



Jaarverslag 2019

Woningcorporatie WonenBregburg



Henrik van Tuldenstraat

JAARSTUKKEN 2019

STICHTING WONENBREBURG

Stichting WonenBreborg

Postadres: postbus 409, 5000 AK Tilburg

Telefoon: 088-4960000 (lokaal tarief)

E-mail: contact@wonenbreburg.nl

Internet: www.wonenbreburg.nl

Inschrijvingsnummer KvK: 20067125

Btw-nr.: NL819208450B02

INHOUDSOPGAVE

Bestuursverslag.....	5
Missie, visie en kernwaarden.....	9
Betrekken van huurders en bewoners bij het beleid.....	9
Resultaatgebied Betaalbaarheid.....	15
1.1 Huurbeleid	15
1.2 Inkomensgrenzen en toewijzen aan doelgroepen.....	15
1.3 Huurachterstanden en ontruiming.....	18
1.4 Woonruimtebemiddelingssysteem.....	19
1.5 Verhuringen	19
Resultaatgebied Beschikbaarheid en duurzaamheid	25
2.1 Ontwikkeling woningvoorraad en voorraadbeleid	25
2.2 Aankoop van woningen en gronden	27
2.3 Verkoop en sloop	28
2.4 Koopgarant.....	28
2.5 Onderhoud aan woningen	29
2.6 Juridische (neven)structuur	29
2.7 Duurzaamheid.....	32
Resultaatgebied Succesvolle wijken.....	37
3.1 Verslag overleg met gemeenten	37
3.2 Leefbaarheid	37
3.3 Huisvesten van bijzondere doelgroepen.....	39
Resultaatgebied Dienstverlening	45
4.1 Klanttevredenheid	45
4.2 Klachten	45
4.3 Dienstverlening aan derden	46
4.4 Verenigingen van Eigenaren	46
4.5 Beheer voor derden	46
4.6 Onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten	46
Resultaatgebied Organisatie.....	49
5.1 Personeelsbeleid.....	49
5.2 Organogram.....	51
Resultaatgebied Financieel gezond.....	57
6.1 Ontwikkelingen met financiële invloed	57
6.2 Overzicht activiteiten beleggingen	61
6.3 ‘Financiële foto’ van WonenBreborg	61
6.4 Verklaring besteding middelen uitsluitend in belang volkshuisvesting	63
Governance, risicomanagement en compliance.....	65
Verslag raad van commissarissen	73
Jaarrekening 2019 Stichting WonenBreborg	88
1. Geconsolideerde balans (voor resultaatbestemming).....	88
2. Geconsolideerde functionele winst-en-verliesrekening	90
3. Geconsolideerd kasstroomoverzicht (directe methode)	91
4. Overzicht van het totaalresultaat	92
5. Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening	92
6. Grondslagen voor de waardering van de geconsolideerde activa en passiva	98
7. Grondslagen voor de bepaling van het geconsolideerde resultaat	109
8. Grondslagen voor de opstelling van het geconsolideerd kasstroomoverzicht	111
9. Toelichting op de onderscheiden posten van de geconsolideerde balans	112
10. Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen.....	132

11.	Toelichting op de geconsolideerde winst-en-verliesrekening	134
12.	Toelichting op het geconsolideerd kasstroomoverzicht	143
13.	Enkelvoudige balans (voor resultaatbestemming)	144
14.	Enkelvoudige winst-en-verliesrekening	146
15.	Grondslagen voor de waardering van de enkelvoudige activa en passiva in de balans	147
16.	Toelichting op de enkelvoudige balans.....	147
17.	Toelichting op de enkelvoudige winst-en-verliesrekening	151
	Overige gegevens.....	155
18.	Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	155
19.	Afzonderlijke primaire overzichten.....	155
	Bijlage Kengetallen (geconsolideerd).....	164

Bestuursverslag

Onze focus heeft het afgelopen jaar gelegen op het nakomen van de beloftes uit ons 'Ondernemingsplan 2017-2020'. Deze geven duidelijk richting aan ons werk. In dit jaarverslag én het jaarbeeld dat daarnaast verschijnt, laten wij uitgebreid zien hoe wij daarop handelen. In die zin is het hele jaarverslag een verslag over onze maatschappelijke en financiële resultaten.

Betaalbaarheid

De afgelopen jaren hebben wij ingezet op een gematigd huurstijgingsbeleid. Ons doel is om de totale huursomstijging (jaarlijkse huurverhoging, huurharmonisatie en huurstijging bij verbetering) niet meer te laten zijn dan inflatie. Dat betekent dat de jaarlijkse huurverhoging per 1 juli onder inflatie blijft. Dat is ook gelukt: de gemiddelde huurverhoging per 1 juli was 1.3 %. Om de gemiddelde huursomstijging over de hele beleidsperiode niet meer te laten zijn dan inflatie zullen wij ook in 2020 een huurverhoging doorvoeren die beduidend lager is dan inflatie.

Optimale dienstverlening

Onze huurders en woningzoekenden hebben recht op een goede dienstverlening. Ook daar hebben wij de afgelopen jaren veel aan verbeterd. Dit doen wij door processen beter in te richten, door onze mensen meer mogelijkheden te geven om huurders te helpen en door huurders ook meer mogelijkheden te geven zaken zelf te regelen. Deze inspanningen hebben hun vruchten afgeworpen. De huurderstevredenheid is in de periode van 2017-2019 gestegen van 7,6 naar 7,8.

Wij zien nog ruimte voor verbetering. Wij willen onze diensten aan de huurder in een keer goed en met zo weinig mogelijk stappen volbrengen. Het betekent ook dat wij, als de situatie daarom vraagt, maatwerk leveren. In 2020 werken wij aan de verbetering van het proces van aanname van reparatieverzoeken en het vertrek uit de woning.

Succesvolle wijken

Op het gebied van leefbaarheid liggen er forse opgaven in een aantal van onze wijken. Ons doel is om de samenwerking met bewoners en onze partners in de wijken verder te verbeteren en ons denken en doen beter te laten aansluiten op de specifieke maatschappelijke en volkshuisvestelijke opgave in een wijk. Met multidisciplinaire wijkteams wordt vanuit integrale wijkvisies en doelstellingen gewerkt aan de maatschappelijke, vastgoedmatige en financiële opgaven in de wijk.

Zo hebben wij een deel van de werkzaamheden van onze verhuurmedewerkers en medewerkers huurincasso meer in de wijk gebracht. Ook werken wij met vakmannen in de wijk. Tegelijkertijd zien wij op die manier veel meer van wat er in de buurt gebeurt. Zo kunnen wij – met onze partners in wijken en buurten – beter werken aan het op peil houden of verbeteren van de leefbaarheid en probleemsituaties gericht oplossen.

Een treffend resultaat is bijvoorbeeld dat wij de huurachterstanden bij zittende huurders fors hebben weten terug te dringen van 1,7% in 2017 naar 0,5% in 2019. Lage huurachterstanden zijn vooral fijn voor de huurders, want geen of weinig zorgen hebben over het dak boven je hoofd bevordert de kansen om mee te kunnen blijven doen in de maatschappij aanzienlijk. Samen met gemeenten werken wij aan vroegsignalering van schulden en betalingsachterstanden. Ons doel is om uiteindelijk niemand meer uit huis te zetten wegens huurachterstand; zijn er betalingsproblemen en wil iemand hulp, dan helpen wij diegene door een uitzetting te voorkomen met een maatoplossing in de vorm van bijvoorbeeld een passende betalingsregeling.

Het werken in multidisciplinaire wijkteams stelt eisen aan de kennis en kunde van onze medewerkers; een ontwikkelopgave die via diverse lijnen verloopt (o.a. portefeuillemanagement en rendementsturing, doorontwikkeling sociaal beheer, teamontwikkeling en vakcirkels). De grote inzet van onze mensen in onze wijken en buurten heeft zeker positieve effecten. Het is echter niet altijd te zien wat die effecten exact zijn. Door de informatiebehoefte te vertalen naar goede rapportages werken wij aan dat inzicht.

Tegelijkertijd zien wij de samenlevingsproblematiek in intensiteit en concentratie toenemen. Dat baart ons zorgen. Wij werken aan beter inzicht in dit soort ontwikkelingen op buurt- of complexniveau om vervolgens voor specifieke 'hotspots' door middel van extra inzet en/of alternatieve en zeer gerichte aanpakken samen met onze partners in de wijken tot betere resultaten te komen. Mooie voorbeelden zijn de gezamenlijke PACT-aanpakken in Tilburg.

Beschikbaarheid

Ons doel voor de ondernemingsplanperiode was om bijna 1.000 nieuwbouwwoningen op te leveren. Dit worden er waarschijnlijk aanzienlijk minder, namelijk circa 65% van de doelstelling. WonenBreda beschikt zelf over te weinig locaties om de doelstelling te halen. Veel nieuwbouwlocaties zijn in handen van marktpartijen waarvoor soms geen verplichting gold om sociale huurwoningen te realiseren. Waar dit wel zo was – veelal de 20% eis – bestond vaak de mogelijkheid om woningen te realiseren vlak onder de liberalisatiegrens. Deze woningen zijn ook erg in trek bij commerciële beleggers, waardoor veel sociale nieuwbouwwoningen niet bij de corporaties terecht zijn gekomen en al helemaal niet bij de primaire en secundaire doelgroepen. Sinds enige tijd hebben de gemeenten Breda en Tilburg de regels aangescherpt, waardoor de kansen voor de corporaties om nieuwbouwprojecten te verwerven, zullen toenemen.

Onze huidige inzet is gericht op het creëren van een goed gevulde nieuwbouwpipeline voor 2021 en verder zodat wij – weliswaar langzamer dan gewenst – toch aan de woningbehoefte van onze woningzoekenden kunnen voldoen. Om die ambitie mogelijk te maken, zorgen wij dat er investeringskapitaal beschikbaar is om in deze nieuwbouwbehoefte ook financieel te kunnen voorzien. Dit doen wij onder andere door niet-strategisch bezit af te stoten, zoals complexen in de dure huursfeer (Toren Constant en de Rijngraaf Breda).

Duurzaamheid

Een andere belangrijke opgave is de verduurzaming van het bestaand bezit. De afgelopen jaren voeren wij de productie in het groot onderhoud langzaam op, waarbij het doel is om met name woningen aan te pakken met een slecht energielabel. Daar waar dat kan, sluiten wij aan op het bestaande warmtenet in Breda en Tilburg en maken wij de woningen in één keer aardgasloos. Wij zitten ook bij de groep van corporaties die als 'startmotor' willen fungeren om 100.000 woningen van het aardgas af te halen, in het kader van het Klimaatakkoord. Tezamen met de gemeenten Breda en Tilburg, de Provincie, de Bredase en Tilburgse corporaties (georganiseerd als 'AWLTT') en andere stakeholders, werken wij aan afspraken met Ennatuurlijk om het warmtenet te verduurzamen tegen betaalbare tarieven.

In overleg met de collega-corporaties en de gemeenten hebben we zowel in Breda als Tilburg lokale routekaarten gemaakt, gericht op een CO2-neutrale woningvoorraad. Ook hebben we – en daar lopen we landelijk best voorop – inzichtelijk gemaakt welke CO2-reductie we verwachten te gaan realiseren op basis van de voorgenomen maatregelen. Om de beschikbare middelen zo effectief mogelijk in te zetten, richten we ons meer en meer op complexen met een hoge CO2-uitstoot per m2 en/of hoge energielasten per m2. Dit zijn niet altijd E-, F- of G-label woningen.

Wij zien dat het tempo van de verduurzaming in ons eigen bezit nog niet op het niveau is dat wij voorstaan. Wij volgen daarom – naast de intensivering van grootonderhoudsprojecten – in 2020 nog 3 andere routes. De eerste is de verduurzaming bij planmatig onderhoud, waarin relatief eenvoudige verduurzamingsmaatregelen met een beperkte bouwkundige impact kunnen worden meegenomen (dubbel glas, dakisolatie e.d.). De tweede route gaat via procesmatige maatregelen, waardoor we bijvoorbeeld op verzoek van huurders verduurzamingsmaatregelen uitvoeren (vraaggestuurd dubbel glas en vraaggestuurde zonnepanelen). De derde route moeten we nog gaan ontwikkelen. Dit betreft een nieuwe bouwstroom, naast planmatig en groot onderhoud, die puur gericht is op het verduurzamen van ons bezit.

