



*Stedelijke Geschillencommissie Breda & Klachtencommissie Tilburg*

Huurders kunnen een geschil in Breda ook melden bij de Stedelijke Geschillencommissie Breda en in Tilburg bij de Klachtencommissie voor de woningcorporaties. De onafhankelijke commissies behandelen schriftelijke klachten van huurders over het handelen van hun woningcorporatie. Uiterlijk 6 weken na de melding neemt de commissie een besluit en brengt een zwaarwegend advies uit aan WonenBredburg. Daarna ontvangt de indiener schriftelijk de beslissing van WonenBredburg. De volledige uitleg vinden de huurders op onze website.


In 2017 ontving de Stedelijke Geschillencommissie Breda 4 klachten over WonenBredburg, waarvan 1 klacht over een ontruiming met mutatiekosten gedeeltelijk gegrond is verklaard, 1 niet in behandeling is genomen, 1 nog in behandeling is en van 1 klager na de klachtmelding niets meer is vernomen. In Tilburg zijn in 2017 2 klachten ingediend bij de klachtencommissie voor huurders. Beide klachten zijn ongegrond verklaard.

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

**Omgangscodes herstructurering en groot onderhoud**

WonenBredburg heeft in 2017 afspraken gemaakt met zijn huurdersbelangenorganisatie over de omgangscodes studentenhuisvesting bij herstructurering en groot onderhoud.

## Beschikbaarheid

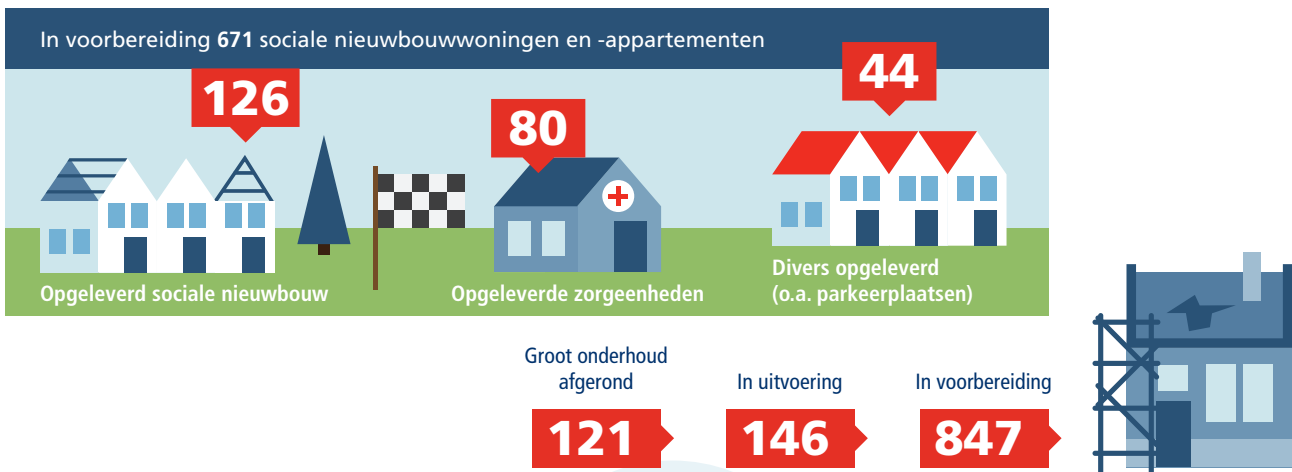


De uitbreidingsopgave van het aantal woningen in Breda en Tilburg enerzijds en de toename van het aantal eenpersoonshuishoudens, de vergunninghouders die we huisvesten en mensen die langer zelfstandig thuis wonen anderzijds, vragen om uitbreiding van het aantal sociale huurwoningen. Dit terwijl de goedkope en betaalbare woningvoorraad in Breda en Tilburg de afgelopen jaren licht is gedaald door onder meer sloop en verkoop van sociale huurwoningen. In samenwerking met onze collega-corporaties en de gemeenten Breda en Tilburg werken we hard aan de uitbreiding van onze portefeuille goedkope en betaalbare woningen. Over de gewenste omvang en samenstelling van de sociale voorraad hebben gemeenten, bewonerskoepels en corporaties prestatieafspraken gemaakt.

## Verhuur woningen



## Nieuwbouw



## Verkoop woningen

WonenBredurg verkoopt niet-strategische bezit. Het niet-strategische bezit zijn woningen met een huurprijs boven de sociale huurprijs, bedrijfsroerendgoed en verspreid liggende huurwoningen. Daarbij zijn wij zeer terughoudend in het verkopen van woningen met een sociale huurprijs. Met de opbrengsten financieren wij onder andere de nieuwbouw van sociale inkomensafhankelijk-huurwoningen.



Doel t/m 2020

Wij zorgen voor 1.000 betaalbare nieuwe sociale huurwoningen in Breda en Tilburg.

## ✓ Ontwikkeling van de voorraad

Per 31 december 2017 hadden wij in totaal 31.510 verhuureenheden, waarvan 23.780 woningen en 3.067 studenteneenheden. Uit de tabellen hieronder blijkt hoe onze vastgoedportefeuille zich in 2017 ontwikkeld heeft.

Tabel Opgeleverde nieuwe vastgoedeenheden per 31 december

Locatie en projectnaam:	aantal	toelichting
<b>Breda</b>		
Driesprong herstructurering:		
- appartementen huur sociaal	26	
- grondgebonden woningen huur sociaal	27	
- parkeren	26	
Lage Kant:		
- appartementen huur sociaal	16	
Leistraat:		
- zorgeneenheden	14	
- maatschappelijk onroerend goed (in m2)	1	opp. 188 m2
Leystromen/Lage Kant:		
- zorgeneenheden <sup>(1)</sup>	66	
<b>Tilburg</b>		
Rosmolen:		
- grondgebonden huur sociaal	57	
VOF Groeseind:		
- grondgebonden koop via VOF	18	aandeel 50%

(1) Gemeente Breda heeft hier 5 adressen aan toegekend, die in de verhuuradministratie zijn opgenomen.

In deze tabel staat de gerealiseerde en in exploitatie genomen nieuwbouw. De door WonenBreda aangekochte en teruggekochte huurwoningen zijn hierin niet opgenomen, maar zijn wel meegeteld in de tabellen 'Ontwikkeling voorraad verhuureenheden' op de volgende pagina; we maken onderscheid in daeb en niet-daeb verhuureenheden.

Tabel Projecten in voorbereiding per 31 december

Locatie en projectnaam	appartementen	grondgebonden	appartementen	appartementen	maatschappelijk	mog (m2)
	sloop	huur sociaal	koop	koop via VOF	aandeel	
Breda	298	24	133	129		117
Tilburg		22	492		14 50%	
<b>Totaal</b>	<b>298</b>	<b>46</b>	<b>625</b>	<b>129</b>	<b>14</b>	<b>117</b>

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

Tabel Ontwikkeling voorraad daeb verhuureenheden per 31 december

		BEGINSTAND	opgeleverd of	mutaties <sup>1)</sup>	verkocht of	EINDSTAND
Daeb verhuureenheden		2016	aangekocht		gesloopt	2017
<b>Bavel (Breda)</b>	<b>totaal</b>	<b>16</b>				<b>16</b>
Woningen		16				16
<b>Berkel-Enschot (Tilburg)</b>	<b>totaal</b>	<b>40</b>				<b>40</b>
Woningen		40				40
<b>Breda</b>	<b>totaal</b>	<b>8.613</b>	<b>105</b>	<b>-4</b>	<b>-35</b>	<b>8.679</b>
Bedrijfsruimten		24	6	-1		29
Studentenwoningen		762		1		763
Woningen		7.827	99	-4	-35	7.887
<b>Chaam (Alphen en Chaam)</b>	<b>totaal</b>	<b>23</b>				<b>23</b>
Woningen		23				23
<b>Galder (Alphen en Chaam)</b>	<b>totaal</b>	<b>5</b>				<b>5</b>
Woningen		5				5
<b>Rijen (Gilze en Rijen)</b>	<b>totaal</b>	<b>87</b>				<b>89</b>
Woningen		87		2		89
<b>Teteringen (Breda)</b>	<b>totaal</b>	<b>28</b>				<b>28</b>
Woningen		28				28
<b>Tilburg</b>	<b>totaal</b>	<b>16.788</b>	<b>98</b>	<b>-14</b>	<b>-78</b>	<b>16.794</b>
Bedrijfsruimten		108				108
Studentenwoningen		2.101		215	-12	2.304
Woningen		14.579	98	-229	-66	14.382
<b>Wernhout (Zundert)</b>	<b>totaal</b>	<b>17</b>				<b>17</b>
Woningen		17				17
Woningen		22.622	197	-231	-101	22.487
Studentenwoningen		2.863	0	216	-12	3.067
<b>Woningen</b>	<b>totaal</b>	<b>25.485</b>	<b>197</b>	<b>-15</b>	<b>-113</b>	<b>25.554</b>
Bedrijfsruimten		132	6	-1	0	137
<b>WonenBrebreg</b>	<b>totaal</b>	<b>25.617</b>	<b>203</b>	<b>-16</b>	<b>-113</b>	<b>25.691</b>

Tabel Ontwikkeling voorraad niet-daeb verhuureenheden per 31 december

		BEGINSTAND	opgeleverd of	mutaties <sup>1)</sup>	verkocht of	EINDSTAND
Niet-daeb verhuureenheden		2016	aangekocht		gesloopt	2017
<b>Breda</b>	<b>totaal</b>	<b>2.512</b>	<b>26</b>	<b>5</b>	<b>-77</b>	<b>2.466</b>
Bedrijfsruimten		141		1	-20	122
Garages en parkeerplaatsen		1.785	26		-41	1.770
Woningen		586		4	-16	574
<b>Galder (Alphen en Chaam)</b>	<b>totaal</b>	<b>4</b>				<b>4</b>
Woningen		4				4
<b>Rijen (Gilze en Rijen)</b>	<b>totaal</b>	<b>131</b>				<b>129</b>
Bedrijfsruimten		4				4
Garages en parkeerplaatsen		98				98
Woningen		29		-2		27
<b>Tilburg</b>	<b>totaal</b>	<b>3.291</b>	<b>9</b>	<b>19</b>	<b>-99</b>	<b>3.220</b>
Bedrijfsruimten		89	2	8		99
Garages en parkeerplaatsen		2.452		9	-28	2.433
Studentenwoningen		7		-7		0
Woningen		743	7	9	-71	688
Woningen		1.362	7	11	-87	1.293
Studentenwoningen		7		-7		0
<b>Woningen</b>	<b>totaal</b>	<b>1.369</b>	<b>7</b>	<b>4</b>	<b>-87</b>	<b>1.293</b>
Bedrijfsruimten		234	2	9	-20	225
Garages en parkeerplaatsen		4.335	26	9	-69	4.301
<b>WonenBrebreg</b>	<b>totaal</b>	<b>5.938</b>	<b>35</b>	<b>22</b>	<b>-176</b>	<b>5.819</b>

Toelichting bij tabellen Ontwikkeling voorraad daeb en niet-daeb verhuureenheden per 31 december

- 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.

### **Gronden in eigendom**

WonenBreburg heeft in de jaren 2006 tot en met 2008 verschillende grondposities aangekocht voor ontwikkelingsdoeleinden. Daarvan zijn er in de gemeenten Breda en Goirle nog 2 in ons bezit. Bij de verwerving van de gronden zijn 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. Voor de locatie in Breda wordt momenteel actief onderzocht of een bouwbestemming alsnog mogelijk is. Voor de locatie in Riel, gemeente Goirle, onderzoeken wij alternatieve strategieën.

### **Verkopen van woningen**

In 2017 heeft WonenBreburg 124 woningen verkocht na huuropzegging. Er zijn 65 woningen gekocht vanuit de terugkoopverplichting Koopgarant. 31 van deze woningen zijn verhuurd en daarmee toegevoegd aan de sociale huurvoorraad van WonenBreburg, de overige teruggekochte woningen zijn doorverkocht. Per saldo zijn er hierdoor in 2017 93 woningen verkocht. Daarnaast zijn er 5 bedrijfsonroerendgoedobjecten verkocht met een totale verkoopopbrengst van ca. € 3 miljoen.

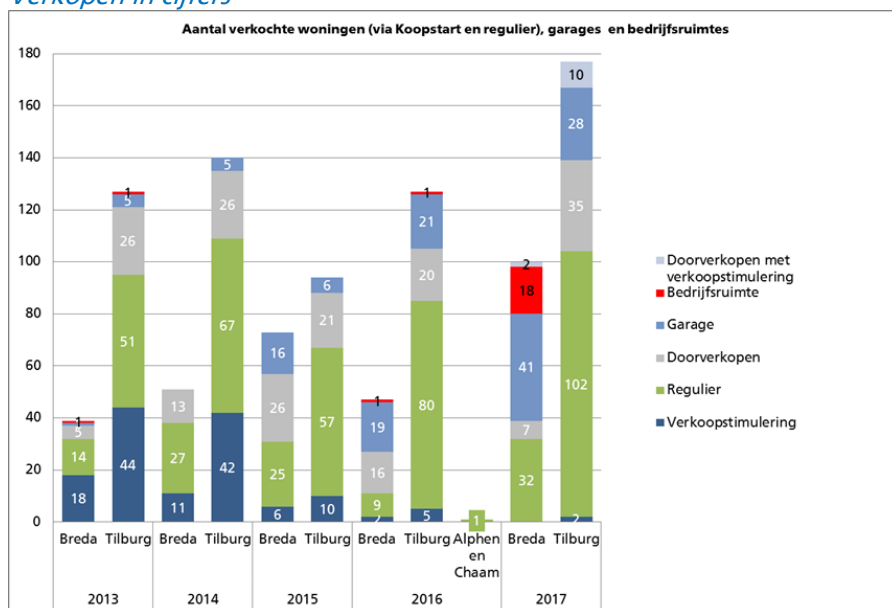
WonenBreburg is terughoudend in het verkopen van woningen met een huurprijs onder de eerste en tweede aftoppingsgrens. Zo houden we meer huurwoningen beschikbaar voor huishoudens met lage inkomens in de primaire doelgroep. Woningen die aangemerkt zijn als niet-strategisch vastgoed komen in aanmerking 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 uitbreidingsambitie in de sociale voorraad te realiseren. Door niet-strategisch vastgoed te verkopen, komt geld beschikbaar waarmee wij kunnen investeren in nieuw te bouwen woningen met een betaalbare huur.

WonenBreburg heeft nog een terugkoopverplichting voor ongeveer 650 woningen die onder voorwaarden van Koopgarant zijn verkocht. Deze portefeuille groeit niet meer, omdat WonenBreburg eind 2014 is gestopt met het verkopen van woningen onder Koopgarant.

### *Koopstart*

Inmiddels biedt WonenBreburg Koopstart aan als alternatief voor Koopgarant. Er zijn 14 woningen met Koopstart verkocht: 12 vanuit doorverkopen na terugkoop Koopgarant en 2 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 WonenBreburg. Bij Koopstart heeft WonenBreburg geen terugkoopverplichting.

## Verkopen in cijfers



## ✓ 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 126 in de jaarrekening.

Tabel Grootonderhoudsprojecten per 31 december

Locatie	project	afgerond	in uitvoering	in voorbereiding
Breda	Dijklaan en omgeving			68
Breda	Dijklaan/Lindenplein/Hazelaarstraat/ Lindenstraat/Esdoornstraat	81		
Breda	Epelenberg		138	
Breda	Heuvelbrink			112
Breda	Jacob Edelstraat en omgeving			102
Breda	Marterring			128
Breda	Schimmelpenninckstraat	40		
Breda	Schoolstraat/Cingelstraat			6
Breda	Speelhuislaan			14
Breda	Wensel Cobergherstraat/Joris Nempstraat			305
Tilburg	Bartokstraat (woningen)		8	88
Tilburg	Bartokstraat (bedrijfsonroerendgoed)			1
Tilburg	Verdiplein			23
	<b>Totaal</b>	<b>121</b>	<b>146</b>	<b>847</b>

## ✓ **Prestatieafspraken**

WonenBregburg heeft zowel in Breda als Tilburg prestatieafspraken gemaakt met de corporaties, huurdersvertegenwoordiging en gemeenten. In beide steden zijn langlopende kaders afgesproken: 'Convenant wonen Tilburg 2015-2020' en 'Alliantie Breda 2015 t/m 2018'. Jaarlijks worden deze afspraken opnieuw bekeken en geactualiseerd of aangevuld. In de prestatieafspraken is beschikbaarheid een belangrijk onderwerp; in beide steden zijn afspraken gemaakt over het aantal woningen dat elke corporatie per huurprijsklasse beschikbaar moet hebben aan het einde van de looptijd van het langlopende kader. Het nieuwbouwprogramma is belangrijk om de gewenste aantallen woningen te realiseren. In beide steden is daarom een taskforce opgericht; in Tilburg moet deze tijdens de convenantsperiode van 2015-2020 800 woningen realiseren, in Breda in 10 jaar tijd 1.300 woningen. Deze aantallen worden gerealiseerd door de corporaties samen. De verdeling gebeurt tijdens de planvormingsprocessen. De woningen in dat programma realiseren wij in de categorie betaalbaar.

## 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 is de centrale bouwsteen van onze organisatie.

## Leefbaarheid



Gemiddeld € 105,-  
per woning

1,70% van de nettohuur over 2017

**€ 2,92 miljoen**

Dit is inclusief de kosten voor onze huismeesters en consulenten die dagelijks in de wijk te vinden zijn.

### Leefbaarheid

Denk aan buurtbemiddeling, Zorg op Maat, camera's, Trouwe huurders evenement, Kruidenbuurt op slot, Cultuurplein Verdiplein, wijkimpuls, inzet van de wijkwaggen.

## Onze huurders en andere partners



### Participatie

**44**

Commissies van huurders en nog tal van leef(baarheids)groepen, bewonersgroep en klankbordgroepen.



### HBO Wonen '99 Tilburg

Betrokken huurders die voor Tilburg meedenken over o.a. omgangscode herstructurering, servicekosten, huurbeleid. Daarnaast houden zij thema-avonden die druk bezocht zijn.



### Bewonersplatform WonenBreda Breda

Betrokken huurders die voor Breda meedenken over o.a. servicekosten, huurdersparticipatie, de Woningwet. Ze adviseren en helpen bewonerscommissies en klankbordgroepen en leggen individuele bezoeken af.

Naast onze huurdervetegenwoordiging per stad, hebben wij ook een vertegenwoordiging van alle huurders van WonenBreda, Stichting Huurdersbelangen WonenBreda (SHW).

Met hen bespreken we in 2017:

### Instemmingsaanvragen

- Mogelijke overname WSG-bezit

### Adviesaanvragen (alle opgevolgd)

- Huurverhoging, streefhuurverhoging en servicekosten per 1 juli 2017
- Aanpassing omgangscode: bepalen vergoeding voor ZAV
- Omgangscode studentenhuysvesting
- Huurdersparticipatiereglement aanpassingen aan Woningwet
- Tariefbepaling servicekosten per 1 januari 2018

### Besproken thema's

- Herziene Woningwet
  - definitieve scheidingsvoorstel daeb/niet-daeb
  - visie op participatie
- Pilots wijkgericht werken en sturen
- Oordeelsbrief ILT van Autoriteit woningcorporaties
- Indicatieve bestedingsruimte
- Streefhuurbeleid
- Implementatie ondernemingsplan project SLIM
- Implementatie ondernemingsplan 2017-2020
- Verkoopprogramma
- Landelijk onderzoek naar imago
- Herziening huurcontracten en algemene voorwaarden
- Dubbelglas op verzoek van huurder
- Taakverdeling directeur-bestuurders
- High performance organisation (HPO)
- Jaarlijkse kaderbrief (2018)
- Begroting 2017
- Warmtetarieven 2018
- Leefbaarheid en betrokkenheid
- Prestatieafspraken
- Jaarverslag 2016 (gedeeld met SHW)

### Doel t/m 2020



Uw wijk is ons uitgangspunt. Wij zijn aanwezig en werken actief met u en organisaties in de wijk aan leefbaarheid.

## ✓ Wonen, welzijn en zorg

### Maatschappelijke trends en ontwikkelingen

#### *Druk op de wijken neemt toe*

In 2016 zijn 'de 3 transities'<sup>5</sup> (op papier) afgerond. Veel verantwoordelijkheden zijn overgedragen aan de gemeente en er zijn nieuwe toegangsstructuren voor de zorg opgezet. Zelfredzaamheid is de centrale gedachte achter deze ontwikkelingen. De gevolgen van de transities zijn meer en meer merkbaar. Zorgaanbieders worden er in toenemende mate mee geconfronteerd dat indicaties voor beschermd wonen worden omgezet naar zelfstandig wonen met ambulante begeleiding. Dat betekent een veranderende huisvestingsbehoefte en dat vraagt om een doorontwikkeling van de afspraken met gemeentes en zorgaanbieders.

#### *Toenemende vraag naar betaalbare woningen*

Vanwege deze ontwikkelingen zien we een toenemende vraag naar betaalbare woningen voor kwetsbare huurders. Het is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van gemeenten, corporaties en zorgpartijen om in kaart te brengen wat de toekomstige maatschappelijke opgave is én welke passende arrangementen in wonen en zorg geboden kunnen worden. In 2017 zijn de gesprekken hierover op gang gekomen. In 2018 moet dit leiden tot een duidelijk beeld in beide steden van de huisvestingsopgave, zowel in aantallen als in woonkwaliteit.

#### *Verwarde personen*

Uit een inventarisatie onder corporaties bleek, dat driekwart in 2016 een toename zag van overlast door verwarde personen. De groep verwarde personen is erg uiteenlopend en het is moeilijk te registreren om hoeveel mensen het nu precies gaat. Corporaties hebben een rol in de aanpak van verwarde personen, vooral in het tijdig signaleren en doorverwijzen. We maken bij voorkeur vooraf goede afspraken met de huurder en partijen die begeleiding bieden. Het is bovenal een gezamenlijke opgave, waarbij de gemeente de regierol heeft. In 2017 heeft WonenBreburg geparticipeerd in projecten in Tilburg en Breda.

#### *Ouderen wonen langer zelfstandig thuis*

De groep senioren groeit. Tegen 2030 is 1 op de 4 mensen in Nederland ouder dan 65 jaar en 1 op de 6 is 80-plus. Uit cijfers blijkt dat de vergrijzing vooral in de koopsector speelt. Toch ziet ook WonenBreburg dat huurders tot op hoge leeftijd zelfstandig blijven wonen. Veel ouderen wonen nog in een grotere eengezinswoning die niet meer past bij de woonwensen en vaak ook niet bij de fysieke beperkingen. Omdat veel geschikte woningen worden bewoond door een andere doelgroep dan ouderen, is het niet zozeer een tekort aan passende woningen, maar een doorstroomopgave.

In Tilburg wonen bijna 1.700 huurders van 65 jaar of ouder in een eengezinswoning of portiekflat zonder lift die niet meer past, of op termijn niet past, bij de woonwensen; dat is ongeveer 33% van de totale groep. Van deze 1.700 huurders zijn er 700 ouder dan 75 jaar.

In Breda wonen 825 huurders van 65 of ouder in niet passende woningen; dat is ongeveer 40% van de totale groep. Van deze 825 huurders zijn er 357 ouder dan 75 jaar. Uit de onderzoeken bij deze cijfers valt overigens niet af te leiden of deze huurders daadwerkelijk problemen ondervinden vanwege hun woonsituatie. Of ze problemen ondervinden, is onder meer afhankelijk van de gezinssamenstelling van de huurder, de mentale en fysieke gesteldheid, eventuele mantelzorg en beschikbare voorzieningen in de buurt.

We willen ouderen adviseren over de mogelijkheid om naar een passende woning te verhuizen. WonenBreburg heeft 2 doorstroommakelaars die ouderen voorlichten en helpen bij een mogelijke

---

<sup>5</sup> Met transities wordt bedoeld dat de Jeugdzorg, Wmo en Participatiewet (uitkeringen en werkgelegenheid) met ingang van 1 januari 2016 onder verantwoordelijkheid van de gemeenten vallen.

verhuizing naar een passende woning. In 2017 hebben onze 2 doorstroommakelaars 36 huisbezoeken uitgevoerd; 21 ouderen zijn dat jaar verhuisd naar een passende woning.

Er komen steeds meer alleenstaande ouderen; 1,6 miljoen wonen nu alleen en dit aantal stijgt naar 2,1 miljoen in 2030. Er is onder deze groep een stijgende behoefte aan beschermd wonen in een woonomgeving waar 'een beetje op je gelet wordt'. Er worden daarom nieuwe woonvormen ontwikkeld waar we in 2018 mee gaan oefenen. Samen met onze partners in zorg en welzijn willen we de sociale netwerken rondom de oudere huurder versterken.

### Koersplan WWZ 2018-2020

In 2017 hebben wij gewerkt aan een Koersplan Wonen, Welzijn en Zorg voor de jaren 2018-2020. Het thema van ons Koersplan WWZ is 'bijzonder wordt gewoon'. We constateren namelijk steeds vaker dat de term 'bijzondere doelgroepen' niet meer klopt; het huisvesten van kwetsbare huurders is geen uitzondering meer, maar steeds meer onderdeel van ons dagelijkse werk. WonenBredurg is er ook - of juist - voor de groep kwetsbare huurders; we willen passende huisvesting voor deze groep vinden. Het is dan ook niet vreemd of lastig, maar hoort er net zo goed bij. Samen met bewoners en andere belanghebbenden dragen wij bij aan leefbare wijken. Het Koersplan WWZ 2018-2020 geeft aan hoe we dat willen doen. We onderscheiden daarbij drie doelgroepen: ouderen, huurders met een bijzondere woonvraag en vergunninghouders.

### Individuele woningen, personen met voorrang

In het kader van samenwerkingsafspraken met de gemeenten en zorgpartijen heeft WonenBredurg in 2017 aan de volgende aantallen individuele personen met voorrang een woning toegewezen.

	zorginstellingen en maatschappelijke opvang		vergunninghouders	
	Breda	Tilburg	Breda	Tilburg
Taakstelling	-	-	243 personen (138 eerste helft 2017) (105 tweede helft 2017)	285 personen (161 eerste helft 2017) (124 tweede helft 2017)
Gehuisvest	13 aanvragen	44 aanvragen	278 personen door Bredase corporaties en gemeente voorsprong: 35 personen	433 door Tilburgse corporaties en gemeente voorsprong: 148 personen

### Aanvragen van zorginstellingen en maatschappelijke opvang

In Breda en Tilburg zijn afspraken gemaakt tussen gemeente en corporaties over bemiddeling naar begeleid wonen vanuit de maatschappelijk opvang.

De Bredase corporaties hebben 85 woningen ter beschikking gesteld. Er zijn 56 aanvragen gedaan, waarvan WonenBredurg er 14 in behandeling heeft genomen.

De corporaties in Tilburg hadden hiervoor in 2017 173 woningen beschikbaar gesteld. Er zijn 132 aanvragen gedaan, waarvan WonenBredurg er 56 in behandeling heeft genomen.

- In Breda hebben de zorgaanbieders GGZ, Just, SMO, Amarant en Safegroup gebruikgemaakt van deze regeling.
- In Tilburg hebben de zorgaanbieders GGZ, RIBW, Traverse, Kompaan en de Bocht, Veiligheids-huis, Amarant en ASVZ gebruikgemaakt van deze regeling.

Contingenten Breda 2017: 14 aanvragen gedaan door WonenBredurg van in totaal 58 aanvragen.

Contingenten Tilburg 2017: uitgezet bij WonenBredurg: 56 van in totaal 132 aangevraagde contingenten.

### *Huisvesting van vergunninghouders*

De taakstelling voor het huisvesten van statushouders is in 2017 lager dan in 2016. We constateren een toename van het aantal nareizende gezinsleden van statushouders die al gehuisvest waren en gezinsleden van 18-plussers.

In 2017 hebben de corporaties in Breda en Tilburg wederom de volledige taakstelling gerealiseerd. De corporaties krijgen elk een aandeel in de totale taakstelling. Voor ons is dat in Breda 36% (87 personen) en in Tilburg 52% (148 personen). In werkelijkheid heeft WonenBreda in Breda 97 personen gehuisvest, van wie 50 nareizigers<sup>6</sup>, en in Tilburg 77 personen, van wie 12 nareizigers. Hierbij is nog geen rekening gehouden met de personen die al in 2016 zijn gehuisvest door WonenBreda en al meetelden voor de taakstelling 2017. Het betrof hier naar schatting 60 tot 70 personen.

De exacte aantallen gehuisveste vergunninghouders kunnen echter afwijken, vooral vanwege nareizigers; het kan voorkomen dat een bepaalde corporatie in verhouding meer nareizigers huisvest.

In beide steden zijn meer personen gehuisvest dan de taakstelling. In Tilburg was de taakstelling in mei 2017 gerealiseerd; uiteindelijk zijn er eind 2017 148 personen meer gehuisvest dan de taakstelling. Ook in Breda zijn er meer personen gehuisvest dan de taakstelling. Hier is een voorsprong opgebouwd van 35 personen. Deze voorsprong wordt in mindering gebracht op de taakstelling voor 2018.

De huisvesting van jonge vergunninghouders (18-23 jaar) blijft een aandachtspunt. In samenwerking met gemeenten en andere corporaties bieden wij deze groep in Tilburg onzelfstandige huisvesting. Dat wil zeggen dat meerdere vergunninghouders in een ruimere woning, of in een kamer in een studentenwoning tussen Nederlandse studenten wonen. Met de gemeente Tilburg zijn afspraken gemaakt over het faciliteren van de benodigde begeleiding van deze jongeren. We willen dat ze hun wooncarrière goed beginnen en een bijdrage leveren aan de leefbaarheid in onze complexen, straten en wijken.

### **Projecten in 2017**

#### *Projecten en initiatieven op het gebied van ouderenhuisvesting*

- Breda: de ingebruikname van een nieuw woonzorgcentrum met 66 woonzorgeenheden (intramuraal) voor Stichting De Leystroom en 16 appartementen (extramuraal).

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

- Breda: Halverwege 2017 is het woonproject aan de Leistraat opgeleverd. Dit project is tot stand gekomen op initiatief van Stichting Wierde voor volwassen kinderen met een verhoogde kans op psychoses.
- Breda: WonenBreda heeft in 2017 een samenwerkingsovereenkomst getekend met Stichting Zes om in de wijk Ginneken 14 appartementen en een zorgruimte te ontwikkelen voor 14 jongvolwassenen met het syndroom van Down. Dit project is ontstaan op initiatief van een aantal ouders die zich georganiseerd hebben in Stichting Zes. Deze stichting heeft ASVZ gevraagd om de benodigde 24-uurszorg te bieden.
- Tilburg: in de Reijshoeve in de wijk Reeshof heeft Amarant het contract opgezegd van een aantal woningen dat het huurde. Er is een nieuwe huurder gevonden in Zintri, dat begeleiding biedt aan mensen met autisme die gebaat zijn bij een beschutte woonomgeving. De verhuur van een aantal woningen, een gezamenlijke ruimte en een kantoorruimte is inmiddels van start gegaan.

<sup>6</sup> Nareizigers zijn gezinsleden van vergunninghouders met een verblijfsstatus van 5 jaar.

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

- Breda: in het kader van vroeg signaleren bij huurachterstand hebben we in 2017 de samenwerking met IMW voor het project Preventief voortgezet. In 2017 was het doel 40 huishoudens te bezoeken. Dit doel is ruimschoots gehaald.

Het project Preventief is doorontwikkeld naar Vroeg Eropaf Breda. De gemeente, corporaties en het IMW zijn geïnspireerd tot het opzetten van een gezamenlijke pilot vroegsignalering door een presentatie van het Amsterdamse vroegsignaleringsproject Vroeg Eropaf. Hierbij worden de bestaande trajecten, de samenwerking tussen corporaties en IMW en de samenwerking tussen gemeente en CZ/energieleveranciers, gecombineerd en uitgebreid met meer signaalpartners.

Het convenant Vroeg Eropaf Breda is begin 2018 ondertekend. Het doel van de pilot is in een zo vroeg mogelijk stadium Bredase huishoudens in beeld te krijgen die een hoog risico op financiële problemen hebben. Dit gebeurt op basis van daadwerkelijke signalen op huishoudensniveau en het proactief en ongevraagd aanbieden van hulp bij het vroegtijdig oplossen van problemen en voorkomen van ernstige schuldsituaties.

- Tilburg: in 2017 is een pilot voorbereid om gebruik te gaan maken van een ervaringsdeskundige voor:
  - het verbeteren van het contact tussen kwetsbare huurders en medewerkers en medehuurders;
  - het beter leren omgaan van medewerkers van corporaties met kwetsbare huurders. We kunnen beter contact leggen, waardoor onze dienstverlening beter wordt;
  - het bespreken en aanpakken van stigma's en negatieve beeldvorming over kwetsbare huurders.

