

Jaarverslag 2016

Woningcorporatie WonenBregburg



Foto: Eva Boon

Jaarverslag 2016
Woningcorporatie WonenBreborg



Postbus 409
5000 AK Tilburg
T: (013) 539 99 11
F: (013) 539 98 90
E: info@wonenbreborg.nl

Vormgeving: Veldontwerp
Basis infographics: Infographic Designer



Pagina 4
Betaalbaarheid



Pagina 6
Dienstverlening



Pagina 8
Beschikbaarheid



Pagina 10
Succesvolle wijken



Pagina 12
Duurzaamheid



Pagina 14
Financieel gezond



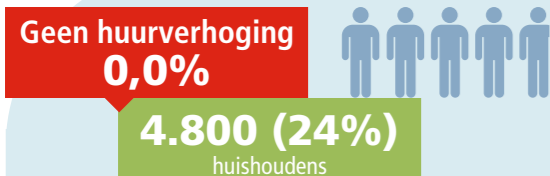
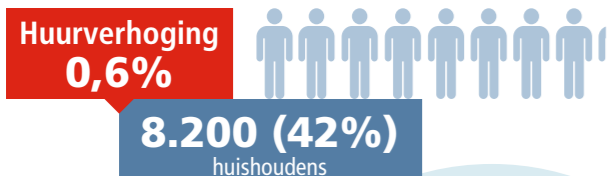
Pagina 15
Organisatie die continu verbetert

Betaalbaarheid

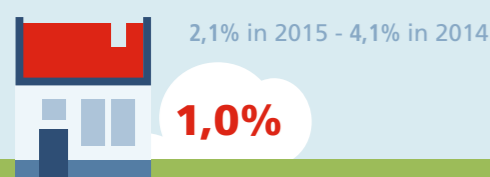


In 2016 hebben de laagste inkomens in onze sociale huurwoningen een huurverhoging van maximaal 0,6% of maximaal 1,1% gekregen, afhankelijk van de ruimte tussen de actuele huur en de streefhuur. Dat ging om ruim 14.000 huishoudens (73,5% van onze huurders in een sociale huurwoning met de laagste inkomens).

Daarnaast kreeg 26,5 % (ruim 5.200 huurders) geen huurverhoging; waarvan een kleine 400 huurders (2%) zelfs een huurverlaging. De hogere inkomens kregen een inkomensafhankelijke huurverhoging van 2,6% of 4,6% afhankelijk van het huishoudinkomen (zo'n 3.300 huurders).



Gemiddelde huurverhoging 2016

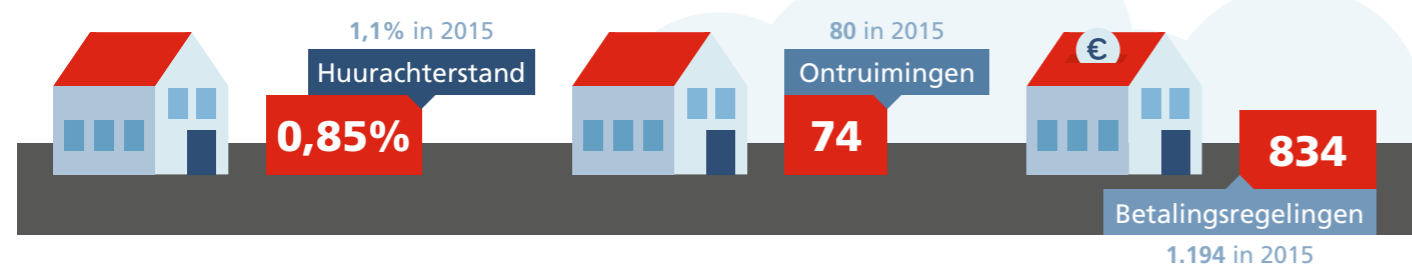


Gemiddelde huurverhoging 2017



De huuraanpassing van 2017 betekent voor het merendeel van onze huurders (zo'n 14.500 huishoudens) geen huurverhoging en een gedeelte zelfs een huurverlaging.

Huurincasso Per 31 december 2016



Doel t/m 2020

Onze huren stijgen gemiddeld niet meer dan de inflatie.



Huuraanpassing van 2017

Onze huurders moeten betaalbaar kunnen (blijven) wonen. 14.000 huurders krijgen dan ook per 1 juli 2017 géén huurverhoging. Een gedeelte hiervan krijgt zelfs een huurverlaging. Bijna 9.000 huurders krijgen een verhoging van 0,3% (inflatie). Dat zijn huurders waarbij de huidige huur het verst onder de streefhuur* ligt die bij de woning hoort. Daarnaast krijgen huurders met een hoger inkomen een huurverhoging van 2,9% en 4,3% (afhankelijk van de hoogte van de huidige huur).