We realiseren ons dat we met enkel conventionele technieken onze duurzaamheidsambities niet volledig kunnen realiseren. We zijn daarom op zoek naar alternatieve technieken en/of pragmatische aanpakken om een woning CO2-neutraal te maken. Zo dagen we met de Warmtewissel samen met andere corporaties de markt uit om met een duurzaam alternatief te komen voor de cv(combi)ketel. En laten ons bijvoorbeeld ook inspireren en prikkelen door een organisatie als Urgenda.

Financieel gezond

Onze jaarcijfers laten een duidelijke vermogensgroei zien. Het vermogen groeit echter vooral door de waardeestijging van onze woningen. Waardeestijging geeft ons echter geen extra middelen om te investeren of uit te geven. Dat moet komen uit ons operationele resultaat. We zien dat het operationele resultaat redelijk op peil blijft en wij een positieve nettokasstroom hebben. Deze kasstroom wenden wij aan om te investeren in nieuwe en bestaande woningen en om leningen af te lossen, zodat wij meer financieringsruimte hebben voor de bouw- en verduurzamingsopgaven.

Opgaven voor de toekomst

In 2020 willen wij voor een aantal doelen van het ondernemingsplan nog een laatste grote inspanning doen om deze ook echt te halen. Tegelijkertijd staat er een nieuw ondernemingsplan 2021-2024 op de rol. In dit plan zal aandacht zijn voor herijking van de strategie in de relatie tot alle bovengenoemde ontwikkelingen. Wij willen onze investeringskracht maximaal inzetten om meer nieuwe woningen te ontwikkelen en om meer inzet te plegen op het verduurzamen van ons bezit, zowel in tempo als in aantallen. Huurmatiging blijft een belangrijk speerpunt met daarbij een focus op woonlasten in relatie tot de energietransitie. Ook willen wij meer aandacht besteden aan nieuwe woningvraagstukken, zoals enerzijds van spoedzoekers en middeninkomens, en anderzijds nieuwe woonvormen. Andere belangrijke thema's voor de komende jaren zijn de inzet op leefbaarheid, mede in relatie tot de ongedeelde stad, en de vernieuwing in de huurdersparticipatie (nu en in de toekomst). De doorontwikkeling van de digitalisering en dienstverlening zijn in alle thema's nauw verweven.

Afsluiting

Wij brengen de informatie die wettelijk verplicht is onder in dit jaarverslag, inclusief de jaarrekening. 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 2019 van Stichting WonenBregburg met de toelichting opgesteld en met genoeg kennisgenomen van de controleverklaring van de onafhankelijke accountant d.d.19 mei 2020.

Naast dit beknopte jaarverslag verschijnt een (digitaal) jaarbeeld over 2019. Hierin vertellen we het verhaal achter de cijfermatige verantwoording en maken we de balans over het afgelopen jaar op. De maatschappelijke resultaten staan in het jaarbeeld centraal, veel meer dan de financiële resultaten. Wij verwijzen u hier graag naar!

Zie: <https://www.wonenbregburgjaarbeeld.nl/> en <https://www.wonenbregburg.nl/over-ons/>.

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

Het bestuur van WonenBreborg,

Hans Pars
bestuursvoorzitter

Leo Schuld
directeur-bestuurder

Caroline Timmermans
directeur-bestuurder

Missie, visie en kernwaarden

Missie

WonenBreborg 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

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 sociale huurwoningen extra 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 WonenBreborg ervoor om nog meer dáár te zijn waar onze bewoners zijn, in de wijk.

Kernwaarden

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

Betrekken van huurders en bewoners bij het beleid

Huurders betrekken bij beleid en beheer

Wij hebben een sterke band met onze huurdersvertegenwoordiging. Zij denken op vele thema's met ons mee en adviseren ons bij beleidsbeslissingen. De betrokkenheid tussen WonenBreborg en zijn huurdersvertegenwoordiging is groot. In de raad van commissarissen zitten 2 commissarissen die op voordracht van huurdersbelangenorganisatie SHW (Stichting Huurdersbelangen WonenBreborg) zijn benoemd. De huurdersbelangenorganisatie heeft minimaal 1 keer per jaar contact met de gehele raad en meerdere keren per jaar met leden van de raad. Daarnaast is er periodiek overleg tussen de SHW, de besturen van de lokale huurdersorganisaties en het bestuur en management van WonenBreborg.

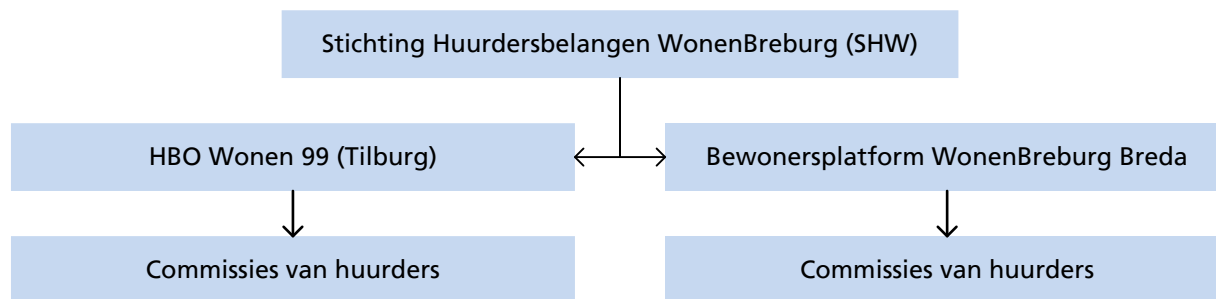
Onze huurders hebben zich op zowel bedrijfsniveau als stedelijk en complexniveau georganiseerd. Op bedrijfsniveau in SHW. Op stedelijk niveau overleggen onze Stadsregisseurs met Bewonersplatform WonenBreborg in Breda en met HBO Wonen '99 in Tilburg. Op stedelijk niveau zitten onze huurdersbelangenorganisaties 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. De verplichtingen voor commissies van huurders schrikt potentiële leden soms af. Wij zien het aantal formele commissies afgelopen jaren teruglopen. Menig huurder is graag betrokken op thema of onderwerp (bijvoorbeeld groot onderhoud of schoonmaakproject) maar minder genegen een langjarige formele rol in een commissie op zich te nemen. Samen met SHW onderzoeken we wat

vernieuwende vormen van formele en informele participatie kunnen opleveren voor onze huurders en WonenBredburg en hoe wij dit kunnen ondersteunen.

WonenBredburg heeft een grote groep betrokken bewoners. Dat zien wij in 39 actieve commissies van huurders, 12 klankbordgroepen, 1 leefbaarheidsgroep, de huurdersbelangenorganisaties in de steden en de overkoepelende huurdersbelangenorganisatie. Daarnaast zijn er bewoners op een informele manier betrokken via socialmediakanalen, het live en digitaal klantenpanel en als actieve vrijwilliger.

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



SHW, HBO Wonen '99 en Bewonersplatform WonenBredburg Breda worden bijgestaan door een professionele adviseur die betaald wordt door WonenBredburg. Zij kunnen de keuze maken in bepaalde situaties ook een commissie van huurders professioneel te laten ondersteunen. Dat maakt hen nog meer een gelijkwaardige partner aan tafel.

Besproken onderwerpen 2019

Bestuur en SHW overleggen 5 keer per jaar over beleid en complex- en stadsoverschrijdende onderwerpen. Daarnaast voerden de stadsregisseurs van WonenBredburg in 2019 in Breda 5 keer regulier overleg met Bewonersplatform WonenBredburg Breda en in Tilburg 7 keer regulier overleg met HBO Wonen '99.

Hieronder staan enkele onderwerpen die we bespraken met de huurdersbelangenorganisaties:

Instemmingsaanvragen:

- verkoop complexen Breda: Constant en Turfschip

Adviesaanvragen (alle opgevolgd):

- beleid huursombenadering en huuraanpassing per 1 juli 2019
- tariefbepaling servicekosten per 1 januari 2020
- afschaffen administratiekosten bij aangaan huurcontract
- terugbrengen afrekening warmtekosten in de afrekening servicekosten in verband met afschaffen Warmtewet

Besproken thema's:

- wijkgericht werken en sturen
- voortgang ondernemingsplan
- informatie over rendement, techniek en onderhoudsplanning zonnepanelen
- informatie uit sociaal huurakkoord
- participatiekaart Tilburg en Breda
- bodbrieven 2020 naar gemeente Tilburg en Breda
- begroting 2020 en onderhoudsplanning

- resultaten en ervaring met klantenpanels
- duurzaamheid
- doorstroming door doorschuiven
- pilot spoedzoekers
- de reserves van de huurdersbelangenorganisaties
- totstandkoming van de wijkondernemingsplannen
- oordeelsbrief Aw (Autoriteit woningcorporaties)
- voortgang nieuwbouwprojecten

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. Begin 2020 evalueren we dit reglement en formuleren we het in samenspraak met SHW opnieuw. Op onze website informeren wij belangstellenden uitgebreid over huurdersparticipatie en huurdersbelangen. In die informatie staan de afspraken over bevoegdheden en verantwoordelijkheden.

Prestatieafspraken

In Tilburg hebben de corporaties, gemeente en huurdersbelangenorganisaties in 2019 nieuwe prestatieafspraken gemaakt die aan de eisen van de Woningwet voldoen en zijn we in gesprek voor een nieuw convenant, 'Convenant Wonen 2020-2025'. In Breda hebben de corporaties, gemeente en huurdersbelangenorganisaties samen de 'Alliantie 2019-2023' getekend. Huurdersbelangenorganisaties zitten in beide steden in het bestuurlijk overleg met wethouders en corporatiebestuurders. Zo beslissen ze mee en zijn ze medecontractant.



Betaalbaarheid



Resultaatgebied Betaalbaarheid

1.1 Huurbeleid

Huurprijsbeleid voor onze doelgroep

Bij WonenBreburch staat betaalbaarheid voorop. In '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 hierbij aansluit. Afspraken hierover zijn onder andere gemaakt met Stichting Huurdersbelangen WonenBreburch (SHW). We noemen het bewust een huuraanpassingsbeleid, omdat huurverlaging ook mogelijk is.

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 per 1 juli 2019 met 1,6% aangepast. Deze indexering hebben wij ook doorgevoerd in de streefhuren. De streefhuur van een woning is de huur waarvan wij vinden dat die bij de kwaliteit van een woning past. In veel gevallen wijkt de werkelijk betaalde (actuele) huur af van de streefhuur; in verreweg de meeste gevallen zal die lager zijn. Bij mutatie trekken wij actuele huur op naar de streefhuur.

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 is de streefhuur voor onze zelfstandige daeb woningen zo'n 80% van de maximale huurprijs (op basis van het wettelijke woningwaarderingssysteem). We houden de huurprijzen zoveel mogelijk onder de aftoppingsgrenzen van de Huurtoeslagwet om onze woningen bereikbaar te houden voor mensen met de laagste inkomens. De actuele huur bedraagt circa 74% van de maximale huurprijs. Daarmee blijven we onder de genoemde 80%.

1.2 Inkomensgrenzen en toewijzen aan doelgroepen

80%-doelgroep (80/10/10; de EU-norm)

Corporaties zijn verplicht om minimaal 80% van de woningen toe te wijzen aan de doelgroep met een belastbaar inkomen tot € 38.035 (primair). De volgende 10% moet worden toegewezen aan de doelgroep met een belastbaar inkomen tot € 42.436 (secundair). De overige 10% is gereserveerd voor hogere inkomens en uitzonderingen, zoals herstructurering, zorg of calamiteiten. In 2019 voldeed WonenBreburch aan de gestelde normen.

Tabel toewijzingen conform EU-regeling 2019 (inclusief studenten)

	Breda	Tilburg	Zundert	WonenBreburch
Binnen doelgroep EU primair	99,27%	98,52%	100%	98,75%
Buiten doelgroep EU primair	0,73%	1,48%		1,25%
Totaal	100%	100%	100%	100%

	Breda	Tilburg	Zundert	WonenBredburg
Binnen doelgroep EU secundair	0,63%	1,16%		0,99%
Buiten doelgroep EU secundair	0,10%	0,32%		0,26%
Totaal	0,73%	1,48%		1,25%

95%-passendheidsnorm

WonenBredburg moet vanaf 1 januari 2016 bij het toewijzen van sociale huurwoningen voldoen aan de nieuwe passendheidsnorm in de Woningwet. Dat wil zeggen dat huishoudens met recht op huurtoeslag in principe een woning toegewezen krijgen met een huur onder de zogenaamde aftoppingsgrenzen. Deze aftoppingsgrenzen zijn € 607,46 (prijspeil 2019) voor huishoudens van 1 of 2 personen en € 651,03 (prijspeil 2019) voor huishoudens van meer dan 2 personen.