In 2018 start de pilot met de inzet van ervaringsdeskundige(n) die we 8 uur per week inhuren van RIBW. De pilot duurt 1 jaar.

- Tilburg: de 4 woningcorporaties en de gemeente Tilburg hebben in het Woonconvenant 2015-2020 afgesproken een pilot woonlastencompensatie (WLC) te starten. De pilot kan een tijdelijke, financiële ondersteuning bieden aan huurders met te hoge woonlasten in nijpende situaties. In 2017 is aan 21 huurders een compensatie geboden. Het totaal aan toegezegde compensatie bedraagt in 2017 € 13.000. Daarvan kwam € 2.835 ten laste van WonenBreda. In 2017 is de pilot geëvalueerd door de Stuurgroep Convenant, waarna we besloten hebben meer maatwerk te bieden in de toekenning van de compensatie en de doelgroep actiever te benaderen.
- Tilburg: samen met RIWB, Het Werkt, ContourdeTwern, Prisma en de gemeente Tilburg zijn de eerste voorbereidingen getroffen om in Tilburg te beginnen met wijkcirkels. Een wijkcirkel is een groep van 8 tot 12 mensen die ieder in hun eigen huis wonen, maar een ondersteuningsvraag hebben en bij elkaar in de buurt wonen. De wijkcirkel brengt de mensen met elkaar in contact, zodat ze iets voor elkaar kunnen betekenen. De wijkcirkel wordt ondersteund door een vrijwilliger. Het streven is om in 2018 2 wijkcirkels in Tilburg te starten.

### **Samenwerking met gemeenten en zorgaanbieders**

In 2017 is de gemeente Tilburg doorgegaan met de ontwikkeling van het Zorg- en Veiligheidshuis en de Toegang (wijkteams). De medewerkers van WonenBreda in de wijk hebben te maken met de Toegang bij zorgmeldingen en de aanpak van overlast en verwarde personen. De samenwerking is in 2017 verbeterd. De gemeente heeft, in het kader van de aanpak van verwarde personen, in alle wijken een training aangeboden aan woonconsulenten en huismeesters van WonenBreda en andere netwerkpartners uit de wijk.

In Breda hebben wij op initiatief van de gemeente met corporaties en zorgaanbieders gesproken over de huisvesting van kwetsbare burgers. Naast huisvesting is er ook woonbegeleiding nodig, zodat ze een goede start kunnen maken en kunnen meedoen in de samenleving. Daar is ook samenwerking tussen corporaties, gemeente en zorgaanbieders voor nodig; met gemeente en zorgaanbieders voeren wij de dialoog over de verantwoordelijkheden.

## 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. In 2018 willen we ook in Breda met onze samenwerkingspartners social return implementeren. De eerste verkennende gesprekken zijn in 2017 al gehouden.

## ✓ Leefbaarheid

In de herziene Woningwet zijn de uitgaven voor leefbaarheid strakker begrensd en gemaximeerd op een bedrag van € 126,25 per daeb-woning. Binnen de wettelijke kaders spant WonenBreda zich in om een woonomgeving te realiseren voor ongestoord woongenot, die tevens schoon, heel en veilig is. Wij zoeken actief samenwerking 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 van 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. 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 voor 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 2017

Doel en doelgroep		Tilburg	Breda
	Fysiek	€ 21.179	€ 171.655
	Sociaal	€ 174.853	€ 61.054
Uitgaven leefbaarheidsactiviteiten	<b>totaal</b>	<b>€ 196.033</b>	<b>€ 232.708</b>
	Personeel	€ 1.504.104	€ 738.563
Uitgaven leefbaarheid	<b>totaal</b>	<b>€ 1.700.137</b>	<b>€ 971.271</b>
	Aantal daeb-woningen	16.843	8.711
	Leefbaarheid per daeb-woning	€ 100,94	€ 111,50

Toelichting op bedragen in de tabel:

- We hebben fysieke en sociale uitgaven voor leefbaarheid. Sociale uitgaven zijn buurtbemiddeling, schuldhulpverlening en samenwerkingsverbanden tussen corporaties en andere maatschappelijke samenwerkingspartners voor leefbaarheid of achter-de-voordeur-programma's. Fysieke uitgaven zijn bijvoorbeeld uitgaven voor cameratoezicht en achterpadverlichting.
- De uitgaven aan personeel zijn voor het dekkend netwerk van huismeesters en woonconsulenten, die vooral aan leefbaarheid werken. Hun overige uren besteden ze aan andere activiteiten, zoals huurincasso, beleidsvoorbereiding en nieuwbouw- en onderhoudsprojecten.

In 2017 was ons budget voor leefbaarheidsactiviteiten € 0,8 miljoen - exclusief de kosten van onze eigen medewerkers - waarvan we € 0,5 miljoen hebben besteed. Dit is 0,3% van de nettohuur over 2017. Hieronder staan enkele voorbeelden van leefbaarheidsacties en -projecten die de sociale samenhang bevorderen. Onze voorwaarde bij het helpen en ondersteunen van de leefbaarheidsactiviteit is, dat een activiteit van, voor of door huurders van WonenBredburg wordt georganiseerd en dat deze bijdraagt aan de leefbaarheid van een van onze complexen (of de direct daaraan grenzende omgeving).

#### *Huiskamer Calandstraat 25*

Bewoners van de wijk Geeren-Zuid organiseren wekelijks verschillende activiteiten voor hun medebewoners. Ze doen dit op een gedreven manier, waarbij ontmoeten en gezelligheid, maar ook ontwikkeling, tegengaan van vereenzaming en gezondheid thema's zijn. Activiteiten die wekelijks door zo'n 100 bewoners bezocht worden, zijn de koffieochtend, kaartochtend/-middag, knutselgroep, zitgymnastiek, samen eten en muziek maken. De bewoners komen ook in de huiskamer bij elkaar wanneer zij hun schoonmaakronde rond het complex hebben gedaan.

In Breda werd in juni een buitenspeeldag gehouden. Samen met aannemer Van Wijnen, gemeente Breda, Surplus en Breda actief organiseerden we een drukbezochte buitenspeelmiddag in het park aan de Epelenberg. We vonden het belangrijk om niet alleen de 300 woningen met groot onderhoud op te knappen, maar wilden ook een bijdrage leveren aan de leefbaarheid in de wijk. Er was een grote opkomst van jonge en oude wijkbewoners.

#### *Huurdersparticipatie Rosmolen*

In de wijk Rosmolen in Tilburg hebben wij samen met de nieuwe bewoners de indeling van hun woning en het gezamenlijk binnenterrein ontwikkeld. De gemeente nam de regie op zich om samen met de bewoners het openbaar gebied in te richten. De bijeenkomsten hebben er aan bijgedragen dat het contact tussen de burens goed is, ruim voordat de sleutels van de woningen werden uitgereikt. Wij hopen dat hierdoor een sociaal sterke buurt is ontstaan waar bewoners voor elkaar klaarstaan en waar ze zich verbonden voelen met de omgeving. Met dank aan de bewoners zien wij nu al een buurt waar ze trots op mogen zijn.

#### *Vrijwilligers Bachflat*

In Tilburg-Noord bedankte de commissie van huurders van de Bachflat, net als vorig jaar, zelf haar vrijwilligers. Die maken in en om het complex schoon, organiseren activiteiten en bezoeken zieke bewoners. Om ze te bedanken, heeft de commissie van huurders extra budget van WonenBredburg gekregen. Vorig jaar gingen ze met alle vrijwilligers lunchen bij De Nieuwe Heikant.

#### *Nieuwe commissieleden*

In Tilburg- West organiseerde de commissie van huurders 't Zand 1 een etentje voor de buurtbewoners bij Resto van Harte. Resto van Harte, dat onderdeel is van Tongerlose Hoef van Amarant, biedt maaltijden aan tegen een zeer gereduceerde prijs.

Er waren zo'n dertig buurtbewoners aanwezig en de bediening werd verzorgd door vrijwilligers uit de wijk. Tijdens het etentje hebben buurtbewoners elkaar beter leren kennen en zijn er nieuwe contacten ontstaan. De avond had bovendien als positief resultaat 2 nieuwe leden voor de commissie van huurders 't Zand 1.

#### *Trouwe huurders*

In 2017 deden we mee aan de landelijke Dag van het Huren en organiseerden daarom in Tilburg en Breda een high-tea-lunch. Daarmee zetten we trouwe huurders, die dat jaar 40 jaar bij ons huurden, in het zonnetje.

## ✓ **Prestatieafspraken**

WonenBreda heeft in Breda en Tilburg prestatieafspraken gemaakt met de corporaties, huurdersvertegenwoordiging en gemeenten. In de steden zijn langlopende kaders afgesproken in 'Convenant wonen Tilburg 2015-2020' en 'Alliantie Breda 2015 t/m 2018'. Jaarlijks kijken we opnieuw naar deze afspraken, waarna ze geactualiseerd of aangevuld worden. Leefbaarheid is in de prestatieafspraken een belangrijk onderwerp en wijkgericht werken staat dan ook centraal; we zijn met elkaar verantwoordelijk voor goed functionerende wijkteams waarin huismeesters, consultants, politie, sociaal-maatschappelijk werkers en gemeente intensief samenwerken. Die samenwerking zien we in Tilburg bijvoorbeeld in extra aandacht voor aandachtswijken, het maken van wijkplannen via de wijktoets, in de buurtregie, de aanpak van hennepeteelt en Tilburg Akkoord. Voorbeelden in Breda zijn Wijkimpuls, 'Breda Doet, samen verder!' en wijkplatforms.

We hebben in de twee steden een begin gemaakt om de huisvestingsopgave van de extramuralisering in de zorg te laten zien. Verder werken we zo goed mogelijk samen aan een goede woonbegeleiding.

## Duurzaamheid



De verduurzaming van het woningbezit is de afgelopen jaren hoog op de agenda gekomen. WonenBregburg werkt al vele jaren aan verduurzaming, maar de doelstellingen van de overheid en van de gemeenten vragen om een versnelling. Verduurzaming levert enerzijds een lager energieverbruik op, wat bijdraagt aan het betaalbaar houden van de woonlasten voor onze huurders. Anderzijds draagt het bij aan de doelstelling van een CO<sub>2</sub>-

neutrale woningvoorraad in Nederland. Bij energiebesparende maatregelen streven we naar lagere of gelijkblijvende woonlasten voor de huurders. We sturen op verbetering van het energielabel, waarbij maatregelen voor het verminderen van CO<sub>2</sub>-uitstoot het belangrijkste zijn. Bij de uitvoering ervan streven we naar zo min mogelijk overlast voor de huurder. Daarom verduurzamen we tegelijkertijd met groot of planmatig onderhoud.

Onze duurzaamheidsopgave wordt in belangrijke mate bepaald door verplichte wet- en regelgeving (nationaal en Europees).



### Doel t/m 2020

We werken aan woningen met een laag energieverbruik en lage CO<sub>2</sub>-uitstoot. Zo dragen we bij aan duurzaamheid en houden we de woonlasten betaalbaar. Concreet worden in de komende 10 jaar de woningen, waarvoor groot onderhoud staat gepland, verduurzaamd naar een energielabel B (of beter), indien dit technisch mogelijk en kwalitatief wenselijk is.

## ✓ Energiezuinige woningvoorraad

### Energetische maatregelen: labelsprongen

In Breda hebben we bij 188 woningen een labelverbetering gerealiseerd. In Tilburg hebben we 93 labelverbeteringen gerealiseerd. De verbeteringen variëren van 1 tot 6 labelsprongen.

Tabel Labelsprongen bezit WonenBredburg per 31 december

Labelsprongen: Breda		<u>1</u>	<u>2</u>	<u>3</u>	<u>4</u>	<u>5</u>	<u>6</u>
Certificaat A, A+, B	117	29	10	10	10	27	31
Certificaat C, D	56	3	16	32	5	0	0
Certificaat E, F, G	15	5	10	0	0	0	0
<b>Totaal</b>	<b>188</b>	<b>37</b>	<b>36</b>	<b>42</b>	<b>15</b>	<b>27</b>	<b>31</b>

Labelsprongen: Tilburg		<u>1</u>	<u>2</u>	<u>3</u>	<u>4</u>	<u>5</u>	<u>6</u>
Certificaat A, A+, B	28	25	0	0	0	1	2
Certificaat C, D	63	44	18	1	0	0	0
Certificaat E, F, G	2	1	1	0	0	0	0
<b>Totaal</b>	<b>93</b>	<b>70</b>	<b>19</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>2</b>

Tabel Energielabels zelfstandige woningen WonenBredburg gecertificeerd per 31 december

	2016	2017	Alphen en Chaam	Breda	Gilze en Rijen	Tilburg	Zundert
Energielabels zelfstandige woningen	2016	2017					
Gemiddelde labelklasse op totaal*	C	C	A+	C	A	C	C
Aantal met label EFG*	4.642	4.552		2.587		1.965	
% EFG-label op totaal	18,5%	18,2%		29,8%		12,1%	
Aantal woningen zonder certificaat**	562	558		41		517	
Aantal woningen zonder afgemeld label	98	89		20		69	
Totaal aantal woningen	25.000	25.019	32	8.669	116	16.185	17

\*) o.b.v. certificatie door Atriensis \*\*) aantal woningen waar wel een label op basis van bouwjaar is bepaald, maar nog geen energie-index o.b.v. van certificaat.

### Warmte-exploitatie

Met de invoering van de Warmtewet op 1 januari 2014 is WonenBredburg warmte-exploitant geworden van complexen met collectieve warmte-installaties, waar WonenBredburg de warmte aan bewoners levert en afrekent. WonenBredburg is voor circa 7.000 woningen warmteleverancier.

Ons warmteprijzenbeleid is gebaseerd op een kostenneutrale warmte-exploitatie. De warmteprijzen van 2017 waren, net als die van 2016, lager dan de maximale prijzen die de Autoriteit Consument en Markt (ACM) vaststelde in het kader van de Warmtewet.

Met het professionaliseren van de warmte-exploitatie brengen we het rendement per installatie in beeld en verbeteren we die waar mogelijk. Hiermee dragen we bij aan de betaalbaarheid van de warmtekosten.

Waar de warmteopwekking nu veelal gebeurt door gasgestookte installaties die CO2 produceren, gebeurt dit in de toekomst door duurzame installaties. De warmte-exploitatie speelt zo een belangrijke rol in onze verduurzamingsopgave.

## ✓ Prestatieafspraken

WonenBredburg heeft zowel in Breda als Tilburg prestatieafspraken gemaakt met de corporaties, huurdersvertegenwoordiging en gemeenten. In beide steden zijn langlopende kaders afgesproken: 'Convenant wonen Tilburg 2015-2020' en 'Alliantie Breda 2015 t/m 2018'. Jaarlijks worden deze afspraken opnieuw bekeken en geactualiseerd of aangevuld. In de prestatieafspraken is duurzaamheid een belangrijk onderwerp. In beide steden zijn dan ook afspraken gemaakt over zogeheten labelverbetering bij groot onderhoud. Het afgelopen jaar is er meer aandacht gekomen voor CO2-reductie. In beide steden wordt in 2018 gewerkt aan een routekaart om uiteindelijk een CO2-neutrale woningvoorraad te hebben.



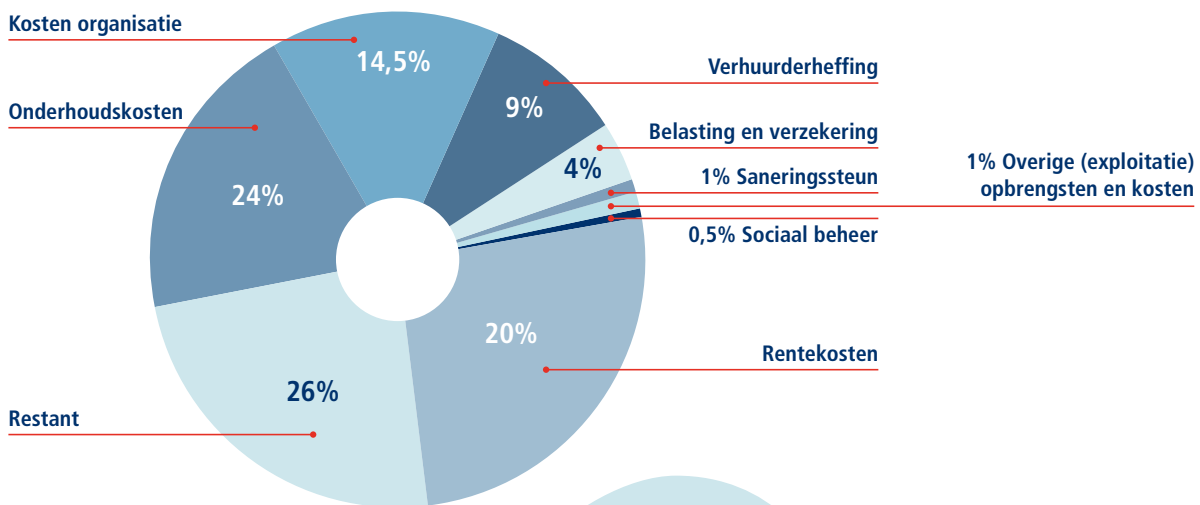
## BEDRIJFSVOERING

### Financieel gezond



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 volks-

huisvestelijke 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.



Bij een maandhuur van € 510,44

Onderhoudskosten	-124,67
Belasting en verzekering	-19,46
Sociaal beheer	-2,10
Verhuurderheffing	-45,73
Kosten organisatie WonenBreborg	-74,61
Rentekosten	-103,33
Overige (exploitatie)opbrengsten en kosten	-6,06
<b>Totaal uitgaven:</b>	<b>-375,95</b>
Tussensaldo:	134,49

Opbrengsten totaal

172 x miljoen

Onderhoudskosten	-42,0
Belasting en verzekering	-6,6
Sociaal beheer	-0,7
Verhuurderheffing	-15,4
Kosten organisatie WonenBreborg	-25,1
Rentekosten	-34,8
Overige (exploitatie)opbrengsten en kosten	-2,0
<b>Saldo</b>	<b>45,3</b>



#### Saldo

Dit bedrag wordt gebruikt voor investeringen in groot onderhoud en duurzaamheid.



#### Rente

Dit is de rente die we voor onze leningen moeten betalen.



#### Onderhoud aan onze woningen

Zo blijven de woningen in goede staat.



#### Verhuurderheffing en saneringssteun

Geld dat we bijdragen aan de financiën van het rijk en een bijdrage voor steun aan andere corporaties.



#### Organisatiekosten

Dit zijn voor het grootste deel personeelskosten. Kosten voor de huismeesters, woonconsulenten in de wijk, de vakmannen van het Onderhoudsbedrijf, de medewerker van het KCC aan de telefoon (de kosten zijn gedaald sinds 2010 van 23% naar 14,5%).



#### Overige (exploitatie)opbrengsten en kosten

Hiermee bedoelen we kosten voor schoonmaak, kosten VVE's, huurgewinning, huurkorting, vergoedingen bij groot onderhoud of herstructurering, betalingsregelingen.



#### Belasting en verzekering

Verder betalen we onroerendezaakbelasting, rioolbelasting en verzekering van de woningen.

Doel t/m 2020

Wij blijven financieel gezond om ook in de toekomst te blijven doen wat we doen.

## ✓ Ontwikkelingen met financiële invloed

In 2017 zijn er enkele ontwikkelingen geweest die invloed hadden op de positie van WonenBreborg. De ontwikkelingen die een materiële (financiële) invloed (kunnen) hebben, zijn hieronder geduid.

### Mogelijke overname bezit stichting WSG

Stichting WSG is in 2010 in grote financiële problemen gekomen. Ondanks tal van maatregelen is het niet gelukt om WSG weer gezond te maken. WSG is in samenspraak met het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW: borger van de leningen en belast met de saneringsfunctie) in gesprek gegaan met AlleeWonen (per 16 april 2018 genaamd Alwel), Casade, Leystromen, Stadlander, Thuisvester, WonenBreborg, Woonkwartier, Woonlinie en Woonvizier om te komen tot een duurzame oplossing.

WonenBreborg ziet het als zijn maatschappelijke taak om een bijdrage te leveren aan de oplossing van het financiële probleem van WSG.

Op 11 oktober 2017 ondertekende WonenBreborg, net als de andere corporaties en WSG, een intentieovereenkomst. Met het zetten van deze handtekening verklaren de partijen zich bereid om ieder een deel van het WSG-bezit en een deel van de leningen over te nemen. De transactie krijgt dan de vorm van een zuivere, juridische splitsing. Mogelijk wordt deze intentieovereenkomst nog aangepast. Wanneer het saneringsbesluit van WSW hierop wordt geënt, kan de definitieve intentieovereenkomst worden uitgevoerd. Daarmee is opsplitsing en opheffing van WSG het uiteindelijke resultaat.

De voorgenomen transactie is niet opgenomen in de jaarrekening van 2017, omdat op balansdatum nog geen zekerheid bestaat of – en in welke vorm – deze transactie daadwerkelijk gaat plaatsvinden.

### Verskil tussen marktwaarde en bedrijfswaarde

De marktwaarde van het vastgoed in exploitatie van WonenBreborg bedraagt eind 2017 € 2,57 miljard. De bedrijfswaarde is € 1,41 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 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 afkooperpachtregeling 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.

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 2017:

*(bedragen x € 1.000.000)*

	waarde
Marktwaarde jaarrekening 2017	€ 2.569
Marktwaarde na stap 1: woningen doorexploiteren in plaats van uitponden	€ 2.062
Marktwaarde na stap 2: streefhuur in plaats van markthuur	€ 1.694
Bedrijfswaarde	€ 1.412
Restant verschil marktwaarde en bedrijfswaarde	€ 282

## Herziening Woningwet

Sinds begin 2015 voeren we het organisatieproject 'implementeren wijzigingen Woningwet' uit. In het eerste kwartaal van 2018 beëindigen we het organisatieproject en hebben dan alle doelstellingen gerealiseerd.

In 2017 hebben we van de Autoriteit woningcorporaties goedkeuring ontvangen voor de administratieve scheiding in daeb en niet-daeb activiteiten. We hebben eveneens goedkeuring gekregen voor de statutenwijziging van onze dochterondernemingen en voor de aanpassing van het reglement financieel beleid en beheer. De administratieve scheiding en andere belangrijke wijzigingen, zoals passend toewijzen, hebben we doorgevoerd in onze administratieve systemen, processen en informatievoorziening.

## Verhuurderheffing

De verhuurderheffing betekent een flinke aanslag op ons budget. WonenBregburg betaalde in 2017 € 15,3 miljoen aan verhuurderheffing (belastingjaar 2016). Voor 2018 is € 16,2 miljoen begroot (belastingjaar 2017). De overheid verhoogt de verhuurderheffing van 0,543% van de WOZ-waarde (2017) tot 0,593% in 2022. Wij houden in onze financiële meerjarenraming rekening met de vastgestelde heffingspercentages. Wel is eind december 2016 de kortingsregeling verruimd, waardoor bij de nieuwbouw van woningen met een maandhuur onder de eerste aftoppingsgrens (€ 597,30 in 2018) een heffingsvermindering van € 10.000 kan worden verkregen. Bij onze investeringsplannen houden we hier rekening mee.

## 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-toezichtskader. 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. Begin 2018 hebben de Aw en het WSW ter consultatie een concept gezamenlijk beoordelingskader gepresenteerd. Dit beoordelingskader treedt vermoedelijk in werking vanaf 2019. Een belangrijke aanpassing betreft het vervangen van de bedrijfswaarde door de zogenaamde beleidswaarde. Daarbij vervalt de DSCR als ratio. In het concept beoordelingskader zijn nog vele normeringen niet ingevuld, waardoor het lastig is om nu al definitieve conclusies te trekken of het nieuwe beoordelingskader gevolgen heeft voor ons, al is de verwachting dat ons beleid voortgezet kan worden.

## ✓ 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 is het vastgoed gescheiden in een daeb en een niet-daeb tak. Beide takken moeten afzonderlijk van elkaar structureel levensvatbaar en financierbaar zijn. Om dit te toetsen, zijn door Autoriteit woningcorporaties (Aw) en Waarborgfonds Sociale Woningbouw (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 2018/jaarrekening 2017) voeren we een 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 geactualiseerd door de managers binnen WonenBregburg. De stresstest voeren we uit voor de geconsolideerde cijfers van daeb en niet-

daeb; deze cijfers worden getoetst aan de interne norm. De uitkomsten van daeb en niet-daeb afzonderlijk worden getoetst aan de externe 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 (kasstroom prijspeil ultimo 2016). We hebben een risicomatrix opgesteld, die in één 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.

### 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 (daeb met volkshuisvestelijke bestemming)	> 30%	> 20%	> 40%
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. bestemming)	niet-daeb
Jaarrekening 2017	ja	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 2017	ja	ja	ja	ja
Gematigd risicoprofiel	ja			
Hoog risicoprofiel	nee, 1 jaar hersteltijd			

Toelichting geelgekleurde markering: dit betekent dat de interne norm op de balansdatum 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.

De LTV op basis van bedrijfswaarde (geconsolideerd) voldoet bij het hoog risicoprofiel in 2018 niet aan de interne norm; omdat de hersteltijd echter slechts 1 jaar is en de ontwikkeling daarna structureel positief is, is er geen extra maatregel nodig bij 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.

<b>Dekkingsratio o.b.v. marktwaarde</b>	<b>voldoet aan interne norm</b>		<b>voldoet aan externe norm</b>	
	<b>geconsolideerd</b>		<b>daeb</b>	<b>niet-daeb</b>
Jaarrekening 2017	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.

<b>ICR</b>	<b>voldoet aan interne norm</b>		<b>voldoet aan externe norm</b>	
	<b>geconsolideerd</b>		<b>daeb</b>	<b>niet-daeb</b>
Jaarrekening 2017	ja		ja	ja
Gematigd risicoprofiel	nee, 1 jaar hersteltijd			
Hoog risicoprofiel	nee, 9 jaar hersteltijd			

Toelichting blauwgekleurde 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, voldoet aan de interne norm.

Toelichting geelgekleurde markering: dit betekent dat op de balansdatum de interne norm niet wordt gehaald en dat deze zich zonder aanvullende maatregelen niet of onvoldoende positief ontwikkelt en, gedurende het in de tabel aangegeven aantal jaren, niet voldoet aan de interne norm. Wel wordt in alle jaren voldaan aan de externe norm.

De ICR (geconsolideerd) voldoet bij het gematigd risicoprofiel in 2018 niet aan de interne norm, doordat de operationele kasstroom lager uitvalt. Omdat de hersteltijd echter slechts 1 jaar is en de ontwikkeling daarna structureel positief is, wordt voldaan aan de voorwaarden voor het gematigd risicoprofiel.

De ICR (geconsolideerd) voldoet bij het hoog risicoprofiel in 5 van de 10 jaren niet aan de interne norm, doordat de operationele kasstroom sterk afneemt; daardoor dalen de schulden minder sterk en dalen de rentelasten niet. De lagere kasstroom is vooral te herleiden tot risico's met betrekking tot hogere kosten vanwege de economische groei, regelgeving (verhuurderheffing en duurzaamheid) en vertraging van onderhouds- en bouwplannen doordat aannemers de vraag niet aankunnen. Omdat de hersteltijd 9 jaar is, wordt niet voldaan aan de voorwaarden voor het hoog risicoprofiel. De resultaten voldoen in sommige jaren net wel en in andere jaren net niet aan de norm, waardoor marginaal ingrijpen voldoende is om in alle jaren aan de norm te voldoen. Een beperkte vertraging van duurzaamheidsinvesteringen zal er na verloop van tijd bijvoorbeeld toe leiden dat alle ratio's weer aan de normering voldoen.

### 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 (na saldering interne lening)	voldoet aan interne norm	voldoet aan externe norm	
	geconsolideerd	daeb	niet-daeb
Jaarrekening 2017	ja	ja	nee, 3 jaar hersteltijd
Gematigd risicoprofiel	ja		
Hoog risicoprofiel	ja		

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. Dit is reeds met deze partijen afgestemd.

De DSCR van de niet-daeb tak voldoet bij het basisscenario niet aan de externe norm. Dit wordt veroorzaakt door de versnelde aflossing van de interne lening. De versnelde aflossing is het gevolg van de forse stijging aan liquide middelen vanwege verkopen.

Conclusie van de financiële foto en de stresstest is, dat de uitkomsten vertrouwen geven in de toekomst. Van belang blijft continu te bewaken of, en in welke mate, WonenBregburg met benoemde of onvoorziene risico's geconfronteerd wordt, zodat er een financieel herstelplan 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 norm voor de ICR te kunnen voldoen.

Als bijsturing kunnen maatregelen bestaan uit aanpassing van investerings-, onderhouds- en/of huurbeleid. Het beperken of verschuiven van investeringen en/of onderhoudswerk en het (extra) verhogen van huren leidt tot verbetering van kasstromen. Daarbij wordt getoetst of de maatregelen binnen de wettelijke kaders blijven en of deze realistisch zijn.

Bij het opstellen van de begroting 2018 is een herstelplan geschreven dat kan worden uitgevoerd als het hoog risicoprofiel zich voordoet. Het plan bevat een fall back scenario waarin 3 maatregelen zijn opgenomen die ervoor zouden kunnen zorgen dat de ratio's verbeteren, zodat aan de interne normen voldaan kan worden. Deze maatregelen zijn: het tijdelijk schrappen van groot onderhoud en duurzaamheidsinvesteringen, het schrappen van 50% van de nieuwbouwinvesteringen en het verhogen van de huursom met 1% gedurende 2 jaar.

## Organisatie die continu verbetert

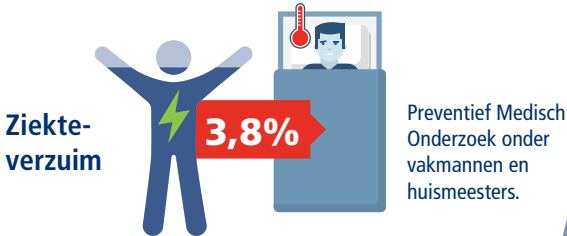


Onze huurders, woningzoekenden en andere stakeholders verwachten terecht steeds meer van WonenBreborg. Daarom willen wij ons werk steeds beter en slimmer organiseren. Dit vraagt om

een prettige, innovatieve werkomgeving met ontwikkelings- en doorgroeimogelijkheden voor onze medewerkers.

### Ontwikkelingen

- Start pilots Wijkgericht Werken en Sturen: de wijk en huurder centraal, in 1 team alle functies bij elkaar
- Continu verbeteren met LEAN: processen eenvoudiger en efficiënter maken, 10 medewerkers zijn Greenbelt-lean en kunnen dus helpen. Ook starten we met Emprover, digitale verbeterideeënbank.
- HPO verbeterprogramma, we behaalden een 7,5. Weer een stuk hoger dan de meting ervoor. We blijven continu verbeteren.



### Social return

Mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt werk bieden. Prestatieladder Sociaal Ondernemen (PSO) op trede 1.



### Integriteit

- 0 Klachten
- 4 Meldingen Vertrouwenspersoon
- 0 Klokkenluiders

21 Incidenten (2016: 27)



### Veilig werken

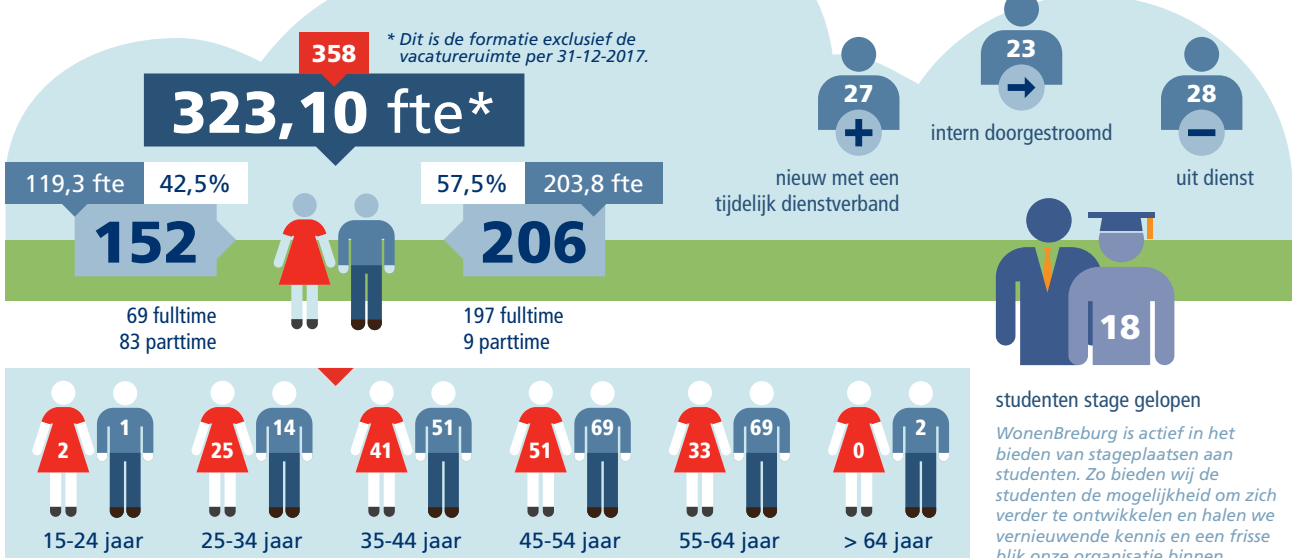
- WonenBreborg is aangesloten bij convenant Veilige Publieke Taak voor Tilburg.
- Medewerkers en leidinggevenden weten hoe ze moeten handelen en krijgen herhalingstrainingen 'omgaan met agressie'.