Tot deze afspraken zijn we gekomen na goed geluisterd te hebben naar onze huurdersvertegenwoordiging. Zij stuurden aan op huurmatiging, wij kwamen met dit voorstel en daarna gaven ze eind maart positief advies.

Wim Leerves,

voorzitter van Stichting Huurdersbelangen WonenBreborg:



“Wij zijn weer blij overeenstemming te hebben. En trots dat we 14.000 huurders op 0% hebben kunnen houden.”

Blij en trots zijn wij ook. Bij WonenBreborg zien we dagelijks, en vooral onze collega's in de wijk en bij huurincasso, dat het hard nodig is om de huur niet te verhogen. Een groot deel van de huurders redt het net. Omdat hun inkomen de laatste jaren niet of nauwelijks is gestegen of is gedaald. Het is echter wel nodig om inkomsten te hebben, zodat we kunnen blijven investeren in (groot)onderhoud. Veel woningen staan er al jaren. Het is zaak ze schoon, heel en veilig te houden.

We vragen alleen een huurverhoging aan de huurders waarvan de huidige huur het verst van de streefhuur* ligt of aan de huurders die een hoger inkomen hebben. Dat is wat ons betreft het meest eerlijk. Want die huurders betalen nog niet het bedrag dat de woning eigenlijk waard is. Huurders zijn per brief geïnformeerd en bovendien zegt dit filmpje alles.

Daarnaast gaan we nog steeds uit van de sterke schouders die extra lasten kunnen dragen. Dus huurders met een hoger inkomen, krijgen ook een hogere huurverhoging.

In het Ondernemingsplan 2017-2020 belooft WonenBreborg te gaan voor Betaalbaarheid. De komende jaren willen we de huur gemiddeld niet meer laten stijgen dan inflatie. Ook vorig jaar waren er al 5.000 huurders die geen huurverhoging kregen, waarvan sommigen een verlaging.

Zoals gezegd zijn we trots. Onze keuzes doen recht aan Betaalbaarheid met 14.000 huurders die geen huurverhoging krijgen en een eerlijke deal met huurders die nog ver van de streefhuur zitten en zij met een hoger inkomen. Trots op dat we dit met onze huurdersvertegenwoordiging mochten afspreken. Ook de komende jaren gaan we voor huurmatiging, waarmee we zorgen dat de huur gemiddeld niet meer stijgt dan inflatie. ■

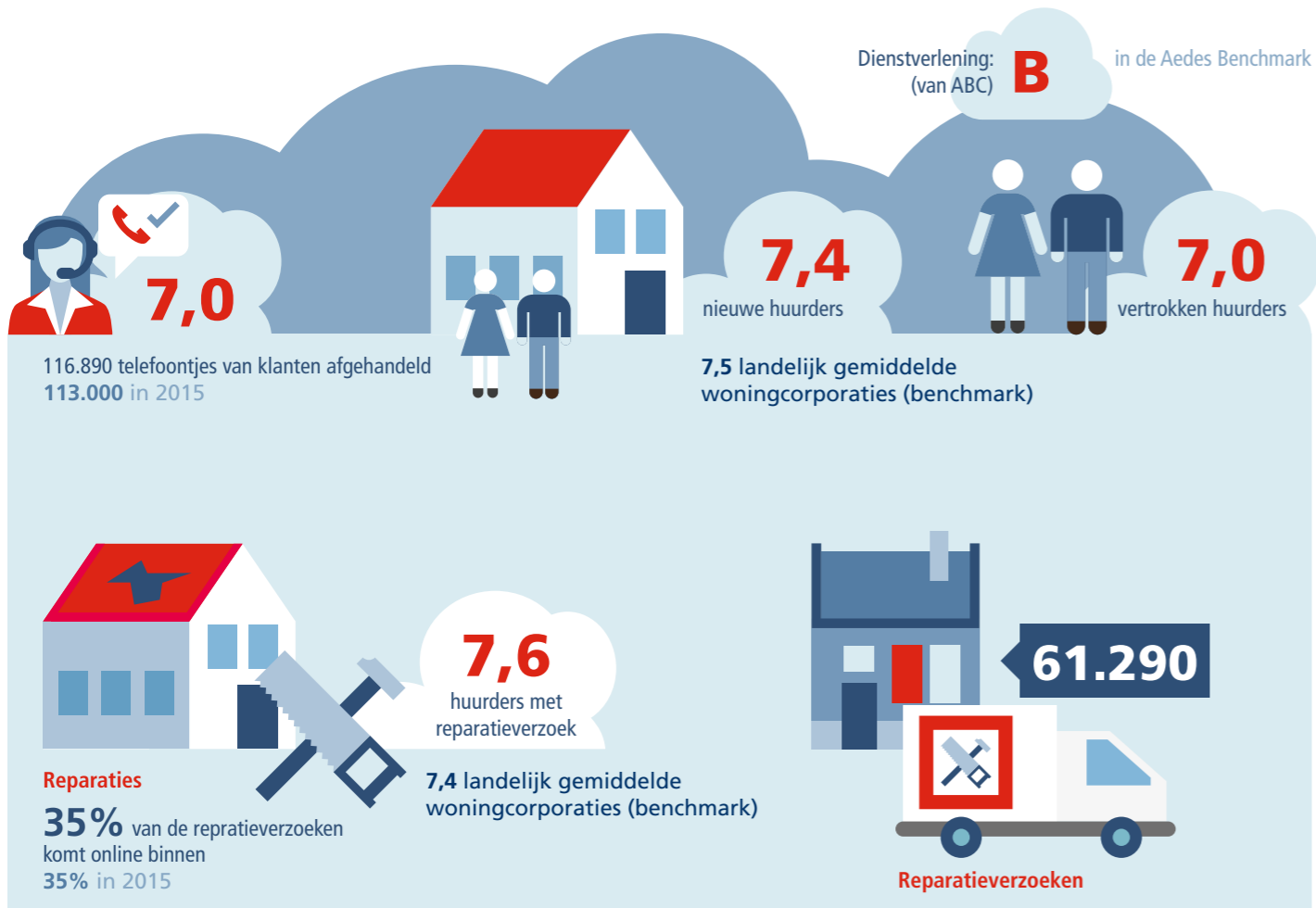
Hans Pars en Leo Schuld
Bestuur WonenBreborg