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 wij al voor 1 januari 2016 afspraken hebben gemaakt. Daarnaast wijzen we de duurdere, technisch zwaar aangepaste (voormalig WMO-) woningen toe aan de primaire doelgroep met een zorgindicatie.

In 2019 heeft WonenBredburg 99,6% passend toegewezen aan de primaire doelgroep.

Tabel passend toewijzen per 31 december 2019

	Breda	Tilburg	Zundert	WonenBredburg
Passend	99,5%	99,6%	100%	99,6%
Niet-passend	0,5%	0,4%	0%	0,4%
Totaal	100%	100%	100%	100%

Jaarlijkse huuraanpassing

Per 1 juli 2019 hebben wij gebruikgemaakt van de mogelijkheid om de huren aan te passen. Voor vrijesectorwoningen was er een marktconforme huurverhoging van gemiddeld inflatie van 1,6% + 1%, ofwel 2,6%. Deze vrijesectorwoningen zijn slechts een klein deel van ons bezit; het betreft slechts 835 eenheden.

Voor de woningen in de sociale sector kijken wij bij het bepalen van de huuraanpassing naar het huishoudinkomen en de prijs en kwaliteit van de woning. Dit leverde een huurverhoging of -verlaging op volgens de uitgangspunten in de onderstaande tabellen:

Tabel huuraanpassing sociale sector 2019

Huishoudinkomen tot € 42.436		aantallen woningen
Actuele huur meer dan € 20 boven de streefhuur	huurverlaging; na huurverlaging is de actuele huur maximaal € 20 hoger dan de streefhuur.	1.461
Actuele huur minder dan € 20 boven de streefhuur	0% huurverhoging	1.836
Actuele huur minder dan € 20 onder de streefhuur	0,5% huurverhoging	5.661
Actuele huur tussen € 20 en € 100 onder de streefhuur	1,6% huurverhoging	9.149
Actuele huur meer dan € 100 onder de streefhuur	2,6% huurverhoging	4.288

De argumentatie was als volgt:

- Met betaalbaarheid op de eerste plaats, kiezen we voor gedifferentieerde huuraanpassingen van 0%, 0,5% of 1,6% (inflatie) of 2,6% 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 tot en met 2018 door.

- Voor de actuele huren die meer dan € 100 onder de streefhuur liggen, vinden we een verhoging van 1% bovenop inflatie gerechtvaardigd. Met deze huurverhoging van 2,6% komen streefhuur en actuele huur dicht bij elkaar.
- We maken gebruik van inkomensafhankelijke huurverhoging voor huurders buiten de sociale doelgroep (met een huishoudinkomen vanaf € 42.436 op jaarbasis). Dit in aansluiting op het Akkoord Betaalbaarheid 2014, waarin opgenomen dat de sterkste schouders de zwaarste lasten dragen.

Bij inkomensafhankelijke huurverhoging hebben we 2 opties om de huurverhoging vast te stellen: wanneer deze lager is dan de tweede aftoppingsgrens (€ 651,03) vinden we dat een huurder met een inkomen vanaf € 42.436 schever woont dan wanneer deze hoger is dan € 651,03. We hanteren daarom 2 percentages: 5,6% of 4,2%¹.

Huishoudinkomen vanaf € 42.436		Aantal woningen
Actuele huurprijs lager of gelijk aan € 651,03	5,6% huurverhoging	929
Actuele huurprijs hoger dan € 651,03	4,2% huurverhoging	532

In de aanloop naar de feitelijke huurverhoging per 1 juli hebben wij aan de Samenwerkende Huurdersorganisaties WonenBreburg (SHW) 3 varianten voorgelegd. SHW heeft zijn voorkeur uitgesproken en deze voorkeur is bepalend geweest voor het huuraanpassingsbeleid per 1 juli 2019. Dit beleid past binnen het Akkoord Betaalbaarheid uit 2014. Met een positief advies van SHW is het huuraanpassingsbeleid per 1 juli 2019 doorgevoerd. WonenBreburg heeft met de huuraanpassing wederom de wettelijke mogelijkheden tot verhoging niet volledig benut: in 2019 kreeg 40% van de huurders binnen de sociale sector geen huurverhoging of een huurverhoging van slechts 0,5%. Daar zijn we erg blij mee.

Bezwaren tegen de huuraanpassing per 1 juli

In 2019 hebben 116 huurders bezwaar gemaakt tegen de huuraanpassing. Hierin zitten ook bezwaren met een verzoek tot huurverlaging vanwege een inkomensdaling in 2019. Die verzoeken handelen we in 2020 verder af, omdat we conform de richtlijnen pas in juni 2020 kunnen bepalen of deze gegrond of ongegrond zijn.

Bezwaren tegen de huuraanpassing	2019	2018	2017
Aantal bezwaren	116	72	40
Toegewezen	14	38	31
Afgewezen	83	33	9
In afwachting	15		
Bezwaar ingetrokken door huurder	4	1	0

In 2019 zijn 83 bezwaren afgewezen omdat ze geen wettelijke grondslag hadden. In de communicatie richting huurders kan duidelijker uitgelegd worden welke bezwaren op legitieme gronden kans op toewijzing maken.

Omgangscodes herstructurering en groot onderhoud

WonenBreburg heeft in 2019 bij herstructurering en groot onderhoud gehandeld volgens de huidige omgangscodes voor huurders van woningen en studentenwoningen. In 2019 is gestart met het evalueren van de omgangscodes, de evaluatie wordt in 2020 afgerond.

¹ Een lager percentage wordt gezien als niet-inkomensafhankelijk en in dat geval is het niet gerechtvaardigd inkomensverklaringen op te vragen.

1.3 Huurachterstanden en ontruimingen

Ons incassoproces is ingericht op het zo snel mogelijk herkennen van betalingsproblemen, zodat we op maat én effectief kunnen ingrijpen. Wij werken vanuit de overtuiging dat het vermijden dan wel beperken en terugdringen van schulden bij huurders de beste bijdrage levert aan het woongenot van onze huurders. Wie hulp nodig heeft, krijgt dat; wij helpen huurders die 'omhoog zitten'. Voor wie niet wil, maar wel kan, stellen wij heldere grenzen.

De achterstand aan betalingen van de zittende en de vertrokken huurders samen is 0,79% van de jaarhuur.

Tabel achterstand aan betalingen van de zittende en de vertrokken huurders samen

	2019	2018	2017
Achterstand aan betalingen van de zittende en de vertrokken huurders samen	0,79%	1,10%	1,70%

Ontruimingen

De afhandeling van huurachterstanden is een belangrijk speerpunt in onze dienstverlening. Allereerst zetten wij in op vroegsignalering van betalingsproblemen. Hierin werken wij ook samen met gemeente en andere partijen in 'Vroeg eropaf' in Breda en 'Vroegsignalering' in Tilburg. Als dat nodig is, verwijzen wij door naar hulpverlenende instanties. Daartoe hebben wij de afspraken met de lokale organisaties voor schuldhulpverlening aanzienlijk versterkt.

Het beleid van WonenBredburg is om niet tot huisuitzetting over te gaan als gevolg van huurachterstanden. Alleen huurders met wie wij geen contact kunnen krijgen en/of die op geen enkele manier medewerking verlenen aan onze inspanningen tot ondersteuning (b.v. schuldhulpverlening), komen nu nog in ontruimingstrajecten terecht. In 2019 heeft WonenBredburg 80 aanzeggingen tot ontruiming gedaan. Uiteindelijk hebben we in 2019 35 ontruiming uitgevoerd.

Tabel huurdebiteuren en ontruiming per gemeente per 31 december

Specificatie huurdebiteuren zittend

	2019	2018	2017
Gemiddelde huurdebiteuren zittend	0,53%	0,55%	0,71%

Specificatie aantal ontruiming

	2019	2018	2017
Aantal ontruiming aangezegd	80	78	133
Aantal ontruiming afgelast	45	45	65
Aantal ontruiming uitgevoerd	35	33	68

Specificatie ontruiming naar gemeente

	2019	2018	2017
Aantal ontruiming uitgevoerd in Breda	7	12	20
Aantal ontruiming uitgevoerd in Tilburg	28	21	48
Totaal	35	33	68

Toelichting op aantal ontruiming:

- In ruwweg twee derde van de gevallen had de huurder geen gebruik gemaakt van de laatste kansmogelijkheid. Er waren meerdere pogingen gedaan om met de huurder tot een oplossing te komen. De conclusie was dat de zaak niet meer bemiddelbaar was.
- In ruwweg een derde van de gevallen was de huurder met de noorderzon vertrokken. Het lukte niet meer om in contact te komen met de huurder. Bij ontruiming bleek de woning dan al verlaten te zijn.

1.4 Woonruimtebemiddelingssysteem

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).

Tabel Woonruimteverdeling in het verslagjaar

	Klik voor Wonen (Breda e.o.) (4)	Woning In Zicht (Tilburg e.o.) (4)	Studenten Breda	Studenten Tilburg
Inschrijving woningzoekenden totaal	75.357 (5)	84.194 (5)	3.359 (2)	4.918 (2)
Aantal woningzoekenden naar specifieke doelgroep:				
▪ urgentiekandidaten		562	n.v.t.	n.v.t.
▪ WMO- en AWBZ-indicatie		301	n.v.t.	n.v.t.
Actieve zoektijd voor toewijzing in maanden (inclusief extra inschrijfduur)	Breda: 24	Tilburg: 13,7	Breda: 10 (3)	Tilburg: 13 (3)
	WBB: 22	WBB: 13,8	WBB: 9 (3)	WBB: 13 (3)
Aantal toewijzingen aan urgenten door WonenBredburg	n.v.t.	17	n.v.t.	n.v.t.
Aanbiedingsgraad per huurwoning van WonenBredburg	5	0,7 (1)	2,5 (3)	2,6 (3)

(1) exclusief groepsaanbiedingen, daardoor niet vergelijkbaar met de aanbiedingsgraad in Breda

(2) cijfers zijn op basis van studieplaats Breda en Tilburg, want in Klik voor Kamers geldt geen bindingseis qua opleiding

(3) betreft de inschrijfduur en aanbiedingsgraad van de studentenkamer, onzelfstandige eenheid

(4) betreft regionale cijfers, tenzij anders vermeld

(5) excl. studenten

Toelichting bij de toewijzingen: begin 2019 was er een sterk vermoeden van fraude in de toewijzingen bij collega-woningcorporatie Thuisvester. Het ging vermoedelijk om onrechtmatige wijzigingen door een medewerker van Thuisvester in het woonruimtebemiddelingssysteem Klik voor Wonen. Dit heeft ook zijn weerslag op de toewijzingen bij WonenBredburg. Na een intern onderzoek concludeerden we dat er waarschijnlijk 5 toewijzingen als 'dubieus' (voortkomend uit de vermoedelijke fraude bij Thuisvester) kunnen worden betiteld. WonenBredburg heeft beheersmaatregelen genomen en er lopen juridische procedures tegen deze huurders.

1.5 Verhuringen

Bij WonenBredburg 'muteren' gedurende het jaar de nodige woningen; dit betekent dat in een woning een andere huurder komt. In onderstaande tabel zijn deze mutaties weergegeven.

Tabel Nieuwe verhuringen (exclusief nieuwbouw) in 2019 1)

Mutatiegraad vestigende huurder woningen	Breda	Tilburg	Zundert	WBB
Mutaties totaal:	1.079	2.184	2	3.265
Aantal woningen totaal (exclusief nieuwbouw)	8.545	15.805	17	24.367
Aantal studentenwoningen totaal (exclusief nieuwbouw)	597	1.798		2.395

(WonenBredburg heeft ultimo 2019 geen bezit meer in Gilze en Rijen)

1) Aantal woningen totaal (exclusief nieuwbouw) betreft zelfstandige en onzelfstandige woningen inclusief studentenwoningen. Aantal studentenwoningen (exclusief nieuwbouw) betreft zelfstandige en onzelfstandige studentenwoningen.