### Strategische personeelsplanning

- Gestart: inzicht in ontwikkelingen per afdeling en wat dit betekent voor de medewerkers.
- Invoeren ontwikkelgesprekken voor medewerkers met P&O: meer aandacht voor individuele loopbaanwensen.
- Verdere digitalisering prestatiecyclus: meer betrokkenheid medewerkers en minder administratie.



### Personele bezetting 31-12-2017



### Doel t/m 2020

Help ons te verbeteren. Deel uw tips en ergenissen.

## ✓ **Ontwikkelingen organisatie**

### **Uitvoering ondernemingsplan 2017-2020**

We hebben het ondernemingsplan voor de jaren 2017-2020 actief ter hand genomen en de doelstellingen vertaald naar de verschillende afdelingen. De resultaten in 2017 voor de verschillende doelstellingen, zoals betaalbaarheid van wonen, optimale dienstverlening aan onze klanten, beschikbaarheid van woningen, succesvolle wijken, duurzaamheid, een financieel gezonde organisatie en een organisatie die continu verbetert, maken we in dit jaarverslag zichtbaar.

### **HPO programma en continu verbeteren**

WonenBregburg streeft ernaar een HPO (High Performance Organisation) te worden. Om de ontwikkeling te volgen, is in 2017 een derde HPO-meting gehouden, die 1 keer in de 2 jaar plaatsvindt. De uitkomsten zijn voor een derde keer op rij positief; we hebben weer een stap gezet in de continue verbetering van onze organisatie. Daarnaast lopen er verschillende initiatieven om te werken met de resultaten van de HPO-metingen. Zo zijn we in 2017 gestart met een programma om het leiderschap verder te verbeteren.

Om onze werkprocessen eenvoudiger en efficiënter te laten verlopen en het niveau van onze dienstverlening te verbeteren, maken we gebruik van de LEAN-aanpak. In 2017 hebben we hiermee de primaire processen servicekostenafrekening en planmatig onderhoud aangepakt. Daarbij hebben alle leidinggevenden een workshop LEAN gevolgd en zijn een tiental medewerkers opgeleid tot LEAN Greenbelt, een medewerker die is opgeleid om de LEAN-verbetermethodiek toe te passen.

We zijn eveneens gestart met Emprover, een digitale tool die het bedenken en implementeren van verbetervoorstellen in de organisatie bij alle medewerkers stimuleert.

### **Veranderingen in de organisatie**

#### *Samenstelling bestuur*

Met het vertrek van Aline Zwierstra als directeur-bestuurder was er een vacature ontstaan in het bestuur. Deze hebben wij intern opnieuw kunnen invullen. Caroline Timmermans is per 1 november benoemd als directeur-bestuurder. Caroline is sinds 1 januari 2006 werkzaam bij WonenBregburg. Haar loopbaan schetst een mooie mix van sociale bewogenheid en vastgoedexpertise; die beide kanten heeft ze de afgelopen jaren ook laten zien in haar rol van manager Ontwikkeling vastgoed. Als directeur-bestuurder kan Caroline haar kwaliteiten nog meer in de volle breedte inzetten.

Omdat we ons voortdurend willen verbeteren, hebben we in 2017 ook binnen de organisatie een aantal zaken veranderd.

#### *Verandering aanpassing aansturing reparatieonderhoud*

Vanaf maart 2017 wordt het reparatieonderhoud door 1 manager aangestuurd in plaats van door 2. De manager blijft rechtstreeks leidinggeven aan de uitvoerders en geeft daarnaast leiding aan een teamleider. Deze teamleider geeft onder andere leiding aan de ondersteunende activiteiten, zoals planning, magazijnbeheer en administratie.

#### *Aanpassingen afdelingen Techniek en Bestaand vastgoed*

Het team Installatieonderhoud en contractmanagement van de afdeling Techniek is ontwikkeld naar een team Contractmanagement. Hiermee ontstaat een verdeling in specialisatie tussen projectleiders en contractmanagers, waardoor we het inkoop- en contractmanagement verder professionaliseren.

#### *Formeren afdeling Vastgoedprojecten*

Daarnaast zijn er plannen om de activiteiten voor groot onderhoud en ontwikkeling van vastgoed samen te voegen in een afdeling Vastgoedprojecten. Hiermee wordt efficiency bereikt op managementniveau en ontstaat meer samenhang tussen deze aandachtsgebieden.

## ✓ Ontwikkelingen personeel

### *Personele bezetting*

Op 31 december 2017 bestond het personeelsbestand van WonenBreborg uit 358 medewerkers. De personeels- en leeftijdsopbouw zien er als volgt uit:

2017	fulltime	parttime	totaal	%	fte <sup>(1)</sup>
Vrouwen	69	83	152	42,5%	119,3
Mannen	197	9	206	57,5%	203,8
<b>Totaal</b>	<b>266</b>	<b>92</b>	<b>358</b>	<b>100%</b>	<b>323,1</b>

1. Dit is de formatie exclusief de vacatureruimte per 31 december 2017.

2017	15-24 jaar	25-34 jaar	35-44 jaar	45-54 jaar	55-64 jaar	>64 jaar	totaal
Vrouwen	2	25	41	51	33	0	152
Mannen	1	14	51	69	69	2	206
<b>Totaal</b>	<b>3</b>	<b>39</b>	<b>92</b>	<b>120</b>	<b>102</b>	<b>2</b>	<b>358</b>

### *Instroom, doorstroom en uitstroom van medewerkers*

In 2017 heetten we 27 nieuwe medewerkers welkom, 28 medewerkers traden uit dienst. Binnen de organisatie stroomden 23 medewerkers intern door naar een nieuwe uitdaging.

### *Vitaliteitsbeleid*

Als we naar ons arbeidsverzuim vanwege ziekte kijken, constateren we dat het gemiddeld verzuimpercentage net onder (2017= 3,76 inclusief oproepuren) de 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.

We hebben in 2017 een gericht Preventief Medisch Onderzoek (PMO) onder vakmannen en huismeesters uitgevoerd. Wij zien dat het verzuim in deze functies veel te maken heeft met klachten op het gebied van houdings- en bewegingsapparaat (lichaam) en psychische klachten naar aanleiding van (agressie)incidenten. WonenBreborg heeft hier aandacht voor en met een PMO kunnen wij net een stapje verdergaan, door klachten op dit gebied te beperken en liefst te voorkomen.

### *Ontwikkeling van medewerkers*

Doorstroming en ontwikkeling van medewerkers dragen bij aan de ontwikkeling van WonenBreborg. We stimuleren interne doorstroming dan ook met een interne wervingsaanpak, het invullen van tijdelijke vervanging en de vele opleidingsmogelijkheden. Met de invoering van het ontwikkelgesprek tussen medewerker en P&O wordt ook aandacht besteed aan inzetbaarheid en ambities voor de wat langere termijn.

Het initiatief van de Brabantse woningcorporaties op dit gebied, Expeditie Loopbaan, biedt laagdrempelige ondersteuning bij inzicht in loopbaanmogelijkheden en werken aan loopbaanvaardigheden.

### *Volgende stap in employee- en manager-selfservice P&O*

In 2017 hebben we de eerste vervolgstappen gezet voor de digitalisering en het gebruiksvriendelijker maken van P&O-processen. Medewerkers en leidinggevenden kunnen nu zelf direct personele zaken als verlofaanvragen, declaraties en werving bij vacatures regelen. Zo is de prestatiecyclus verbeterd en gedigitaliseerd, waarbij de focus is komen te liggen op het inzetten van talenten en het bespreken van voortgang. Verder hebben wij sollicitanten-selfservice ingevoerd, waardoor zowel de interne als externe werving efficiënter verloopt, omdat kandidaten digitaal kunnen solliciteren.

### *Klachtencommissie medewerkers WonenBreborg*

De klachtencommissie heeft in 2017 geen klachten over ongewenst gedrag ontvangen. Klachten worden behandeld volgens de klachtenregeling voor ongewenst gedrag van WonenBreborg. Een medewerker kan zelf, of met ondersteuning van de vertrouwenspersoon, bij de commissie terecht.

De vertrouwenspersoon is geen lid van de klachtencommissie. De vertrouwenspersoon fungeert als klankbord en zorgt voor de eerste opvang bij een melding.

De vertrouwenspersoon heeft een viertal meldingen ontvangen. Van deze meldingen hadden er 3 betrekking op ongewenst gedrag en 1 melding was gerelateerd aan ontevredenheid met het werk.

Deze meldingen hebben niet tot een klacht geleid en zijn naar behoren afgehandeld.

Via het klokkenluiderssysteem zijn geen meldingen gedaan.

### *Agressieprotocol en convenant Veilige Publieke Taak*

WonenBreborg 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 in het omgaan met agressie en het houden van ordegesprekken.

In 2017 zijn 21 incidenten geregistreerd, een afname van 6 ten opzichte van 2016. We constateren echter dat onze medewerkers vaker te maken krijgen met verwarde huurders met psychische problemen, waarbij schelden en bedreigingen vaker voorkomen. Om hier goed mee om te kunnen gaan, hebben we extra trainingen ingezet voor de medewerkers en hun leidinggevenden.

### *Social return, participatie en diversiteit*

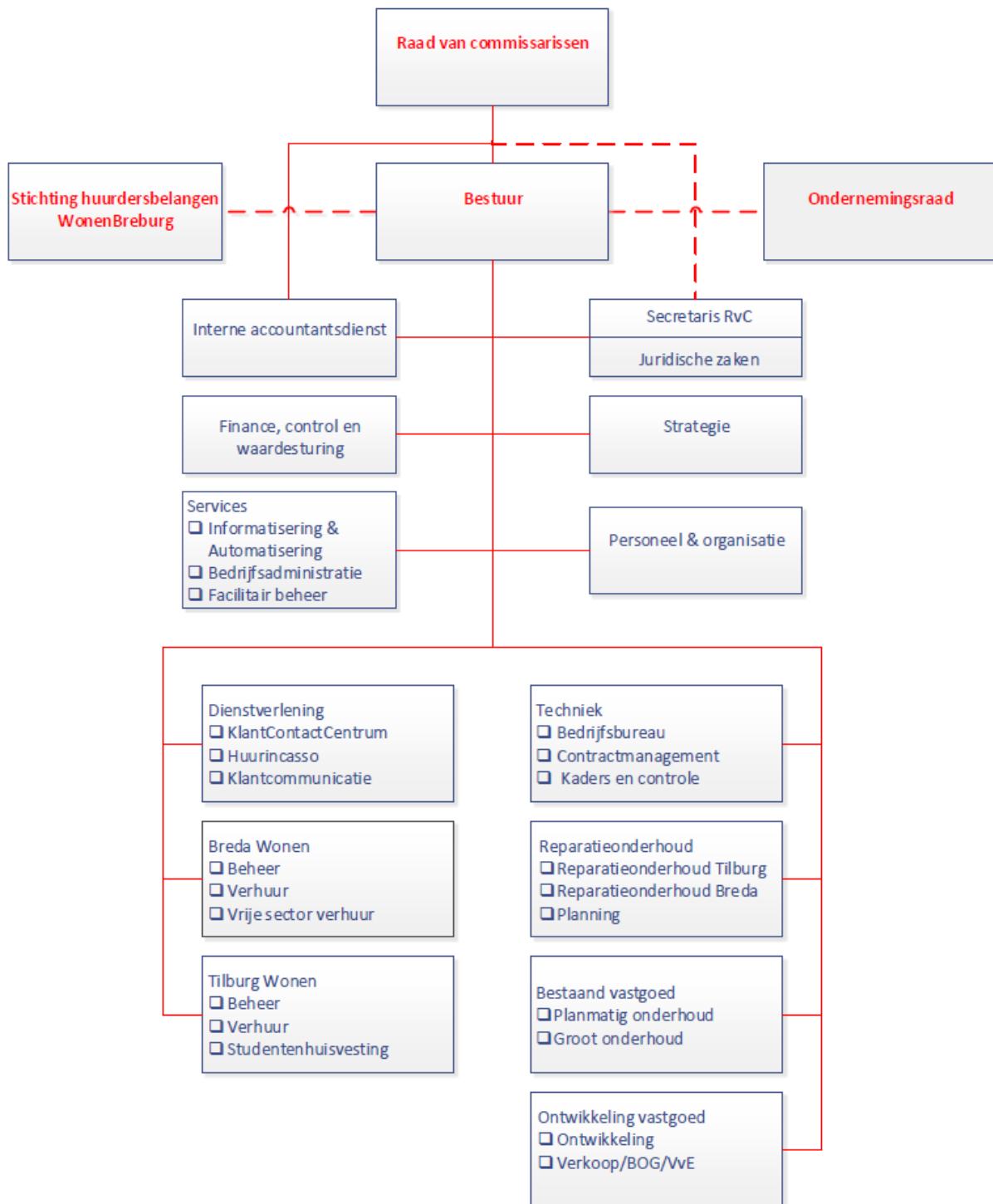
Dankzij de bewezen aanpak van social return kunnen mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt steeds vaker meedraaien in het reguliere bedrijfsleven. In 2015 zijn we voor het eerst gecertificeerd volgens de Prestatieladder Sociaal Ondernemen (PSO); we waren toen aspirant-deelnemer. In 2017 hebben we bij de certificatie trede 1 bereikt. Wij blijven actief om deze trede te behouden.

Verder bieden we in het kader van de Participatiewet arbeidsplaatsen aan mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt; in 2017 hebben we 8 collega's die tot deze doelgroep behoren. Dat aantal is in lijn met de doelstellingen in ons ondernemingsplan.

Wij bevorderen de diversiteit binnen onze organisatie om zo betere resultaten te behalen voor onze klanten, met een team van medewerkers die talent en passie hebben voor hun werk. Ook willen we zo een betere afspiegeling van de beroepsbevolking laten zien.

## ✓ Organisatiestructuur

De organisatiestructuur per maart 2018.



## Governance



WonenBregburg vindt goed bestuur en toezicht erg belangrijk. Wij borgen dit door effectief toezicht, een transparante inrichting van de organisatie, een voortdurende dialoog met onze belanghebbenden en een zorgvuldige omgang met onze 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'.

Het vastleggen van de governance-regels 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 belangenverstrengeling wordt vermeden of, als deze zich voordoet, beheerst.

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

### Kernwaarden als leidraad voor gedrag en cultuur

Het bestuur en de raad van commissarissen zijn zich bewust van hun voorbeeldfunctie binnen en buiten WonenBregburg. Als leidraad gebruiken ze hiervoor de kernwaarden van WonenBregburg. Het bestuur en de raad 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 is belast met het besturen van de Stichting WonenBregburg en de met haar verbonden onderneming en deelnemingen.

Het bestuur werkt vanuit een heldere missie, een toekomstgerichte visie en een uitgewerkt ondernemingsplan 2017-2020 en is belast met de realisatie van de doelstellingen en de strategie van de woningcorporatie. Hierbij opereert het bestuur transparant en legt gevraagd en ongevraagd verantwoording af over het handelen. Het schept voorwaarden voor een adequaat en kritisch intern toezicht en leeft de principes van goed bestuur na.

De taakverdeling binnen het bestuur ziet er in grote lijnen als volgt uit:

#### *Hans Pars*

Is de bestuursvoorzitter en stuurt de Vastgoedafdelingen aan, met uitzondering van de afdeling Reparatieonderhoud. Verder neemt hij deel aan het Alliantie- en Directeurenoverleg in Breda, evenals het Convenant Wonen- en OTC-overleg in Tilburg. Ook is hij bestuurlijk de eerste contactpersoon voor de wethouders in Breda en Tilburg met wonen in hun portefeuille.

### *Caroline Timmermans*

Is verantwoordelijk voor de afdelingen Wonen en Reparatieonderhoud. Zij is bestuurlijk de eerste contactpersoon voor de huurdersorganisaties, de maatschappelijke partners en de wethouders in Breda en Tilburg die zich met het sociaal domein bezighouden.

### *Leo Schuld*

Stuurt de afdelingen Dienstverlening, Services, Strategie en Finance Control & Waardesturing aan en is de eerste contactpersoon van de Autoriteit woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

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*

		PE-punten 2015	PE-punten 2016	PE-punten 2017
J. Pars*	bestuursvoorzitter	20	50,5	56
L. Schuld	directeur-bestuurder	35	126	54
C. Timmermans**	directeur-bestuurder			13

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

\*\* Mevrouw C. Timmermans is per 1 november 2017 directeur-bestuurder.

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. WonenBreda maakt sinds 2016 gebruik van de diensten van EY. 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 adviseur van de afdeling FC&W en de bestuurssecretaris zitting hebben. De auditcommissie neemt kennis van deze punten en bewaakt de verbeteracties die daaruit voortkomen.

### **Interne accountantsdienst**

WonenBreda 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). De positionering van de controlfunctie en de financiële functie binnen WonenBregburg is in september 2017 goedgekeurd door de raad van commissarissen.

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 2017 goedgekeurd. Tevens worden de bevindingen van de IAD gedeeld met het bestuur, het management, afdeling FC&W, 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-/leveranciersrelaties 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. De aanbevelingen worden actief opgevolgd.

## Risicomanagement



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, blij-

ven 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.

### De risicobereidheid met betrekking tot de significante risico's

De risicobereidheid kan bepaald worden op basis van de analyse van de risico's en de beheersingsmaatregelen, het huidige risicoprofiel, dat wordt afgezet tegen het gewenste risicoprofiel. De risicobereidheid van WonenBreborg is defensief. Gezien de externe druk en de steeds verdergaande regulering zijn risico's echter niet altijd te vermijden.

In het definiëren van de risicobereidheid wordt rekening gehouden met de ambitie van WonenBreborg om de doelstellingen uit het ondernemingsplan 2017-2020 te behalen, maar nooit ten koste van financiële gezondheid. Om deze reden worden jaarlijks op basis van de stresstest fall back scenario's doorgerekend, waarbij een herstelplan wordt geschreven om zeker te zijn dat ingrijpen mogelijk is.

In 2018 wordt de huidige risicoanalyse afgezet tegen het gewenste risicoprofiel, zodat er gericht actieplannen kunnen worden opgesteld per risico.

### De meest significante risico's en de getroffen, risicobeperkende maatregelen

WonenBreborg analyseert en beheerst zijn risico's door ze te splitsen naar categorieën. Vervolgens worden per geïdentificeerd risico de beheersingsmaatregelen geïdentificeerd. Waar mogelijk, is per beheersingsmaatregel een kwalitatieve beschrijving van de te verwachte effectiviteit van de genomen maatregelen opgenomen. WonenBreborg heeft beheersingsmaatregelen getroffen voor het overgrote deel van de geïdentificeerde risico's en onzekerheden.

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 is het vastgoed gescheiden in een daeb en een niet-daeb tak. Beide takken dienen afzonderlijk van elkaar structureel levensvatbaar en financieerbaar te zijn. Om dit te toetsen, zijn door Aw en WSW voor beide vastgoedtakken externe normen gesteld.

## Risicoanalyse en risicobeheersing

Begin 2018 is de risicoanalyse geactualiseerd. De grootste risico's die WonenBregburg voor zichzelf ziet, zijn in volgorde van zwaarte:

Risico's	Maatregelen
<p>Aantrekkende economie leidt tot hogere bouwkosten; beperkte invloed op het risico.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Meer vraag dan aanbod resulteert in hogere grond- en bouwkosten.</li> <li>• Onderaannemers zijn moeilijk vast te leggen vanwege beperkt personeelsaanbod.</li> </ul>	<p>Controlerende maatregel.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Stijging van de bouwkosten drukken door toepassen van conceptueel bouwen voor eengezinswoningen; meer fabriekswerk i.p.v. arbeidsintensief bouwen.</li> <li>• Kostenvergelijk van de bouwketen met de marktontwikkeling.</li> </ul>
<p>Politieke druk en eigen ambitieniveau leiden tot spanningsveld tussen realisatie van opgaves en financiële mogelijkheden; invloed op eigen ambitieniveau.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Duurzaamheidsopgave t.o.v. huurmatiging, waarbij niet voldaan wordt aan de duurzaamheidseis of ondernemingsplandoelen niet kunnen worden gerealiseerd.</li> </ul>	<p>Controlerende maatregel.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Op basis van resultaten uit de stresstest wordt een fall back scenario bepaald, waarbij een combinatie van maatregelen is doorgerekend; uitstellen grootonderhoud, niet uitvoeren nieuwbouw, verkoop bezit, huuraanpassing.</li> <li>• Jaarlijks wordt een herstelplan geschreven, waarin de maatregelen verder worden uitgewerkt.</li> </ul>
<p>Verhogen verhuurderheffing leidt tot beperking van financiële mogelijkheden; beperkte invloed op het risico.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Politiek besluit om de benodigde extra middelen bij woningcorporaties te halen.</li> </ul>	<p>Aanvaarding risico, maatregelen zonder effect op het risico.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Naast het strak volgen van de ontwikkelingen, zijn er op voorhand lastig beheersmaatregelen te nemen. Bij het voordoen van dit risico zullen tevens het fall back scenario en het herstelplan ingezet worden.</li> </ul>
<p>onderstaande voorvallen leiden tot vertraging van realisatie vastgoedprojecten; risico met matige invloed.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Faillissement aannemer.</li> <li>• Procesvereisten.</li> <li>• (Gemeentelijke) procedures.</li> <li>• Regelgeving of projectspecifieke omstandigheden.</li> </ul>	<p>Preventieve maatregel met matig effect op het risico.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Screenen onderaannemers voordat we opdracht geven omdat met name door deze groep dit risico wordt veroorzaakt; toetsen op financiële ratio's.</li> </ul>

Voor de meeste van deze risico's geldt, dat WonenBregburg er geen of nauwelijks invloed op 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.

## Risico's en onzekerheden met een belangrijke invloed in het afgelopen boekjaar en de gevolgen daarvan

Het voorstel om de renteaftrekbeperking in de vennootschapsbelasting door te voeren, heeft een grote financiële invloed op het resultaat van WonenBregburg en daarmee het behalen van de doelstelling uit het ondernemingsplan. Als gevolg hiervan hebben we ons fiscale beleid aangepast, door naast de verplichte afwaardering van ons bezit een vrijwillige afwaardering door te voeren. Hierdoor wordt de belastingdruk verschoven in de tijd en een belastingvoordeel behaald. Omdat de afwaardering geheel moet worden teruggenomen, is er een extra risico op verliesverdamping. Verliesverdamping ontstaat wanneer de periode waarin de afwaardering moet worden teruggenomen langer is dan ingeschat.

Daarnaast is de Koopgarantregeling in 2017 in opspraak gekomen. WonenBregburg heeft daarom zijn Koopgarantregeling onderzocht en geconstateerd dat er geen grote risico's zijn. De financiële invloed is ingeschat en meegenomen in de stresstest.

## **Verbeteringen in het systeem van risicomanagement die zijn of worden aangebracht**

In 2013 zijn wij gestart met het organisatieproject risicomanagement. De eerste fase van het project is in 2014 afgerond. Het resultaat is, 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 heeft de raad van commissarissen de kaders voor het risicomanagement vastgesteld. De uitgangspunten voor het verder implementeren van risicomanagement zijn daarin opgenomen. Eind 2014 is gestart met de implementatie ervan, wat zijn beslag heeft gekregen in kwaliteitscirkels<sup>7</sup>, het prestatie management (IPP) en het tijdelijk instellen van een klankbordgroep. De Klankbordgroep<sup>8</sup> informeerde en adviseerde het bestuur over ontwikkelingen met metarisico's.

Medio 2017 is de Klankbordgroep opgeheven. Alle risico's zijn toebedeeld aan eigenaren, die tweemaal per jaar de risico-inschatting actualiseren. Daarnaast worden de risico's periodiek in de reguliere overlegstructuur gezamenlijk besproken. De geactualiseerde risico's worden onder andere gebruikt voor de stresstest bij de begroting en jaarrekening. De implementatie van het risicomanagement in de processen is bij de afdeling Vastgoed en Wonen grotendeels gerealiseerd. Voor de stafafdelingen is de implementatie in 2017 gestart.

In 2018 worden de implementatie van risicomanagement en de aanbevelingen uit de managementletter opgevolgd. In dat kader zal worden onderzocht in hoeverre een systeem geïmplementeerd kan worden om de ontwikkeling van de risico's te volgen. Daarnaast zullen bij de risico-inschatting de risico's van het niet halen van de doelstellingen uit het ondernemingsplan gekoppeld en duidelijk traceerbaar worden vastgelegd, zodat het systeem van risicomanagement volledig voldoet aan de ambities van WonenBregburg.

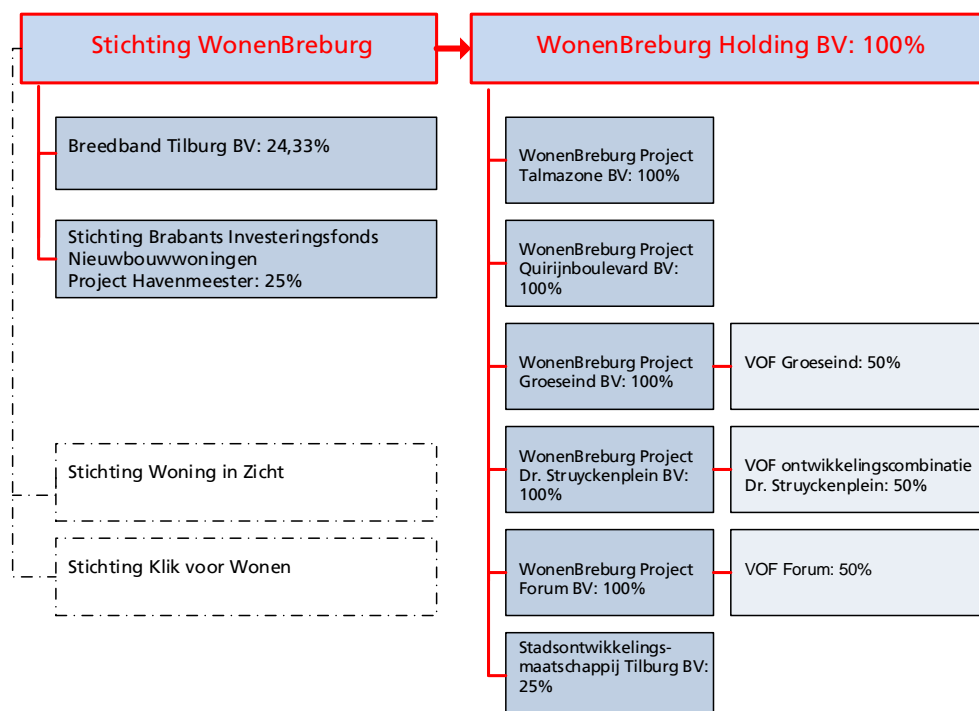
---

<sup>7</sup> 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.

<sup>8</sup> 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.

## Juridische structuur

Het onderstaande schema geeft de juridische structuur van stichting WonenBreborg per ultimo 2017 weer. In de volgende paragraaf staan de resultaten van de verbindingen.



### ✓ Verbindingen: deelnemingen en samenwerkingen

#### A Minderheidsbelangen

##### ➤ Breedband Tilburg BV

###### *Doelomschrijving*

De bv is opgericht in januari 2007 en heeft als doel 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.

###### *Bestuur/directievoering*

De directie wordt gevoerd door de heer N. van der Pluijm. De directeur verhuurt zich vanuit zijn eigen werkmaatschappij Van Der Pluijm Services BV. De aandeelhouders zijn naast Stichting WonenBreborg: gemeente Tilburg, Onderwijsgroep Tilburg, OMO, CZ zorgverzekering, Stichting de Wever, Elizabeth TweeSteden Ziekenhuis (ETZ) (fusie tussen St. Elisabeth Ziekenhuis, TweeSteden Ziekenhuis), Dr. Verbeeten Instituut, Beatrix College, Koning Willem II College, GGZ Breburg en Bibliotheek Midden-Brabant.

###### *Interne organisatiestructuur en personele bezetting*

Bij de vennootschap waren in 2017 geen werknemers werkzaam.

###### *Aandeel WonenBreborg in het vermogen*

Stichting WonenBreborg heeft een belang van 24,33% in Breedband Tilburg BV.

### *Andere schuldverhouding*

Dit betreft alleen de vooruit ontvangen bedragen inzake gebruikersrechtenaandeelhouders inzake initiële aanleg bedragen. Voor WonenBreborg was dat ultimo 2017 € 0,4 miljoen. Deze door de aandeelhouders beschikbaar gestelde middelen ten behoeve van de investeringen in het glasvezelnetwerk worden als vooruit ontvangen bedragen van de aandeelhouders aan de vennootschap aangemerkt. De aandeelhouders hebben hiermee het recht verworven om gedurende 25 jaar het netwerk te gebruiken. De looptijd van de leningen bedraagt derhalve 25 jaar. De resterende looptijd van het recht op gebruik van het netwerk bedraagt ultimo het boekjaar 11 jaar.

Vooruit ontvangen bedragen inzake gebruikersrechten van uitbreidingen glasvezelnetwerk bedragen voor WonenBreborg ultimo 2017 € 36.700. Dit bedrag heeft betrekking op de uitbreiding van het glasvezelnetwerk en valt vanaf het moment van uitbreiding in 10 jaar vrij ten gunste van het resultaat.

### *Resultaat*

Over 2017 heeft Breedband Tilburg BV een positief resultaat behaald van € 28.349. Per ultimo 2017 bedraagt de waardering van het minderheidsbelang € 26.475.

### *Risico's*

Geen.

## ➤ **Stichting Brabants Investeringsfonds Nieuwbouwwoningen Project Havenmeester**

### *Doelomschrijving*

Deze stichting is in december 2010 opgericht, samen met de provincie Noord-Brabant en de gemeente Tilburg. 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. Per ultimo 2017 zijn er nog 54 woningen te verkopen van de in 2014 overgenomen 102 woningen. De regeling eindigt 5 jaar na overdracht van de woningen in 2019.

### *Bestuur/directievoering*

De bestuurders zijn de heren R.V. van Beemen en M.S. van Hembergen, die gezamenlijk bevoegd en benoemd zijn voor onbepaalde tijd.

Interne organisatiestructuur en personele bezetting: bij de vennootschap waren in 2017 geen werknemers werkzaam.

### *Aandeel WonenBreborg in het vermogen*

Het aandeel van de overige reserves, per ultimo 2017 € 0,6 miljoen wordt verdeeld over de participanten naar gelang het aantal participaties dat de participant houdt ten opzichte van het totaal aan uitgegeven participaties. Voor Stichting WonenBreborg is dit 25% (houder van 700 participaties van de 2.800 uit te geven participaties).

### *Andere schuldverhouding*

Het schuldrestant van de in 2014 aan WonenBreborg verstrekte lening bedraagt per ultimo 2017 € 2,2 miljoen. Per ultimo 2017 had deze Stichting nog € 1,1 miljoen te vorderen van Stichting WonenBreborg betreffende aflossingen van reeds doorverkochte woningen. Het vermogen van deze stichting bedraagt per ultimo 2017 € 2,8 miljoen. Hiervan is € 0,7 miljoen van Stichting WonenBreborg (700 participaties à € 1.000).

### *Resultaat*

Het resultaat volgens de jaarrekening 2017 bedraagt € 0,7 miljoen positief.

### *Risico's*

Door CV Havenmeester is een rechtbankprocedure opgestart (na een niet succesvolle bezwaarprocedure) aangaande een aan de cv (commanditaire vennoot) opgelegde naheffingsaanslag btw ad € 0,3 miljoen 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**

### ➤ **WonenBrebung Holding BV**

#### *Doelomschrijving*

Het doel van de WonenBrebung Holding BV en de hieronder opgerichte project-bv's WonenBrebung Project Quirijnboulevard BV, WonenBrebung Project Talmazone BV, WonenBrebung Project Forum BV, WonenBrebung Project Groeseind BV en WonenBrebung Project Dr. Struyckenplein BV, is een structuur te hebben voor deelname in risicovolle projecten en hierdoor het vermogen van Stichting WonenBrebung veilig te stellen. Ook Stadsontwikkelingsmaatschappij Tilburg BV is voor deze zelfde reden hieronder geplaatst.

#### *Bestuur/directievoering*

Stichting WonenBrebung is de bestuurder.