* streefhuur is de huur die passend is bij de woning.

Dienstverlening

Wij zijn er voor onze huurders en ons bestaansrecht ontleen we aan hen. Optimale dienstverlening sluit aan bij datgene wat huurders van ons mogen verwachten. Wij zetten ons maximaal in om onze huurders goed te helpen.

Wij zijn voor hen bereikbaar; online, via telefoon, in de woonwinkel en in de wijk. Onze dienstverlening zal verder ontwikkeld worden door meer focus op wat onze huurder belangrijk vindt.

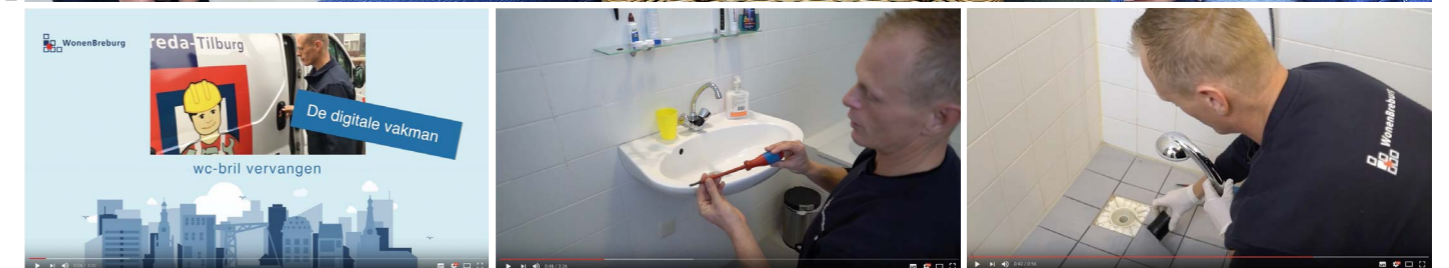


Doel t/m 2020

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



Foto: Peter van Tilgen



Dit jaar zijn we gestart met een extra service richting onze huurders: De digitale vakman.

De Digitale Vakman WonenBreborg legt kleine klusjes stap-voor-stap uit.

Er zijn van die kleine klusjes in huis die huurders misschien het liefst even snel zelf doen. Een keukendeurtje recht hangen, het doucheputje schoonmaken of de sifon van de wastafel ontstoppen. Niet altijd even makkelijk. De Digitale Vakman van WonenBreborg legt het haarfijn uit. Zo wil WonenBreborg haar huurders extra van dienst zijn. Uiteraard staan voor de grotere klussen (of als huurders er niet uitkomen) onze vakmannen gewoon voor ze klaar.

Op het YouTube account van WonenBreborg zijn onder Reparaties de klusfilms van de Digitale Vakman. Stap-voor-stap wordt uitgelegd hoe de klus aanpakt moet worden. De eerste reeks klussen die er worden uitgelegd, zijn:

- Ventileren en schimmel verwijderen
- Sifon schoonmaken en schoon houden
- Stroomstoring oplossen
- Keukenkastdeurtje recht hangen
- Doucheputje schoonmaken
- Wc bril vervangen

Beschikbaarheid

De financiële crisis, de toename van het aantal eenpersoonshuishoudens, de vergunninghouders die we huisvesten en mensen die langer zelfstandig thuis wonen, leiden tot een extra vraag naar sociale huurwoningen. Terwijl de goedkope en betaalbare woningvoorraad in Breda en Tilburg de afgelopen jaren licht is gedaald, als gevolg van onder meer sloop en verkoop van sociale huurwoningen. Dit leidt tot druk op de beschikbaarheid van goedkope en betaalbare huurwoningen.