Beschikbaarheid



Anita Groenen, bewoner Henrik van Tulderstraat

'Pluk de dag'

'Hotel mama. Altijd open.' Dat staat op een bordje in de oergezellige woning van Anita Groenen (55) in de Henrik van Tulderstraat in Tilburg. In april is Anita Groenen vanuit haar flat in de Griegstraat verhuisd naar een fraaie nieuwbouwwoning in de Henrik van Tulderstraat.

Anita is een echt familiemens. Haar drie volwassen zoons zijn altijd welkom bij hun moeder. Sinds ze vier jaar geleden haar moeder verloor, brengt Anita zoveel mogelijk tijd met haar vader door. "Elke maandag ga ik daar eten, met mijn zoons en schoondochters. Je moet genieten, zeg ik altijd maar. Nu kan het nog! Pluk de dag, is mijn advies."

Een van de grote voordelen van het nieuwe huis is natuurlijk het tuintje. Anita heeft er al een zitje gemaakt en met de hulp van haar zoons wordt er ook een vijver aangelegd.

BENG

Anita is de eerste bewoner van het huis. "Toen we hier aan het klussen waren, maakten we al snel kennis met de burens. Het is hier alle leeftijden door elkaar, erg gezellig. En toen we hier een aantal weken woonden, heeft WonenBregburg een kennismakingsfeestje voor de buurt georganiseerd, met een leuke hamburgertent voor de deur."

Het complex van 22 woningen in de Henrik van Tulderstraat is BENG, wat staat voor Bijna Energie Neutraal Gebouw, met zonnepanelen, een warmteterugwin-ventilatiesysteem en driedubbelglas. "Bij de oplevering ben ik door WonenBregburg uitgebreid rondgeleid en heb ik veel uitleg gekregen over alle apparatuur in de woning. Dat was een hele prettige ontvangst, mét bonbons. Deze woning is ontzettend goed geïsoleerd en ook heel geluidsdicht. Ik woon vlak naast een basisschool, maar als de ramen dicht zijn, hoor ik daar helemaal niks van. Het ventilatiesysteem zorgt voortdurend voor zuivere lucht in huis. Dat merkte ik al heel snel. Ik slaap veel beter sinds ik hier woon."



Zonnepanelen 'all over the place'

In Stokhasselt voorzien we ruim 250 woningen in een jaar tijd van een nieuw dak. Kwaliteit en duurzaamheid gaan hier hand in hand. De daken worden beter geïsoleerd én bewoners kunnen kiezen voor zonnepanelen.

In de Componistenlaan, Puccinistraat, Corellistraat, Bellinistraat, Mascagnistraat, Tartinistraat en Scarlattistraat waren de daken aan vervanging toe, daarnaast verbeteren we direct de isolatie van de daken.

In één dag een nieuw dak

In juni 2019 zijn de werkzaamheden in de wijk Stokhasselt gestart. Elke dag wordt één dak in z'n geheel vervangen. Dat betekent dat de oude pannen verwijderd worden. Vervolgens worden de nieuwe isolatie, dakpannen, zonnepanelen én het dakraam geplaatst. "Zo is de overlast voor de huurders minimaal", verduidelijkt Koen Keulemans, projectleider aldaar. "Er wordt slechts één dag aan hun eigen woning gewerkt. Het huis staat wel wat langer in de steigers, want pas als alle woningen in een blok - van acht of tien woningen - klaar zijn, worden de laatste puntjes op de i gezet, zoals de dakgoot."

WonenBreburch investeert circa drie miljoen euro in dit onderhoudsproject.

Het blijft niet beperkt tot Tilburg Noord

Het leggen van zonnepanelen biedt WonenBreburch het komende jaar aan bij tal van zijn grootonderhoudsprojecten in Tilburg en Breda. De huurder betaalt 2 euro per zonnepaneel en het levert 4 euro per paneel op per maand. Projecten waar we dit komend jaar aanbieden, zijn groot onderhoud in Jacob Romanstraat, Oranjeboomstraat, van Rijckevorselstraat, Minister Kanstraat en de Marterring. Eind 2019 legden we 276 zonnepanelen op de flats aan de Wensel Cobergherstraat in Breda.



Resultaatgebied Beschikbaarheid en duurzaamheid

2.1 Ontwikkeling woningvoorraad en voorraadbeleid

Per 31 december 2019 hadden wij in totaal 31.085 verhuureenheden, waarvan 23.646 woningen, 3.057 studenteneenheden, 303 bedrijfsruimten en 4.079 garages. Uit de tabellen hieronder blijkt hoe onze vastgoedportefeuille zich in 2019 ontwikkeld heeft.

Tabel Ontwikkeling voorraad daeb verhuureenheden¹ per 31 december

	Beginstand 2019	opgeleverd	aangekocht	overige mutaties	verkocht	gesloopt	eindstand 2019
Alphen en Chaam	28	0	0	0	-28	0	0
Woning	28				-28		0
Breda	8.758	36	97	-2	-8	-206	8.675
Woning	7.957	36	97	-1	-8	-206	7.875
Studentenwoning	759			-1			758
Bedrijfsruimte	42						42
Gilze en Rijen	89	0	0	0	-89	0	0
Woning	89				-89		0
Tilburg	16.956	94	28	-20	-21	0	17.037
Woning	14.571	62	28	-12	-21		14.628
Studentenwoning	2.278	32		-11			2.299
Bedrijfsruimte	107			3			110
Zundert	17	0	0	0	0	0	17
Woning	17						17
Totaal per soort eenheid							
Woning	22.662	98	125	-13	-146	-206	22.520
Studentenwoning	3.037	32	0	-12	0	0	3.057
Woningen	25.699	130	125	-25	-146	-206	25.577
Bedrijfsruimte	149	0	0	3	0	0	152
WonenBurg	25.848	130	125	-22	-146	-206	25.729

Tabel Ontwikkeling voorraad niet-daeb verhuureenheden¹ per 31 december

	Beginstand 2019	opgeleverd	aangekocht	overige mutaties	verkocht	gesloopt	eindstand 2019
Alphen en Chaam	4	0	0	0	-4	0	0
Woning	4				-4		0
Breda	2.447	10	126	4	-258	0	2.329
Woning	547		49	1	-125		472
Bedrijfsruimte	124	1	22	-33	-21		93
Garage	1.776	9	55	36	-112		1.764
Gilze en Rijen	129	0	0	0	-129	0	0
Woning	27				-27		0
Bedrijfsruimte	4				-4		0
Garage	98				-98		0
Tilburg	3.040	0	83	13	-109	0	3.027
Woning	666		39	4	-55		654
Bedrijfsruimte	80			2	-24		58
Garage	2.294		44	7	-30		2.315
Totaal per soort eenheid							
Woningen	1.244	0	88	5	-211		1.126
Woningen	1.244	0	88	5	-211	0	1.126
Bedrijfsruimte	208	1	22	-31	-49		151
Garage	4.168	9	99	43	-240		4.079
WonenBurg	5.620	10	209	17	-500	0	5.356

1. Aantallen woningen, garages en stallingplaatsen, bedrijfsruimtes, verhuureenheden, (studenten)woningen, woningen groot onderhoud volgens huurcontractadministratie.

Toelichting bij tabellen Ontwikkeling voorraad daeb en niet-daeb verhuureenheden per 31 december: Overige mutaties zijn: omgevormd bezit, ontsplitste en gesplitste eenheden. 'Ontsplitst' zijn eenheden met een gewijzigde woonbestemming, waardoor minder eenheden zijn ontstaan. De oude eenheden hebben wij administratief afgevoerd en de nieuwe eenheid administratief opgevoerd. 'Gesplitst' zijn eenheden met een gewijzigde woonbestemming, waardoor meer eenheden zijn ontstaan. De oude eenheid hebben wij administratief afgevoerd en de nieuwe eenheden administratief opgevoerd.

Daarnaast zijn eerdere terugkopen overgegaan van daeb naar niet-daeb en zijn woningen toegevoegd door het ombouwen van gemeenschappelijke ruimten en een bedrijfsruimte.

Mutaties in daeb woningen

Het aantal daeb woningen daalt in 2019 met 122. In hoofdlijn komt dat door de oplevering van nieuwe woningen, aankoop van bezit van Woningstichting Geertruidenberg (WSG), sloop van woningen in de Heuvel in Breda en complexmatige verkoop van woningen. Van de verkochte woningen zijn er 117 verkocht aan collega-corporatie Leystromen. Dit betreft ons bezit in de gemeente Gilze-Rijen. Met de verkoop aan een collega-corporatie blijven de daeb eenheden ook in de toekomst beschikbaar voor de sociale huursector. De verkoop draagt bij aan het doel van WonenBredburg om het bezit buiten de gemeentegrenzen Breda en Tilburg af te bouwen.

WonenBredburg is terughoudend in het verkopen van daeb woningen. Zo houden we meer huurwoningen beschikbaar voor huishoudens in de primaire of secundaire doelgroep.

Opleveringen

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

Tabel Opgeleverde nieuwe vastgoedeenheden per 31 december

Locatie en projectnaam:	aantal
Breda	
Maycrete-locatie D:	
- appartementen huur sociaal	15
- zorginfraruimten (gezamenlijke woonkamer, kantoor, slaapwacht, Mivatoilet en wasruimte)	1
- parkeerplaatsen	9
Appartementen Spring, transformatie BOG naar huur sociaal	21
Totaal Breda huur sociaal	36
Totaal Breda zorginfraruimten	1
Totaal Breda parkeerplaatsen bij huur sociaal	9
Tilburg	
Paletplein:	
- appartementen huur sociaal	40
Intermezzo:	
- appartementen huur sociaal	32
Van Tulderstraat:	
- eengezinswoningen huur sociaal	22
Totaal Tilburg huur sociaal	94

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 2019 t/m 2023'. 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.

Breda

In Breda hebben de corporaties de gezamenlijke ambitie om in 10 jaar (2017-2027) 1.300 nieuwbouwwoningen te realiseren. Uitgangspunt is dat WonenBreburch hiervan 50% realiseert, ofwel 65 woningen per jaar. Over de periode 2017 tot en met 2019 is de taakstelling derhalve 195 woningen. Inmiddels zijn in deze periode 277 woningen gerealiseerd. Specifiek voor de periode 2019 tot en met 2022 heeft gemeente Breda een versnellingsambitie om in deze 4 jaar 1.200 sociale huurwoningen te realiseren dan wel in harde plannen vast te leggen. Dit is inclusief de 130 woningen per jaar uit de eerdere afspraak. Ook hier neemt WonenBreburch in beginsel 50% van de opgave voor zijn rekening.

Tilburg

In Tilburg hebben de corporaties een gezamenlijke ambitie om in de convenantsperiode 2015-2020 800 woningen extra te realiseren ten opzichte van de woningen die al gepland waren. De precieze verdeling tussen de corporaties gebeurt tijdens de planvormingsprocessen. Uitgangspunt hierbij is dat WonenBreburch 300 woningen extra realiseert ten opzichte van de 460 woningen die al in de planning stonden. In de periode 2015 tot en met 2019 hebben wij 377 van de in totaal 760 te realiseren woningen gerealiseerd. Momenteel wordt gewerkt aan een nieuw Convenant Wonen voor de periode 2020-2025.

2.2 Aankoop van woningen en gronden

Aankoop van woningen

In 2019 hebben wij 125 daeb woningen en 88 niet-daeb woningen aangekocht.

Van de 125 daeb woningen zijn 98 woningen aangekocht van Woningstichting Geertruidenberg (WSG). De overige 27 woningen zijn in het kader van de Koopgarant-/koopstartregeling teruggekocht en zijn als te verhuren woning weer in exploitatie genomen.

Van de 88 niet-daeb woningen zijn 76 woningen aangekocht van WSG. De overige 12 woningen zijn in het kader van de Koopgarantregeling teruggekocht en weer als te verkopen aangemerkt.

Overige aankopen

Naast de woningen zijn in 2019 ook 22 bedrijfsruimten en 99 parkeerplaatsen aangekocht. Deze betreffen allemaal aankoop van WSG.

Aankoop van gronden

In 2019 hebben wij alleen gronden aangekocht voor de realisatie van projecten die in uitvoering genomen zijn.