#### *Interne organisatiestructuur en personele bezetting*

Bij de vennootschap waren in 2017 geen werknemers werkzaam.

#### *Aandeel WonenBrebung in het vermogen*

Het betreft een 100% deelneming.

#### *Andere schuldverhouding*

De vennootschap heeft alleen schuldverhoudingen met de onderliggende bv's.

#### *Resultaat*

WonenBrebung 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 WonenBrebung Holding BV bedraagt € 0,4 miljoen positief. De opbouw van dit resultaat is als volgt:

Resultaten dochter-bv's:	
WonenBrebung Project Quirijnboulevard BV	-/- € 575
WonenBrebung Project Talmazone BV	-/-€ 575
WonenBrebung Project Groeseind BV	€ 223.549
WonenBrebung Project Forum BV	-/- € 4.719
WonenBrebung Project Dr. Struyckenplein BV	-/- € 11.023
Stadsontwikkelingsmaatschappij BV	€ 210.237
WonenBrebung Holding BV	-/- €2.616
<b>Totaal</b>	<b>€ 414.278</b>

### Risico's

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

### Bijzonderheden

Het resultaat van WonenBreburch Project Groeseind BV is als volgt opgebouwd:

a. VOF Groeseind	€ 115.733
b. Project B van Bavel	€ 114.717
c. Project Rosmolen	€ 40.812
d. Kosten van de BV -/-	<u>€ 47.713</u>
Resultaat	€ 223.549

Nadere toelichting van het resultaat van WonenBreburch Project Groeseind BV:

#### a. VOF Groeseind

Het resultaat betreft voornamelijk de winst van 18 in 2017 opgeleverde woningen. Dit resultaat is negatief beïnvloed door hogere advieskosten en (extra) sondering van fase G. Dit resultaat is positief beïnvloed door lagere rentelasten in verband met een snelle verkoop van fase 5H, door lagere advies- en verkoopkosten en lagere onvoorziene uitgaven van fase 5 C.

#### b. Project B van Bavel

In verband met de invoering van de herziene Woningwet zijn de gronden van deze ontwikkeling door Stichting WonenBreburch tegen getaxeerde marktwaarde verkocht aan haar dochter en 100% deelneming, WonenBreburch Project Groeseind BV. Deze gronden zijn vervolgens verkocht aan kopers. Het projectresultaat van de B van Bavel bestaat uit het resultaat op deze aan- en verkoop ad € 53.000 alsmede de vergoeding AK ad € 61.000.

Het hogere resultaat op de verkoop van de gronden is met name veroorzaakt door de snellere verkoop van 2 vrijesectorkavels, waarvan bij de verkoop van de stichting aan de bv een hoger risico was ingeschat middels een lagere verkoopprijs.

#### c. Project Rosmolen

Rosmolen is een herstructureringsgebied in Tilburg. Hiervoor is een samenwerkingsovereenkomst gesloten in 2016 met WonenBreburch, Tiwos en de gemeente Tilburg. Deze overeenkomst is een nadere uitwerking van de overeenkomst van 2014 tussen deze partijen.

In deze samenwerkingsovereenkomst is, naar aanleiding van de nieuwe Woningwet, opgenomen dat de kavels bestemd voor koopwoningen niet door Stichting WonenBreburch aangekocht worden, maar door de WonenBreburch Project Groeseind BV. Vervolgens zijn deze kavels verkocht aan een aan- nemer die de koopwoningen heeft gerealiseerd en verkocht. Het projectresultaat ad € 40.812 betreft het verschil tussen de aankoop- en verkoopprijs van deze kavels.

#### d. Kosten van WonenBreburch project Groeseind BV

Dit betreffen de beheers- en rentekosten van deze bv.

### ➤ Stadsontwikkelingsmaatschappij Tilburg BV (SOM)

#### Doelomschrijving

In 2008 hebben de gemeente Tilburg, WonenBreburch, Tiwos en TBV Wonen de Stadsontwikkelings- maatschappij 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.

### *Bestuur/directievoering*

Het bestuur wordt gevormd door WonenBreborg Holding BV.

Interne organisatiestructuur en personele bezetting: de Stadsontwikkelingsmaatschappij is een zelfstandig handelende bv, de directievoering wordt behartigd door Tiwos.

### *Aandeel WonenBreborg in het vermogen*

WonenBreborg is voor 25% aandeelhouder in deze vennootschap.

### *Andere schuldverhouding*

Geen.

### *Resultaat*

Het aandeel (25%) van WonenBreborg in het resultaat over 2017 bedroeg € 0,2 miljoen positief.

### *Risico's*

In 2017 is besloten de bedrijfsactiviteiten te staken en de vennootschap eind 2017 te liquideren. Op basis van het feit dat de SOM – gelet op de liquiditeitspositie – niet meer in staat is en zal zijn om de restantschuld van de bevoorschotting terug te betalen, hebben vennoten het restantbedrag ad € 0,2 miljoen per vennoot in 2017 kwijtgescholden. De liquidatie heeft nog niet plaatsgevonden.

## **Vennootschappen onder firma**

WonenBreborg 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:

- **VOF Forum**

### *Doelomschrijving*

Het doel is het, middels WonenBreborg project Forum BV samen met Van der Weegen Bouwontwikkeling BV in de VOF Forum, realiseren van het project Forum in Tilburg.

### *Bestuur/directievoering*

WonenBreborg participeert middels zijn WonenBreborg Project Forum BV samen met Van der Weegen Bouwontwikkeling BV in deze VOF Forum.

### *Interne organisatiestructuur en personele bezetting*

Bij de vennootschap waren in 2017 geen werknemers werkzaam.

### *Aandeel WonenBreborg in het vermogen*

WonenBreborg participeert middels zijn WonenBreborg Project Forum BV voor 50%.

### *Andere schuldverhouding*

WonenBreborg heeft nog een te betalen post ad € 545 aan de vof, die in 2018 wordt afgewikkeld.

### *Resultaat*

Het resultaat in de vof voor 2017 bedraagt nihil.

### *Risico's*

In deze vof realiseerden we in de wijk Reeshof in Tilburg 61 koopeenheden, 145 (sociale) huurwoningen en zorgwoningen, alsmede enkele commerciële ruimten. In deze vof moet de ontwikkeling van blok E nog plaatsvinden. Binnen de vof zijn winsten gereserveerd voor verwachte tekorten op

deze ontwikkeling. Op basis van de huidige plannen kan geconcludeerd worden dat de voorziening voldoende is voor deze ontwikkeling.

- **VOF Groeseind**

*Doelomschrijving*

Het doel is het, middels WonenBreburch project Groeseind BV samen met Janssen de Jong Projectontwikkeling BV in de VOF Groeseind, realiseren van het groot binnenstedelijk herstructureringsproject in de wijk Groeseind-Hoefstraat in Tilburg.

*Bestuur/directievoering*

WonenBreburch participeert middels zijn WonenBreburch Project Groeseind BV samen met Janssen de Jong Projectontwikkeling BV in deze VOF Groeseind.

*Interne organisatiestructuur en personele bezetting*

Bij de vennootschap waren in 2017 geen werknemers werkzaam

*Aandeel WonenBreburch in het vermogen*

WonenBreburch participeert middels zijn WonenBreburch Project Groeseind BV voor 50%.

*Andere schuldverhouding*

Geen.

*Resultaat*

In 2017 zijn alle woningen verkocht en opgeleverd. Het aandeel in het gerealiseerde resultaat 2017 voor WonenBreburch Project Groeseind bedraagt € 115.733 positief.

*Risico's*

Geen.

- **VOF Ontwikkelingscombinatie Dr. Struyckenplein**

*Doelomschrijving*

Het doel is het, middels WonenBreburch project Dr. Struyckenplein BV samen met de Nederlandse Bouwunie Projectontwikkeling BV in de VOF Ontwikkelingscombinatie Dr. Struyckenplein, realiseren van het groot binnenstedelijk herstructureringsproject in de Heuvel in Breda.

*Bestuur/directievoering*

WonenBreburch participeert middels zijn WonenBreburch Project Dr. Struyckenplein BV, samen met de Nederlandse Bouwunie Projectontwikkeling BV, in de VOF Ontwikkelingscombinatie Dr. Struyckenplein.

*Interne organisatiestructuur en personele bezetting*

Bij de vennootschap waren in 2017 geen werknemers werkzaam.

*Aandeel WonenBreburch in het vermogen*

WonenBreburch participeert middels zijn WonenBreburch Project Dr. Struyckenplein BV voor 50%.

*Andere schuldverhouding*

De VOF Ontwikkelingscombinatie Dr. Struyckenplein heeft een schuld aan Stichting WonenBreburch van € 0,6 miljoen. Deze is als langlopende lening tegen 3-maands Euribor met een opslag van 2% ten tijde van de economische crisis verstrekt. Deze lening wordt afgelost in het laatste kwartaal van het bestaan van de vof.

### *Resultaat*

Alle bouwdelen zijn opgeleverd. Het aandeel in het gerealiseerde resultaat 2017 voor WonenBreburch Project Dr. Struyckenplein BV bedraagt € 6.948 negatief. In 2017 is de commerciële ruimte in het Torenblok verkocht. De verkoop van de commerciële ruimte in het maatschappelijk blok heeft in maart 2018 plaatsgevonden. De verhuur van de commerciële ruimte gebeurt vanuit de vof. Het maatschappelijk deel is verhuurd.

### *Risico's*

Geen.

### **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.

## Bericht van de ondernemingsraad

De OR bestaat uit 7 leden. Nog steeds bevalt het de OR goed om met minder dan het wettelijk gestelde aantal OR-leden het werk te doen; op deze manier dragen wij een steentje bij aan de efficiëntie via de medezeggenschap. We hebben verkiezingen gehouden vanwege het aftreden van een OR-lid, een voortijdige opzegging en een uitdiensttreding. Er ontstond een mooie campagne voor deze verkiezingen en het team is met 3 nieuwe leden weer compleet.

Als OR willen we graag vroegtijdig betrokken zijn bij veranderingen, zodat we de tijd hebben om de verschillende afwegingen en alternatieven te volgen, mee te denken en de achterban te raadplegen alvorens een besluit te nemen.

Dit wordt door onze bestuurder goed gefaciliteerd. Ook het management overlegt steeds vaker met ons tijdens veranderingsprocessen.

We zijn ervan overtuigd en constateren dat een verandering die door medewerkers mee vorm gegeven wordt, beter gedragen en uitgevoerd wordt.

Onze organisatie wijzigt regelmatig organisch; dat past in deze tijd. De OR is daar niet op tegen. Het voorkomt een grote reorganisatie. De zorg van de OR daarbij is hoe met de betrokken medewerkers wordt omgegaan. Voornamelijk de medewerkers die niet (goed) met de veranderingen mee kunnen, hebben onze aandacht. Wij zien graag kaders voor opleidingscomponenten, mobiliteitstrajecten en financiële componenten. Zo kunnen we concrete invulling geven aan 'goed werkgeverschap'.

De OR vroeg via een enquête hoe het personeel over de secundaire arbeidsvoorwaarden denkt. Naar aanleiding van de uitslag doet een werkgroep onder voorzitterschap van de OR wijzigingsvoorstellen aan Bestuur en P&O.

In 2017 hebben wij 7 adviesaanvragen en 7 instemmingsverzoeken behandeld. We hebben formeel overleg gehad met de bestuurder. Dit verloopt goed. Ook de informele bijeenkomsten met het voltallige bestuur, waarin we vrijuit spreken over wat ons opvalt of wat kan gaan spelen, zijn goed en in een prettige sfeer verlopen.

Met een delegatie van de RvC is ook formeel en informeel overleg geweest. Ook deze bijeenkomsten en de lijn naar de RvC vanuit de OR verlopen prettig.

Om als OR een gedragen advies of instemming te geven, is het van belang om de maatschappelijke veranderingen, de wetswijzigingen en de literatuur bij te houden. Dit doen we via trainingen, opleidingsdagen en informatie overgedragen door de ambtelijk secretaris. In 2017 is onder andere ingezet op arbeidsvoorwaarden, pitches, financiën en de klokkenluidersregeling.

De OR is tevreden over de gang van zaken en hoopt op een voorzetting hiervan in 2018.

Namens de ondernemingsraad,  
Hans van Domburg, voorzitter



# Verlag van de raad van commissarissen

## Inleiding

In het verslagjaar 2017 is WonenBregburg gestart met de uitvoering van het nieuwe ondernemingsplan 2017-2020. In lijn met de (herziene) Woningwet stelt WonenBregburg in het nieuwe ondernemingsplan het bouwen en beheren van huurwoningen voor mensen met lagere inkomens centraal:

- WonenBregburg zet in op betaalbaarheid, bijvoorbeeld door huurmatiging.
- Bestaande woningen worden verduurzaamd om de CO<sub>2</sub>-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 komende jaren blijft WonenBregburg volop aan de slag om de ambities waar te maken.

In het verslagjaar 2017 had een wisseling plaats in het bestuur van WonenBregburg. Door het vertrek van mevrouw Zwierstra ontstond halverwege het jaar een vacature binnen het bestuur. De raad van commissarissen is verheugd dat deze vacature intern is ingevuld; per 1 november 2017 is mevrouw Timmermans benoemd als lid van het bestuur. Met de komst van mevrouw Timmermans is het bestuur van WonenBregburg weer compleet.

## Over besturen en toezicht houden

### Taakopvatting

#### *Toezichtsrol, klankbordrol en werkgeversrol*

De raad van commissarissen handelt vanuit drie rollen:

1. In zijn rol van toezichthouder houdt de raad van commissarissen toezicht op het functioneren van het bestuur en de algemene gang van zaken binnen WonenBregburg. 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.
2. In zijn rol van klankbord adviseert de raad van commissarissen gevraagd en ongevraagd het bestuur.
3. 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 functioneren: 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 2017	aantal vergaderingen	
		5	belangrijkste onderwerpen
Selectie - en remuneratiecommissie	M. Huijsmans, voorzitter H. Touw, lid	5	- beoordeling bestuurders - arbeidsvoorwaarden bestuurders - werving & selectie nieuwe bestuurder - management-development
Auditcommissie	R. van Dongen, voorzitter C. Rombouts, lid	5	- Jaarrekening 2016 - deelnemingen en samenwerkingsverbanden - Managementletter - opdracht externe accountant - Begroting 2018 - Stresstest - Reglement financieel beleid en beheer - positionering controlfunctie en financiële functie - Investeringsstatuut - privacybescherming en informatiebeveiliging - overname WSG-bezit - rapportages Interne Accountants Dienst
Investeringscommissie	M. Huijsmans, voorzitter W. Corsten, lid W. van Fessem, lid	4	- (des)investeringsvoorstellen (groot onderhoud, nieuwbouw/ aankopen, verkopen) - voortgangsrapportages projecten - Investeringsstatuut

In de decembervergadering heeft de RvC besloten om in 2018 nog een extra commissie in te stellen, de maatschappelijke commissie. Deze nieuwe commissie gaat zich richten op thema's die direct raken aan de maatschappelijke opdracht van WonenBreburch, zoals de huisvesting van de primaire doelgroep en bijzondere doelgroepen, de kwaliteit van wijken en buurten, en de wijze van verbinding met belanghouders.

#### [Governancecode woningcorporaties 2015](#)

WonenBreburch is gehouden aan de Governancecode woningcorporaties 2015 (laatstelijk gewijzigd op 1 juli 2017). 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 vijf 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.

WonenBreburch onderschrijft deze 5 principes en de concrete uitwerking daarvan in 60 (deels dwingende) bepalingen. WonenBreburch 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](#)

De governance van WonenBreburch is in lijn met de wet- en regelgeving (Woningwet en aanverwante regelgeving, Governancecode woningcorporaties 2015). WonenBreburch 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:

- Bestuursreglement (aanpassingen met betrekking tot het aangaan van meerjarige overeenkomsten en de ondertekening van notulen)
- Reglement financieel beleid en beheer (verplichte aanpassingen in verband met de op 1 juli 2017 in werking getreden Veegwet Wonen)
- Investeringsstatuut (actualisatie)

### **Verslag vanuit toezichhoudende 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 2017 (onder meer) beschikbaar:

- Woningwet en BTIV (Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting) en afgeleide ministeriële regelgeving
- 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
- Statuten
- Reglement raad van commissarissen
- Bestuursreglement
- Reglementen van de selectie- en remuneratiecommissie, auditcommissie en investeringscommissie
- Integriteits- en gedragscode
- Reglement financieel beleid en beheer
- Treasurystatuut
- Ondernemingsplan 2017-2020
- Begroting 2017
- Investeringsstatuut
- Verbindingenstatuut
- Prestatieafspraken met de gemeenten, de huurdersorganisatie en eventuele andere stakeholders
- Toezichtsbrieven Inspectie Leefomgeving en Transport/Autoriteit woningcorporaties
- Risicobeoordeling Waarborgfonds Sociale Woningbouw
- Assurancerapporten externe accountant
- Visitatierapport WonenBreburch 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 WonenBreburch. De strategie van WonenBreburch is vastgelegd in het ondernemingsplan 2017-2020. De raad is nauw betrokken geweest bij de totstandkoming van het ondernemingsplan. Jaarlijks worden binnen de kaders van het meerjarige ondernemingsplan concrete jaardoelen gesteld, die weer de basis vormen 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 duurzaamheid en wijkgericht werken. In het voorjaar is een tweedaagse conferentie met de raad van commissarissen en het bestuur belegd, waarin strategische onderwerpen zijn

uitgediept. Gesproken is (onder meer) over governance, legitimatie en participatie van huurders en de strategische visie op het onderhoudsbedrijf. Verder is de raad in gesprek gegaan met de Autoriteit woningcorporaties (externe toezichthouder).

#### *Nieuw ondernemingsplan*

In 2016 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.

In het verslagjaar 2017 is WonenBreborg gestart met de uitvoering.

#### *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 monitort de implementatie van de Woningwet. Inhoudelijke bemoeienis had de raad met (onder meer) de volgende 'Woningwet-onderwerpen':

- het bod aan de gemeenten;
- aanpassing van het reglement financieel beleid en beheer;
- het definitieve scheidingsvoorstel (administratieve scheiding daeb-/niet-daeb-activiteiten).

#### *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.

De managementletter 2016 van de externe accountant is inhoudelijk besproken in de auditcommissie.

In de junivergadering van de raad zijn de jaarrekening en het jaarverslag 2016 van WonenBreborg in aanwezigheid van de externe en de interne accountant besproken. Nadat is kennisgenomen van de goedkeurende 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. In 2017 is de rapportage verder geoptimaliseerd (balanced scorecard). Onderdeel van de rapportage zijn ook de klachten van huurders en huurderstevredenheid.

Jaarlijks voert de auditcommissie buiten aanwezigheid van het bestuur overleg met de interne accountant en de manager finance, control & waardesturing.

### *Toezicht op volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties*

#### *Bod op de woonvisie aan gemeenten*

Een belangrijk uitgangspunt van de 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 (gezaamenlijk) 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 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. WonenBreda is eind 2015/eerste helft 2016 voor het laatst gevisiteerd (door Raeflex). De resultaten van de visitatie zijn verwerkt in het nieuwe ondernemingsplan. In 2020 vindt de volgende visitatie plaats.

### *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 WonenBreda informeren over het overleg met de verschillende stakeholders. De raad houdt daarbij toezicht op de doelstellingen van belanghebbendenparticipatie en op welke wijze het bestuur de beleidsbeïnvloeding op strategisch, tactisch, operationeel en thematisch niveau organiseert.

De voorzitter van de raad heeft samen met de bestuursvoorzitter gesprekken gevoerd met de verantwoordelijke wethouders van Tilburg en Breda.

De raad organiseert – los van alle andere veelvuldige contacten tussen de raad en de huurdersvertegenwoordigingen – minimaal een keer per jaar een bijeenkomst van de raad van commissarissen met de overkoepelende huurdersvertegenwoordiging (SHW). In 2017 was dat in september.

### *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 metarisiko's van WonenBreda en de wijze van beheersing) in (commissies van) de raad, gaf geen aanleiding voor bijzondere maatregelen.

Bij de begroting en bij de jaarrekening wordt een stresstest gepresenteerd om de continuïteit van WonenBreda te toetsen bij bijzondere, verslechterende omstandigheden (worst case scenario).

Deze stresstest is telkens gebaseerd op een actuele risicoanalyse.

### Toezicht op nevenstructuur

In de junivergadering is aandacht besteed aan het beleid en de prestaties van de deelnemingen en samenwerkingsverbanden van WonenBreborg, 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 versoering van de verbindingenstructuur. Het verbindingenstatuut scheidt een helder afwegingskader ten aanzien van de omgang met verbindingen.

### Opdrachtgeverschap externe accountant

Op basis van de Governancecode Woningcorporaties 2015 bedraagt de maximale benoemingstermijn van de accountant (kantoor) 2 keer 4 jaar teneinde de onafhankelijkheid van de accountantscontrole te waarborgen. In 2016 heeft de raad EY benoemd als (nieuwe) accountant voor een periode van 4 jaar.

## **Verslag vanuit werkgeversrol**

### *Invulling werkgeversrol voor bestuur*

WonenBreborg heeft een driehoofdig bestuur. De samenstelling van het bestuur heeft in 2017 een wijziging ondergaan. Per 1 juni 2017 heeft mevrouw Zwierstra WonenBreborg verlaten. Per 1 november 2017 is mevrouw Timmermans benoemd als lid van het bestuur. Krachtens de Woningwet moeten woningcorporaties voorgenomen benoemingen of herbenoemingen van bestuurders en commissarissen voorleggen aan de Autoriteit woningcorporaties (Aw) voor een zienswijze van de minister. De voorgenomen benoeming van mevrouw Timmermans is dan ook voorgelegd aan de Aw. De minister heeft een positieve zienswijze afgegeven.

Verder waren ook de huurdersvertegenwoordiging en de ondernemingsraad betrokken in het proces. De samenstelling op 31 december:

Naam		
ir. J. Pars MRE	functie: in functie sinds:  geboortejaar: geslacht: nationaliteit: (neven)functies:	bestuursvoorzitter 1 augustus 2015  1962 man Nederlandse -
drs. L.J. Schuld	functie: in functie sinds:  geboortejaar: geslacht: nationaliteit: (neven)functies:	directeur-bestuurder 1 januari 2015  1963 man Nederlandse bestuurslid bij Stichting Vrienden van Were Di <sup>9</sup>
ir. C.H.J.M. Timmermans	functie: in functie sinds:  geboortejaar: geslacht: nationaliteit: (neven)functies:	directeur-bestuurder 1 november 2017  1965 vrouw Nederlandse -

Alle bestuurders zijn benoemd voor een periode van 4 jaar.

<sup>9</sup> Dit betreft een steunstichting van een sportvereniging; er zijn geen banden met WonenBreborg.

### *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. De selectie- en remuneratiecommissie kreeg een positieve terugkoppeling. 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 2018 beoordelingsgesprekken plaats met de individuele bestuurders. In die gesprekken zijn tevens afspraken gemaakt over de persoonlijke ontwikkelingsplannen. Omdat mevrouw Timmermans nog maar kort deel uitmaakt van het bestuur, is met haar geen beoordelingsgesprek gevoerd. Wel zijn begin 2018 ook met haar ontwikkelafspraken gemaakt.

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 (WNT2), inclusief de uitvoeringsvoorschriften van de minister. De beloning van de bestuurders bij WonenBregburg past binnen dit kader en kent geen variabele componenten. 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, en voorbeeldgedrag van het bestuur en management.

Het bestuur brengt verslag uit over de activiteiten betreffende de cultuur in de organisatie. Een van de onderwerpen die in dat kader wordt 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), continu verbeteren, en het nakomen van afspraken.

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

WonenBregburg 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 WonenBregburg geplaatst.

In de integriteitscode is beschreven wat WonenBregburg 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 2017 hebben zich geen zaken voorgedaan die melding aan de raad nodig maakten.

Naast de integriteitscode kent WonenBregburg 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 WonenBrebreg.

In 2017 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 belangenverstrengeling en onverenigbaarheden gemeld moeten worden bij de voorzitter 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. Zie verder hetgeen hieromtrent hierna is opgemerkt onder het kopje Functioneren van de raad, Integriteit en onafhankelijkheid.

#### **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 2017 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 samenstelling van de raad heeft in 2017 een wijziging ondergaan. In december 2016 verstreek de (laatste) benoemingstermijn van de heer Hoenderop. In zijn plaats is per 10 februari 2017 mevrouw Rombouts benoemd als lid van de raad van commissarissen. De samenstelling op 31 december:

Naam		
mr. H.J. Touw	functie: in functie sinds: jaar van aftreden:  geboortjaar: geslacht: nationaliteit: beroep: (neven)functies:	voorzitter RvC, lid selectie- en remuneratiecommissie 2010 en 2014 (herbenoeming) december 2017 (niet herbenoembaar)  1943 man Nederlandse voormalig directeur financiële instelling -
W.J.M. Corsten MSM	functie: in functie sinds: jaar van aftreden:  geboortjaar: geslacht: nationaliteit: beroep: (neven)functies:	lid RvC, huurderscommissaris, lid investeringscommissie 2014 en 2018 februari 2022 (niet 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 - voorzitter bestuur Stichting Else, landelijk fonds voor maatschappelijke gezondheidszorg

Naam		
		<ul style="list-style-type: none"> <li>- voorzitter bestuur Bergmansfonds, regionaal fonds voor zorg en welzijn in Midden-Brabant</li> <li>- voorzitter Stichting Medisch-Ethische Toetsingscommissie Brabant</li> </ul>
drs. R.A.M. van Dongen	functie: in functie sinds: jaar van aftreden:  geboortjaar: geslacht: nationaliteit: beroep:  (neven)functies:	lid RvC, lid auditcommissie 2013 en 2017 (herbenoeming) juni 2021 (niet herbenoembaar)  1970 man Nederlandse <ul style="list-style-type: none"> <li>- algemeen directeur Antea Group</li> <li>- directeur Croonen BV</li> <li>- directeur HMVT BV</li> <li>- directeur Antea Group Realisatie &amp; Van der Heide BV</li> <li>- directeur ICEACSA Grupo</li> </ul> - voorzitter Commissie Overheidsaanbestedingen (Coab) VNO-NCW - bestuurslid NLingenieurs
mr. W.M.M. van Fessem	functie: in functie sinds: jaar van aftreden:  geboortjaar: geslacht: nationaliteit: beroep: (neven)functies:	lid RvC, huurderscommissaris, lid investeringscommissie 2010 en 2014 (herbenoeming) december 2017 (niet herbenoembaar)  1949 man Nederlandse oud-advocaat-generaal gerechtshof Den Haag <ul style="list-style-type: none"> <li>- lid RvT MOTI (Museum of the Image), Breda</li> <li>- lid RvT BKKC (Brabants Kenniscentrum voor Kunst en Cultuur)</li> <li>- voorzitter bestuur Stichting tot beheer en exploitatie van de Waalse kerk Breda</li> <li>- lid klachtencommissie grensoverschrijdend gedrag, gemeente Breda</li> <li>- voorzitter Cappella Breda</li> <li>- plv. Officier van Justitie, Rechtbank Zeeland–West-Brabant, Breda</li> <li>- lid bestuur Steunstichting Baronie College (thans ROC West-Brabant)</li> </ul>
M.A.P. Huijsmans MSc	functie:  in functie sinds: jaar van aftreden:  geboortjaar: geslacht: nationaliteit: beroep:  (neven)functies:	lid RvC, voorzitter selectie- en remuneratiecommissie, voorzitter investeringscommissie 2012 en 2016 (herbenoeming) augustus 2020 (niet herbenoembaar)  1976 vrouw Nederlandse <ul style="list-style-type: none"> <li>- managementconsultant</li> <li>- bestuurder bij SoBuildings BV</li> <li>- lid RvT Woonwenz</li> <li>- lid RvC Heembouw</li> </ul>
C. Rombouts RA	functie: in functie sinds: jaar van aftreden:  geboortjaar: geslacht: nationaliteit: beroep:  (neven)functies:	lid RvC, lid auditcommissie 2017 januari 2021 (herbenoembaar)  1964 vrouw Nederlandse directeur Finance & Risk Syntrus Achmea Real Estate & Finance coaching

Krachtens de Woningwet moeten woningcorporaties voorgenomen benoemingen of herbenoemingen van bestuurders en commissarissen voorleggen aan de Autoriteit woningcorporaties (Aw) voor een zienswijze van de minister. De voorgenomen benoeming van mevrouw Rombouts en herbenoeming van de heer Van Dongen als commissaris is dan ook voorgelegd aan de Aw. In beide gevallen heeft de minister een positieve zienswijze afgegeven. Zowel de benoeming van mevrouw Rombouts als de herbenoeming van de heer Van Dongen is voor een periode van 4 jaar.

Op 31 december 2017 liep de maximale benoemingsperiode van de heren Touw en Van Fessem af. Hun lidmaatschap van de raad van commissarissen is derhalve per 1 januari 2018 geëindigd. De raad bedankt de heren Touw en Van Fessem voor hun grote inzet en gewaarde bijdrage.

Per 1 januari 2018 heeft de heer Van Dongen het voorzitterschap overgenomen van de heer Touw. Medio 2017 is gestart met de werving van een nieuwe huurderscommissaris als opvolger voor de heer Van Fessem. De werving- en selectieprocedure is uitgevoerd door de huurdersorganisaties (SHW). De procedure heeft geleid tot benoeming van de heer Smit als commissaris bij WonenBreburg per 1 januari 2018. Ook deze voorgenomen benoeming is conform de Woningwet voorgelegd aan de Aw en ook voor deze benoeming is een positieve zienswijze ontvangen. De benoeming van de heer Smit is eveneens voor een periode van 4 jaar.

Naam		
dr. V.J.M. Smit	functie: in functie vanaf: jaar van aftreden:	lid RvC, huurderscommissaris 2018 december 2021 (herbenoeming mogelijk)
	geboortejaar: geslacht: nationaliteit: beroep:	1953 man Nederlandse lector grootstedelijke ontwikkeling Haagse Hogeschool
	(neven)functies:	lid bestuurscommissie onderzoek Vereniging van Hogescholen

## 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.

Om elk potentieel tegenstrijdig belang c.q. elke schijn van mogelijke belangenverstrengeling voor te zijn, is in het verslagjaar een lid van de raad van commissarissen – ook op eigen verzoek – uitgesloten van deelname aan de discussie en besluitvorming over een tweetal complexmatige verkopen. Reden is dat op voorhand niet met 100 procent zekerheid kon worden gesteld dat een organisatie waaraan deze commissaris verbonden is, niet zou (mee)bieden op (een van) deze complexen. De uitsluiting omvatte ook de informatieverstrekking over deze verkopen.

De raad is zodanig samengesteld dat de leden ten opzichte van elkaar, het bestuur en welk deelbelang dan ook onafhankelijk en kritisch kunnen functioneren en hun taak naar behoren kunnen vervullen. De leden van de raad hebben geen nevenfuncties die tegenstrijdig zijn aan het belang van WonenBreburg. De leden melden nieuwe (neven)functies en bespreken die in de raad (bij nieuwe functies wordt ook rekening gehouden met het wettelijk toegestane aantal commissariaten). 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 WonenBreburg 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, specialisten etc.).
- De raad haalt informatie op bij stakeholders. Er is met regelmaat overleg met de huurdersvertegenwoordiging en de ondernemingsraad. De voorzitter van de raad heeft, samen met de bestuursvoorzitter, ook gesproken met de verantwoordelijke wethouders van Breda en Tilburg.
- 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. De nieuwe balanced scorecard wordt verder geoptimaliseerd.

#### Introductieprogramma

Nieuwe commissarissen bij WonenBreburg doorlopen een introductieprogramma. Daarin wordt informatie gegeven over de organisatie en het beleid en wordt kennisgemaakt met sleutelfunctionarissen en het bezit. In het verslagjaar heeft mevrouw Rombouts het introductieprogramma doorlopen.

#### Tweedaagse conferentie

In het voorjaar is een tweedaagse conferentie met de raad van commissarissen en het bestuur belegd. Tijdens de conferentie zijn – deels in aanwezigheid van externe sprekers – diverse onderwerpen uitgediept. Gesproken is (onder meer) over governance (met name de interactie tussen bestuur en toezicht), legitimatie en participatie van huurders, organisatieprojecten en -programma's binnen WonenBreburg en de strategische visie op het eigen onderhoudsbedrijf. Verder is de raad in gesprek gegaan met de Autoriteit woningcorporaties (externe toezichthouder).

### Excursiedag

In november vond de jaarlijkse 'rondgang' plaats. Deze excursie vindt afwisselend plaats in Tilburg en Breda. De leden van de raad hebben zich dit keer ter plaatse in Breda op de hoogte gesteld van een aantal sociaal-maatschappelijke initiatieven en thema's die WonenBredburg raken.