We kiezen ervoor om de komende jaren onze portefeuille goedkope en betaalbare woningen uit te breiden; ook hier leggen we een extra accent. Over de omvang en de samenstelling van de sociale voorraad zijn door gemeenten, bewonerskoepels en corporaties prestatieafspraken gemaakt.

Verhuur woningen



Woningen verhuurd in sociale sector
Wij beheren daarnaast 1278 woningen met een huur boven € 710,68
97,3% in 2015
90% wettelijk verplicht



'Word een wensverhuizer in plaats van een noodverhuizer.'

- 2 woonmakelaars voor doorstroming ouderen**
- In Tilburg 47 bewoners bezocht, voor 15 daarvan een passend nieuw thuis gevonden.
 - In Breda 21 bewoners bezocht, voor 6 daarvan een passend nieuw thuis gevonden.

Projecten bijzondere doelgroepen

Breda:
In gesprek met Stichting Zes om zorgruimte te ontwikkelen t.b.v. 14 jongvolwassenen met het syndroom van Down.

2016 start realisatie 24 woningen en een zorgruimte voor het project Wierde. I.s.m. Stichting Wierde, initiatief van ouders van kinderen met verhoogde kans op psychoses en zorgpartij ASVZ.

Tilburg:
Reijshoeve heeft nieuwe huurder: Zintri. Zij biedt begeleiding aan mensen met autisme die gebaat zijn bij een beschutte woonomgeving.

Nieuwbouw

Gestart 2017: 361

292

19

Start sociale nieuwbouw

Voltooide nieuwbouw

Het zijn allemaal woningen in de sociale huur (onder €€10,68)

Verkoop woningen

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



90

(na huuropzegging)
■ 7 met koopstart

Doel t/m 2020

Wij zorgen voor 1.000 extra betaalbare nieuwe sociale huurwoningen in Breda en Tilburg (tot 2021).

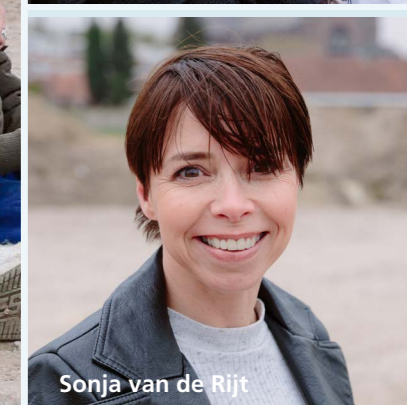


Foto's: Karin Verhoog

Mark Kanters



Callista Suijs



Sonja van de Rijt

Rosmolen 2:

“Een band met je burens, nog voor de bouw.”

Het officiële startsein voor de bouw van 57 sociale huurwoningen en 24 koopwoningen in fase 2 van de nieuwe wijk Rosmolen werd in april 2016 gegeven. De eerste huurwoningen worden naar verwachting in het vierde kwartaal van 2017 opgeleverd.

De toekomstige bewoners zijn al vroeg bij de bouwplannen van de nieuwe buurt betrokken. “Een uniek experiment”, volgens bestuurder Hans Pars van WonenBredburg. “We zijn steeds op zoek naar manieren om bewoners te betrekken bij onze woningen en wijken voor een prettige en leefbare woonomgeving. Het is de eerste keer dat we dit in Tilburg zo intensief hebben vormgegeven; vanaf het allereerste begin hebben we de handen ineengeslagen met de aanstaande bewoners om samen na te denken over de woningplattegronden, architectuur, speel- en groenvoorzieningen. Dat heeft veel nuttige ideeën opgeleverd.”

Callista Suijs

“Mijn toekomstige nieuwbouwwoning in Rosmolen is een lot uit de loterij. Vanaf het begin ben ik betrokken bij de ontwikkeling van de wijk: een leuke kans die ik met beide handen heb aangegrepen. Als het gaat om de woningen zelf, merkte ik dat we in het begin iets te groot hebben gedacht. Openslaande deuren zijn niet voor elke portemonnee weggelegd, maar het is mooi dat er naar de ideeën van de huurders wordt geluisterd en dat deze worden meegenomen. De band die je al opbouwt met je burens nog voordat je de sleutel hebt, vind ik vooral heel waardevol. Zeker voor mijn jonge dochtertje: zij moet straks afscheid nemen van haar vriendinnetjes in Krimpen aan den IJssel en maakt nu al kennis met de nieuwe buurtkinderen.”