Gronden in eigendom

WonenBreburch 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 is in 2019 onderzocht of een bouwbestemming alsnog mogelijk is. In december 2019 is door het college van de gemeente Breda op basis van eigen afwegingen het besluit genomen deze locatie aan te wijzen als (toekomstig) bedrijventerrein. Met Janssen de Jong is gesproken in het kader van de beëindiging van de overeenkomst op basis van artikel 9 lid 3 van de samenwerkingsovereenkomst. Nu de uitkomst van het haalbaarheidsonderzoek en het standpunt van de gemeente bekend zijn, zal hier een vervolg aan gegeven worden. Met het besluit van het college kan wat ons betreft de samenwerkingsovereenkomst worden beëin-

digd en worden afgewikkeld, inclusief het aflossen van de lening door Janssen de Jong. Deze ontwikkelingen geven – mede vanwege de toepassing van het voorzichtigheidsprincipe – geen aanleiding de waarderinggrondslag van het aandeel van WonenBreborg ultimo 2019 aan te passen. Voor de locatie in Riel, gemeente Goirle, onderzoeken wij alternatieve strategieën.

2.3 Verkoop en sloop

Verkopen van verhuureenheden

In 2019 zijn 646 verhuureenheden verkocht, hiervan zijn:

- 357 woningen (146 daeb woningen en 211 niet-daeb woningen)
- 49 bedrijfsruimten
- 240 parkeervoorzieningen

Complexmatige woningverkopen

In 2019 zijn 2 complexmatige verkopen gerealiseerd, waarbij in totaal 447 verhuureenheden zijn verkocht.

Aan woningcorporatie Leystromen zijn 250 verhuureenheden verkocht, waaronder 117 daeb woningen, 31 niet-daeb woningen, 98 parkeerplaatsen en 4 BOG-eenheden. Dit betreft ons bezit in de gemeente Gilze-Rijen. Met de verkoop aan een collega-corporatie blijven de daeb eenheden ook in de toekomst beschikbaar voor de sociale huursector. De verkoop draagt bij aan het doel van WonenBreborg om het bezit buiten de gemeentegrenzen Breda en Tilburg af te bouwen.

De andere complexmatige verkoop betreft een transactie van 2 vrijesectorhuurcomplexen in Breda aan een marktpartij. Daarbij zijn 197 verhuureenheden verkocht, waarvan 113 woningen en 84 parkeerplaatsen.

BOG-verkopen

Naast de 4 BOG-verkopen aan Leystromen zijn in totaal 45 BOG-verkopen als reguliere verkoop gerealiseerd. De verkochte bedrijfsruimten betreffen commerciële verhuurruimten die als niet-strategisch bezit zijn aangemerkt en daarom verkocht zijn.

Reguliere mutatie-woningverkopen en terugkopen Koopgarant terug in verhuur

Met de verkoop van mutatie-woningen zijn in totaal 154 eenheden verkocht, waarvan 52 niet-daeb woningen en 15 niet-daeb woningen als doorverkoop vanuit een terugkoop volgens de Koopgarantregeling en 29 daeb woningen en 58 parkeervoorzieningen. Vanuit de terugkopen volgens de Koopgarantregeling hebben wij 22 woningen weer terug in de verhuur gebracht. Hierdoor zijn er per saldo vanuit de mutatieverkopen 7 daeb woningen minder in portefeuille.

Slopen van woningen

In 2019 zijn 206 woningen gesloopt van fase 1 Heuvel F1. Het plan is reeds ontwikkeld en is inmiddels door de gemeente goedgekeurd. De bestemmingsplanprocedure gaat in maart 2020 in procedure.

2.4 Koopgarant

Tot 2014 heeft WonenBreborg woningen verkocht met Koopgarant (Verkoop onder Voorwaarden). Dit houdt in dat WonenBreborg de woning terugkoopt als de eigenaar deze later wil verkopen. Het resultaat van de verkoop wordt vervolgens gedeeld. De korting die WonenBreborg onder de Koopgarantregeling verstrekt, kan variëren van 0% tot 25% van de marktwaarde. De woning komt door de terugkoopregeling altijd bij WonenBreborg terug.

Eind 2019 heeft WonenBregburg in totaal 603 terugkoopverplichtingen in het kader van Koopgarant. Eind 2018 waren dit er nog 641. Het beleid van WonenBregburg is erop gericht het aantal Koopgarantverplichtingen af te bouwen.

2.5 Onderhoud aan woningen

Kwaliteitsbeleid te onderhouden woningvoorraad

Voor het beheren en onderhouden van de woningvoorraad hebben wij het woningbestand met behulp van conditiescores ingedeeld in kwaliteitsniveaus (niveau 1-3 redelijk tot uitstekend, niveau 4 matig, niveau 5 slecht en niveau 6 zeer slecht). Elk niveau representeert de onderhouds- en woon(technische) kwaliteit. We streven ernaar om elke woning in niveau 1 tot en met 4 te krijgen of houden. De gewenste kwaliteit hoeft niet voor iedere woning hetzelfde te zijn. Het verschil in kwaliteit is gebaseerd op de hoogte van de huur en de gewenste toekomstige situatie van een complex.

Onderhoudstoestand en te plannen onderhoud

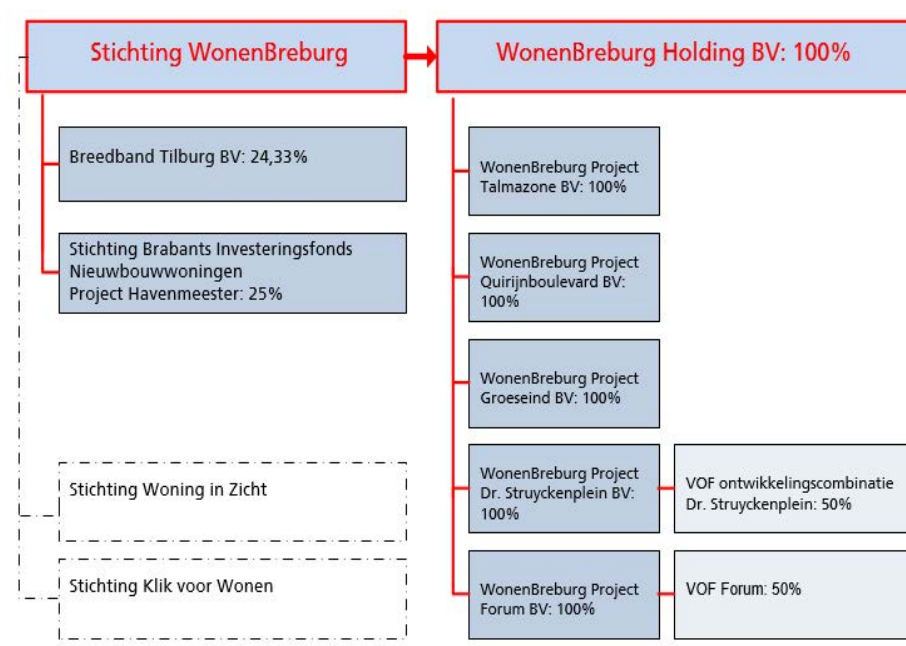
De onderhoudstoestand bepalen we per complex aan de hand van een objectieve conditiemeting. Afhankelijk van de onderhoudstoestand plannen we onderhoud. We hebben de onderstaande onderhoudsplannen uitgevoerd, onderhanden of in voorbereiding. Een overzicht van de onderhoudsuitgaven staat op pagina 138 in de jaarrekening. De projecten in voorbereiding worden de komende jaren uitgevoerd.

Tabel Grootonderhoudsprojecten per 31 december in aantallen woningen

Locatie	project	afgerond	in uitvoering	in voorbereiding
Breda	Wensel Cobergerstraat/Joris Nempestraat	172		
Breda	Marterring			128
Breda	Dijklaan en omgeving		14	54
Breda	Speelhuislaan			14
Breda	Jakob Edelstraat en omgeving			42
Breda	Oranjeboomstraat			46
Breda	Groenedijkplein 2	1		
Breda	Jacob Romanstraat / Daniel Marotstraat			192
Breda	Rijckevorselstraat			30
Breda	Minister Kanstraat			21
Tilburg	Verdiplein		2	
Tilburg	Kruidenbuurt			200
	totaal	173	16	727

2.6 Juridische (neven)structuur

Het onderstaande schema geeft de juridische structuur van Stichting WonenBregburg ultimo 2019 weer. In deze paragraaf staan de resultaten van de verbindingen.



A Minderheidsbelangen

Breedband Tilburg BV

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 (semi-) publieke organisaties, instellingen en bedrijven in de regio. Onze deelname is van wezenlijk belang voor de dienstverlening aan onze huurders, vooral aan studenten, en voor de efficiency van onze bedrijfsvoering. De investering voldoet aan de handreiking 'Goed op weg met breedband' van het toenmalige Ministerie van Economische Zaken en het daar benoemde proportionaliteitsbeginsel.

Stichting WonenBreborg heeft een belang van 24,33% in Breedband Tilburg BV. De andere deelnemers zijn gemeente Tilburg, Onderwijsgroep Tilburg, OMO, CZ Groep Zorgverzekeraar, Stichting De Wever, TweeSteden ziekenhuis, Instituut Verbeeten, Beatrix College, Koning Willem II College, GGz Breburg en Bibliotheek Midden-Brabant. Over 2019 heeft Breedband Tilburg BV een positief resultaat behaald van € 7.958. Per ultimo 2019 bedraagt de waardering van het minderheidsbelang € 32.543. Bij de vennootschap waren in 2019 geen werknemers werkzaam.

Stichting Brabants Investeringsfonds Nieuwbouwwoningen Project Havenmeester

Deze stichting hebben wij 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 project Havenmeester bij oplevering in 2013. WonenBreborg is deelnemer in het fonds en heeft een afnamegarantie afgegeven voor maximaal 161 onverkochte eenheden. Per ultimo 2019 is de regeling beëindigd. Op dat moment is het fonds beëindigd en heeft er over de niet-verkochte woningen een afrekening met het fonds plaatsgevonden op basis van een fictieve verkoopprijs ter grootte van 85% van de geldende marktwaarde. Het resultaat volgens de jaarrekening 2019 bedraagt € 1.855.458 positief. Bij de vennootschap waren in 2019 geen werknemers werkzaam. De Stichting heeft in 2019 de winstreserve van € 4.860.000 uitgekeerd. WonenBreborg heeft hiervan € 1.215.000 (25%) ontvangen. Het besluit tot ontbinding van de stichting is per 30 december 2019 genomen en wordt in 2020 geëffectueerd.

CV Havenmeester heeft een rechtbankprocedure opgestart na een niet-succesvolle bezwaarprocedure. Deze gaat om 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-overgangsmatregelen, overeenkomstig het overgangsrecht, van toepassing zijn. Daardoor moet het 19% btw-regime worden toegepast.

B Meerderheidsbelangen: dochtermaatschappijen

WonenBreborg Holding BV

Onder WonenBreborg Holding BV zijn de project-bv's WonenBreborg Project Quirijnboulevard BV, WonenBreborg Project Talmazone BV, WonenBreborg Project Groeseind BV, WonenBreborg Project Forum BV en WonenBreborg Project Dr. Struyckenplein BV geplaatst, waarin de deelnames in projectontwikkeling in vof-verband zijn opgenomen. Bij de vennootschap waren in 2019 geen werknemers werkzaam.

Het behaalde resultaat 2019 in WonenBreborg Holding BV bedraagt € 7.646 negatief.

De opbouw van dit resultaat is als volgt:

Resultaten dochter-bv's:	bedragen in euro's
WonenBreborg Project Quirijnboulevard BV	-/- 150
WonenBreborg Project Talmazone BV	-/- 150
WonenBreborg Project Groeseind BV	-/- 29.909
WonenBreborg Project Forum BV *)	48.960
WonenBreborg Project Dr. Struyckenplein BV	-/- 1.634
WonenBreborg Holding BV	-/- 24.763
Totaal	-/- 7.646

*) Het resultaat van de VOF Forum bedraagt € 62.758 positief. Het resultaat van WonenBreborg Project Forum BV bedraagt € 13.798 negatief.

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 Ontwikkelingscombinatie Dr. Struyckenplein

Hierin participeert WonenBreborg Project Dr. Struyckenplein BV samen met de Nederlandse Bouwunie Projectontwikkeling BV. In de Bredase wijk Heuvel realiseerden wij 3 blokken:

1. Winkelblok met 100 huurappartementen en 1 commerciële ruimte: de commerciële ruimte is inmiddels verkocht.
2. Maatschappelijke-voorzieningsblok, 47 huurappartementen en 1 commerciële ruimte voor de verhuur. De vof draagt zorg voor de verhuur van de commerciële ruimte.
3. Torenblok dat bestaat uit 64 koopappartementen en 1 commerciële ruimte.