### 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 2017 gebeurde dat in december tijdens een onderlinge vergadering. Ook de onderlinge samenwerking in de raad van commissarissen en de relatie tot het bestuur waren onderwerp van de evaluatie. 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 (PE) van de VTW: het behalen van minimaal 10 punten over de jaren 2015 en 2016 (waarbij elk vol contactuur voor 1 PE punten staat), en het behalen van minimaal 5 punten per kalenderjaar in 2017 en 2018. Daarbij geldt dat in de jaren 2015 en 2016 samen méér behaalde PE-punten dan 10 mogen worden meegenomen naar het jaar 2017.

Naam	behaalde PE-punten 2015-2016 <i>minimaal 10</i>	behaalde PE-punten 2017	surplus PE-punten 2015-2016	TOTAAL PE-punten 2017 <i>minimaal 5</i>
mr. H.J. Touw	20	2	10	<b>12</b>
W.J.M. Corsten MSM	23,5	2	13,5	<b>15,5</b>
drs. R.A.M. van Dongen	12	8	2	<b>10</b>
mr. W.M.M. van Fessem	19,5	2	9,5	<b>11,5</b>
M.A.P. Huijsmans MSc	17	2	7	<b>9</b>
C. Rombouts RA	-	16	-	<b>16</b>

### **Bezoldiging**

De raad van commissarissen stelt de bezoldiging van de leden van de raad vast. De bezoldiging van commissarissen bij WonenBredburg vindt plaats volgens de (voor VTW-leden algemeen geldende en bindende) beroepsregel Bezoldiging commissarissen 2017. 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 WonenBredburg past binnen het geschetste kader en is niet afhankelijk van de resultaten van de corporatie.

De totale bezoldiging van de raad van commissarissen bedraagt:

Naam	functie	bezoldiging WonenBreborg	VTW maximum	WNT maximum
mr. H.J. Touw	voorzitter, lid remuneratiecommissie	<b>€ 20.905</b>	€ 23.890	€ 27.150
W.J.M. Corsten MSM	lid investeringscommissie	<b>€ 13.937</b>	€ 15.925	€ 18.100
drs. R.A.M. van Dongen	voorzitter auditcommissie	<b>€ 13.937</b>	€ 15.925	€ 18.100
mr. W.M.M. van Fessem	lid investeringscommissie	<b>€ 13.937</b>	€ 15.925	€ 18.100
M.A.P. Huijsmans MSc	voorzitter remuneratie- commissie voorzitter investeringscommissie	<b>€ 13.937</b>	€ 15.925	€ 18.100
C. Rombouts RA <sup>10</sup>	lid auditcommissie	<b>€ 12.401</b>	€ 14.180	€ 16.117

### Vergadering en overleg

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

- Er waren 5 reguliere vergaderingen, in aanwezigheid van het bestuur.  
In de junivergadering heeft de raad gesproken met de externe accountant buiten aanwezigheid van het bestuur.
  - In december vond in een besloten vergadering de zelfevaluatie plaats.
  - In maart was een tweedaagse conferentie, samen met het bestuur.
- 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 WonenBreborg 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:

- Jaarrekening en Jaarverslag 2016 (incl. controleverklaring en assurance-rapporten externe accountant);
- Managementletter externe accountant;
- opdrachtverstrekking onderzoek jaarrekening, jaarverslag en dVi;
- oordeelsbrieven toezichthouders;
- volgen en verantwoording van deelnemingen, verbindingen en samenwerkingsverbanden;
- Begroting 2018 en meerjarenbegroting, inclusief stresstest;
- tertiaalrapportages bedrijfsvoering (balanced scorecard), inclusief klachtenrapportage;
- intern controleplan IAD, planning en uitvoering van de interne controlecyclus;
- risicomanagementrapportages;
- diverse rapportages inzake rekening en verantwoording van afgeronde projecten;
- aanpassing investeringsstatuut;
- positionering controlfunctie en financiële functie (en juridische functie) binnen WonenBreborg;
- aanpassing reglement financieel beleid en beheer;
- aanpassing Bestuursreglement (aangaan meerjarige overeenkomsten en ondertekenen notulen);
- definitief scheidingsvoorstel (administratieve scheiding daeb/niet-daeb activiteiten);
- bod op de woonvisie aan gemeenten;
- voortgang implementatie Woningwet;
- governance-inspectie Aw/ILT;
- omvang, samenstelling, profielschets RvC;
- benoeming mevrouw Rombouts als commissaris;

<sup>10</sup> C. Rombouts maakte niet heel 2017 deel uit van de raad van commissarissen. Zij trad per 10 februari 2017 aan.

- herbenoeming de heer Van Dongen als commissaris;
- benoeming de heer Smit als commissaris;
- voorgenomen herbenoeming de heer Corsten als commissaris;
- in- en samenstelling RvC-commissies;
- aanwijzen de heer Van Dongen als voorzitter RvC;
- bezoldiging commissarissen;
- aanwijzen de heren Touw en Van Fessem (oud-commissarissen) in geval van belet of ontstentenis RvC;
- functioneren RvC en bestuur;
- benoeming mevrouw Timmermans als bestuurder;
- onderlinge taakverdeling bestuur;
- diverse nieuwbouw- en grootonderhoud-/woningverbeteringplannen, resp. aan- en verkopen;
- overname bezit WSG (in het kader van de sanering van WSG);
- oprichting stichting Klik voor Wonen (woonruimteverdeling Breda);
- wijkgericht werken en sturen;
- aanpassing reglement huurdersparticipatie WonenBredburg;
- constructieve veiligheid: uitkragende balkons, brandveiligheid en breedplaatvloeren.

#### 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. In het verslagjaar was dat in september. De raad is van mening dat de betrokkenheid en de inzet van de huurdersvertegenwoordiging groot is.

#### 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 WonenBredburg te ontmoeten, bijvoorbeeld de gemeenten Tilburg en Breda. De leden van de raad van commissarissen wonen daarom geregeld externe activiteiten/festiviteiten bij om zo in een informele setting contact te leggen met belanghebbenden (aanspreekbaarheid).

Enkele voorbeelden van bijeenkomsten in 2017 waarbij (leden van) de raad stakeholders van WonenBredburg ontmoetten:

- In het kader van het afscheid van mevrouw Zwierstra als bestuurder bij WonenBredburg is een bijeenkomst voor stakeholders georganiseerd.
- Diverse commissarissen hebben huurdersactiviteiten, festiviteiten rondom bouw, interne organisatiebijeenkomsten e.d. bijgewoond.
- De voorzitter van de raad heeft samen met de bestuursvoorzitter gesprekken gevoerd met de verantwoordelijke wethouders van Tilburg en Breda.
- Tijdens de excursiedag heeft de raad maatschappelijke projecten bezocht. Commissarissen zijn daarbij in gesprek gegaan met huurders en andere belanghebbenden van WonenBredburg.

## Tot slot

### *Dankwoord*

De raad spreekt zijn waardering uit voor de inzet en betrokkenheid van bestuur en medewerkers van WonenBreborg. Er is in 2017 veel werk verzet. Tevens dankt de raad de ondernemingsraad en de huurdersorganisatie voor het open en constructieve overleg en hun inzet voor WonenBreborg en zijn huurders.

### *Slotverklaring*

Het bestuur van WonenBreborg heeft het jaarverslag 2017 (inclusief jaarrekening 2017) 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 25 april 2018.

drs. R.A.M. van Dongen (voorzitter)

W.J.M. Corsten MSM

M.A.P. Huijsmans MSc

C. Rombouts RA

dr. V.J.M. Smit

# Jaarrekening 2017 Stichting WonenBreborg

## 1. Geconsolideerde balans (voor resultaatbestemming)

(bedragen x € 1.000)

<b>Activa</b>	<b>31-12-2017</b>	<b>31-12-2016</b>
<b>1 Vaste activa</b>		
<i>1.1 Materiële vaste activa</i>		
1.1.1 Daeb vastgoed in exploitatie	2.270.547	2.160.009
1.1.2 Niet-daeb vastgoed in exploitatie	298.993	252.475
1.1.3 Overige zaken in exploitatie	149	277
1.1.4 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	85.447	85.479
1.1.5 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	29.187	34.519
1.1.6 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	8.739	9.514
<b>Totaal materiële vaste activa</b>	<b>2.693.062</b>	<b>2.542.273</b>
<i>1.2 Financiële vaste activa</i>		
1.2.1 Vorderingen op joint ventures	280	280
1.2.2 Andere deelnemingen	895	820
1.2.3 Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	437	482
1.2.4 Latente belastingvordering(en)	60.070	7.434
1.2.5 Leningen u/g	-	375
1.2.6 Overige financiële vaste activa	11.097	11.326
<b>Totaal financiële vaste activa</b>	<b>72.779</b>	<b>20.717</b>
<b>Totaal vaste activa</b>	<b>2.765.841</b>	<b>2.562.990</b>
<b>2 Vlottende activa</b>		
<i>2.1 Voorraden</i>		
2.1.1 Vastgoed bestemd voor verkoop	5.633	8.874
2.1.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	324	1.678
2.1.3 Overige voorraden	336	342
<b>Totaal voorraden</b>	<b>6.293</b>	<b>10.894</b>
2.1.4 Onderhanden projecten	339	430
<i>2.2 Vorderingen</i>		
2.2.1 Huurdebiteuren	1.413	1.832
2.2.2 Gemeente en Rijk	234	943
2.2.3 Overige vorderingen	998	1.893
2.2.4 Vorderingen op joint ventures	-	65
2.2.5 Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	-	155
2.2.6 Belasting en premies sociale verzekeringen	46	9
2.2.7 Overlopende activa	4.183	1.947
<b>Totaal vorderingen</b>	<b>6.874</b>	<b>6.844</b>
<i>2.3 Liquide middelen</i>		
<b>Totaal vlottende activa</b>	<b>25.763</b>	<b>31.983</b>
<b>Totaal activa</b>	<b>2.791.604</b>	<b>2.594.973</b>

(bedragen x € 1.000)

<b>Passiva</b>	<b>31-12-2017</b>	<b>31-12-2016</b>
<b>3 Groepsvermogen</b>		
3.1 Groepsvermogen	1.483.364	1.401.682
3.2 Resultaat boekjaar	253.130	81.682
<b>Totaal groepsvermogen</b>	<b>1.736.494</b>	<b>1.483.364</b>
<b>4 Egalisatierekeningen</b>		
4.1 Egalisatierekening leveringen en diensten huurders	1.030	995
<b>Totaal egalisatierekeningen</b>	<b>1.030</b>	<b>995</b>
<b>5 Voorzieningen</b>		
5.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	3.546	5.123
5.2 Overige voorzieningen	1.552	1.072
<b>Totaal voorzieningen</b>	<b>5.098</b>	<b>6.195</b>
<b>6 Langlopende leningen</b>		
6.1 Leningen overheid	10.900	12.313
6.2 Leningen kredietinstellingen	772.337	864.714
6.3 Leningen derden	66.504	67.385
6.4 Waarborgsommen	1.310	510
6.5 Terugkoopverplichting verkoop onder voorwaarden	85.431	87.500
<b>Totaal langlopende leningen</b>	<b>936.482</b>	<b>1.032.422</b>
<b>7 Kortlopende schulden</b>		
7.1 Schulden aan kredietinstellingen	-	3
7.2 Schulden aan gemeente	3.692	3.486
7.3 Schulden aan leveranciers	8.577	6.255
7.4 Schulden aan belastingen en sociale verzekeringen	3.827	10.674
7.5 Schulden ter zake van pensioenen	296	322
7.6 Aflossingsdeel leningen komend boekjaar	68.789	27.994
7.7 Schulden aan joint ventures	-	52
7.8 Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	1.095	51
7.9 Overlopende passiva	26.224	23.160
<b>Totaal kortlopende schulden</b>	<b>112.500</b>	<b>71.997</b>
<b>Totaal passiva</b>	<b>2.791.604</b>	<b>2.594.973</b>

## 2. Geconsolideerde functionele winst-en-verliesrekening

(bedragen x € 1.000)

	2017	2016
8.1 Huuropbrengsten	173.233	170.642
8.2 Opbrengsten servicecontracten	8.660	8.891
8.3 Lasten servicecontracten	-8.491	-8.661
8.4 Overheidsbijdragen	219	384
8.5 Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-12.744	-13.445
8.6 Lasten onderhoudsactiviteiten	-51.760	-52.178
8.7 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-26.264	-23.800
<b>Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>82.854</b>	<b>81.833</b>
9.1 Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	4.652	3.655
9.2 Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	-4.357	-3.286
9.3 Toegerekende organisatiekosten	-10	-29
9.4 Toegerekende financieringskosten	-	2
<b>Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</b>	<b>285</b>	<b>342</b>
10.1 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	34.433	27.104
10.2 Toegerekende organisatiekosten	-3.336	-4.716
10.3 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-24.676	-21.082
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>6.421</b>	<b>1.306</b>
11.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	497	-2.161
11.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	139.724	45.324
11.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	1.752	432
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>141.973</b>	<b>43.595</b>
12.1 Opbrengst overige activiteiten	255	223
12.2 Kosten overige activiteiten	-1	-
<b>Nettoresultaat overige activiteiten</b>	<b>254</b>	<b>223</b>
13.1 Overige organisatiekosten	-281	-314
13.2 Leefbaarheid	-2.925	-2.889
<b>Bedrijfsresultaat</b>	<b>228.581</b>	<b>124.096</b>
14.1 Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren	1.126	1.073
14.2 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	75	144
14.3 Rentelasten en soortgelijke kosten	-36.151	-36.185
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	<b>-34.950</b>	<b>-34.968</b>
15. Belastingen	59.337	-7.794
<b>Resultaat na belastingen</b>	<b>252.968</b>	<b>81.334</b>
16. Aandeel in resultaat van deelnemingen	162	348
<b>Nettoresultaat</b>	<b>253.130</b>	<b>81.682</b>

### 3. Geconsolideerd kasstroomoverzicht (directe methode)

(bedragen x € 1.000)

	2017	2016
<b>Operationele activiteiten</b>		
<b>Ontvangsten:</b>		
Huren	174.286	169.403
Vergoedingen	12.677	13.452
Overheidsontvangsten	-	384
Overige bedrijfsontvangsten	1.166	1.461
Renteontvangsten	433	155
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<b>188.562</b>	<b>184.855</b>
<b>Uitgaven:</b>		
Personeelsuitgaven	-21.947	-22.236
Onderhoudsuitgaven	-23.443	-25.049
Overige bedrijfsuitgaven	-32.240	-35.890
Renteuitgaven	-34.401	-37.518
Verhuurdersheffing	-15.274	-13.580
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-445	-511
Vennootschapsbelasting	117	-
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<b>-127.633</b>	<b>-134.784</b>
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>60.929</b>	<b>50.071</b>
<b>(Des)investeringsactiviteiten</b>		
<b>MVA ingaande kasstroom</b>		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	28.453	15.489
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VoV) na inkoop in dPi periode	5.541	9.305
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet-woongelegenheden	3.972	7.759
Verkoopontvangsten grond	375	3.824
(Des)investeringsontvangsten overig	46	-
<i>Tussentelling ingaande kasstroom MVA</i>	<b>38.387</b>	<b>36.377</b>
<b>MVA uitgaande kasstroom</b>		
Nieuwbouw huur, woon- en niet-woongelegenheden	-21.492	-20.592
Woningverbetering, woon- en niet-woongelegenheden	-14.213	-16.567
Aankoop, woon- en niet-woongelegenheden	-185	-2.009
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet-woongelegenheden	-763	-6.265
Aankoop woongelegenheden (VoV) voor doorverkoop	-8.663	-8.088
Aankoop grond	-1.643	-4.423
Verkoop groepsmaatschappijen	-	2.142
Investerings overig	-1.034	-911
Externe kosten bij verkoop	-94	-92
<i>Tussentelling MVA uitgaande kasstroom</i>	<b>-48.087</b>	<b>-56.805</b>
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i>	<b>-9.700</b>	<b>-20.428</b>
<b>FVA</b>		
Ontvangsten verbindingen	242	2.680
Ontvangsten overig	375	10
Uitgaven verbindingen	-	-93
Uitgaven overig	-	-23
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</i>	<b>617</b>	<b>2.574</b>
<b>Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten</b>	<b>-9.083</b>	<b>-17.854</b>
<b>Financieringsactiviteiten</b>		
<b>Ingaand</b>		
Nieuwe te borgen leningen	-	35.000
<b>Uitgaand</b>		
Aflossing geborgde leningen	-48.680	-57.909
Aflossing ongeborgde leningen daeb-investeringen	-3	-3
Aflossing ongeborgde leningen niet-daeb-investeringen	-4.718	-4.448
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>-53.401</b>	<b>-27.360</b>
Mutatie liquide middelen	-1.555	4.857
Liquide middelen per 1-1	13.812	8.955
Liquide middelen per 31-12	12.257	13.812
Mutatie	-1.555	4.857

## 4. Overzicht van het totaalresultaat

Er zijn geen mutaties in het eigen vermogen buiten het resultaat om; daarom is er geen tabel opgenomen.

## 5. Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening

### Algemeen

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2017 tot en met 31 december 2017. 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:*

<b>Naam</b>	<b>deelnemingspercentage</b>	<b>hoofdactiviteit</b>
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)
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.

#### *Niet-geconsolideerde maatschappijen:*

<b>Naam</b>	<b>deelnemingspercentage</b>	<b>hoofdactiviteit</b>
Breedband Tilburg BV	24,33%	exploitatie glasvezelnet
Stichting Brabants Investeringsfonds Nieuwbouwwoningen Project Havenmeester	25%	financiering projectontwikkeling
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 een 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 nieuwverworven 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*

WonenBreborg 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 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 25 april 2018.

### *Oordelen en schattingen*

Bij de toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt het bestuur van WonenBreborg 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 WonenBreborg de bindende overeenkomst aangaat.

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

## **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 WonenBreborg 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;
- 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 is op objectniveau geclassificeerd naar daeb- (sociaal) en niet-daeb- (commercieel) vastgoed op basis van het door de Autoriteit woningcorporaties goedgekeurde scheidingsvoorstel.

Sociaal vastgoed omvat woningen in exploitatie met, op het moment van aangaan van de huurovereenkomst, een huurprijs onder de huurliberalisatiegrens. Daarnaast betreft dit het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. De huurliberalisatiegrens is een algemeen huurprijsniveau dat jaarlijks per 1 juli door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld. Over 2017 bedraagt deze grens € 710,68 (2016: € 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.

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

Het commercieel vastgoed omvat volgens de eerdergenoemde criteria de woningen met een huurprijs boven de huurliberalisatiegrens (huurtoeslaggrens) op contractdatum, het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed) en het 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. De marktwaarde wordt bepaald op basis van exploitatiekosten en de huur- en verkoopopbrengsten per eenheid. Het waarderingscomplex is alleen bepalend voor het scenario uitpanden of doorexplotatie. Dit is op complexniveau bepaald.

### *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 (door oplevering of ingebruikneming) worden het sociaal vastgoed in exploitatie en het commercieel vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of 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 na de eerste verwerking tegen kostprijs op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet gewaardeerd tegen actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen 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 2017 ('Handboek modelmatig waarderen 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 waarderen 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. De basisversie biedt de mogelijkheid om op portefeuilleniveau tot een aannemelijke marktwaarde te komen. 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. Dit is een gevolg van de toepassing van veel niet-complexspecifieke parameters.

WonenBregburg kiest daarom 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 full versie stelt de toegelaten instelling in staat om op complexniveau, met ondersteuning van een externe taxateur, de aannemelijke waarde te bepalen en deze waarde in te zetten bij bijvoorbeeld vastgoedsturing.

Bij de waardering van het vastgoed worden een doorexploteer- en een uitpondscenario onderscheiden. De marktwaarde is de hoogste van beide 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 disconteringsvoet, inclusief de eindwaarde die de geschatte opbrengstwaarde is van het vastgoed aan het einde van de DCF-periode. Hierbij wordt verondersteld dat de jaarbedragen medio het jaar ontvangen, respectievelijk betaald worden. De berekening van de netto contante marktwaarde wordt bij alle typen vastgoed uitgevoerd voor een exploitatieperiode van 15 jaar.

De bepaling van de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen vindt bij woongelegenheden en parkeergelegenheden plaats aan de hand van 2 scenario's: enerzijds op basis van het 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 met Koopgarant 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 bij de eerste verwerking gewaardeerd op de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de contractuele prijsverlaging. Dit is de overeengekomen contractprijs. Een eventuele waardevermeerdering of -vermindering van de boekwaarde van de onroerende zaken op het moment van de herclassificatie wordt verantwoord in de winst-en-verliesrekening onder de post 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden'.

Na eerste verwerking vindt waardering plaats tegen de laatst bekende WOZ-waarde na aftrek van de in het VoV-contract overeengekomen prijsverlaging. Deze waarde wordt jaarlijks opnieuw bepaald. Waardeveranderingen worden in het resultaat verantwoord onder de post 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden'.

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

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

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

Dit betreft lopende investeringen in nieuwe complexen (nieuwbouw) en bestaande complexen (woningverbetering, herstructurering: zie hiervoor 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 gereede 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*

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

Daarnaast is de vrijgekomen grond na sloop van bestaand vastgoed ten behoeve van nieuwbouw geactiveerd. Voor de waardering zijn (in geval van sociale verhuur) de grondprijzen van de betreffende gemeente bepalend.

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 WonenBreborg 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 herwaarderingen 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 om de deelneming tot betaling van haar schulden in staat te stellen, wordt een voorziening opgenomen. De omvang wordt bepaald op basis van de verwachte te betalen bijdrage (evenredig aan het belang indien van toepassing).

#### *Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen*

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

#### *Latente belastingvorderingen*

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

#### *Leningen u/g*

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

#### *Overige financiële vaste activa*

De overige financiële vaste activa worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde, verhoogd met eventuele transactiekosten. Vorderingen uit hoofde van projectovereenkomsten worden nominaal opgenomen onder aftrek van noodzakelijk geachte voorzieningen. De vorderingen uit hoofde van Koopstartverkopen zijn gewaardeerd op de laatst bekende WOZ-waarde van het betreffende vastgoed, vermenigvuldigd met het percentage van de bijdrage.

### **Vorraden**

#### *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 een lagere verwachte netto-opbrengstwaarde.

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 (op grond van marktontwikkelingen en/of taxaties) 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 een schatting van de verwachte waarde bij partijgewijze verkoop. 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 waardeeringsverlies 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-aftrekbare kosten.

##### *Latente belastingen*

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

keling van activa, voorzieningen, schulden of overlopende passiva. Latente vorderingen worden opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er in de toekomst belastbare winsten zijn die voor realisatie van het tijdelijk verschil, 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**

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

### **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 marktwaarde in verhuurde staat.

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

### *Voorziening pensioenen*

WonenBreburg 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 onzekere herstelkosten als gevolg van geconstateerde specifieke betonschade.

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.

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 sterfttekansen 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. Schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs.

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

### *Terugkoopverplichtingen VoV*

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

### **Kortlopende schulden**

De kortlopende schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde, vermindert 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 waarderingsmethoden. 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 waarderingsmodellen.

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.

## **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 huurderwing 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.

### **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 in verband met projecten in ontwikkeling. Daarnaast zijn hier verantwoord de niet-gerealiseerde waardeveranderingen met betrekking tot de vastgoedportefeuille, bestaande uit vastgoed in exploitatie, vastgoed in ontwikkeling, vastgoed verkocht onder voorwaarden, vastgoed bestemd voor verkoop en waardeveranderingen van vorderingen uit hoofde van koopstartvorderingen.

### **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 gedeeltelijk niet-aftrekbare 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 WonenBreborg geldende grondslagen voor waardering en resultaatbepaling.

## **8. Grondslagen voor de opstelling van het geconsolideerd kasstroomoverzicht**

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de liquide middelen en de vlottende effecten. De effecten kunnen worden beschouwd als zeer liquide beleggingen. De op korte termijn zeer liquide

beleggingen zijn beleggingen die zonder beperkingen en zonder materieel risico van waardeverminderingen als gevolg van de transactie kunnen worden omgezet in geldmiddelen.

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

## 9. Toelichting op de onderscheiden posten van de geconsolideerde balans

### ACTIVA

#### 1. VASTE ACTIVA

##### 1.1 Materiële vaste activa

(bedragen x € 1.000)

Tabel 1.1.1 en 1.1.2 Vastgoed in exploitatie	daeb-vastgoed in exploitatie		niet-daeb-vastgoed in exploitatie	
	2017	2016	2017	2016
<b>Stand per 1 januari</b>	<b>2.160.009</b>	<b>2.110.623</b>	<b>252.475</b>	<b>257.004</b>
<b>Mutaties</b>				
Aansluiting op scheidingsvoorstel	-37.178	-	37.178	-
Opleveringen	25.871	2.409	33	673
Aankopen	142	140	-	-
Woningverbeteringen	3.666	5.211	1.211	330
Desinvesteringen: verkopen	-9.319	-13.480	-15.356	-7.602
Desinvesteringen: sloop	-350	-1.370	-96	93
Desinvesteringen: overig	-	-2.142		
Herclassificatie: daeb <-> niet-daeb	-1.337	3.925	1.337	-3.925
Herclassificatie: van verkoop onder voorwaarden	5.170	6.018	1.848	2.192
Herclassificatie: onroerende en roerende zaken ten dienste van	-	-	-	3.529
Herclassificatie: overig	-	20	-	-
Aanpassingen marktwaarde	119.606	45.886	20.372	652
Mutatie voorraad koopwoningen	4.267	2.769	-9	-471
<b>Totaal mutaties</b>	<b>110.538</b>	<b>49.386</b>	<b>46.518</b>	<b>-4.529</b>
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>2.270.547</b>	<b>2.160.009</b>	<b>298.993</b>	<b>252.475</b>
<b>Inbegrepen ongerealiseerde herwaardering</b>	<b>1.017.254</b>	<b>934.745</b>	<b>60.859</b>	<b>37.662</b>

Tabel 1.1.3 Overige zaken in exploitatie	2017	2016
<b>Stand per 1 januari</b>	<b>277</b>	<b>445</b>
<b>Mutaties</b>		
Afschrijvingen	-128	-163
Investeringen: in exploitatie	-	-
Desinvesteringen	-	-5
<b>Totaal mutaties</b>	<b>-128</b>	<b>-168</b>
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>149</b>	<b>277</b>

<b>Tabel 1.1.4 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
<b>Stand per 1 januari</b>	<b>85.479</b>	<b>92.462</b>
<b>Mutaties</b>		
Herclassificatie naar MVA in exploitatie	-7.018	-8.210
Herclassificatie naar Vastgoed bestemd voor verkoop	-1.152	-
Mutatie marktwaarde inzake terugkopen	359	-
Mutatie marktwaarde 2017	7.779	1.227
<b>Totaal mutaties</b>	<b>-32</b>	<b>-6.983</b>
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>85.447</b>	<b>85.479</b>

<b>Tabel 1.1.5 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
<b>Stand per 1 januari</b>	<b>34.519</b>	<b>21.881</b>
<b>Mutaties</b>		
Investerings	21.388	20.062
Activeringen	-25.904	-3.082
Opleveringen: nieuwbouw beschikking voorziening	-5.888	-646
Mutatie herrubricering	4.943	-3.984
Waardemutaties	129	288
<b>Totaal mutaties</b>	<b>-5.332</b>	<b>12.638</b>
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>29.187</b>	<b>34.519</b>

<b>Tabel 1.1.6 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
<b>Stand per 1 januari</b>	<b>9.514</b>	<b>14.730</b>
<b>Mutaties</b>		
Investerings	1.226	871
Desinvesterings	-1	-
Herclassificatie: naar niet-daeb vastgoed in exploitatie	-	-3.529
Afschrijvingen	-2.085	-2.558
Herwaardering	85	-
<b>Totaal mutaties</b>	<b>-775</b>	<b>-5.216</b>
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>8.739</b>	<b>9.514</b>

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

Bij het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat is gebruikgemaakt van meerdere macro-economische parameters en/of schattingen. Het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' bepaalt de waarderingsmethodiek van de onroerende zaken in exploitatie op basis van de contante waarde van de geschatte toekomstige kasstromen (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 woongelegenheid bij mutatie is te liberaliseren.

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

<b>Parameters woongelegenheden</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021 e.v.</b>
Prijsinflatie	1,3%	1,3%	1,5%	1,7%	2%
Looninflatie	1,6%	2,2%	2,2%	2,2%	2,5%
Bouwkostenstijging	1,6%	2,2%	2,2%	2,2%	2,5%
Leegwaardestijging	6,4%	4,2%	2%	2%	2%
Instandhoudingsonderhoud per vhe - EGW	€ 849	Indexeren met bouwkostenstijging			
Instandhoudingsonderhoud per vhe - MGW	€ 1.015	Indexeren met bouwkostenstijging			
Instandhoudingsonderhoud per vhe - studenteneenheid	€ 315	Indexeren met bouwkostenstijging			
Instandhoudingsonderhoud per vhe - zorgeneid (extramuraal)	€ 790	Indexeren met bouwkostenstijging			
Mutatieonderhoud per vhe - EGW	€ 836	Indexeren met bouwkostenstijging			
Mutatieonderhoud per vhe - MGW	€ 628	Indexeren met bouwkostenstijging			
Mutatieonderhoud per vhe - studenteneenheid	€ 188	Indexeren met bouwkostenstijging			
Mutatieonderhoud per vhe -zorgeneid (extramuraal)	€ 628	Indexeren met bouwkostenstijging			
Beheerkosten per vhe - EGW	€ 427	Indexeren met looninflatie			
Beheerkosten per vhe - MGW	€ 420	Indexeren met looninflatie			
Beheerkosten per vhe - studenteneenheid	€ 395	Indexeren met looninflatie			
Beheerkosten per vhe - zorgeneid (extramuraal)	€ 387	Indexeren met looninflatie			
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)		0,23%	0,23%	0,23%	0,23%
Verhuurderheffing (% van de WOZ)		0,591%	0,591%	0,592%	'21: 0,592% '22: 0,593% '23 e.v.:0,567%
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar - zelfstandige eenheden		1%	0,8%	0,6%	0,3%
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar - onzelfstandige eenheden		0%	0%	0%	0%
Huurderving (% van de huursom)		1%	1%	1%	1%
Mutatiekans bij doorexpluiten		23,1%	23,1%	23,1%	23,1%
Mutatiekans bij uitpanden		10,2%	9,9%	9,9%	8,4%
Verkoopkosten bij uitpanden (% van de leegwaarde)		1,6%	1,6%	1,6%	1,6%
Disconteringsvoet		7,1%	7,1%	7,1%	7,1%

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.

<b>Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021 e.v.</b>
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo	€ 7,39	Indexeren met bouwkostenstijging			
Mutatieonderhoud per m2 bvo	€ 10,20	Indexeren met bouwkostenstijging			
Beheerkosten % van de markthuur - BOG		3%	3%	3%	3%
Beheerkosten % van de markthuur - MOG		2%	2%	2%	2%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)		0,34%	0,34%	0,34%	0,34%
Disconteringsvoet		8,87%	8,87%	8,87%	8,87%

<b>Parameters parkeerplaatsen</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021 e.v.</b>
Instandhoudingsonderhoud - parkeerplaats	€ 50	Indexeren met bouwkostenstijging			
Instandhoudingsonderhoud - garagebox	€ 68	Indexeren met bouwkostenstijging			
Beheerkosten - parkeerplaats	€ 25,50	Indexeren met looninflatie			
Beheerkosten - garagebox	€ 36	Indexeren met looninflatie			
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)		0,46%	0,46%	0,46%	0,46%
Disconteringsvoet		6,97%	6,97%	6,97%	6,97%

<b>Parameters intramuraal zorgvastgoed</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021 e.v.</b>
Instandhoudingsonderhoud - € XX per m2 bvo	€ 7,21	Indexeren met bouwkostenstijging			
Mutatieonderhoud - € XX per m2 bvo	€ 10,20	Indexeren met bouwkostenstijging			
Beheerkosten % van de markthuur		2,5%	2,5%	2,5%	2,5%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)		0,37%	0,37%	0,37%	0,37%
Disconteringsvoet		7,92%	7,92%	7,92%	7,92%

### *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 2017 zijn als volgt getaxeerd door onze externe taxateur, DansenVanderVegt Vastgoedconsultants BV:

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

Hieronder staat per vrijheidsgraad of WonenBregburg hiervan gebruik 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: incidenteel toegepast voor woningen indien exit yields uit de basisversie niet aan de verwachtingen voldoen. Voor de andere vastgoedcategorieën in alle gevallen 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: niet toegepast, omdat deze volgens de externe taxateur in lijn der verwachting ligt.
- 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. Dit houdt in dat WonenBreborg over een groot deel van het Tilburgs vastgoed, dat in volle eigendom is verworven op basis van de sociale kavelprijs, bij verkoop moet afrekenen tegen de marktwaarde van de grond.
- Technische splitsingskosten: 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 uit de 'Vastgoed Taxatiewijzer 2017' van Koeter. Bij de waardering met peildatum eind 2017 is rekening gehouden met de gebruiksoppervlakte van de woningen. Eind 2016 was dat nog niet mogelijk in het taxatiemanagementsysteem.