Sonja van de Rijt

“Al sinds het allereerste begin is er in Rosmolen sprake van een groepsgevoel. Daar lag ook direct de focus op. We hebben elkaar langzaam leren kennen via bijeenkomsten van de bewonersgroep. Hier hebben we onze wensen en eisen met elkaar en met WonenBredburg en de architect gedeeld. Die omgekeerde aanpak levert een betrokkenheid op die nog steeds heel groot is. Een buurtgevoel, voordat er woningen staan. Dat vind ik heel prettig. Ik ben blij dat ik straks in deze wijk kom te wonen en heb er nu al diverse kennissen bij. De bewonersgroep is opgedeeld in verschillende commissies, ik heb meegedacht in de activiteiten-groep. Uit de bijeenkomsten is gebleken dat we het belangrijk vinden dat we een fijn contact hebben met onze burens. Het is een gemêleerde groep, maar de gemene deler zijn de kinderen. Een kindvriendelijke buurt met veel groen is een belangrijke wens van de meesten, dat geldt ook voor mij.”

Mark Kanters

Het feit dat je als toekomstig bewoner zelf mag meebeslissen over je huurwoning is natuurlijk uniek en heel interessant. Vooral mijn vriendin Sue is blij dat er de optie was om te kiezen voor openslaande tuindeuren. Omdat we een kindvriendelijke en veilige buurt belangrijk vinden, hebben we meegedacht in de werkgroep over groen- en speelruimte. We zaten als bewoners met diverse partijen om tafel om onze ideeën hierover te delen. Het fijne is dat er ook echt naar ons geluisterd wordt en onze wensen serieus worden genomen. We hopen dat Rosmolen straks een natuurlijk straatbeeld kent en de kinderen kunnen spelen in natuurlijk ogende speeltuinen. Wij denken dat dit past in het financiële plaatje waar vanzelfsprekend rekening mee gehouden moet worden.” ■

Succesvolle wijken



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

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

Leefbaarheid



Gemiddeld € 110,-
per woning

1,69% van de netto huur over 2016

€ 2,9 miljoen

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

Voorbeelden projecten:

Breda: Zomeractiviteit Boykes Speelhoeve.

Tilburg: 2016 is de zwerfafvalactie Mascagniflat gestart.

Onze huurders en andere partners

Participatie

45

Bewonerscommissies



kijken



Stichting Huurdersbelangen WonenBreda (SHW)

In 2016 onder andere over: Huurbeleid tariefbepaling service-kosten, huurders-participatie, werving nieuwe bestuurder omgangscodes, huurdersonderhoud, streefhuur beleid.

Bewonersplatform WonenBreda Breda

Betrokken huurders die voor Breda meedenken over o.a. servicekosten, huurders-participatie, de woningwet. Ze adviseren en helpen bewoners-commissies en klankbordgroepen en leggen individuele bezoeken af.

HBO Wonen '99 Tilburg

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

Bereikt met onze partners in de stad

- Reglement huurdersparticipatie
- Nieuwe Prestatieafspraken
- Ondernemingsplan 2017-2020

Een aantal van de besproken thema's:

- Nieuwe manier van meten van onze dienstverlening
- Efficiency reparatieonderhoud
- Warmtetarieven 2017
- Inkoopprogramma
- Kwaliteitsbeleid
- Leefbaarheid en betrokkenheid

Planmatig onderhoud



25.848 woningen

Doel t/m 2020

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

regio Breda-Tilburg

Gratis online... en inplannen op
www.wonenbreda.nl



Foto's: Eva Boon



Wijkgebonden vakman

"Ik ben een bekend gezicht geworden in de wijk."

WonenBreda ontvangt jaarlijks duizenden reparatieverzoeken van huurders. Het zijn de vakmannen van het Onderhoudsbedrijf die deze werkzaamheden oplossen. Na een succesvolle proef in Geeren-Noord en Geeren-Zuid worden twee vakmannen nu permanent ingezet binnen het gebied Breda Noord. Samen met zijn collega Christ werkt Henk hier wijkgebonden. "We probeerden altijd al zo efficiënt mogelijk te werken, zodat de overlast voor huurders beperkt blijft. Nu ik als wijkgebonden vakman werk kan ik nog sneller inspelen op reparatieverzoeken van huurders én huismeesters, omdat ik continu in dit gebied werkzaam ben."

Naast de huurders, signaleren ook huismeesters werkzaamheden voor de vakmannen. Ineke de Wee, huismeester in Breda Noord vertelt: "Eerst zag ik de vakmannen amper, nu heb ik elke dag wel contact met Christ en Henk. Ze lunchen wekelijks op mijn kantoor, waar we de urgente gevallen bij huurders bespreken of de klusjes van meer algemene aard zoals een toegangsdeur die niet goed sluit."