Alle bouwdelen zijn opgeleverd en de laatste verkoop heeft in 2018 plaatsgevonden. In 2019 hebben er geen activiteiten plaatsgevonden. De gesprekken over de ontbinding van deze vof lopen. Bij de vennootschap waren in 2019 geen werknemers werkzaam.

VOF Forum

Hierin participeert WonenBreborg Project Forum BV samen met Van der Weegen Bouwontwikkeling BV. In dit project realiseerden we eerder 61 koop-eenheden, 145 (sociale) huurwoningen en zorgwoningen, alsmede enkele commerciële ruimten in de wijk Reeshof te Tilburg.

Bouwblok E, laatste onderdeel, is in 2019 in uitvoering genomen. Het betreft 15 appartementen, die in 2018 al werden verkocht. Het aandeel in het gerealiseerde resultaat 2019 voor WonenBreborg Project Forum BV bedraagt € 62.758 positief. De activiteiten in 2019 hebben zich beperkt tot de bouw

van de woningen. Oplevering vindt in 2020 plaats. Bij de vennootschap waren in 2019 geen werknemers werkzaam.

Naast bovengenoemde deelnemingen is WonenBregburg ook nog verbonden met een aantal Verenigingen van Eigenaren (VvE).

2.7 Duurzaamheid

Energetische maatregelen: EFG-labels

In het ondernemingsplan hebben wij het doel voor 2019 gesteld, dat het maximum van de EFG-labels 13% van de zelfstandige woningen is. Door groot onderhoud is het percentage woningen met een E-, F- of G-label gedaald. Vanwege het verplicht actualiseren van oude energielabels volgens de nieuwste norm is het percentage woningen met een E-, F- of G-label echter ook weer toegenomen. Over het totaal betekende dit een toename van het percentage woningen met een E-, F- of G-label; eind 2019 had 15,7% van de woningen een E-, F- of G-label. Het jaardoel is daarmee niet gehaald. In 2020 zetten wij extra in op het alsnog behalen van het doel uit het ondernemingsplan: maximaal 12% woningen met een E-, F- of G-label ultimo 2020.

Tabel Energielabels WonenBregburg gecertificeerd per 31 december

	2018	2019	Breda	Tilburg	Zundert
Gemiddelde labelklasse op totaal	C	C	C	C	C
Aantal met label EFG	3.862	3.921	2.004	1.918	
% EFG-label op totaal	15,7%	15,7%	23,22%	11,75%	
Totaal aantal woningen 1)	24.611	24.970	8.631	16.322	17

1) Zelfstandige woningen waar een energielabel verplicht is. Bij onzelfstandige woningen is het energielabel niet verplicht.

CO2-reductie

WonenBregburg wil dat zijn woningvoorraad in 2050 aardgasvrij en CO2-neutraal is. Tevens moeten de woonlasten voor onze huurders betaalbaar blijven. We kiezen daarom voor het verduurzamen van onze woningen tegen zo laag mogelijke investeringen en voor systemen die resulteren in betaalbare energielasten.

In 2019 is een CO2-routekaart opgesteld en is veel kennis opgedaan waarmee WonenBregburg de komende jaren invulling geeft aan de CO2-reductiedoelstelling. Met groot onderhoud hebben we woningen met de slechtste energielabels verbeterd. Eind 2019 was het aandeel slechte energielabels, E-/F-/G-labels, nog 15,7%. Veel van onze woningen zijn al aangesloten op een warmtenet. Door het warmtenet te verduurzamen en het aantal aansluitingen op het warmtenet uit te breiden, kunnen we de CO2-uitstoot beperken. Voor woningen die niet aangesloten zijn op een warmtenet en waar dit niet mogelijk is, kijken we naar duurzame alternatieven voor de gasgestookte cv-ketel, zoals een warmtepomp of een hybride systeem.

Met de Warmtewissel daagt WonenBregburg, samen met de 7 Lente-corporaties, de markt uit om met een duurzamer alternatief te komen voor de gasgestookte cv-ketel. De marktpartij die met het beste voorstel komt, krijgt gelegenheid om zijn technische oplossing in de vorm van een pilot in de praktijk te testen en door te ontwikkelen. Zo stimuleren we de technische innovatie die nodig is voor een betaalbare warmtetransitie. In het begin van 2020 worden de meest kansrijke inzendingen geselecteerd en vervolgens zullen er één of meer winnaars worden aangewezen door een deskundige, externe jury.



Succesvolle wijken



Teamleider wijkteams Gwen Hofland in Breda Zuid-West

'Aan een initiatief als de theesalon zie je hoeveel kracht er in de wijk zit'

Gwen Hofland is sinds anderhalf jaar teamleider van het wijkteam in Breda Zuid-West. Heuvel is een bijzondere wijk, zegt ze. "Er wonen zoveel verschillende mensen. Aan een initiatief als de theesalon zie je hoeveel kracht er in de wijk zit. De afgelopen periode heeft de Heuvel een enorme verandering ondergaan. Er zijn woningen gesloopt, nieuwe woningen gebouwd, veel groot onderhoud en verduurzaming. Dan is het zaak als wijkteam vooral ook oog te hebben voor de relatie met bewoners en vooral huurders en de vragen of behoeften die zij hebben."

Door het werken in wijkteams is WonenBreda steeds dichterbij de bewoners komen te staan. "De wijkteams staan voor leefbare wijken. Wij willen er voor bewoners voor zorgen dat hun leefomgeving 'schoon, heel en veilig' is. Daar zien de buurtbeheerders op toe, die duidelijk zichtbaar zijn voor de wijkbewoners. In Heuvel zijn dat Ron en René, die hun gewicht in goud waard zijn. Zij zijn echt de gezichten van de wijk."

Het wijkkantoor aan het Monseigneur Nolensplein is de plek waar wijkbewoners in Heuvel altijd terechtkunnen met hun vragen en opmerkingen. “Wij steken veel energie in het opbouwen van relaties en proberen de drempel zo laag mogelijk te maken. Daar zetten we graag een stapje extra voor. Op het kantoor hangt een groot bord met ‘welkom’; iedereen kan binnenlopen en een kop koffie komen drinken.”

Draagvlak

In 2019 is het wijkkantoor vanuit het Huis van de Heuvel naar het Monseigneur Nolensplein verhuisd. “Daarmee is een basis gelegd en die willen we in 2020 verstevigen. Wij willen echt iets voor de wijk betekenen en samen met het wijkteam zoveel mogelijk betrokkenheid en draagvlak creëren in de wijk. Wat willen de bewoners echt? Wij merken dat het heel belangrijk is dat je zichtbaar bent in de wijk. Wij willen er zijn voor de wijk en met name voor de kwetsbare bewoners. We doen er alles aan om de betrokkenheid te stimuleren. Want uiteindelijk zijn de bewoners natuurlijk zelf ook verantwoordelijk voor hun eigen leefomgeving.”



Resultaatgebied Succesvolle wijken

3.1 Verslag overleg met gemeenten

De gemeenten Tilburg en Breda zijn belangrijke stakeholders. We doen hen onder andere jaarlijks een bod om tot prestatieafspraken te komen, stemmen prestatieafspraken met hen af en hebben nauw contact over actualiteiten, wanneer nodig met wethouders, ambtenaren en raadsleden.

Bod en prestatieafspraken

Conform de Woningwet heeft WonenBredburg de gemeente Tilburg op 1 juli 2019 een overzicht gestuurd met de voorgenomen werkzaamheden voor 2020, ook wel 'het bod' genoemd. Vervolgens zijn de afspraken vastgelegd in een gezamenlijk document van corporaties, gemeente en huurdersvertegenwoordigers: de prestatieafspraken 2020. In onderling overleg is tussen partijen afgesproken dat het bod en de prestatieafspraken voor 2020 beknopt zouden zijn, omdat partijen intussen in gesprek waren over het nieuwe Convenant Wonen. Het convenant zal wederom een meerjarige afspraak betreffen. Voor de totstandkoming van het convenant zijn alle partijen meerdere keren bijeengekomen in thematafels op de onderwerpen sociaal domein, duurzaamheid en betaalbaarheid en beschikbaarheid. Rondom die thema's krijgt het nieuwe convenant vorm.

In Breda is in de zomer van 2019 'Alliantie 2019-2023' ondertekend door de gemeente Breda, de Gezamenlijke Huurderskoepels (GHK) en de woningcorporaties Alwel, Laurentius en WonenBredburg. De alliantie is tot stand gekomen na een zorgvuldig proces waar thema's zijn bepaald aan de hand van begripsvormende, oordeelsvormende en besluitvormende sessies (de BOB-methode). Afspraken zijn gemaakt over de volgende thema's: betaalbaarheid en beschikbaarheid, nieuwbouw, duurzaamheid, samenwerken in de wijk, wonen en zorg en veiligheid. 'Alliantie 2019-2023' gaat gepaard met een jaarschijf 2019-2020, waarin de concrete afspraken voor deze periode zijn vastgelegd. De samenwerking krijgt vorm in de volgende organisatiestructuur: bestuurlijk overleg, uitvoeringsgroep en per thema een werkgroep. Op deze manier bewaken we de voortgang en zorgen we voor besluitvorming.

3.2 Leefbaarheid

In de herziene Woningwet zijn de uitgaven voor leefbaarheid strakker begrensd en gemaximeerd op een bedrag van € 129,17 per daeb woning. Een hoger bedrag is toegestaan als dit bedrag expliciet is opgenomen in de prestatieafspraken tussen corporatie, gemeenten en huurdersorganisatie. Binnen de wettelijke kaders spant WonenBredburg 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 waar nodig te verbeteren. Wij zijn georganiseerd in wijkteams en aanwezig en zichtbaar in de wijk, onder meer met buurt- en complexbeheerders, woonconsulenten, opzichters en vakmannen. Zij hebben dagelijks contact met bewoners, buurtmeesters, opbouwwerkers, wijkraden, wijkagenten, de afvalservice en diverse medewerkers van de gemeente.

De inzet in wijken is afhankelijk van ons aandeel van bezit in een wijk en de mate van (leefbaarheids)problematiek. 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 nadrukkelijker het initiatief te nemen om met maatschappelijke partners te overleggen en samen te werken. Wij handelen op basis van wederkerigheid en gaan uit

van mee-investeren door partners en bewoners. Wij nemen echter geen verantwoordelijkheid over van bewoners en samenwerkingspartners in de wijk.

In de prestatieafspraken met de gemeente 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 € 129,17 per daeb woning.

Tabel Uitgaven leefbaarheid 2019

Doel en doelgroep	Totaal	Tilburg	Breda
Fysiek	€ 219.197	€ 16.771	€ 202.426
Sociaal	€ 132.138	€ 78.903	€ 53.235
Uitgaven leefbaarheidsactiviteiten totaal	€ 351.335	€ 95.674	€ 255.661
Personeel	€ 2.520.152	€ 1.683.101	€ 837.051
Uitgaven leefbaarheid totaal	€ 2.871.487	€ 1.778.775	€ 1.092.712
Aantal daeb woningen	25.560	16.927	8.633
Leefbaarheid per daeb woning	€ 112,34	€ 105,09	€ 126,57

Toelichting op bedragen in de tabel:

- We hebben fysieke en sociale uitgaven voor leefbaarheid. Sociale uitgaven zijn o.a. buurtbemiddeling, schuldhulpverlening, Vroeg Eropaf (Breda) en Vroegsignalering (Tilburg); initiatieven vanuit de gemeenten om huurders met een huurachterstand in een zo vroeg mogelijk stadium te begeleiden naar een instantie om verdere financiële problemen te voorkomen. Daarnaast zijn dat samenwerkingsverbanden tussen corporaties, gemeenten en andere maatschappelijke samenwerkingspartners voor leefbaarheid of achter-de-voordeurprogramma's. Fysieke uitgaven zijn bijvoorbeeld uitgaven voor cameratoezicht, scootmobielruimten en achterpadverlichting. In 2019 worden de uitgaven, toegerekend aan Breda, beïnvloed door hoge eenmalige kosten voor een sleutelsysteem voor overgenomen bezit van WSG, camerabeveiliging, fietsenstallingen, gezamenlijke tuinen, stalen hekken en poorten.
- De uitgaven aan personeel zijn voor het dekkend netwerk van buurtbeheerders en woonconsulenten, die vooral aan leefbaarheid werken. De overige uren besteden ze aan andere activiteiten, zoals huurincasso, beleidsvoorbereiding en nieuwbouw- en onderhoudsprojecten.