In de vrijheidsgraden is geen rekening gehouden met de Verordening doelgroepen sociale woningbouw gemeente Breda, die per 22 december 2016 van kracht is. Hierin staat dat sociale huurwoningen gedurende een termijn van 15 jaar na ingebruikname voor de doelgroep beschikbaar moeten blijven. In 2017 heeft WonenBreborg 4 woningcomplexen met in totaal 83 woningen opgeleverd waarop dit van toepassing is. 2 van de 4 complexen zijn met een doorexploiteerscenario opgenomen in de marktwaarde.

#### *Verloopstaat marktwaarde*

De marktwaarde in verhuurde staat is in 2017 met € 153,8 miljoen toegenomen tot € 2.57 miljard ultimo 2017. Een overzicht van de mutaties in de marktwaarde is hieronder opgenomen:

<b>Tabel 1.1.7 Verloopstaat marktwaarde 2016 - 2017</b>		
<b>Marktwaarde per 31 december 2016</b>	<b>2.421.358</b>	<b>100%</b>
Aanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen (markthuur, leegwaarde, disconteringsvoet)	173.503	7%
Parameteraanpassingen als gevolg van de validatie van het handboek 2016	35.056	1%
Methodische wijzigingen in de software als gevolg van nieuwe regels in het handboek (inclusief eindwaardesystematiek)	72.304	3%
Inrekenen verkoopbeperking	-143.906	-6%
Mutaties in het bezit van de corporatie	11.419	0%
Mutaties in de basisgegevens van de corporatie (contractuur, WOZ-waarde, mutatiekans)	5.438	0%
<b>Marktwaarde per 31 december 2017</b>	<b>2.575.173</b>	<b>106%</b>
Daeb-vastgoed in exploitatie	2.270.547	
niet-daeb-vastgoed in exploitatie	298.993	
Voorraad te verkopen woningen	5.633	
<b>Marktwaarde per 31 december 2017</b>	<b>2.575.173</b>	

De belangrijkste ontwikkelingen staan hieronder nader toegelicht:

- Toename van € 173,5 miljoen als gevolg van parametersaanpassingen door marktontwikkelingen. De parameters met de hoogste invloed op de marktwaardering zijn: markthuur, leegwaarde en disconteringsvoet. Zo is de gemiddelde leegwaarde circa 5,5% hoger dan in het voorgaande jaar. De algeheel lager ingeschatte discontovoet zorgt voor een effect van circa € 82,4 miljoen positieve marktwaardemutatie.

- Toename als gevolg van de parameteraanpassingen door de validatie van het handboek 2016. De factoren met de grootste invloed op de marktwaardering zijn: de algemene macro-economische parameters, boveninflatoire huurverhoging en markthuurstijging.
- Toename als gevolg van nieuwe rekenregels in het handboek. In 2016 werd veelal een exit yield gebruikt. In 2017 wordt voor het overgrote deel van het bezit de eindwaardemethode gehanteerd, met als gevolg een marktwaardestijging van € 83,8 miljoen.
- Afname door het inrekenen van de verkoopbeperking, wat tot een waardedaling van bijna 6% leidt.
- Toename door mutatie in het bezit van WonenBregburg. Opgeleverde nieuwbouw en aankopen hebben een positief effect op de marktwaarde. Verkoop en sloop hebben een negatief effect op de marktwaardeontwikkeling.
- Toename door actualisatie van basisgegevens. De belangrijkste actualisaties hebben betrekking op nieuwe contracturen per 31 december 2017.

### 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
Disconteringsvoet	7,10%	+10%	-€ 198,7	-8,1%
Vrije verkoopwaarde	€ 137.379	-/-10%	-€ 134,6	-5,5%
Instandhoudingsonderhoud	€ 906 per vhe	+ € 100	-€ 46,6	-1,9%
Mutatiëgraad doorexpluiten (complexen doorexpluitersscenario)	23,10%	-/- 10%	-€ 41,0	-1,7%
Mutatiëgraad uitpanden (complexen uitpandersscenario)	8,72%			

Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed				
Parameters	gehanteerd in reële waarde	stel mogelijke afwijking	effect op marktwaarde	
			in miljoenen €	in % van de reële waarde
Markthuur	€ 107 per m2 VVO	-/-10%	-€ 3,5	-9,6%
Maanden leegstand na afloop contract	6,0	+100%	-€ 3,0	-8,3%
Disconteringsvoet	8,87%	+10%	-€ 2,8	-7,7%
Instandhoudingsonderhoud	€ 7,39 per m2 BVO	+ 10%	-€ 0,3	-0,9%

Parkeerplaatsen				
Parameters	gehanteerd in reële waarde	stel mogelijke afwijking	effect op marktwaarde	
			in miljoenen €	in % van de reële waarde
Disconteringsvoet	6,97%	+10%	-€ 1,6	-4,2%
Vrije verkoopwaarde	€ 11.623	-/-10%	-€ 1,3	-3,4%
Instandhoudingsonderhoud	€ 60 per vhe	+ € 10	-€ 0,3	-0,7%
Mutatiëgraad doorexpluiten	12%	-/- 10%	-€ 0,2	-0,5%
Mutatiëgraad uitpanden	8%			

Intramuraal zorgvastgoed				
Parameters	gehanteerd in reële waarde	stel mogelijke afwijking	effect op marktwaarde	
			in miljoenen €	in % van de reële waarde
Disconteringsvoet	7,92%	+10%	-€ 3,7	-6,5%
Markthuur	€ 105 per m2 VVO	-/-10%	-€ 3,0	-5,4%
Maanden leegstand na afloop contract	12	+100%	-€ 1,5	-2,7%
Instandhoudingsonderhoud	€ 7,21 per m2 BVO	+ 10%	-€ 0,4	-0,7%

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

WonenBregburg heeft prestatieafspraken met de gemeenten Tilburg en Breda over het aantal huurwoningen in verschillende huurprijsklassen. WonenBregburg houdt daarom het overgrote deel van de vastgoedportefeuille in exploitatie, verhoogt de huur jaarlijks met minder dan wettelijk is toegestaan en vraagt bij mutatie in plaats van de markthuur een lagere streefhuur. Het verschil tussen de marktwaarde met uitpondscenario en verhoging naar markthuur ten opzichte van de marktwaarde met doorexploiteerscenario en verhuur tegen streefhuur, wordt de volkshuisvestelijke bestemming genoemd. In het jaarverslag op pagina 40 wordt hier verder op ingegaan.

#### *Herclassificaties materiële vaste activa*

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

- Per 1 januari 2017 is de verdeling van de MVA in exploitatie tussen daeb en niet-daeb aangepast aan het goedgekeurde scheidingsvoorstel (328 eenheden).
- In 2017 is vastgoed in exploitatie door huurmutaties en door andere definities geherclassificeerd van daeb naar niet-daeb (10 eenheden).
- Vanwege terugkoop van woningen verkocht met Koopgarant zijn deze eenheden in 2017 geclassificeerd als vastgoed in exploitatie (23 eenheden).
- Mutaties in de voorraad woningen waarbij sprake is van (een aanvang van) activiteiten voor de verkoop, hebben geleid tot herclassificaties tussen vastgoed in exploitatie en vastgoed bestemd voor de verkoop (36 eenheden).

#### *Overige aspecten*

Het onroerende goed is nagenoeg in zijn geheel gefinancierd met kapitaalmarktleningen onder overheidsgarantie. Voor het vastgoed in exploitatie zijn geen hypothecaire zekerheden afgegeven, met uitzondering van de complexen Forum (zie de niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen). De WOZ-waarde van het gehele vastgoedbezit inclusief de eigen kantoorpanden is op basis van de waardebeschikkingen op peildatum 1 januari 2016 in totaal € 3,3 miljard.

De activa zijn verzekerd tegen aanschaf- of voortbrengingskosten. Het grootschalig BOG, MOG en de panden voor eigen gebruik zijn verzekerd op basis van een herbouwwaarde van € 96,7 miljoen per balansdatum. De overige verhuureenheden zijn tegen een vast tarief per eenheid voor opstalschade verzekerd.

Als vastgoed in exploitatie zijn per 31 december 2017 (op eenheidsniveau) in totaal 31.981 verhuureenheden opgenomen. Dit bestaat uit 26.172 daeb-eenheden en 5.809 niet-daeb-eenheden.

#### *Bedrijfswaarde-informatie*

De bedrijfswaarde inclusief voor de eerstkomende 3 jaren ingerekende sloop, verkopen en groot onderhoud bedraagt:

<b>Tabel 1.2.B. Waarde vastgoed tegen bedrijfswaarde</b>	<b>31-12-2017</b>	<b>31-12-2016</b>
Daeb vastgoed	1.150.524	1.175.468
Niet-daeb vastgoed	261.534	264.442
<b>Bedrijfswaarde totaal</b>	<b>1.412.058</b>	<b>1.439.910</b>

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).

#### *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.

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 tenietgaat. Wel wordt voor de eerstkomende 3 jaren sloop, verkoop en groot onderhoud meegenomen. Er 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:  
0,86% in 2018 (vorig jaar: 0,03% jaarlaag 2018);  
0,80% in 2019 (vorig jaar: 0,41% jaarlaag 2019);  
0,92% in 2020 (vorig jaar: 0,94% jaarlaag 2020);  
0,97% in 2021 (vorig jaar: 1,30% jaarlaag 2021);  
0,97% in 2022 (vorig jaar: 1,32% jaarlaag 2022).

De vermelde percentages zijn gemiddelden per jaar voor het volledige vastgoedbestand in exploitatie. De jaarlijkse huuraanpassing wordt per vastgoedeenheden bepaald. Beleidsuitgangspunt hierbij is dat de totale huursom jaarlijks met maximaal inflatie stijgt, waarbij naast de jaarlijkse huuraanpassing worden meegenomen de huurharmonisatie bij mutatie en de huurverhoging vanwege verbeteringen (ahok). Bij bepaling van de jaarlijkse huurverhoging voor daeb-woningen wordt gekeken naar de hoogte van de actuele huur ten opzichte van de streefhuur; als de actuele huur meer dan € 50 onder de streefhuur ligt, wordt de huur met inflatie verhoogd; in andere gevallen ligt de huurverhoging onder inflatieniveau.

- Huurharmonisatie uitsluitend voor de eerste 5 jaar (2018-2022) gemiddeld: 0,56% (vorig jaar: 0,60% gemiddeld voor de jaarlagen 2018-2022).
- Huurderving 2018 van 2,4% als gevolg van leegstand (vorig jaar: 2% jaarlaag 2018). Dit is een gemiddeld percentage voor het volledige vastgoedbestand in exploitatie. Het relatief hoge gemiddelde wordt veroorzaakt door het bedrijfsonroerend vastgoed.
- Jaarlijkse mutatiegraad van 10,7%, waarbij huurharmonisatie plaatsvindt tot 81% van de maximaal redelijke huur (vorig jaar: 11,7% en 81% jaarlaag 2017).
- Stijging van de overige exploitatieuitgaven ten opzichte van het voorgaande jaar: 2018 2,2%, 2019 tot en met 2020 2,3%, 2023 en verder 2,5% (vorig jaar: 2018 1,9%, 2019 2,2%, 2020 en verder 2,5%).
- Stijging van de onderhoudsuitgaven ten opzichte van voorgaand jaar: 2018 2,2%, 2019 tot en met 2022 2,3%, 2023 en verder 2,5% (vorig jaar: 2018 1,9%, 2019 2,2%, 2020 en verder 2,5%).

### *Volumeparameters daeb-vastgoed*

- Klachten- en mutatieonderhoudsuitgaven 2018 (op basis van ervaringscijfers): € 497 per verhuureenheid (vorig jaar: € 469 jaarlaag 2018).
- Planmatig en groot onderhoud (uitsluitend instandhouding) per complex: conform meerjarenonderhoudsbegroting, na begrotingsperiode op basis van gemiddelden per complex.
- Directe overige exploitatieuitgaven 2018 (belastingen, verzekering): € 221 per verhuureenheid (vorig jaar: € 222 jaarlaag 2018); overige indirecte exploitatieuitgaven voor zover vastgoedgerelateerd (algemeen beheer): € 709 per verhuureenheid (vorig jaar: € 691 jaarlaag 2018). Dit 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<sup>e</sup> 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 eerstkomende 9 jaar jaarlijks een afname van 1% wordt gerealiseerd ten opzichte van het voorgaande jaar en daarna van 0,5%. De managementkosten worden jaarlijks geïndexeerd met de looninflatie.
- Heffing van overheidswege gekoppeld aan daeb-woongelegenheden in exploitatie (verhuurderheffing): voor 2018 en verder ingerekend op basis van het wettelijk kader voor de periode 2019 tot en met 2023, voor 2024 en verder gebaseerd op de beste schatting die voor 2024 en verder is verondersteld gelijk te zijn aan de heffing in 2023.

- Heffing voor saneringssteun: voor de jaren 2018-2022 is een heffing van 1% van de totale jaarhuur van de daeb-woongelegenheden ingerekend. Dit komt voor WonenBreborg neer op circa € 1,5 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 15 of 25 jaar na uitvoering, afhankelijk van de omvang van de ingreep. Dit beleid is van toepassing voor alle vastgoedtypen.

#### *Overige aspecten daeb-woningen*

- Inrekenen restwaarde grond: gemiddeld € 1.001 per woning, uitgaande van bouwrijpe grond met een sociale huurbestemming aan het eind van de economische levensduur, zijnde de huidige grondprijs (€ 16.015) geïndexeerd naar einde levensduur, met aftrek van voor toekomstig te maken kosten voor uitplaatsing, sloop en opnieuw bouwrijp maken (samen € 15.014); de restwaarde grond vorig jaar was gemiddeld € 785 (jaarlaag 2018).
- 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 (Koopgarant)*

De posten 'herclassificatie naar' in het verloopoverzicht betreft alle in het boekjaar teruggekochte VoV-woningen die weer in exploitatie zijn genomen of zijn opgenomen onder de voorraad koopwoningen.

Gedurende 2017 zijn, evenals in 2016, geen woningen onder Koopgarant aan derden overgedragen, omdat deze regeling door WonenBreborg in 2015 is beëindigd. Ultimo 2017 waren 695 woningen onder voorwaarden verkocht (zowel bestaande bouw als nieuwbouwwoningen) waarop voor WonenBreborg een terugkoopplicht rust (2016: 768 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 WonenBreborg gefinancierd. Voor deze grondposities heeft Stichting WonenBreborg 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 de 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 2017 een boekwaarde van ca. € 6,4 miljoen. De WOZ-waarde van deze panden was op peildatum 1 januari 2017 in totaal circa € 7,2 miljoen.

## 1.2 Financiële vaste activa

### Deelnemingen

<b>Tabel 1.2.1 Vorderingen op joint ventures</b>	<b>31-12-2017</b>	<b>31-12-2016</b>
VOF Ontwikkelingscombinatie Dr. Struyckenplein	280	280
<b>Totaal</b>	<b>280</b>	<b>280</b>

<b>Tabel 1.2.2 Andere deelnemingen</b>	<b>aandeel%</b>	<b>netto vermogenswaarde 1-1-2017</b>	<b>investeringen / desinvesteringen</b>	<b>resultaat in boekjaar</b>	<b>netto vermogenswaarde 31-12-2017</b>
Breedband Tilburg BV	24,33%	21	-	6	27
St. Brabants Investeringsfonds Nieuwbouwwoningen Project Havenmeester	25%	799	-117	166	848
Stadsontwikkelingsmaatschappij Tilburg BV	25%	-	-	20	20
<b>Totaal</b>		<b>820</b>	<b>-117</b>	<b>192</b>	<b>895</b>

De nettovermogenswaarde van de deelneming in Stadsontwikkelingsmaatschappij Tilburg BV bedraagt per 31 december 2017 € 20.442. Het aandeel in het resultaat bedraagt over 2017 € 0,2 miljoen positief. De nettovermogenswaarde per 31 december 2016 was negatief en was verrekend met de vordering op deze deelneming. Vandaar dat € 189.795 van het resultaat hierop is verantwoord en het restant hier staat verantwoord.

<b>Tabel 1.2.3 Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen</b>	<b>1-1-2017</b>	<b>toevoegingen</b>	<b>aflossingen</b>	<b>31-12-2017</b>
Breedband BV	482	-	-45	437
<b>Totaal</b>	<b>482</b>	<b>-</b>	<b>-45</b>	<b>437</b>

### 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 2017 € 180 miljoen (2016: € 614 miljoen). De daling ten opzichte van 2016 is een gevolg van fiscale afwaarderingen vanwege lagere WOZ-waarden. De looptijd van dit verschil is voor een groot deel van het vastgoed onzeker, omdat het voorgenomen beleid van WonenBreda is, dat het vastgoed langdurig wordt geëxploiteerd. De voorwaarde tot het mogen waarderen van een actieve latentie is de 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.

Alleen de, op basis van het voorgenomen beleid, binnen 5 jaar te verwachten verkopen en te slopen woningen (zoals opgenomen in de vastgestelde begroting), zijn gewaardeerd in een actieve

latentie. De actieve belastinglatentie is nominaal gewaardeerd. In onderstaande tabel is de opbouw van de actieve belastinglatentie uit hoofde van dit waarderingsverschil in het vastgoed inzichtelijk gemaakt.

<b>Verloop latentie MVA in jaarrekening</b>	<b>1-1-2017</b>	<b>Mutatie 2017</b>	<b>31-12-2017</b>
Latentie verkopen	3.647.127	-3.746.493	-99.366
Latentie sloopwoningen	1.844.335	-776.256	1.068.079
<b>Totaal</b>	<b>5.491.462</b>	<b>-4.522.749</b>	<b>968.713</b>

b Leningen o/g

In de jaarrekening is voor de leningenportefeuille een latente belastingvordering tegen de nominale waarde verantwoord voor het verschil tussen de waardering die de Belastingdienst 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

In de loop van 2017 heeft stichting WonenBreburch haar fiscale strategie ten aanzien de (af)waardering van haar woningbezit herzien. Een nadere toelichting hierop is opgenomen in de paragraaf Belastingen onder de toelichting op de geconsolideerde winst-en-verliesrekening.

Als gevolg van deze herziene strategie beschikt WonenBreburch ultimo 2017 over voor verrekening in aanmerking komende verliezen. Voor deze verliezen is een latentie gevormd voor zover het de verwachting is dat deze verliezen ook daadwerkelijk tot verrekening gaan komen, met in de komende jaren te behalen fiscale winsten. WonenBreburch stelt hiervoor een fiscale meerjarenprognose op. Op basis van deze meerjarenprognose is het de verwachting dat alle compensabele verliezen binnen 5 jaar geheel tot verrekening gaan komen. Voor de compensabele verliezen is in de balans een latentie 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:

<b>Tabel 1.2.4 A Latente belastingvordering(en)</b>	<b>1-1-2017</b>	<b>toevoegingen</b>	<b>aflossingen</b>	<b>31-12-2017</b>
Latente belastingvordering leningportefeuille	1.942	13	-218	1.737
Latente belastingvordering fiscale verliesverrekening	-	57.364	-	57.364
Latente belastingvord. waarderingsverschil vastgoed	5.492	-	-4.523	969
<b>Totaal</b>	<b>7.434</b>	<b>57.377</b>	<b>-4.741</b>	<b>60.070</b>

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:

<b>Tabel 1.2.4 B Latente belastingvordering(en)</b>	<b>balans</b>		<b>W&amp;V-rekening</b>	
	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Latente belastingvordering leningportefeuille	1.737	1.942	-205	-216
Latente belastingvordering fiscale verliesverrekening	57.364	-	57.364	-1.523
Latente belastingvord. waarderingsverschil vastgoed	969	5.492	-4.523	816
<b>Totaal latente belastingvordering</b>	<b>60.070</b>	<b>7.434</b>	<b>52.636</b>	<b>-923</b>

## Leningen u/g

<b>Tabel 1.2.5 Leningen u/g</b>	<b>1-1-2017</b>	<b>toevoegingen</b>	<b>aflossingen</b>	<b>31-12-2017</b>
STN starters	375	-	-375	-
<b>Totaal</b>	<b>375</b>	<b>-</b>	<b>-375</b>	<b>-</b>

## Overige financiële vaste activa

<b>Tabel 1.2.6 Overige financiële vaste activa</b>	<b>31-12-2017</b>	<b>31-12-2016</b>
Vorderingen uit hoofde van Koopstart	2.887	2.204
Vorderingen uit hoofde van projectovereenkomsten met derden	8.210	9.122
<b>Totaal</b>	<b>11.097</b>	<b>11.326</b>

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 als nog moet worden afgerekend. Deze stimuleringsregeling wordt vanaf 2015 door WonenBreborg toegepast.

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

## 2. VLOTTENDE ACTIVA

### 2.1 Voorraden

<b>Tabel 2.1 Voorraden</b>	<b>31-12-2017</b>	<b>31-12-2016</b>
Vastgoed bestemd voor verkoop	5.633	8.874
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	324	1.678
Overige voorraden	336	342
<b>Totaal</b>	<b>6.293</b>	<b>10.894</b>

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 2017 is hiervoor een bedrag van € 5,6 miljoen (2016 € 8,8 miljoen) opgenomen. Dit betreft 36 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.

<b>Tabel 2.1.1 Vastgoed bestemd voor verkoop</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Saldo 1 januari	8.738	13.006
Verkocht	-	-1.104
Geactiveerde uitgaven	-	-730
Herclassificatie van Onroerende zaken VoV	1.152	-
Mutatie saldo 'Te verkopen huurwoningen'	-4.257	-2.298
<b>Totaal</b>	<b>5.633</b>	<b>8.874</b>

<b>Tabel 2.1.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop</b>	<b>31-12-2017</b>	<b>31-12-2016</b>
Breda: Dr. Struyckenplein	275	350
Breda: Seminarieweg	-	16
Tilburg: Forum	49	153
Tilburg: Groeseind	-	1.159
<b>Totaal</b>	<b>324</b>	<b>1.678</b>

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.

<b>Tabel 2.1.3 Overige voorraden</b>	<b>31-12-2017</b>	<b>31-12-2016</b>
Onderhoudsmaterialen	336	342
<b>Totaal</b>	<b>336</b>	<b>342</b>

### Onderhanden projecten

<b>Tabel 2.1.4 Onderhanden projecten</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Saldo per 1-1	430	780
Bij: mutatie onderhanden werk	231	2.515
Af: overige mutaties	-267	-305
Af: gedeclareerde termijnen	-55	-2.560
<b>Totaal</b>	<b>339</b>	<b>430</b>

De specificatie van de post onderhanden projecten heeft betrekking op de onderhanden projectenposities 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

<b>Tabel 2.2 Vorderingen</b>	<b>31-12-2017</b>	<b>31-12-2016</b>
Debiteuren	2.645	4.668
Vorderingen op joint ventures	-	65
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	-	155
Belasting en premies sociale verzekeringen	46	9
Overlopende activa	4.183	1.947
<b>Totaal</b>	<b>6.874</b>	<b>6.844</b>

<b>Tabel 2.2.1 Debiteuren</b>	<b>31-12-2017</b>	<b>31-12-2016</b>
<b>Huurdebiteuren</b>		
Huurdebiteuren (zittende bewoners)	1.606	2.107
Af: voorziening wegens oninbaar	-193	-275
<b>Subtotaal</b>	<b>1.413</b>	<b>1.832</b>
<b>Gemeente en Rijk</b>		
Gemeente en Rijk	234	943
Af: voorziening wegens oninbaar	-	-
<b>Subtotaal</b>	<b>234</b>	<b>943</b>
<b>Overige vorderingen</b>		
Vertrokken huurders	1.344	1.568
Overige debiteuren	928	1.826
Af: voorziening wegens oninbaar	-1.274	-1.501
<b>Subtotaal</b>	<b>998</b>	<b>1.893</b>
<b>Totaal</b>	<b>2.645</b>	<b>4.668</b>

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.

<b>Tabel 2.2.1.1 Voorziening dubieuze debiteuren</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Saldo 1 januari	1.776	2.325
Dotatie	842	831
Onttrekking	-1.151	-1.380
<b>Saldo per 31 december</b>	<b>1.467</b>	<b>1.776</b>

De voorziening dubieuze debiteuren betreft huurdebiteuren (€ 193.000) en overige vorderingen (€ 1,3 miljoen).

<b>Tabel 2.2.5 Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen</b>	<b>1-1-2017</b>	<b>aflossingen</b>	<b>mutatie negatieve netto-vermogenswaarde</b>	<b>31-12-2017</b>
Stadsontwikkelingsmaatschappij Tilburg BV	155	-125	-30	-
<b>Totaal</b>	<b>155</b>	<b>-125</b>	<b>-30</b>	<b>-</b>

<b>Tabel 2.2.6 Belasting en premies sociale verzekeringen</b>	<b>31-12-2017</b>	<b>31-12-2016</b>
Overdrachtsbelasting	-	9
Omzetbelasting	46	-
<b>Totaal</b>	<b>46</b>	<b>9</b>

<b>Tabel 2.2.7 Overlopende activa</b>	<b>31-12-2017</b>	<b>31-12-2016</b>
Vooruitbetaalde kosten	355	1.059
Door te belasten aan derden	24	7
Onderhanden werk niet-planmatig onderhoud	76	126
Facturen in omloop	3.644	627
Overig	84	128
<b>Totaal</b>	<b>4.183</b>	<b>1.947</b>

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

## 2.3 Liquide middelen

<b>Tabel 2.3 Liquide middelen</b>	<b>31-12-2017</b>	<b>31-12-2016</b>
Bank	12.240	13.799
Kas	6	8
Kruisposten	11	8
<b>Totaal</b>	<b>12.257</b>	<b>13.815</b>

Een bedrag van € 0,3 miljoen (2016: € 1 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 € 1,74 miljard (2016: € 1,48 miljard).

Voor een toelichting op het groepsvermogen wordt verwezen naar de toelichting op de enkelvoudige balans.

### 4 Egalisatierekeningen

<b>Tabel 4.1 Egalisatierekening leveringen en diensten huurders</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Saldo 1 januari	995	829
Mutatie(s)	35	166
<b>Saldo 31 december</b>	<b>1.030</b>	<b>995</b>

In de egalisatierekening leveringen en diensten huurders wordt het saldo van de niet-verrekenbare leveringen en diensten gestort. De mutatie in 2017 is als volgt samengesteld:

<b>Tabel 4.1.1 Mutaties egalisatierekening leveringen en diensten</b>	<b>kosten</b>	<b>opbrengsten</b>	<b>mutatie</b>
Glasherstel	231	275	44
Rioolfonds	236	227	-9
<b>Totaal</b>	<b>467</b>	<b>502</b>	<b>35</b>

## 5 Voorzieningen

### Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

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

<b>Tabel 5.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen</b>	<b>totaal</b>	<b>daeb</b>	<b>niet-daeb</b>
<b>Stand 1 jan 2017 voor herrubricering</b>	<b>5.123</b>	<b>3.517</b>	<b>1.606</b>
Correctie herrubricering 31-12-2016 (balansmutatie)	7.331	7.331	-
Overige waardeveranderingen	-368	-5	-363
Onttrekkingen (aanwending bij oplevering)	-5.888	-5.888	-
Overige mutaties	-264	-264	-
Stand 31 december 2017 vóór herrubricering	5.934	4.691	1.243
Herrubricering 31 december 2017 (balansmutatie)	-2.388	-2.388	-
<b>Stand 31 december 2017 na herrubricering</b>	<b>3.546</b>	<b>2.303</b>	<b>1.243</b>

De voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen 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 2017 ad € 1.243 miljoen betreft grotendeels de geraamde bijdrage van WonenBregburg in een grondexploitatie waarbij de gemeente Tilburg projectpartner is. Dit project is door de gemeente afgesloten omdat harde plannen ontbreken.

Daarnaast heeft de toezichthouder ILT in 2017 aangegeven dat hij niet met de huidige plannen instemt. Vooralsnog is daarom in de voorziening de bijdrage aan de gemeente Tilburg in het actuele verliessaldo opgenomen. Bezien wordt nog of een andere uitvoering wel haalbaar is.

De voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen is voor circa 50% kortlopend van aard.

### Overige voorzieningen

<b>Tabel 5.2 Overige voorzieningen</b>	<b>cafeteria - model</b>	<b>jubileum-uitkeringen</b>	<b>persoonlijk budget</b>	<b>organisatie-hervorming</b>	<b>overig</b>	<b>totaal</b>
<b>Saldo 1-1-2017</b>	1	480	393	170	28	1.072
<b>Mutaties</b>						
Toevoegingen	3	50	107	56	685	901
Onttrekking	-	-38	-129	-226	-28	-421
<b>Totaal mutaties</b>	<b>3</b>	<b>12</b>	<b>-22</b>	<b>-170</b>	<b>657</b>	<b>480</b>
<b>Saldo per 31-12-2017</b>	<b>4</b>	<b>492</b>	<b>371</b>	<b>-</b>	<b>685</b>	<b>1.552</b>

De overige voorzieningen hebben betrekking op personele aangelegenheden, zoals voor het cafeteria-model, het persoonsgebonden budget, jubilea en organisatiehervormingen. De post overig bestaat

voornamelijk uit onzekere herstelkosten ten gevolge van geconstateerde betonschade. Met uitzondering van de bedragen ten behoeve van hervormingen zijn de overige voorzieningen overwegend langlopend van aard.

## 6 Langlopende leningen

<b>Tabel 6 Langlopende leningen</b>	<b>31-12-2017</b>	<b>31-12-2016</b>
Leningen overheid	10.900	12.313
Leningen kredietinstellingen	772.337	864.714
Leningen derden	66.504	67.385
Waarborgsommen	1.310	510
Terugkoopverplichting verkoop onder voorwaarden	85.431	87.500
<b>Totaal</b>	<b>936.482</b>	<b>1.032.422</b>

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 2017 bedraagt het saldo van de leningen waarvan de looptijd langer was dan 5 jaar € 656,8 miljoen (2016: € 714,8 miljoen). Het saldo van de leningen met een looptijd tussen 1 en 5 jaar bedraagt ultimo boekjaar € 192,9 miljoen (2016: € 229,5 miljoen).

De terugkoopverplichting heeft betrekking op woningen verkocht onder voorwaarden (Koopgarantregeling), die ultimo 2017 als materiële vaste activa zijn verantwoord.

### Rentevoet

Per 31 december bedraagt de gewogen gemiddelde rentevoet van de uitstaande leningen overheid en kredietinstelling 3,76% (2016: 3,69%).

<b>Tabel 6.1 Verloop langlopende leningen</b>	<b>overheid</b>	<b>kredietinstellingen</b>	<b>derden</b>	<b>totaal</b>
Saldo 1-1-2017	12.313	864.714	67.385	944.412
Aflossingsdeel verantwoordingsjaar	1.351	26.642	-	27.993
Nieuwe leningen 2017	-	-	-	-
Aflossingen leningen	-1.351	-51.642	-881	-53.874
Aflossingsdeel leningen komend boekjaar	-1.413	-67.377	-	-68.790
<b>Saldo per 31-12-2017</b>	<b>10.900</b>	<b>772.337</b>	<b>66.504</b>	<b>849.741</b>

Het aflossingsdeel in het komende boekjaar bedraagt € 68,8 miljoen en is verantwoord onder de kortlopende schulden. De marktwaarde van het saldo langlopende leningen ultimo 2017 is € 1,23 miljard.

Per 31 december 2017 is de opbouw van de leningportefeuille als volgt:

<b>Tabel 6.1.1 Opbouw leningportefeuille</b>	<b>bedrag (x 1 miljoen)</b>	<b>% van leningportefeuille</b>
Variabel	39	4,2%
Vast	880	95,8%
<b>Totaal</b>	<b>919</b>	

Er zijn 3 leningen met een variabele hoofdsom. Ultimo 2017 geldt het volgende:

- Van een lening van € 20 miljoen is opgenomen € 4 miljoen. Deze lening loopt af in 2024, rente bedraagt 1-maands Euribor + 0,82%.
- Van een lening van € 20 miljoen is € 15 miljoen opgenomen. De lening loopt af in 2026, rente bedraagt 1-maands Euribor + 0,575%.

- Een lening van € 20 miljoen is volledig opgenomen. De lening loopt af in 2030, rente bedraagt 1-maands Euribor + 0,62%.

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

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 4,2% en ligt daarmee ruim onder de norm van het Waarborgfonds.