Adhoc werkzaamheden

Elke dag zijn de wijkgebonden vakmannen driekwartier vrij geoorderd voor de werkzaamheden die ze van Ineke of de drie

andere huismeesters uit Breda Noord doorkrijgen. "Ideaal", vindt Ineke. "We maken er allemaal flink gebruik van, want er zijn altijd wel klusjes in de complexen. Ook kunnen we oudere huurders in sommige gevallen beter van dienst zijn. Zij noemen Henk overigens al 'die met het petje': ze weten dat het goed zit als hij door het complex rondloopt of aanbelt."

Voor Henk, al sinds 2000 werkzaam als vakman bij WonenBreda, maakt dat adhoc element zijn werk leuker, vindt hij. "Ik kan mijn werk nu anders doen en bewoners zijn extra blij met ons omdat ze sneller geholpen worden. Het contact met de huurders is bovendien beter omdat we bekende gezichten zijn geworden in de wijk. Laatst werd ik aangesproken op de galerij na een klus: de buurman was al even niet gezien. We ontdekten dat de man onwel was geworden. De huismeester heeft de politie gebeld en onder toezicht oog van deze agenten is de voordeur voorzichtig opengebroken om de huurder te kunnen helpen. Wij kunnen dat met minder materiële schade doen dan de politie op zo'n moment."

Flexibeler inzetbaar

Doordat de vakmannen vaker in dezelfde complexen komen, vallen zaken ook sneller op. Een deurhanger die niet goed functioneert bijvoorbeeld. "Preventief kunnen we veel meer zaken oplossen: daarmee voorkomen we erger en besparen we kosten." ■



Duurzaamheid

We werken aan woningen met een laag energieverbruik en lage CO₂-uitstoot. Zo dragen we bij aan duurzaamheid, houden we de woonlasten betaalbaar en de woning zelf comfortabel. Bij energiezuinige woningen streven we naar lagere of gelijkblijvende woonlasten voor de huurders. We sturen op verbetering van het

energielabel, waarbij maatregelen voor het verminderen van CO₂-uitstoot het belangrijkste zijn. Bij de uitvoering streven we naar een beperking van overlast voor de huurder. Daarom kiezen we ervoor om de verduurzaming toe te passen bij het uitvoeren van groot of planmatig onderhoud.

Woningen en wijken



Doel t/m 2020

We werken aan woningen met een laag energieverbruik en lage CO₂-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.



Foto's: Eva Boon



Eerst in de troep om het mooi te hebben: 'Als timmerman weet ik dat'

Vier appartementencomplexen aan de Kapelmeesterlaan in Tilburg-Noord zijn flink onder handen genomen. Het groot onderhoud aan de in totaal 192 woningen is eind 2015 gestart en in 2016 naar tevredenheid van ons en onze huurders afgerond. Ruud van den Hout is één van deze huurders en is blij met het resultaat. "Je moet eerst in de troep zitten om het mooi te kunnen hebben. Als timmerman weet ik dat", lacht hij.

Ruud kwam na zijn scheiding negen jaar geleden aan de Kapelmeesterlaan wonen, en dat bevalt hem goed. "Ik woonde al in Tilburg-Noord en kwam in aanmerking voor dit appartement. Het is een fijne woning en ik heb goed contact met de burens en de huismeesters van WonenBreborg." Als lid van de klankbordgroep heeft hij samen met zes andere bewoners in het voortraject en tijdens het groot onderhoud meegedacht met ons en aannemer Hoedemakers en de wensen en mogelijkheden besproken. Ruud: "Vanuit persoonlijke interesse voor het groot onderhoud heb ik me hiervoor aangemeld. Ik ben timmerman van beroep en was daarom wel nieuwsgierig naar de plannen voor onze woningen en het complete gebouw."

Minder stookkosten

Inmiddels zijn alle werkzaamheden achter de rug en zijn alle woningen totaal vernieuwd. De appartementen zijn duurzamer geworden, dankzij energetische maatregelen als HR++glas en gevel- en plafondbisolatie. "In de woning zijn de ramen nu van dubbel glas", vertelt Ruud. "Dat merk je direct. Als de ramen

dicht zijn, hoor je echt niets meer van buiten. Al heb ik liever alles openstaan." Een daling van de stookkosten is een ander voordeel van de aangebrachte isolatie. "Ik kreeg al geld terug van de energiemaatschappij, omdat ik niet zoveel verbruik. Maar ook van de burens hoor ik nu berichten dat ze geld terugkrijgen, al blijft het natuurlijk afhankelijk van je eigen stookgedrag."