In 2019 was ons budget voor leefbaarheidsactiviteiten € 0,437 miljoen - exclusief de kosten van onze eigen medewerkers - waarvan we € 0,35 miljoen hebben besteed. Dit is 0,2% van de nettohuur over 2019. Voorwaarde bij het helpen en ondersteunen van de leefbaarheidsactiviteit is, dat een activiteit van, voor of door huurders van WonenBreda wordt georganiseerd en dat deze bijdraagt aan de leefbaarheid van een van onze complexen of de direct daaraan grenzende omgeving.

Onder andere door het vervallen, vanaf 2018, van de bijdrage voor het Tilburg Akkoord lag de besteding in 2019 lager dan de maximale, wettelijk toegestane norm.

In 2019 zijn door onze 5 wijkteams wijkondernemingsplannen opgesteld met nieuwe concrete doelstellingen op het gebied van leefbaarheid in specifieke wijken (zoals PACT-wijken in Tilburg en aandachtswijken in Breda), buurten en/of complexen. Hieruit volgen gerichte leefbaarheidsacties voor 2020 en verder en wordt ingezet op het optimaal benutten van de toegestane financiële ruimte.

3.3 Huisvesten van bijzondere doelgroepen

Koersplan Wonen Welzijn Zorg 2018-2020

Het huisvesten van kwetsbare huurders is voor WonenBreborg onderdeel van het dagelijkse werk. WonenBreborg is er ook - of juist - voor de groep kwetsbare huurders; we zoeken naar passende huisvesting. Samen met bewoners en andere belanghebbenden dragen wij bij aan leefbare wijken. 'Koersplan Wonen, Welzijn en Zorg 2018-2020' heeft ook in 2019 richting gegeven aan ons handelen. In het koersplan staan onze ambities ten aanzien van ouderen, huurders met een bijzondere woonvraag en vergunninghouders.

Enkele thema's die in 2019 de aandacht hebben gehad:

Ouderen wonen steeds langer zelfstandig thuis. Dat kan betekenen dat de woning niet meer passend is. WonenBreborg heeft 2 woonmakelaars die ouderen faciliteren die willen verhuizen naar een seniorenwoning.

Verder hebben we onder de naam Fijn Thuis een project opgestart met Thebe en ContourdeTwern om in 5 seniorencomplexen samen met bewoners te onderzoeken wat er nodig is om prettig zelfstandig te wonen. Een van de uitkomsten is de invoer van een social app in een seniorenflat in Tilburg. De app versterkt de sociale netwerken in de flat en maakt het makkelijk voor de ouderen om elkaar hulp te vragen en te bieden.

In het streven naar een inclusieve wijk vinden we het belangrijk dat ook mensen met een zorg- of hulpvraag in de wijk een plekje kunnen vinden. Er is behoefte aan een grotere diversiteit aan woonvormen voor bijzondere doelgroepen. In 2019 hebben we de mogelijkheden onderzocht voor prikkelarm wonen in Tilburg, in Tilburg is een vorm van gemengd wonen gestart in een bestaand gebouw en in Breda is een onderzoek gestart om een nieuwbouwcomplex voor gemengd wonen te realiseren in de wijk Heuvel.

Bij het realiseren van maatschappelijke opgaven is samenwerking cruciaal. We hebben in 2019 tijdens 2 bijeenkomsten gediscussieerd met stakeholders. In de eerste stakeholdersbijeenkomst werd de film 'Een vreemde wereld' getoond en hebben we met elkaar gediscussieerd over de integratie van statushouders. In de tweede bijeenkomst ging het debat over de meerwaarde en de vormen van collectief wonen.

WonenBreborg neemt deel aan het programma Safe at home. In Tilburg zijn onze wijkteams getraind in het signaleren van huiselijk geweld en kindermishandeling. Verder is er een handelingskader ontwikkeld voor als er een vermoeden van huiselijk geweld is.

Individuele woningen, personen met voorrang

In het kader van samenwerkingsafspraken met de gemeenten en zorgpartijen heeft WonenBreborg in 2019 aan individuele personen met voorrang een woning toegewezen.

In Breda kunnen zorgaanbieders sinds 2018 binnen Klik voor Wonen zelf een geschikte woning zoeken voor een cliënt die toe is aan een (begeleide) doorstroming naar zelfstandig wonen. Dit komt in plaats van de eerdere bemiddeling door corporaties. Dit verklaart waarom er in onderstaande tabel geen bemiddelingen door WonenBreborg in behandeling staan.

Tabel contingenten t.b.v. zorgaanbieders en maatschappelijk opvang

2019	contingenten t.b.v. zorgaanbieders en maatschappelijk opvang	
	Breda	Tilburg
Gezamenlijk ter beschikking gesteld	81	167
In behandeling genomen door WonenBreborg	--	95

Zorginstellingen en maatschappelijke opvang

In beide steden is de druk op de opvang groot. Zorgaanbieders geven aan dat doorstroming vanuit de opvang en beschermd wonen moeilijker is, waardoor een verblijf in de opvang en beschermd wonen langer duurt dan nodig is.

In beide steden participeert WonenBredburg in het actieprogramma Weer Thuis, dat erop gericht is om het proces van doorstroming te verbeteren.

In 2019 is een start gemaakt met het onderzoeken van de mogelijkheden voor een gemengdwonen-project in Breda (nieuwbouw) en in Tilburg (in een bestaand complex). In Tilburg is een onderzoek gestart voor het realiseren van een woonproject prikkelarm wonen. Het project heeft vertraging opgelopen omdat er nog geen geschikte locatie is gevonden. Gemeente, corporaties en zorgaanbieders zijn met elkaar in gesprek om in 2020 een goede locatie te vinden.

Overname 5 zorgcomplexen van WSG

Vanaf 1 januari 2019 is WonenBredburg eigenaar geworden van 5, van Woningstichting Geertruidenberg (WSG) overgenomen, zorgcomplexen bedoeld voor de huisvesting van huurders met een verstandelijke beperking. Deze complexen bevinden zich in Breda. Het betreft hier in totaal 79 woningen, alle in het daeb segment. Een drietal complexen wordt verhuurd aan Sovak, de andere 2 aan Amarant en Prisma. In 2019 is WonenBredburg met de huurders van de zorgcomplexen (de zorgaanbieders) in gesprek gegaan over hun ambities en mogelijkheden voor middellange en langere termijn.

Huisvesting van vergunninghouders

Tabel Huisvesten vergunninghouders

2019	huisvesten vergunninghouders	
	Breda	Tilburg
Taakstelling voor de stad	126 personen (taakstelling WBB: 42 personen) plus achterstand van 2018	148 personen (taakstelling WBB: 78 personen)
Gehuisvest door WonenBredburg	50 personen	61 personen
Aantal woningen	15	12
Stand van zaken	taakstelling niet volledig gerealiseerd achterstand: 50 personen redenen: achterstand van 2018 en te late en te weinig koppelingen van COA	taakstelling gerealiseerd door voor- sprong eerdere jaren

Het aantal ter beschikking gestelde woningen is lager dan het aantal gehuisveste personen. De reden is, dat een deel van de statushouders via gezinshereniging in Nederland is gekomen en kon intrekken bij al gehuisveste gezinsleden. Hiervoor hoefde geen extra woonruimte ter beschikking te worden gesteld.

Breda

In Breda is de taakstelling (plus de achterstand van 2018) niet gehaald. Eind 2019 blijft er daardoor een achterstand van 50 personen over (voor heel Breda). Daarmee is de achterstand van 2018 wel iets ingelopen. De achterstand van 2019 wordt in de huidige systematiek opgeteld bij de taakstelling van 2020. Deze werkwijze heeft tot gevolg dat er een onrealistisch hoge taakstelling voor 2020 ontstaat. Gemeente Breda is daarom in overleg met het COA om dit ongedaan te krijgen.

Dat er minder personen zijn gehuisvest, heeft te maken met het feit dat de corporaties pas kunnen huisvesten wanneer statushouders 'gekoppeld' zijn met een gemeente. Na de koppeling kan er gezocht worden naar een woning. In 2018 en 2019 is dit proces traag verlopen en zijn er minder koppelingen gedaan. Gemeente Breda en het COA zijn in gesprek om dit proces te verbeteren.

Tilburg

De taakstelling in 2019 voor Tilburg is gedaald ten opzichte van 2018. In 2018 was de stedelijke taakstelling nog 298. WonenBreburg heeft in 2019 iets minder personen gehuisvest dan zijn aandeel in de taakstelling. De taakstelling is desondanks wel gehaald, gebruikmakend van de voorsprong uit vorige jaren.

Jonge vergunninghouders

De huisvesting van jonge vergunninghouders (18-23 jaar) blijft een aandachtspunt. De overgang naar zelfstandig wonen en leven is voor velen een te grote stap. In samenwerking met gemeente 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. WonenBreburg heeft in 2019 17 jonge vergunninghouders op deze manier gehuisvest (deze personen staan niet in de bovenstaande tabel omdat dat alleen zelfstandige huisvesting betreft). Hiermee heeft WonenBreburg meer dan zijn aandeel genomen in de huisvesting van deze doelgroep.

Met de gemeente Tilburg zijn afspraken gemaakt over het faciliteren van de benodigde begeleiding van deze jongeren. Dit gaat in een aantal situaties niet goed, met als gevolg dat er overlast ontstaat. Corporaties, gemeente en een aantal betrokken organisaties zijn met elkaar in overleg over hoe we deze situatie kunnen verbeteren. Voor een aantal jongeren zou het wenselijk zijn om het verblijf in kleinschalige wooneenheden te verlengen, waardoor er meer tijd is om deze jongeren intensief te ondersteunen, zodat zij daarna beter kunnen participeren in de Nederlandse samenleving.

Taakstelling daalt licht

De taakstelling is in 2019 lager dan in voorgaande jaren. Voor de eerste helft van 2019 is de taakstelling door de minister naar beneden bijgesteld van 8.000 personen naar 6.000 personen (landelijk). Ook voor de tweede helft van 2019 is de taakstelling op 6.000 personen vastgesteld. De verwachting is, dat de taakstelling landelijk voor de eerste helft van 2020 iets lager uitkomt op 5.050 personen.



Optimale dienstverlening



Resultaatgebied Dienstverlening

4.1 Klanttevredenheid

WonenBreburch meet actief de klanttevredenheid in het kader van de optimale dienstverlening. De belangrijkste klanttevredenheidsindicatoren staan in onderstaande tabel.

	2019	2018	2017
Gemiddelde klanttevredenheid	7,8	7,7	7,6
NPS-score	+21	+17	+16
Tevredenheid KCC	7,5	7,4	7,2
Tevredenheid nieuwe huurders	7,9	7,8	7,7
Tevredenheid vertrokken huurders	7,3	7,0	6,9
Tevredenheid reparaties	7,9	7,9	7,7

Toelichting:

- Gemiddelde klanttevredenheid: het gewogen gemiddelde rapportcijfer dat de klant geeft voor de volgende meetwaarden: KCC, nieuwe huurders, vertrokken huurders en reparaties. Het einddoel voor 2020: klanttevredenheid scoort een 7,8.
- Klanttevredenheid KCC: het rapportcijfer dat de klant geeft na contact met het KCC.
- Klanttevredenheid nieuwe huurders: het rapportcijfer dat de klant geeft na tekenen huurcontract en betrekken van de woning.
- Klanttevredenheid vertrokken huurders: het rapportcijfer dat de klant geeft na opzeggen huurcontract en verlaten van de woning.
- Klanttevredenheid reparaties: het rapportcijfer dat de klant geeft na een uitgevoerde reparatie door WonenBreburch.
- NPS: De Net Promoter Score kan worden berekend door de klant 1 vraag voor te leggen: *Hoe waarschijnlijk is het dat u ons zult aanbevelen aan een vriend of collega?* Een NPS die boven 0 uitkomt, wordt als goed gezien, een score boven de 50 als excellent. Het branchegemiddelde is +3, WonenBreburch wil hier 2 punten boven blijven.

Voor een verdieping van de klanttevredenheidcijfers verwijzen we naar:

<https://www.wonenbreburchjaarbeeld.nl/#Dienstverlening>.