Tabel 6.1.2 Aflossing en/of renteherziening ultimo 2017 (bedragen * € 1.000)								
Financiering van gemeente	jaar 2018	jaar 2019	jaar 2020	jaar 2021	jaar 2022	jaar 2023	jaar 2024	na jaar 2024
0-1%	-	-	-	-	-	-	-	-
1-2%	134	135	136	138	139	141	142	9.664
2-3%	639	124	127	130	1.995	353	75	3.170
3-4%	640	279	3.415	321	344	368	395	1.689
4-5%	-	-	-	-	-	-	-	-
>=5%	-	-	-	-	-	-	-	-
Totaal	1.413	538	3.678	588	2.477	862	612	14.524
Financiering van bank	jaar 2018	jaar 2019	jaar 2020	jaar 2021	jaar 2022	jaar 2023	jaar 2024	na jaar 2024
0-1%	1.200	-	-	-	-	-	4.000	35.000
1-2%	297	303	308	314	319	66	66	15.778
2-3%	6.212	610	620	631	22.098	3.032	496	11.166
3-4%	97	100	9.103	54.106	841	13.105	111	198.516
4-5%	59.353	35.291	40.303	10.316	15.329	20.343	357	279.412
>=5%	218	-	-	-	-	-	-	5.000
Totaal	67.377	36.304	50.334	65.366	38.588	36.546	5.030	544.871
Financiering van derden	jaar 2018	jaar 2019	jaar 2020	jaar 2021	jaar 2022	jaar 2023	jaar 2024	na jaar 2024
0-1%	-	2.204	-	-	-	-	-	-
1-2%	-	-	-	-	-	7.300	-	-
2-3%	-	-	-	-	-	-	-	22.000
3-4%	-	-	-	-	-	-	-	35.000
4-5%	-	-	-	-	-	-	-	-
>=5%	-	-	-	-	-	-	-	-
Totaal	-	2.204	-	-	-	7.300	-	57.000
Totaal aflossing/renteherziening	68.789	39.045	54.013	65.954	41.065	44.708	5.642	616.395

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 jaar 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%	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Totaal</b>	<b>1.351</b>	<b>1.413</b>	<b>538</b>	<b>3.678</b>	<b>589</b>	<b>2.478</b>	<b>862</b>	<b>15.135</b>
Financiering van bank	jaar 2017	jaar 2018	jaar 2019	jaar 2020	jaar 2021	jaar 2022	jaar 2023	na jaar 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
<b>Totaal</b>	<b>26.642</b>	<b>71.377</b>	<b>36.303</b>	<b>50.335</b>	<b>65.366</b>	<b>38.587</b>	<b>36.546</b>	<b>570.902</b>
Financiering van derden	jaar 2017	jaar 2018	jaar 2019	jaar 2020	jaar 2021	jaar 2022	jaar 2023	na jaar 2023
0-1%	-	-	3.036	-	-	-	-	-
1-2%	-	-	-	-	-	-	-	-
2-3%	-	-	-	-	-	-	7.300	22.000
3-4%	-	-	-	-	-	-	-	35.000
4-5%	-	-	-	-	-	-	-	-
>=5%	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Totaal</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>3.036</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>7.300</b>	<b>57.000</b>
<b>Totaal aflossing/renteherziening</b>	<b>27.993</b>	<b>72.790</b>	<b>39.877</b>	<b>54.013</b>	<b>65.955</b>	<b>41.065</b>	<b>44.708</b>	<b>643.037</b>

## Zekerheden

Ten behoeve van de leningen van kredietinstellingen zijn garanties van het WSW verkregen tot een bedrag van € 921,6 miljoen, inclusief de leningen met een variabele hoofdsom voor nominaal € 60 miljoen.

## Terugkoopverplichtingen

Het verloop is als volgt:

Tabel 6.5 Terugkoopverplichting verkoop onder voorwaarden	2017	2016
<b>Stand 1 januari</b>	<b>87.500</b>	<b>94.914</b>
<b>Mutaties in boekjaar:</b>		
Teruggekochte woningen	-8.455	-8.679
Mutatie marktwaarde inzake terugkopen	469	795
Mutatie marktwaarde 2017	5.917	470
<b>Totaal mutaties</b>	<b>-2.069</b>	<b>-7.414</b>
<b>Stand 31 december</b>	<b>85.431</b>	<b>87.500</b>

De terugkoopverplichtingen uit hoofde van woningen verkocht onder de Koopgarantregeling hebben betrekking op 695 woningen (2016: 768) waarvan 630 huurwoningen uit bestaand bezit en 65 nieuwbouw koopwoningen.

## 7 Kortlopende schulden

<b>Tabel 7 Kortlopende schulden</b>	<b>31-12-2017</b>	<b>31-12-2016</b>
Schulden aan kredietinstellingen	-	3
Schulden aan gemeente	3.692	3.486
Schulden aan leveranciers en overige schulden	8.577	6.255
Schulden aan belastingen en sociale verzekeringen	3.827	10.674
Schulden ter zake van pensioenen	296	322
Aflossingsdeel leningen komend boekjaar	68.789	27.994
Schulden aan joint ventures	-	52
Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	1.095	51
Overlopende passiva	26.224	23.160
<b>Totaal</b>	<b>112.500</b>	<b>71.997</b>

De specificaties per post volgen hieronder.

<b>Tabel 7.4 Schulden aan belastingen en sociale verzekeringen</b>	<b>31-12-2017</b>	<b>31-12-2016</b>
Vennootschapsbelasting	-	6.570
Omzetbelasting	3.252	3.486
Loonbelasting	575	618
<b>Totaal</b>	<b>3.827</b>	<b>10.674</b>

<b>Tabel 7.8 Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen</b>	<b>31-12-2017</b>	<b>31-12-2016</b>
Schuld aan St. Brabants Investeringsfonds Nieuwbouwwoningen Project Havenmeester	1.095	51
<b>Totaal</b>	<b>1.095</b>	<b>51</b>

Dit betreft een aflossingsverplichting op de langlopende lening.

<b>Tabel 7.9 Overlopende passiva</b>	<b>31-12-2017</b>	<b>31-12-2016</b>
Niet-vervallen rente	14.064	13.083
Vooruit ontvangen huur	3.338	3.278
Nog te ontvangen facturen	2.350	1.512
Nog af te rekenen inzake de Warmtewet	1.432	1.062
Reservering verlof- en overuren	987	985
Te verrekenen/transitorische servicekosten	3.153	2.557
Reservering Tilburg Akkoord	602	461
Diversen	298	222
<b>Totaal</b>	<b>26.224</b>	<b>23.160</b>

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 WonenBregburg dienen ter financiering van zijn operationele activiteiten, of vloeien direct uit deze activiteiten voort. Een belangrijke doelstelling van het financieerbeleid van WonenBregburg is het voorkomen dan wel spreiden van ongewenste financiële risico's, zoals rente- en liquiditeitsrisico's. Hierbij wordt geen gebruikgemaakt van derivaten.

De belangrijkste risico's uit hoofde van de financiële instrumenten van WonenBregburg zijn het kredietrisico, liquiditeitsrisico, valutarisico, renterisico (prijs- en kasstroomrisico) en marktrisico.

Het beleid van WonenBregburg 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 2017 is in dit kader alleen sprake van een rekening-couranttegoed bij BNG. WonenBreborg handelt enkel met kredietwaardige partijen en heeft procedures opgesteld om de kredietwaardigheid vast te stellen (rating) en de omvang van het kredietrisico bij elke partij te beperken. Er zijn geen significante concentraties van kredietrisico binnen WonenBreborg.

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

### *Liquiditeitsrisico*

Dit betreft het risico dat WonenBreborg over onvoldoende middelen beschikt om aan zijn directe verplichtingen te kunnen voldoen. Om te waarborgen dat WonenBreborg aan zijn verplichtingen kan voldoen, zijn naast het aantrekken van langlopende leningen, rekening-courantkredietfaciliteiten beschikbaar voor een bedrag van in totaal € 20 miljoen (conform 2016). Het risico dat toekomstige kasstromen, verbonden aan een monetair financieel instrument, in omvang fluctueren, is minimaal, aangezien de langlopende vorderingen en schulden overwegend vastrentend zijn.

### *Valutarisico*

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

### *Renterisico (prijs- en kasstroomrisico's)*

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

Voor vastrentende, langlopende vorderingen en langlopende leningen loopt WonenBreborg het risico dat de reële waarde van de vorderingen en leningen zal dalen respectievelijk stijgen als gevolg van veranderingen in de markttrente (i.c. prijsrisico). De marktwaarde van het saldo langlopende leningen ultimo 2017 is onder tabel 6.1 vermeld. De langlopende vorderingen betreffen grotendeels compensabele verliezen die nominaal zijn opgenomen. Door de lage actuele kapitaalmarktrente wijkt de marktwaarde hier nauwelijks van af. Voor deze vorderingen en schulden worden geen financiële derivaten uit hoofde van veranderingen in de markttrente afgesloten.

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

De fair value van kortlopende financiële instrumenten is (nagenoeg) gelijk aan de boekwaarde in de balans.

### *Renteprijs- en kasstroomrisico's leningen overheid en kredietinstellingen*

Ter beoordeling van het prijs- en kasstroomrisico dat WonenBreborg 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 aflossingsverplichtingen.

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 contract-rente;
  - 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 1-maands Euribor.

### *Marktrisico*

Het marktrisico wordt beheerst door spreiding aan te brengen in de geldgevers ter zake de leningenportefeuille. Bij het aangaan van leningen worden bij meerdere financiers offertes opgevraagd. Toch hebben de sectorbanken circa 80% van de financiering voor hun rekening genomen.

### *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 waarderisico). 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 2017 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.

## **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 en 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 BV.

### *WSW*

Als deelnemer aan het WSW heeft stichting WonenBreborg een obligoverplichting per balansdatum van maximaal € 34,7 miljoen. 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 miljoen. Door BNG zijn namens WonenBreburch bankgaranties afgegeven voor een totaalbedrag van € 0,6 miljoen. 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 € 15,9 miljoen, evenals een pandrecht (eerste in rang) op alle bestaande en toekomstige huurvorderingen uit hoofde van de door Stichting WonenBreburch met derden gesloten en nog te sluiten huurovereenkomsten van deze 77 appartementen.

### *Fiscale eenheid*

De Stichting WonenBreburch 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 2017 voor de vennootschapsbelasting zijn:

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

De gevoegde maatschappijen per 31 december 2017 voor de omzetbelasting zijn:

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

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

### *Leasecontracten*

WonenBreburch heeft voor 6 auto's leasecontracten afgesloten. De gemiddelde resterende looptijd van de contracten bedraagt 29 maanden. De resterende leaseverplichting bedraagt € 184.524.

### *Aangegane verplichtingen*

Voor de volgende werkzaamheden zijn met derden langlopende contracten aangegaan:

- nieuwbouw- en (groot)onderhoudprojecten totaal circa € 36 miljoen;
- bijdrage aan project Tilburg Akkoord tot totaal € 157.000 (tot en met 2019);
- licenties voor automatiseringssoft- en hardware totaal circa € 1 miljoen met een gemiddelde looptijd tot en met 2019;
- herbouwplicht op 6.000 m<sup>2</sup> 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 en eerst aangeboden aan de zittende huurder. De resterende woningen worden door WonenBreborg 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 WonenBreborg dan evenredig participeert. In het geval dat het investeringsfonds fors verlies maakt, zal door de participanten moeten worden bijgestort.

Tot en met 2017 zijn 48 woningen verkocht na mutatie of aan de zittende huurder. De verkoopprijs lag circa 9% boven de aankoopprijs.

In de jaarrekening van het BIFN over 2017 zijn de gerealiseerde verkopen opgenomen. In de jaarcijfers is geen scenario van waardeontwikkeling en verwachte verkopen opgenomen. Wel is op basis van de ultimo 2017 uitgevoerde geveltaxatie een opwaardering van het bezit doorgevoerd. Dit is echter een van de mogelijke scenario's. Bij een scenario van gelijkblijvende taxatiewaarden en geen verkopen wordt door BIFN een verlies voorzien van € 0,2 miljoen.

### *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 WonenBreborg met derden gesloten of nog te sluiten huurovereenkomsten. Tot en met 2017 zijn 48 woningen verkocht. Hierdoor bedraagt de lening eind 2017 nog circa € 6,8 miljoen. Het recht van hypotheek is ook verlaagd tot circa € 10,2 miljoen ultimo 2017.

### *Contractuele garanties*

Door de VOF ontwikkelingscombinatie Dr. Struyckenplein is terzake van een verkoop van een winkelcentrum in 2013 aan de koper een verborgen-gebreken-garantie afgegeven voor de constructie en het ontwerp met een looptijd van 7,5 jaar tot een maximum van € 3 miljoen.

### *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 WonenBreborg nog enkele specifieke afspraken gemaakt over een positieve resultaatdeling grondexploitaties als de niet-ontwikkelde herontwikkelingslocaties binnen het project alsnog door de gemeente in ont-

wikkeling 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 WonenBreborg 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.

## 11. Toelichting op de geconsolideerde winst-en-verliesrekening

(bedragen x € 1.000)

### 8 Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille

<b>Tabel A Huren</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
<i>Te ontvangen nettohuren voor</i>		
• woningen en woongebouwen daeb	155.933	156.239
• woningen en woongebouwen niet-daeb	12.964	11.475
• onroerende zaken niet zijnde woningen daeb	-	66
• onroerende zaken niet zijnde woningen niet-daeb	6.364	5.463
<b>Subtotaal</b>	<b>175.261</b>	<b>173.243</b>
<i>Af huurderving</i>		
• wegens leegstand en oninbaarheid	-2.028	-2.601
• bijdrage leegstand dan wel wegens oninbaar	-	-
<b>Totaal</b>	<b>173.233</b>	<b>170.642</b>

<b>Tabel 8.1 A Wijziging netto huuropbrengsten</b>	
Te ontvangen netto huren 2016	<b>173.243</b>
• Aankopen/oplevering woningen	1.347
• Verkoop woningen	-1.285
• Overige onttrekkingen	-35
• Jaarlijkse huurverhoging	1.138
• Huurverhoging bij woningverbetering, comfortverbetering en aanpassingen als gevolg van optrekken van huren naar markthuren dan wel streefhuren	853
<b>Te ontvangen netto huren 2017</b>	<b>175.261</b>

De gemiddelde jaarlijkse huurverhoging per 1 juli 2017 van al ons bezit was 0,24%. Deze stijging is in 2017 voor 6 maanden gerealiseerd. De gemiddelde verhoging per 1 juli 2016 was 1%.

<b>Tabel 8.2 Opbrengsten servicecontracten</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Leveringen en diensten	8.792	9.016
Af: derving	-132	-125
<b>Totaal</b>	<b>8.660</b>	<b>8.891</b>

<b>Tabel 8.3 Lasten servicecontracten</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Leveringen en diensten	8.491	8.661
<b>Totaal</b>	<b>8.491</b>	<b>8.661</b>

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.

<b>Tabel 8.4 Overheidsbijdragen</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Overige overheidsbijdragen	219	384
<b>Totaal</b>	<b>219</b>	<b>384</b>

Dit betreft in 2016 eenmalige subsidiebijdragen voor meerdere grootonderhoudsprojecten.

<b>Tabel 8.5 Lasten verhuur en beheeractiviteiten</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Toegerekende organisatiekosten	12.373	13.090
Overig	371	355
<b>Totaal</b>	<b>12.744</b>	<b>13.445</b>

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

<b>Tabel 8.5 A Lonen en salarissen</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Salarissen	16.203	16.384
Sociale lasten	2.671	2.763
Pensioenen	2.491	2.511
Overige personeelskosten	2.870	3.138
<b>Totaal</b>	<b>24.235</b>	<b>24.796</b>

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

- een ouderdoms- en nabestaandenpensioen;
- een middelloonregeling;
- de pensioen(richt)leeftijd is 67 jaar. De pensioen(richt)leeftijd is per 1 januari 2017 67 jaar en per 1 januari 2018 is deze 68 jaar.

De regeling kent ook een partner- en wezenpensioen, waarbij het partner- en wezenpensioen is verzekerd door middel van een opbouwregeling (uitkeringsovereenkomst). Voor het ouderdomspensioen, partnerpensioen en wezenpensioen stelt het bestuur van het pensioenfonds jaarlijks een premie vast. Deze is momenteel vastgesteld op 25% van de pensioengrondslag, gecorrigeerd met de deeltijdfactor.

Als de middelen van het pensioenfonds het toelaten, zal het bestuur van het pensioenfonds de ingegane pensioenen en de premievrije aanspraken van gewezen deelnemers aanpassen overeenkomstig de consumentenprijsindex voor alle huishoudens. Voor actieve deelnemers geldt dat het bestuur streeft naar verhoging met de loonontwikkeling van de branche Woningcorporaties. De toeslagverlening is voorwaardelijk. Er is geen recht op toeslagverlening en het is voor de langere termijn niet zeker of en in hoeverre toeslagverlening zal plaatsvinden. Het bestuur van het pensioenfonds beslist evenwel jaarlijks in hoeverre pensioenuitkeringen en pensioenaanspraken worden aangepast.

De belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomst zijn:

- deelneming in het bedrijfstakpensioenfonds is verplicht gesteld voor de werknemers en bestuurders van de toegelaten instelling (en haar groepsmaatschappijen);
- de toegelaten instelling (en haar groepsmaatschappijen) is uitsluitend verplicht tot betaling van de vastgestelde premies. In geen geval bestaat een verplichting tot bijstorting;
- er is geen sprake van recht op teruggave/premiëkorting.

De (maand)dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2017 115,8% (ultimo 2016: 109,7%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2017 113,4% (ultimo 2016: 104,2%). Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds aan de minimaal vereiste 104,1% die is voorgeschreven door De Neder-

landse Bank (DNB). Er is daarom geen sprake van een dekkingstekort. Omdat de beleidsdekkingsgraad lager is dan de vereiste dekkingsgraad van 125,5% is er wel sprake van een reservetekort. SPW zal daarom in het eerste kwartaal van 2018 een herstelplan indienen bij DNB, waarin wordt aangegeven hoe het pensioenfonds verwacht dat binnen 10 jaar tijd de dekkingsgraad zich herstelt tot het niveau van de vereiste dekkingsgraad. 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 zal, indien blijkt dat het fonds zich niet tijdig kan herstellen, conform dit financieel crisisplan aanvullende maatregelen moeten nemen. Tevens heeft het bestuur van het pensioenfonds in 2017 besloten de opgebouwde aanspraken van (gewezen) deelnemers en de ingegane pensioenen per 1 januari 2018 te verhogen met een gedeeltelijke toeslag. Er was ruimte voor een gedeeltelijke toeslag omdat de beleidsdekkingsgraad per eind oktober 2017 hoger was dan 110%. Het fonds had echter onvoldoende middelen voor een volledige toeslag. Daarvoor moet de beleidsdekkingsgraad hoger zijn dan 128%. Voor gewezen deelnemers en pensioengerechtigden betekende de gedeeltelijke toeslag een verhoging van de opgebouwde aanspraken met 0,22%. De ambitie van het fonds was 1,40%. Voor actieve deelnemers is geen toeslag verleend, doordat er in de branche Woningcorporaties geen sprake is geweest van een loonstijging in de periode van 31 juli 2016 tot en met 31 juli 2017.

<b>Tabel 8.5.B Verdeling fte naar organisatie-onderdelen</b>	<b>31-12-2017</b>
Bestuur	7,26
Strategie	7,97
F.C.W	9,61
I.A.D	1,57
P&O	5,23
Services	48,30
Vastgoed	119,45
Wonen	127,88
<b>Totaal</b>	<b>327,27</b>

De gemiddelde formatie in fte's bedroeg 327,3 fte voor 2017 en 321,3 fte voor 2016. Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam.

De toerekening van de organisatiekosten is als volgt.

<b>Tabel 8.5.C Organiseatiekosten voor toerekening</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
<b>Lonen en salarissen</b>		
Salarissen (inclusief inleen etc.)	16.988	17.454
Sociale lasten	2.671	2.763
Pensioenen	2.491	2.511
Overige personeelslasten	2.028	2.021
Direct toegewezen salariskosten	-6.286	-6.653
<b>Totaal</b>	<b>17.892</b>	<b>18.096</b>
<b>Overige organisatiekosten</b>		
Huisvesting	931	1.036
Automatisering	1.500	1.557
Public relations	229	241
Telefoonkosten	270	286
Advieskosten	804	878
Drukwerk	146	135
Samenwerkingskosten	40	34
Kosten vervoermiddelen	317	351
Participatie en democratisering	4	14
Vakliteratuur	10	54
Bankkosten	63	84
Portkosten	224	229
Restauratieve voorzieningen	115	207
Externe controle	151	116
Overige algemene beheerkosten	357	374
Afschrijvingen op activa ten dienste van	2.085	2.558
<b>Totaal overige organisatiekosten</b>	<b>7.246</b>	<b>8.154</b>
<b>Totale organisatiekosten voor toerekening</b>	<b>25.138</b>	<b>26.250</b>
8.5 Lasten verhuur en beheeractiviteiten	12.373	13.090
8.6 Lasten onderhoudsactiviteiten	9.848	10.137
8.7 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	234	244
10.2 Toegerekende organisatiekosten verkoop vastgoedportefeuille	243	421
13.2 Leefbaarheid	2.440	2.358
<b>Totaal toegerekend functionele W&amp;V-rekening</b>	<b>25.138</b>	<b>26.250</b>

De toegerekende organisatiekosten, die onder andere bestaan uit lonen en salarissen en overige bedrijfskosten, zijn 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.

<b>Tabel 8.6 Lasten onderhoudsactiviteiten</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Reparatieverzoeken	7.637	7.517
Mutatieonderhoud	3.824	3.533
Periodiek onderhoud	4.043	4.133
Planmatig onderhoud	17.603	14.264
Projectmatig onderhoud	8.805	12.594
Toegerekende organisatiekosten	9.848	10.137
<b>Totaal</b>	<b>51.760</b>	<b>52.178</b>

<b>Tabel 8.7 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Verhuurdersheffing	15.274	13.580
Belastingen exploitatie	5.982	5.737
Verzekeringen	683	717
Juridische kosten	252	235
Dotatie dubieuze debiteuren	799	831
Overige directe kosten	3.040	2.456
Toegerekende organisatiekosten	234	244
<b>Totaal</b>	<b>26.264</b>	<b>23.800</b>

## 9 Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

<b>Tabel 9.1 Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Maycres AHOED	-	350
Groeseind	4.446	3.017
Forum	-	283
Dr. Struyckenplein	206	5
<b>Totaal</b>	<b>4.652</b>	<b>3.655</b>

<b>Tabel 9.2 Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Maycres AHOED	-	32
Seminarieweg	-	237
Groeseind	4.148	2.784
Nieuwe Heikant	-	12
Talmazone	-	44
Dr. Struyckenplein	209	-4
Forum	-	181
<b>Totaal</b>	<b>4.357</b>	<b>3.286</b>

<b>Tabel 9.3 Toegerekende organisatiekosten</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Maycres AHOED	-	6
Groeseind	7	7
Forum	-	12
Talmazone	-	1
Dr. Struyckenplein	3	3
<b>Totaal</b>	<b>10</b>	<b>29</b>

<b>Tabel 9.4 Toegerekende financieringskosten</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Maycres AHOED	-	-2
Forum	-	-
Driesprong	-	-
<b>Totaal</b>	<b>-</b>	<b>-2</b>

## 10 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

<b>Tabel 10 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Verkoopopbrengst huurwoningen en BOG	28.892	17.656
Verkoopopbrengst teruggekochte woningen VoV	5.541	9.448
Af: boekwaarde verkopen MVA in exploitatie	-20.064	-10.221
Af: boekwaarde verkopen VoV	-4.127	-8.666
Af: verkoopkosten	-3.093	-4.295
Af: toegerekende organisatiekosten	-243	-421
Af/bij: marktwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-485	-2.195
<b>Totaal</b>	<b>6.421</b>	<b>1.306</b>

De verkopen bestaan uit bestaand vastgoed en verkochte woningen die zijn teruggekocht vanwege de Koopgarantregeling.

<b>Tabel 10 A Verkoop huurwoningen en BOG</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Verkoopopbrengst	28.892	17.656
Af: boekwaarde verkopen	-20.064	-10.221
Af: verkoopkosten	-2.595	-2.798
Af: toegerekende organisatiekosten	-204	-274
Af: marktwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-485	-2.195
<b>Totaal</b>	<b>5.544</b>	<b>2.168</b>

<b>Tabel 10 B Verkoop teruggekochte woningen VoV</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Verkoopopbrengst	5.541	9.448
Af: boekwaarde verkopen	-4.127	-8.666
Af: verkoopkosten	-498	-1.497
Af: toegerekende organisatiekosten	-39	-147
<b>Totaal</b>	<b>877</b>	<b>-862</b>

De verkoopopbrengst betreft 124 regulier verkochte woningen (2016: 96 woningen), 19 BOG's, 34 in 2017 teruggekochte woningen verkocht onder voorwaarden en 20 in eerdere jaren teruggekochte woningen verkocht onder voorwaarden (2016: 71 in totaal). 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.

## 11 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

<b>Tabel 11.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Mutatie vastgoedprojecten in ontwikkeling in de voorziening beleid	368	-1.691
Overige afboekingen op projecten	129	-470
<b>Totaal</b>	<b>497</b>	<b>-2.161</b>

Onder de 'Overige waardeveranderingen' zijn verantwoord de dotaties aan de voorziening onrendabele projecten.

In 2017 zijn besluiten genomen ten aanzien van nieuwe projecten met onrendabele toppen. Voor Tilburg betreft dit Dongewijk (onrendabele top € 47.000) en Van Tulderstraat (€ 0,4 miljoen). Voor Breda zijn dit de projecten Maycretes Ginneken locatie D (€ 86.000) en transformatie BOG Spring voor € 10.000. Daarnaast zijn in deze post de mutaties in onrendabele toppen van reeds eerder besloten projecten opgenomen; in 2017 betreft dit onder meer project Paletplein te Tilburg (verlaging van de ORT met € 0,4 miljoen) en Nieuwe Inslag te Breda (verlaging met € 0,5 miljoen). Ook is hier de verlaging van de voorziening voor project Stokhasselt met € 0,4 miljoen verwerkt vanwege administratieve afsluiting van de betreffende deelplannen. In 2017 zijn geen projecten vervallen die eerder in de voorziening beleid waren opgenomen.

Onder deze post worden daarnaast opgenomen de afboekingen op projecten, deels doordat deze uiteindelijk niet zijn doorgedaan. In 2017 bestaat deze post grotendeels uit de terugname van eerdere afboekingen op een grondpositie vanwege waardestijging van dit vastgoed.

<b>Tabel 11.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Waardeveranderingen commercieel vastgoed in exploitatie	20.372	652
Waardeveranderingen sociaal vastgoed in exploitatie	119.606	45.885
Waardeveranderingen als gevolg van sloop	-549	-1.226
Waardeveranderingen vanwege Koopstart	295	13
<b>Totaal</b>	<b>139.724</b>	<b>45.324</b>

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van het vastgoed zijn mutaties in de marktwaarde van het bestaand bezit, inclusief afwaarderingen als gevolg van sloop. De restwaarde van de grond, in beginsel bepaald tegen actuele prijzen op basis van het vigerend gemeentelijk grondprijnsbeleid, wordt daarbij overgeboekt naar de activa in ontwikkeling. In 2017 zijn 7 eenheden aan de Oosterhoutseweg in Breda gesloopt. In deze post zijn ook de waardemutaties uit hoofde van verkoopstimulering met Koopstart verantwoord.

De niet-gerealiseerde waardeveranderingen in 2017 van het daeb-vastgoed in exploitatie ad € 120 miljoen betekenen een waardestijging ten opzichte van de boekwaarde per 1 januari van 5,6% (2016: 2,2%). Voor het niet-daeb-vastgoed zijn deze waardestijgingen respectievelijk 7,7% en 0,25%. Deze percentages zijn gebaseerd op een gecorrigeerde beginstand voor verkopen en herclassificaties in 2017.

De waardemutaties komen onder meer voort uit wijzigingen in objectgegevens zoals huurcontracten, actuele huurprijzen, WWS-punten en WOZ-waardes. Daarnaast zijn ook veranderingen in waardeparameters van invloed, zoals de vrije verkoopwaarde, markthuur, marktconforme exploitatielasten, macro-economische parameters, disconteringsvoet en de restwaarde.

<b>Tabel 11.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Waardeveranderingen vastgoed verkocht onder voorwaarden	8.138	1.227
Waardeveranderingen terugkoopverplichtingen vastgoed verkocht onder voorwaarden	-6.386	-795
<b>Totaal</b>	<b>1.752</b>	<b>432</b>

Hier worden verantwoord de waardeveranderingen en verkoopresultaten van onder voorwaarden verkochte woningen, inclusief waardemutaties van de bijbehorende langlopende verplichtingen.

## 12 Nettoresultaat overige activiteiten

<b>Tabel 12.1 Opbrengst overige activiteiten</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Opbrengsten antennes	236	208
Opbrengsten verkopen activa ten dienste van	6	15
Overige opbrengsten	13	-
<b>Totaal</b>	<b>255</b>	<b>223</b>

## 13 Bedrijfsresultaat

### Overige organisatiekosten

<b>Tabel 13.1 Overige organisatiekosten</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Kosten van acquisitie & leads voor vastgoedprojecten	281	314
<b>Totaal</b>	<b>281</b>	<b>314</b>

### Leefbaarheid

<b>Tabel 13.2 Leefbaarheid</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Uitgaven Breda	250	175
Uitgaven Tilburg	234	355
Uitgaven Studentenhuisvesting	1	1
Toegerekende organisatiekosten	2.440	2.358
<b>Totaal</b>	<b>2.925</b>	<b>2.889</b>

De toegerekende organisatiekosten bestaan grotendeels uit personeelskosten van huismeesters en woonconsulenten.

## 14 Saldo financiële baten en lasten

<b>Tabel 14.1 Opbrengsten van vorderingen die tot de vaste activa behoren</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Renteopbrengsten activa in ontwikkeling	1.121	1.068
Renteopbrengsten leningen	5	5
<b>Totaal</b>	<b>1.126</b>	<b>1.073</b>

<b>Tabel 14.2 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Overige rentebaten	75	144
<b>Totaal</b>	<b>75</b>	<b>144</b>

<b>Tabel 14.3 Rentelasten en soortgelijke kosten</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Rente leningen overheid	311	-229
Rente leningen derden	34.790	36.020
Rente rekening-courant banken	184	122
Resultaat op lening o/g BIFN	681	62
Overige renten	185	210
<b>Totaal</b>	<b>36.151</b>	<b>36.185</b>

## 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 WonenBregburg een aantal standpunten ingenomen die eerst bij afwerking van de aangiften over de verslagjaren tot met 2016 door de Belastingdienst zullen worden getoetst.

Dat neemt niet weg dat WonenBregburg doorlopend in overleg is met de Belastingdienst over de door ons ingenomen standpunten. Een belangrijk onderwerp van overleg in het kalenderjaar 2017 was de afwaardering van het vastgoed. WonenBregburg heeft zich heel lang op het standpunt gesteld dat er geen afwaardering genomen hoefde te worden, omdat in onze ogen geen sprake was van een duurzame waardedaling. Daarnaast zag WonenBregburg weinig toegevoegde waarde in het verwerken van een afwaardering als deze later weer moet worden opgewaardeerd. De Belastingdienst heeft steeds aangegeven te willen vasthouden aan het standpunt van afwaarderen.

Gedurende deze overleggen heeft de nieuwe regering haar plannen bekendgemaakt in het Regeerakkoord. Door de aangekondigde wijzigingen ten aanzien van met name de tariefwijziging en de renteaftrekbepalingen en het effect die deze hebben op zijn kasstromen, heeft WonenBregburg zijn fiscale strategie ten aanzien van de afwaardering herzien. Passend binnen het beleid van de Belastingdienst heeft WonenBregburg besloten zijn vastgoedbezit vrijwillig af te waarderen indien de WOZ-waarde meer dan 20% in waarde is gedaald. De uitwerking hiervan is direct gedeeld met de Belastingdienst en ligt bij hen ter beoordeling.