Snel en efficiënt

Naast deze duurzame maatregelen zijn ook de badkamers, toiletten en keukens in de woningen aangepakt. "Natuurlijk zit je dan in de troep. Ik werk zelf in de bouw, daardoor wist ik wat ik kon verwachten." De werkzaamheden zijn volgens de lean-planning uitgevoerd, de appartementen zijn als het ware in een treintje aangepakt om zo snel en efficiënt mogelijk het onderhoud uit te voeren. Uiteindelijk zijn de vakmannen twee weken in elke woning bezig geweest. Te overzien, vindt Ruud. "Ik heb ze gewoon hun gang laten gaan. De keuken moest leeg en bij alle ramen heb ik één meter werkruimte gecreëerd. Ik kon mijn spullen dus gewoon in de woonkamer laten staan, al moest ik hier en daar wat verschuiven."

Opgevrolijkt

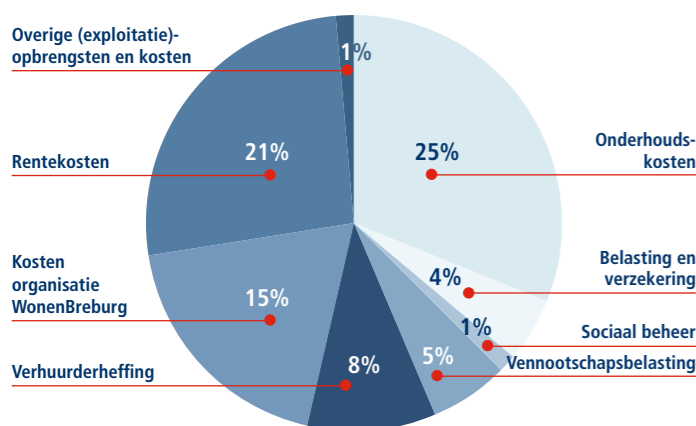
Ook aan de buitenkant is het resultaat van het groot onderhoud goed zichtbaar. De vier appartementencomplexen zijn geschilderd van licht- naar donkergroen en bovendien voorzien van nieuwe balustrades aan de balkons. Ruud is te spreken over de opgefriste galerij. "Die heb ik net nog schoongemaakt met mijn buurman", lacht hij. "De uitstraling van onze woningen, zowel binnen als buiten, is ontzettend verbeterd. Het is echt opgevrolijkt!" ■

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 volkshuisvestelijke opgaven en de lange termijn. Door te besparen op onze kosten, onze bedrijfsvoering verder te professionaliseren en verantwoord bij te sturen in vastgoed, kunnen we onze continuïteit waarborgen.



Stel de maandhuur van uw woning is	501,28 euro
Onderhoudskosten	-124,39
Belasting en verzekering	-19,10
Sociaal beheer	-2,58
Vennootschapsbelasting	-23,06
Verhuurderheffing	-40,58
Kosten organisatie WonenBrebreg	-77,67
Rentekosten	-103,26
Overige (exploitatie) opbrengsten en kosten	-4,52
Saldo	106,12

Opbrengsten totaal	169,4 x miljoen
Onderhoudskosten	-42,0
Belasting en verzekering	-6,5
Sociaal beheer	-0,9
Vennootschapsbelasting	-7,8
Verhuurderheffing	-13,7
Kosten organisatie WonenBrebreg	-26,2
Rentekosten	-34,9
Overige (exploitatie) opbrengsten en kosten	-1,5
Saldo	35,9

- 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.
- Organisatiekosten**
Gedaald van 15,4% in 2015 naar 15% in 2016 (in 2010 was het 23%). Dit zijn voor het grootste deel personeelskosten. Kosten voor de huismeesters, woonconsulenten in de wijk, de vakmannen van het Onderhouds-bedrijf. De medewerker van het KCC aan de telefoon. Dus in die zin ook de dienstverlening richting onze huurders.

- Verhuurdersheffing en saneringssteun**
Geld dat we bijdragen aan belasting richting het rijk en een bijdrage voor steun aan andere corporaties.
- Overige (exploitatie) opbrengsten en kosten**
Hiermee bedoelen we kosten voor schoonmaak, kosten VVE's, huurgewinning, huurkorting, vergoedingen bij grootonderhoud of herstructurering, betalingsregelingen.
- Sociaal beheer en leefbaarheid**
De kosten voor buurtonderzoek, schuttingen, afsluiting achterpaden. Net als het verbeteren van de leefomgeving, zoals binnentuinen, netjes houden van de gebouwen en kosten voor onze huismeesters en woonconsulenten.
- Belasting en verzekering**
Verder betalen we onroerende zaakbelasting, 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.



Organisatie die continu verbetert

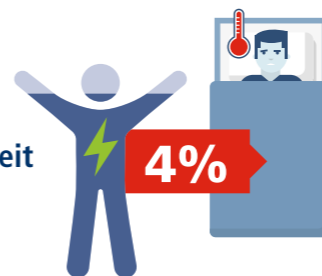
We ontwikkelen onze organisatie, sturen op resultaten en zijn erop gericht om continu te verbeteren. Alle medewerkers van WonenBrebreg durven: durven zelfstandiger keuzes te maken, maatwerk

te leveren en uit te leggen waarom ze iets wel of juist niet doen. We bieden een plezierige, innovatieve werkomgeving waar ruimte is voor ontwikkeling en doorstroom van de medewerkers van WonenBrebreg.

Ontwikkelingen

- Hervormingsplan 2013 -2016 is afgerond. Afbouw van formatie is gerealiseerd.
- Nieuw ondernemingsplan 2017-2020.
- Oprichten afdeling Juridische Zaken en benoemen secretaris voor raad van commissarissen.
- Versterking team Finance, Control & Waardesturing met manager.
- Aantal kantoorlocaties van 4 naar 3: besparing op huisvestingskosten.

Vitaliteit



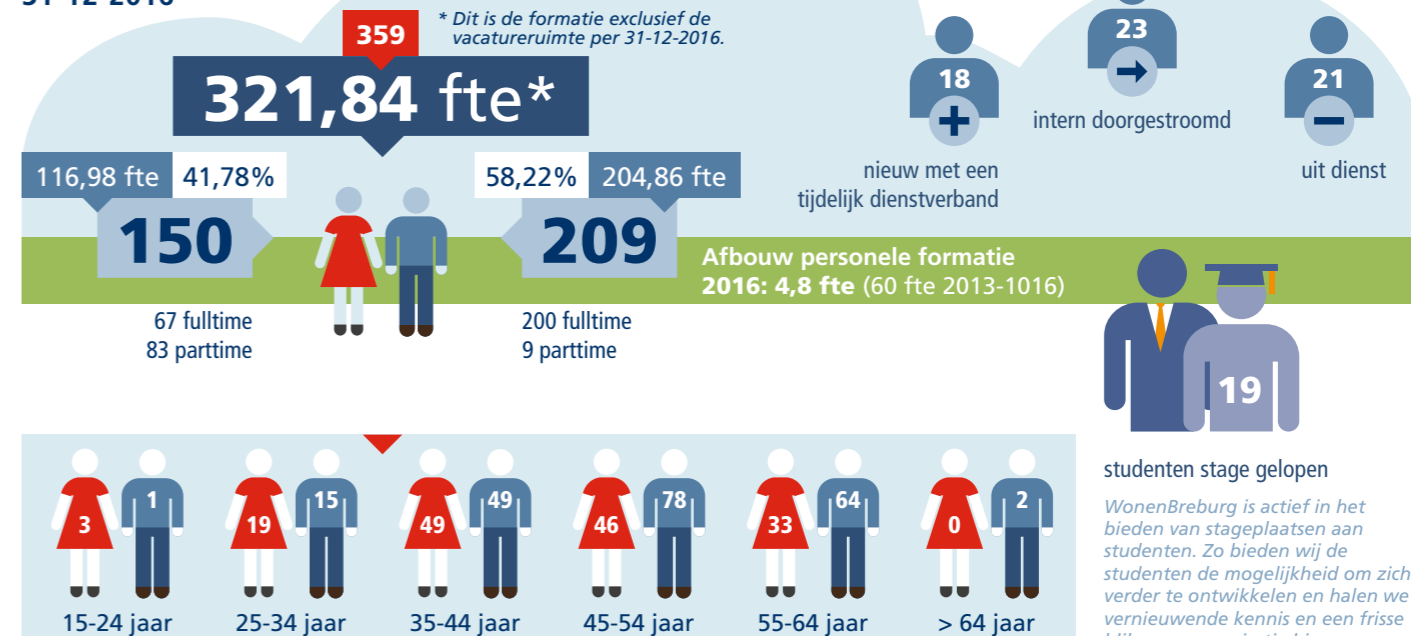
- Samenwerking met nieuwe arbodienst HumanCapitalCare per 1 januari 2016.
- Leidinggevenden getraind op inzetbaarheidsgesprekken bij ziekte.
- Minder dan 4% verzuim.

Social return

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



Personele bezetting 31-12-2016



Doel t/m 2020

Help ons te verbeteren. Deel uw tips en ergenissen.

Integriteit

- 0 Klachten
- 3 Meldingen Vertrouwenspersoon
- 0 Klokkenluiders

27 Incidenten (2015: 31)

Veilig werken

- Medewerkers hebben vaker te maken met verwarde huurders.
- 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.

www.wonenbreburg.nl



Driesprong, Breda

Foto: Riesjard Schropp