Daarnaast kunnen andere onderwerpen in de fiscale aangifte tot een afwijking in de aanslagregeling leiden. Eerst bij de behandeling van de aangifte zal blijken of en in hoeverre de fiscus de door WonenBregburg 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:

<b>Tabel 15 Belastingen</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Acute belastingen verslagjaar	-	-6.701
Acute belastingen vorig verslagjaar	6.701	-170
Mutatie latente belastingen	52.636	-923
<b>Totaal</b>	<b>59.337</b>	<b>-7.794</b>

<b>Tabel 15.1 Specificatie belastingenresultaat</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Acute belastingen verslagjaar	-	-6.701
Acute belastingen vorig verslagjaar	6.701	-170
Mutatie terzake van leningen	-205	-216
Mutatie terzake van fiscale verliescompensatie	57.364	-1.523
Mutatie terzake van waardeverschillen vastgoed	-4.523	816
<b>Totaal</b>	<b>59.337</b>	<b>-7.794</b>

### 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 -30,6%.

De aansluiting tussen het effectieve belastingtarief en het toepasselijk belastingtarief is als volgt:

<b>Aansluiting toepasselijk en effectieve belastingtarief</b>	<b>2017</b>
Toepasselijk belastingtarief	25,0%
1. Fiscaal lager verkoopresultaat bestaand bezit	-1,2%
2. Afschrijvingen (im)materiële vaste activa	-1,3%
3. Afschrijvingen leningen	-0,1%
4. Overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa	0,0%
5. Verbeteringsuitgaven onderhoud	-0,1%
6. Niet gerealiseerde waardeveranderingen	-14,5%
7. Gemengde kosten	0,0%
8. Deelnemingsvrijstelling	0,0%
9. Verliescompensatie	-7,8%
Mutatie latente belastingvordering	-30,6%
<b>Effectief belastingtarief</b>	<b>-30,6%</b>

<b>Acute belastinglast</b>		
Commercieel resultaat voor belastingen en deelnemingen	193.645	
Aandeel in resultaat van deelnemingen	162	
<b>Commercieel resultaat voor belastingen</b>		<b>193.807</b>
1. Fiscaal lager verkoopresultaat bestaand bezit		-9.058
2. Afschrijvingen (im)materiële vaste activa		-10.022
3. Afschrijvingen leningen		-823
3. Overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa		372
4. Verbeteringsuitgaven onderhoud		-761
5. Niet gerealiseerde waardeveranderingen		-113.320
6. Gemengde kosten		64
7. Deelnemingsvrijstelling		-162
<i>Belastbare winst 2017</i>		60.097
Af: verliesverrekening		-60.097
<b>Belastbaar bedrag 2017</b>		<b>-</b>

## Aandeel in resultaat van deelnemingen

<b>Tabel 16 Aandeel in resultaat van deelnemingen</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
VOF Laurentius/WonenBreburch	-	209
Breedband Tilburg BV	6	11
St. Brabants Investeringsfonds Nieuwbouwwoningen Project Havenmeester	166	9
Stadsontwikkelingsmaatschappij Tilburg BV	210	119
Afwaardering vordering SOM BV	-220	-
<b>Totaal</b>	<b>162</b>	<b>348</b>

## 12. Toelichting op het geconsolideerd kasstroomoverzicht

De aansluiting van het kasstroomoverzicht met de mutatie in de liquide middelen is in het overzicht opgenomen.

De opvallendste afwijking in het kasstroomoverzicht in 2017 ten opzichte van 2016 zit in de post verkoopopbrengsten bestaand bezit. Deze post is toegenomen van € 15 miljoen in 2016 naar bijna € 29 miljoen in 2017. Dit komt door het besluit om meer vrijesectorwoningen en BOG-panden af te stoten. Hierdoor worden extra verkoopopbrengsten gerealiseerd.



### 13. Enkelvoudige balans (voor resultaatbestemming)

<b>Activa</b>	<b>31-12-2017</b>	<b>31-12-2016</b>
<b>1 Vaste activa</b>		
<i>1.1 Materiële vaste activa</i>		
1.1.1 Daeb-vastgoed in exploitatie	2.270.547	2.160.009
1.1.2 Niet-daeb-vastgoed in exploitatie	298.993	252.475
1.1.3 Overige zaken in exploitatie	149	277
1.1.4 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	85.447	85.479
1.1.5 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	29.187	34.519
1.1.6 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	8.739	9.514
<b>Totaal materiële vaste activa</b>	<b>2.693.062</b>	<b>2.542.273</b>
<i>1.2 Financiële vaste activa</i>		
1.2.1 Deelnemingen in groepsmaatschappijen	3.679	3.264
1.2.2 Vorderingen op groepsmaatschappijen	828	828
1.2.3 Andere deelnemingen	875	820
1.2.4 Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	437	482
1.2.5 Latente belastingvordering(en)	60.070	7.434
1.2.6 Leningen u/g	-	375
1.2.7 Overige financiële vaste activa	11.097	11.326
<b>Totaal financiële vaste activa</b>	<b>76.986</b>	<b>24.529</b>
<b>Totaal vaste activa</b>	<b>2.770.048</b>	<b>2.566.802</b>
<b>2 Vlottende activa</b>		
<i>2.1 Voorraden</i>		
2.1.1 Vastgoed bestemd voor verkoop	5.633	8.738
2.1.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	-	1.175
2.1.3 Overige voorraden	336	342
<b>Totaal voorraden</b>	<b>5.969</b>	<b>10.255</b>
2.1.4 Onderhanden projecten	-	-
<i>2.2 Vorderingen</i>		
2.2.1 Huurdebiteuren	1.413	1.832
2.2.2 Gemeente en Rijk	234	943
2.2.3 Overige vorderingen	997	1.453
2.2.4 Vorderingen op groepsmaatschappijen	3.936	4.062
2.2.5 Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	-	345
2.2.6 Belastingen en premies sociale verzekeringen	-	9
2.2.7 Overlopende activa	4.180	1.944
<b>Totaal vorderingen</b>	<b>10.760</b>	<b>10.588</b>
<i>2.3 Liquide middelen</i>	4.594	7.175
<b>Totaal vlottende activa</b>	<b>21.323</b>	<b>28.018</b>
<b>Totaal activa</b>	<b>2.791.371</b>	<b>2.594.820</b>

<b>Passiva</b>	<b>31-12-2017</b>	<b>31-12-2016</b>
<b>3 Eigen vermogen</b>		
3.1 Overige reserve	410.158	436.789
3.2 Herwaarderingsreserve	1.073.206	964.893
3.3 Resultaat boekjaar	253.130	81.682
<b>Totaal eigen vermogen</b>	<b>1.736.494</b>	<b>1.483.364</b>
<b>4 Egalisatierekeningen</b>		
4.1 Egalisatierekening leveringen en diensten huurders	1.030	995
<b>Totaal egalisatierekeningen</b>	<b>1.030</b>	<b>995</b>
<b>5 Voorzieningen</b>		
5.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	3.546	5.123
5.2 Overige voorzieningen	1.552	1.072
<b>Totaal voorzieningen</b>	<b>5.098</b>	<b>6.195</b>
<b>6 Langlopende leningen</b>		
6.1 Leningen overheid	10.900	12.313
6.2 Leningen kredietinstellingen	772.337	864.714
6.3 Leningen derden	66.504	67.385
6.4 Waarborgsommen	1.310	510
6.5 Terugkoopverplichting verkoop onder voorwaarden	85.431	87.500
<b>Totaal langlopende leningen</b>	<b>936.482</b>	<b>1.032.422</b>
<b>7 Kortlopende schulden</b>		
7.1 Schulden aan kredietinstellingen	-	3
7.2 Schulden aan gemeente	3.692	3.486
7.3 Schulden aan leveranciers	8.565	6.238
7.4 Schulden aan belastingen en sociale verzekeringen	3.783	10.543
7.5 Schulden ter zake van pensioenen	296	322
7.6 Aflossingsdeel leningen komend boekjaar	68.789	27.994
7.7 Schulden aan groepsmaatschappijen	-	103
7.8 Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	1.095	51
7.9 Overlopende passiva	26.047	23.104
<b>Totaal kortlopende schulden</b>	<b>112.267</b>	<b>71.844</b>
<b>Totaal passiva</b>	<b>2.791.371</b>	<b>2.594.820</b>

## 14. Enkelvoudige winst-en-verliesrekening

	2017	2016
8.1 Huuropbrengsten	173.233	170.642
8.2 Opbrengsten servicecontracten	8.660	8.891
8.3 Lasten servicecontracten	-8.491	-8.661
8.4 Overheidsbijdragen	219	384
8.5 Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-12.744	-13.445
8.6 Lasten onderhoudsactiviteiten	-51.760	-52.178
8.7 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-26.264	-23.800
<b>Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>82.854</b>	<b>81.833</b>
9.1 Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	1.505
9.2 Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	22	-1.289
9.3 Toegerekende organisatiekosten	-	-14
9.4 Toegerekende financieringskosten	-	2
<b>Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</b>	<b>22</b>	<b>204</b>
10.1 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	34.433	27.104
10.2 Toegerekende organisatiekosten	-3.336	-4.716
10.3 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-24.676	-21.082
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>6.421</b>	<b>1.306</b>
11.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	497	-2.161
11.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	139.724	45.324
11.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	1.752	432
11.4 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	-	-
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>141.973</b>	<b>43.595</b>
12.1 Opbrengst overige activiteiten	255	223
12.2 Kosten overige activiteiten	-1	-
<b>Nettoresultaat overige activiteiten</b>	<b>254</b>	<b>223</b>
13.1 Overige organisatiekosten	-281	-314
13.2 Leefbaarheid	-2.925	-2.889
<b>Bedrijfsresultaat</b>	<b>228.318</b>	<b>123.958</b>
14.1 Waardeveranderingen van financiële vaste activa	-	-
14.2 Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren	1.133	1.066
14.3 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	113	182
14.4 Rentelasten en soortgelijke kosten	-36.137	-36.166
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	<b>-34.891</b>	<b>-34.918</b>
15. Belastingen	59.337	-7.794
<b>Resultaat na belastingen</b>	<b>252.764</b>	<b>81.246</b>
16. Aandeel in resultaat van deelnemingen	366	436
<b>Nettoresultaat</b>	<b>253.130</b>	<b>81.682</b>

## 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.

### 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.

## 16. Toelichting op de enkelvoudige balans

### ACTIVA

#### 1. VASTE ACTIVA

##### 1.1 Financiële vaste activa

<b>Tabel 1.2.1 Deelnemingen in groepsmaatschappijen</b>	<b>aandeel%</b>	<b>netto vermogens waarde per 1-1-2017</b>	<b>investeringen / desinvesteringen</b>	<b>resultaat in boekjaar</b>	<b>netto vermogens waarde per 31-12-2017</b>
WonenBreburg Holding BV	100%	3.264	-	414	3.679
<b>Totaal</b>		<b>3.264</b>	<b>-</b>	<b>414</b>	<b>3.679</b>

<b>Tabel 1.2.2 Vorderingen op groepsmaatschappijen</b>	<b>1-1-2017</b>	<b>toevoegingen</b>	<b>aflossingen</b>	<b>31-12-2017</b>
WonenBreborg Holding BV	268	-	-	268
Ontwikkelingscombinatie Dr. Struyckenplein VOF	560	-	-	560
<b>Totaal</b>	<b>828</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>828</b>

<b>Tabel 1.2.3 Andere deelnemingen</b>	<b>aandeel%</b>	<b>netto vermogens waarde per 1-1-2017</b>	<b>investeringen / desinvesteringen</b>	<b>resultaat in boekjaar</b>	<b>netto vermogens waarde per 31-12-2017</b>
Breedband Tilburg BV	24,33%	21	-	6	27
St. Brabants Investeringsfonds Nieuwbouwwoningen Project Havenmeester	25,00%	799	-117	166	848
<b>Totaal andere deelnemingen</b>		<b>820</b>	<b>-117</b>	<b>172</b>	<b>875</b>

<b>Tabel 1.2.4 Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen</b>	<b>1-1-2017</b>	<b>toevoegingen</b>	<b>aflossingen</b>	<b>31-12-2017</b>
Breedband BV	482	-	-45	437
<b>Totaal</b>	<b>482</b>	<b>-</b>	<b>-45</b>	<b>437</b>

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

<b>Tabel 2.1.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop</b>	<b>31-12-2017</b>	<b>31-12-2016</b>
Breda: Seminarieweg	-	16
Tilburg: Groeseind	-	1.159
<b>Totaal</b>	<b>-</b>	<b>1.175</b>

### 2.2 Vorderingen

<b>Tabel 2.2 Vorderingen</b>	<b>31-12-2017</b>	<b>31-12-2016</b>
Debiteuren	2.644	4.228
Vorderingen op groepsmaatschappijen	3.936	4.062
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	-	345
Belastingen en premies sociale verzekeringen	-	9
Overlopende activa	4.180	1.944
<b>Totaal</b>	<b>10.760</b>	<b>10.588</b>

<b>Tabel 2.2.1 Debiteuren</b>	<b>31-12-2017</b>	<b>31-12-2016</b>
<b>Huurdebiteuren</b>		
Huurdebiteuren (zittende bewoners)	1.606	2.107
Af: voorziening wegens oninbaar	-193	-275
<b>Subtotaal</b>	<b>1.413</b>	<b>1.832</b>
<b>Gemeente en Rijk</b>		
Gemeente en Rijk	234	943
Af: voorziening wegens oninbaar	-	-
<b>Subtotaal</b>	<b>234</b>	<b>943</b>
<b>Overige vorderingen</b>		
Vertrokken huurders	1.344	1.568
Overige debiteuren	927	1.386
Af: voorziening wegens oninbaar	-1.274	-1.501
<b>Subtotaal</b>	<b>997</b>	<b>1.453</b>
<b>Totaal</b>	<b>2.644</b>	<b>4.228</b>

<b>Tabel 2.2.4 Vorderingen op groepsmaatschappijen</b>	<b>31-12-2017</b>	<b>31-12-2016</b>
WonenBreburg Holding BV	3.936	3.936
Vorderingen op overige deelnemingen	-	126
<b>Totaal</b>	<b>3.936</b>	<b>4.062</b>

<b>Tabel 2.2.5 Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen</b>	<b>1-1-2017</b>	<b>aflossingen</b>	<b>afwaarde-ring</b>	<b>31-12-2017</b>
Stadsontwikkelingsmaatschappij Tilburg BV	345	-125	-220	-
<b>Totaal</b>	<b>345</b>	<b>-125</b>	<b>-220</b>	<b>-</b>

Voor de tekstuele toelichting verwijzen wij naar de geconsolideerde jaarrekening.

<b>Tabel 2.3 Liquide middelen</b>	<b>31-12-2017</b>	<b>31-12-2016</b>
Bank	4.577	7.159
Kas	6	8
Kruisposten	11	8
<b>Totaal</b>	<b>4.594</b>	<b>7.175</b>

## 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.

<b>Tabel 3 Eigen vermogen</b>	<b>31-12-2017</b>	<b>31-12-2016</b>
Overige reserve	410.158	436.789
Herwaarderingsreserve	1.073.206	964.893
Resultaat boekjaar	253.130	81.682
<b>Totaal</b>	<b>1.736.494</b>	<b>1.483.364</b>

## Overige reserves

Het verloop van de overige reserves is als volgt:

<b>Tabel 3.1 Overige reserve</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Stand 1 januari	436.789	479.642
Dotatie resultaat voorgaand jaar	81.682	-
Realisatie uit herwaardering	-	5.201
Overige mutaties herwaarderingsreserve	-108.313	-48.054
<b>Stand per 31 december</b>	<b>410.158</b>	<b>436.789</b>

## Herwaarderingsreserve

Het verloop van de herwaarderingsreserve is als volgt:

<b>Tabel 3.2 Herwaarderingsreserve</b>	<b> sociaal vastgoed in exploitatie</b>	<b>commer- cieel vast- goed in exploitatie</b>	<b>woningen verkocht onder voor- waarde</b>	<b>woningen verkocht Koopstart</b>
Stand per 1 januari 2016	891.837	36.429	368	-
Desinvesteringen	-4.413	-772	-18	-
Mutatie herwaardering 2016	39.683	1.612	167	-
<b>Stand per 31 december 2016</b>	<b>927.107</b>	<b>37.269</b>	<b>517</b>	<b>-</b>
Stand per 1 januari 2017	927.107	37.269	517	-
Desinvesteringen	-3.768	-911	-	-
Mutatie herwaardering 2017	86.731	23.174	2.781	306
<b>Stand per 31 december 2017</b>	<b>1.010.070</b>	<b>59.532</b>	<b>3.298</b>	<b>306</b>
Totale ongerealiseerde herwaardering per 31-12-2017	1.017.254	60.859	3.298	306
Af: effect belastinglatenties	-7.184	-1.327	-	-
<b>Stand per 31 december 2017</b>	<b>1.010.070</b>	<b>59.532</b>	<b>3.298</b>	<b>306</b>

De herwaarderingsreserve sociaal vastgoed en commercieel vastgoed in exploitatie betreft het positief verschil tussen de boekwaarde op basis van de marktwaarde (op basis van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde') en de boekwaarde op basis van historische kosten zonder afschrijvingen.

Het effect van 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 2016

De jaarrekening 2016 is vastgesteld in de vergadering van de raad van commissarissen, gehouden op 22 juni 2017. De vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

## Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2017

Het bestuur stelt aan de raad van commissarissen voor, het resultaat over het boekjaar 2017 ten bedrage van € 253.130.000 positief geheel ten gunste van de overige reserves te brengen.

## 17. Toelichting op de enkelvoudige winst-en-verliesrekening

(bedragen x € 1.000)

### Bezoldiging van (ex-)bestuurders en (ex-)commissarissen als onderdeel van het netto-resultaat

#### 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 € 181.000.

Bedragen x € 1	dhr. J. Pars	dhr. L.J. Schuld	mevr. C.H. Timmermans	mevr. A.A. Zwierstra
Functiegegevens	directeur- bestuurder	directeur- bestuurder	directeur- bestuurder	directeur- bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2017	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/11 - 31/12	1/1 - 31/05
Omvang dienstverband in fte	1	1	1	1
Gewezen topfunctionaris (/)	nee	nee	nee	nee
(Fictieve) dienstbetrekking?	ja	ja	ja	ja
Individueel WNT-maximum	181.000	181.000	30.249	74.879
Beloning	159.704	144.286	19.418	60.169
Belastbare onkostenvergoedingen	-	-	-	-
Beloningen betaalbaar op termijn	21.264	20.691	2.708	8.561
Subtotaal	180.968	164.977	22.126	68.730
- / - Onverschuldigd betaald bedrag	-	-	-	-
Totaal bezoldiging	180.968	164.977	22.126	68.730
Verplichte motivering indien overschrijding	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Gegevens 2016				
Aanvang en einde functievervulling in 2016	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	Benoemd in	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband in fte	1	1	2017	1
Beloning	156.855	135.502		136.825
Belastbare onkostenvergoedingen	-	-	-	-
Beloningen betaalbaar op termijn	20.918	20.153		20.007
Totaal bezoldiging 2016	177.773	155.655		156.832

Caroline Timmermans is per 1 november 2017 benoemd als directeur-bestuurder van WonenBreborg. Voor die tijd was zij ook werkzaam bij WonenBreborg. Bij de bezoldiging 2017 is bij Caroline Timmermans de bezoldiging over november en december 2017 opgenomen.

### Commissarissen

<b>bedragen x € 1</b>	dhr. H.J. Touw	dhr R.A.M. van Dongen	dhr. W.M.M. van Fessem
Functiegegevens	voorzitter/lid	lid	lid
Aanvang en einde functievervulling in 2017	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Individueel WNT-maximum[1]	27.150	18.100	18.100
Beloning	20.905	13.937	13.937
Belastbare onkostenvergoedingen	-	-	-
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-	-
Subtotaal	20.905	13.937	13.937
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	-	-	-
Totaal bezoldiging	20.905	13.937	13.937
Verplichte motivering indien overschrijding	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Gegevens 2016			
Aanvang en einde functievervulling in 2016	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Beloning	20.559	13.706	13.706
Belastbare onkostenvergoedingen	-	-	-
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-	-
Totaal bezoldiging 2016	20.559	13.706	13.706

<b>bedragen x € 1</b>	mevr. C. Rombouts	dhr. S.J. Hoenderop	mevr. M.A.P. Huijsmans	dhr. W.J.M. Corsten
Functiegegevens	lid	lid	lid	lid
Aanvang en einde functievervulling in 2017	10/02- 31/12		1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Individueel WNT-maximum[1]	16.107	-	18.100	18.100
Beloning	12.402		13.937	13.937
Belastbare onkostenvergoedingen	-	-	-	-
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-	-	-
Subtotaal	12.402	-	13.937	13.937
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	-	-	-	-
Totaal bezoldiging	12.402	-	13.937	13.937
Verplichte motivering indien overschrijding	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Gegevens 2016				
Aanvang en einde functievervulling in 2016	benoemd in 2017	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Beloning	-	13.706	13.706	13.706
Belastbare onkostenvergoedingen			-	-
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-	-	-
Totaal bezoldiging 2016	-	13.706	13.706	13.706

### 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:

<b>Honorarium van de accountant 2017</b>	<b>EY Accountants LLP</b>	<b>EY overige</b>	<b>totaal EY</b>
Controle van de jaarrekening	156	-	156
Fiscale adviesdiensten	-	-	-
<b>Totaal honorarium van de accountant</b>	<b>156</b>	<b>-</b>	<b>156</b>

<b>Honorarium van de accountant 2016</b>	<b>EY Accountants LLP</b>	<b>EY overige</b>	<b>totaal EY</b>
Controle van de jaarrekening	50	-	50
Fiscale adviesdiensten	-	-	-
<b>Totaal honorarium van de accountant</b>	<b>50</b>	<b>-</b>	<b>50</b>

<b>Honorarium van de accountant 2016</b>	<b>Deloitte Accountants B.V.</b>	<b>Deloitte Belasting-adviseurs B.V.</b>	<b>totaal Deloitte</b>
Controle van de jaarrekening	66	-	66
Fiscale adviesdiensten	-	118	118
<b>Totaal honorarium van de accountant</b>	<b>66</b>	<b>118</b>	<b>184</b>

Hierbij zijn de accountantskosten toegerekend op basis van boekjaar van facturatie van kosten.

## 9 Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

<b>Tabel 9.1 Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Maycretes AHOED	-	350
Groeseind	-	930
Forum	-	225
<b>Totaal</b>	<b>-</b>	<b>1.505</b>

<b>Tabel 9.2 Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Groeseind	-22	881
Maycretes AHOED	-	32
Seminariweg	-	237
Nieuwe Heikant	-	12
Forum	-	127
<b>Totaal</b>	<b>-22</b>	<b>1.289</b>

<b>Tabel 9.3 Toegerekende organisatiekosten</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Maycretes AHOED	-	6
Groeseind	-	2
Forum	-	6
<b>Totaal</b>	<b>-</b>	<b>14</b>

<b>Tabel 9.4 Toegerekende financieringskosten</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Maycretes AHOED	-	-2
<b>Totaal</b>	<b>-</b>	<b>-2</b>

Voor de tekstuele toelichting verwijzen wij naar de geconsolideerde jaarrekening.

## 16 Aandeel in resultaat van deelnemingen

<b>Tabel 16 Aandeel in resultaat van deelnemingen</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
VOF Laurentius/WonenBreburch	-	209
Breedband Tilburg BV	6	11
St. Brabants Investeringsfonds Nieuwbouwwoningen Project Havenmeester	166	9
WonenBreburch Holding BV	414	207
Afwaardering vordering SOM BV	-220	-
<b>Totaal</b>	<b>366</b>	<b>436</b>

## ***Ondertekening van de jaarrekening***

### **Bestuur**

De jaarrekening van Stichting WonenBreborg is opgesteld door het bestuur op 25 april 2018.

Was getekend,

ir. J. Pars MRE  
Bestuursvoorzitter

drs. L.J. Schuld  
directeur-bestuurder

ir. C. H. J. M. Timmermans  
directeur-bestuurder

### **Raad van commissarissen**

De jaarrekening is vastgesteld door de raad van commissarissen op 25 april 2018.

Was getekend,

drs. R.A.M. van Dongen  
Voorzitter

W.J.M. Corsten MSM

M.A.P. Huijsmans MSc

C. Rombouts RA

dr. V.J.M. Smit

## **Overige gegevens**

### **18. Controleverklaring van de onafhankelijk accountant**

De controleverklaring van de onafhankelijk accountant is opgenomen op de pagina's 150 tot en met 153.

### **19. Daeb en niet-daeb openingsbalans 2018**

In de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting artikel 15 lid 6 is opgenomen dat bij de jaarrekening over het verslagjaar 2017 de op de eindbalans van dat jaar gebaseerde beginbalansen voor het jaar 2018 worden gevoegd, waarbij onderscheid wordt aangebracht tussen de activa en passiva die samenhangen met de werkzaamheden die behoren tot de diensten van algemeen economisch belang en de overige activa en passiva.

## Openingsbalans daeb 2018

(bedragen x € 1.000)

<b>Activa</b>	<b>1-1-2018</b>
<b>1 Vaste activa</b>	
<i>1.1 Materiële vaste activa</i>	
1.1.1 Daeb-vastgoed in exploitatie	2.270.547
1.1.2 Overige zaken in exploitatie	149
1.1.3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	68.011
1.1.4 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	26.701
1.1.5 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	8.739
<b>Totaal materiële vaste activa</b>	<b>2.374.147</b>
<i>1.2 Financiële vaste activa</i>	
1.2.1 Deelnemingen in groepsmaatschappijen	-
1.2.2 Vorderingen op groepsmaatschappijen	-
1.2.3 Andere deelnemingen	-
1.2.4 Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	-
1.2.5 Latente belastingvordering(en)	56.735
1.2.6 Leningen u/g	-
1.2.7 Overige financiële vaste activa	10.269
1.2.8 Interne lening	142.500
1.2.9 Netto-vermogenswaarde niet-daeb	170.107
<b>Totaal financiële vaste activa</b>	<b>379.611</b>
<b>Totaal vaste activa</b>	<b>2.753.758</b>
<b>2 Vlottende activa</b>	
<i>2.1 Voorraden</i>	
2.1.1 Vastgoed bestemd voor verkoop	1.526
2.1.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	-
2.1.3 Overige voorraden	336
<b>Totaal voorraden</b>	<b>1.862</b>
2.1.4 Onderhanden projecten	-
<i>2.2 Vorderingen</i>	
2.2.1 Huurdebiteuren	1.262
2.2.2 Gemeente en Rijk	234
2.2.3 Overige vorderingen	916
2.2.4 Vorderingen op groepsmaatschappijen	-
2.2.5 Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	-
2.2.6 Belastingen en premies sociale verzekeringen	-
2.2.7 Overlopende activa	3.842
<b>Totaal vorderingen</b>	<b>6.254</b>
<i>2.3 Liquide middelen</i>	
<b>Totaal vlottende activa</b>	<b>-3.431</b>
<b>Totaal activa</b>	<b>2.750.327</b>

(bedragen x € 1.000)

<b>Passiva</b>	<b>1-1-2018</b>
<b>3 Eigen vermogen</b>	
3.1 Overige reserve	465.109
3.2 Herwaarderingsreserve	1.013.244
3.3 Resultaat boekjaar	258.141
<b>Totaal eigen vermogen</b>	<b>1.736.494</b>
<b>4 Egalisatierekeningen</b>	
4.1 Egalisatierekening leveringen en diensten huurders	968
<b>Totaal egalisatierekeningen</b>	<b>968</b>
<b>5 Voorzieningen</b>	
5.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	2.303
5.2 Overige voorzieningen	1.552
<b>Totaal voorzieningen</b>	<b>3.855</b>
<b>6 Langlopende leningen</b>	
6.1 Leningen overheid	10.900
6.2 Leningen kredietinstellingen	763.595
6.3 Leningen derden	64.300
6.4 Waarborgsommen	1.310
6.5 Terugkoopverplichting verkoop onder voorwaarden	67.867
<b>Totaal langlopende leningen</b>	<b>907.972</b>
<b>7 Kortlopende schulden</b>	
7.1 Schulden aan kredietinstellingen	-
7.2 Schulden aan gemeente	3.692
7.3 Schulden aan leveranciers	7.871
7.4 Schulden aan belastingen en sociale verzekeringen	3.477
7.5 Schulden ter zake van pensioenen	272
7.6 Aflossingsdeel leningen komend boekjaar	61.789
7.7 Schulden aan groepsmaatschappijen	-
7.8 Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	-
7.9 Overlopende passiva	23.937
<b>Totaal kortlopende schulden</b>	<b>101.038</b>
<b>Totaal passiva</b>	<b>2.750.327</b>

## Openingsbalans niet-daeb 2018

(bedragen x € 1.000)

<b>Activa</b>	<b>1-1-2018</b>
<b>1 Vaste activa</b>	
<i>1.1 Materiële vaste activa</i>	
1.1.1 Niet-daeb-vastgoed in exploitatie	298.993
1.1.2 Overige zaken in exploitatie	-
1.1.3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	17.436
1.1.4 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	2.486
1.1.5 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	-
<b>Totaal materiële vaste activa</b>	<b>318.915</b>
<i>1.2 Financiële vaste activa</i>	
1.2.1 Deelnemingen in groepsmaatschappijen	3.679
1.2.2 Vorderingen op groepsmaatschappijen	828
1.2.3 Andere deelnemingen	875
1.2.4 Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	437
1.2.5 Latente belastingvordering(en)	3.335
1.2.6 Leningen u/g	-
1.2.7 Overige financiële vaste activa	828
<b>Totaal financiële vaste activa</b>	<b>9.982</b>
<b>Totaal vaste activa</b>	<b>328.897</b>
<b>2 Vlottende activa</b>	
<i>2.1 Voorraden</i>	
2.1.1 Vastgoed bestemd voor verkoop	4.107
2.1.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	-
2.1.3 Overige voorraden	-
<b>Totaal voorraden</b>	<b>4.107</b>
2.1.4 Onderhanden projecten	-
<i>2.2 Vorderingen</i>	
2.2.1 Huurdebiteuren	151
2.2.2 Gemeente en Rijk	-
2.2.3 Overige vorderingen	81
2.2.4 Vorderingen op groepsmaatschappijen	3.936
2.2.5 Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	-
2.2.6 Belastingen en premies sociale verzekeringen	-
2.2.7 Overlopende activa	338
<b>Totaal vorderingen</b>	<b>4.506</b>
<i>2.3 Liquide middelen</i>	16.141
<b>Totaal vlottende activa</b>	<b>24.754</b>
<b>Totaal activa</b>	<b>353.651</b>

(bedragen x € 1.000)

<b>Passiva</b>	<b>1-1-2018</b>
<b>3 Eigen vermogen</b>	
3.1 Overige reserve	76.153
3.2 Herwaarderingsreserve	59.962
3.3 Resultaat boekjaar	33.992
<b>Totaal eigen vermogen</b>	<b>170.107</b>
<b>4 Egalisatierekeningen</b>	
4.1 Egalisatierekening leveringen en diensten huurders	62
<b>Totaal egalisatierekeningen</b>	<b>62</b>
<b>5 Voorzieningen</b>	
5.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	1.243
5.2 Overige voorzieningen	-
<b>Totaal voorzieningen</b>	<b>1.243</b>
<b>6 Langlopende leningen</b>	
6.1 Leningen overheid	-
6.2 Leningen kredietinstellingen	8.742
6.3 Leningen derden	2.204
6.4 Waarborgsommen	-
6.5 Terugkoopverplichting verkoop onder voorwaarden	17.564
6.6 Interne lening	142.500
<b>Totaal langlopende leningen</b>	<b>171.010</b>
<b>7 Kortlopende schulden</b>	
7.1 Schulden aan kredietinstellingen	-
7.2 Schulden aan gemeente	-
7.3 Schulden aan leveranciers	694
7.4 Schulden aan belastingen en sociale verzekeringen	306
7.5 Schulden ter zake van pensioenen	24
7.6 Aflossingsdeel leningen komend boekjaar	7.000
7.7 Schulden aan groepsmaatschappijen	-
7.8 Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	1.095
7.9 Overlopende passiva	2.110
<b>Totaal kortlopende schulden</b>	<b>11.229</b>
<b>Totaal passiva</b>	<b>353.651</b>

## Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Stichting WonenBreburg

### Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2017

#### Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2017 van Stichting WonenBreburg te Tilburg gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting WonenBreburg op 31 december 2017 en van het resultaat over 2017 in overeenstemming met artikel 35 lid 1 en 2 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, artikel 14 en 15 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, de bepalingen van en krachtens de Wet normering topinkomens (WNT) en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

De jaarrekening bestaat uit:

1. de geconsolideerde en enkelvoudige balans per 31 december 2017;
2. de geconsolideerde en enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2017;
3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

#### De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden, en rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie "Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening".

Wij zijn onafhankelijk van Stichting WonenBreburg zoals vereist in de Wet toezicht accountantsorganisaties, 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;
- 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 in rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 35 en 36 van de Woningwet.

### Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

*Verantwoordelijkheden van het bestuur en de raad van commissarissen voor de jaarrekening*

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met artikel 35 lid 1 en 2 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, artikel 14 en 15 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, de bepalingen van en krachtens de WNT en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

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

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

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

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

Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle 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 2015, 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 gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven.
- ▶ Het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen.
- ▶ 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.

Venlo, 25 april 2018

Ernst & Young Accountants LLP

w.g. drs. W.J.C.A. Weijers RA



[www.wonenbreburg.nl](http://www.wonenbreburg.nl)

Postbus 409  
5000 AK Tilburg  
T: (013) 539 99 11  
E: [info@wonenbreburg.nl](mailto:info@wonenbreburg.nl)  
Inschrijvingsnummer  
Kamer van Koophandel:  
20067125



Schimmelpenninck, Breda

Vormgeving omslag: Veldontwerp. Fotografie: Eva Boon en Riesjard Schropp. Tekstredactie: Tekstuus, Liebeth Bliëk.