4.2 Klachten

Interne klachtenprocedure

WonenBreburch ontvangt op verschillende wijzen uitingen van ongenoegen van huurders. Deze klachten gaan meestal over verschillende operationele zaken, zoals de afwerking van een reparatie of sociale overlast. We leren ervan dat we meer moeten en kunnen afstemmen met onze huurders of zaken duidelijk zijn, of naar tevredenheid zijn opgelost. WonenBreburch streeft ernaar om de klachten binnen 14 kalenderdagen na ontvangst af te handelen.

Tabel Klachten operationele zaken

Jaar	klachten afgehandeld	<14 kal. dgn	< 14 kal. dgn in %
2019	78	69	88%
2018	76	65	86%
2017	85	78	92%

Stedelijke Geschillencommissie Breda en Klachtencommissie Tilburg

Als een huurder een klacht heeft over WonenBreburch en er samen met ons niet uit komt, kan de huurder terecht bij de Stedelijke Geschillencommissie. In 2019 zijn er bij deze geschillencommissie 4 klachten ingediend over WonenBreburch. In 2018 waren dit 5 klachten.

Uitspraak over de 4 klachten:

- Bij 1 bezwaar is WonenBreborg de huurder tegemoetgekomen; WonenBreborg heeft alsnog met de huurder een oplossing voor het bezwaar gevonden.
- 2 bezwaren zijn niet in behandeling zijn genomen; 1 klacht wordt opgepakt volgens de interne klachtenprocedure van WonenBreborg, bij de andere klacht heeft de klachtencommissie herhaaldelijk om aanvullende informatie gevraagd, maar niets meer van de huurder vernomen.
- 1 klacht is ongegrond verklaard.

4.3 Dienstverlening aan derden

WonenBreborg verzorgt de salarisadministratie, algemene personeelszaken, faciliteert in werkplekken voor medewerkers, verzorgt de informatisering en automatisering en ondersteunt correspondentie voor Klik voor Wonen. Dit is een stichting die 1 december 2017 werd opgericht om in de woonruimteverdeling van de momenteel 6 aangesloten West-Brabantse woningcorporaties en 1 zorginstelling te bemiddelen. Het betreft een 'verbonden onderneming' en is toegestaan volgens de nieuwe Woningwet. Alle met deze activiteit verbonden kosten worden doorberekend. Sinds 1 januari 2018 is het personeel niet meer in dienst van WonenBreborg, maar van stichting Klik voor Wonen.

4.4 Verenigingen van Eigenaren

WonenBreborg voerde in 2019 geen administratie voor Verenigingen van Eigenaren (VvE's) uit.

4.5 Beheer voor derden

Per 1 december 2018 zijn, vooruitlopend op een definitieve overdracht door middel van een juridische splitsing per 1 januari 2019, in het kader van de sanering van Woningstichting Geertruidenberg (WSG) 194 verhuureenheden en 88 parkeerplaatsen in beheer genomen. WonenBreborg verzorgde in december 2018 het dagelijks onderhoud en de huurincasso voor deze woningen en parkeerplaatsen. Hiervoor werd een vergoeding ontvangen. In januari 2019 heeft WonenBreborg ook nog diensten uitgevoerd voor (voorheen) WSG. Vanaf 2020 wordt de administratie gevoerd door de directeur-bestuurder van de restentiteit WSG en niet meer door WonenBreborg, zoals in 2019 het geval was.

Project Skaeve Huse is een woonproject voor huurders die veel overlast hebben veroorzaakt. In Skaeve Huse leren zij opnieuw wonen en leven en rekening te houden met hun burens. Dit project is een gezamenlijk initiatief van de 3 Tilburgse woningcorporaties (Tiwos, TBV en WonenBreborg), gemeente Tilburg, zorginstellingen RIBW Midden-Brabant en Traverse en de politie. WonenBreborg is eigenaar van de grond en verzorgt het beheer en de exploitatie hiervan. Jaarlijks vindt afrekening plaats met Traverse en de andere 2 corporaties in Tilburg.

4.6 Onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten

WonenBreborg heeft in 2019 geen specifieke onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten verricht.



Continu verbeteren



Resultaatgebied Organisatie

5.1 Personeelsbeleid

Personele bezetting

Op 31 december 2019 bestond het personeelsbestand van WonenBreborg uit 345 medewerkers (313,5 fte). De personeels- en leeftijdsopbouw zien er als volgt uit:

Tabel personeelsopbouw in aantal medewerkers

2019	fulltime	oproepkracht	parttime	totaal	%
Vrouwen	65	10	82	157	46%
Mannen	174		14	188	54%
Totaal	239	10	96	345	100%

Tabel leeftijdsopbouw in aantal medewerkers

2019	15-24 jaar	25-34 jaar	35-44 jaar	45-54 jaar	55-64 jaar	> 64 jaar	eindtotaal
Aantal	7	43	76	111	100	8	345

Ziekteverzuim

Het ziekteverzuimpercentage in 2019 was 4,8%, net als in 2018.

Instroom, doorstroom en uitstroom van medewerkers

In 2019 heetten we 35 nieuwe medewerkers welkom, 39 medewerkers traden uit dienst. Binnen de organisatie stroomden 47 medewerkers intern door naar een nieuwe functie.

Meldingen bij de vertrouwenspersoon

De externe vertrouwenspersoon fungeert als klankbord en zorgt voor de eerste opvang bij een melding. De vertrouwenspersoon heeft 4 meldingen ontvangen. Vorig jaar was het er 1. De vertrouwenspersoon ontvangt de laatste 5 jaar 3 à 4 meldingen per jaar. Vorig jaar was hierop een uitzondering met maar 1 melding.

Integriteitsmeldingen

Via de Meldregeling (voorheen klokkenluidersregeling) zijn geen meldingen gedaan.

Incidenten veilig werken

Het aantal geregistreerde incidenten met betrekking tot veilig werken in 2019 is 20. In het jaar 2018 waren het er 14. Dit betekent een stijging naar het niveau van 2017, na een aantal jaren van daling van de geregistreerde incidenten.

Over de stijging van het aantal gemelde incidenten: uit de enquête onder medewerkers met klantcontacten over agressie is duidelijk geworden dat medewerkers dit ook zo ervaren. Het meest gehoorde geluid is dat er steeds meer verwarde personen in de wijken wonen die frustratie(s) soms niet op de juiste wijze kunnen uiten. Medewerkers worden getraind om agressie te voorkomen of in goede banen te leiden, maar helaas lukt dit niet altijd. In het geval van een agressie-incident is de nazorg aan de medewerkers daarna van groot belang.

De Ondernemingsraad (OR)

De OR bestaat uit 7 leden en een ambtelijk secretaris. De leden zijn Hans van Domburg (voorzitter), Karin de Man (vicevoorzitter), Corné van Bergen, Inge van Beek, Susanne van der Sterren, Ed Gevers en Anique Donders. Nicole Geerts is de ambtelijk secretaris.

Er waren 7 overlegvergaderingen met de bestuurder en tweemaal een benen-op-tafelsessie met het voltallige bestuur. De bestuurder en manager P&O sloten gedeeltelijk aan bij een tweedaagse opleiding van de OR.

Thematiek in 2019:

- AVG
- digitale dienstverlening
- diversiteit
- high performance organization
- huisvesting
- klachtencommissie
- organisatieontwikkeling
- organisch veranderen
- portefeuille- en assetmanagement
- secundaire arbeidsvoorwaarden
- verschoven werktijden
- werkdruk
- werkgeluk
- wijkgericht werken en sturen
- ziekteverzuimbegeleiding

De OR kreeg dit jaar 5 adviesaanvragen, 5 instemmingsverzoeken en diende 3 initiatiefvoorstellen in. De adviezen zijn door het bestuur grotendeels overgenomen. De OR vindt de interactie met de bestuurder constructief.

De instemmingsverzoeken worden uitgebreid met elkaar besproken en waar nodig aangepast. Een paar trajecten lopen nog.

De initiatiefvoorstellen zijn door het bestuur warm ontvangen en er is besloten ze in te voeren.

Naast de overlegvergadering was er informeel overleg met het management. De OR had vele achterbanraadplegingen in verband met organisatieveranderingen. Er vonden formele overlegmomenten met de RvC plaats.

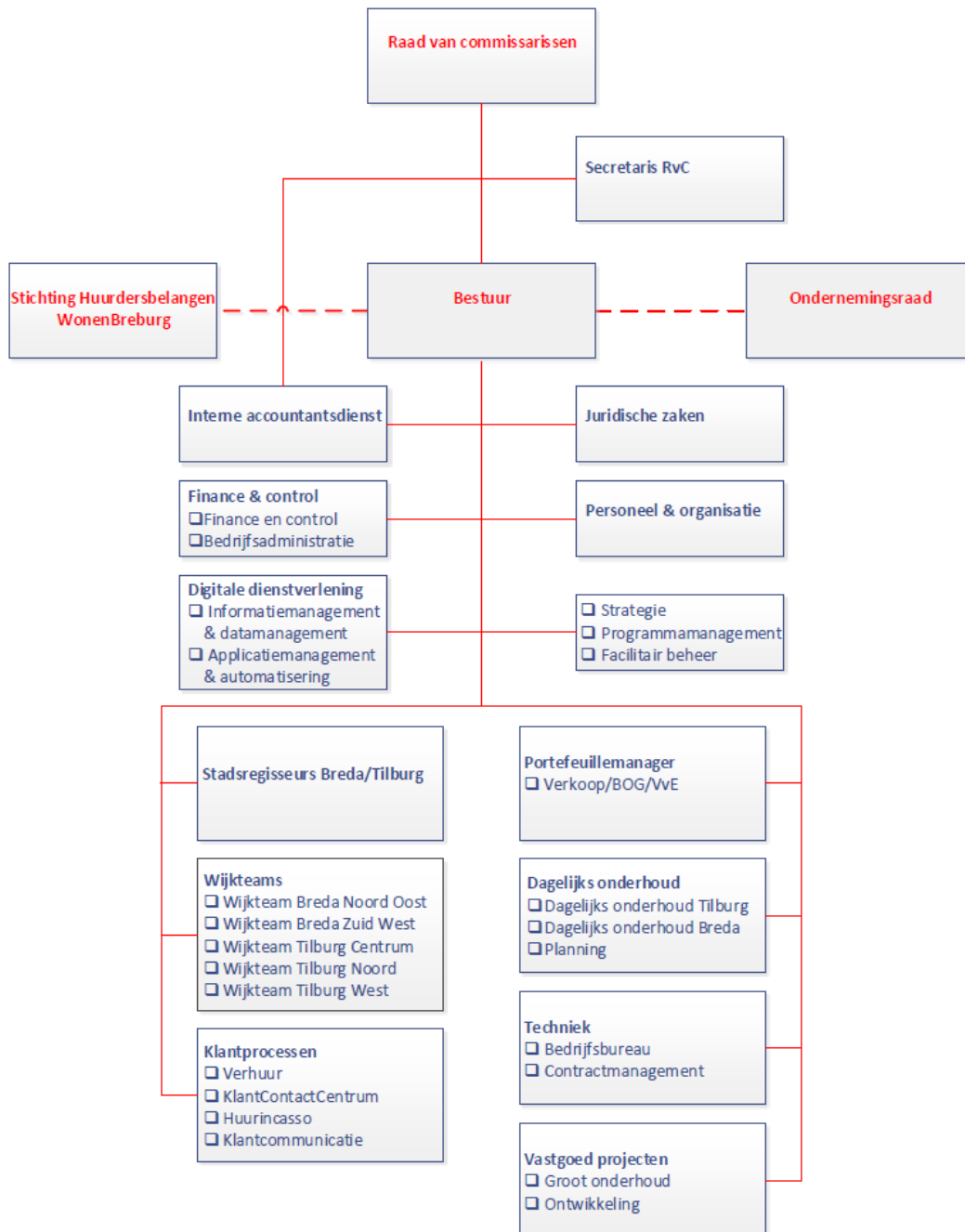
OR-leden volgden trainingen en cursussen, zowel gezamenlijk als individueel. Daarnaast zijn er netwerkbijeenkomsten geweest met andere corporaties waar aan kennisdeling werd gedaan.

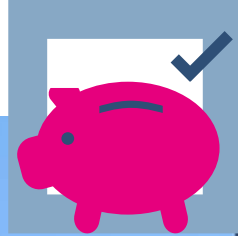
De OR hield onder alle collega's een enquête over medezeggenschap, waarvan de uitkomst erg positief was.

5.2 Organogram

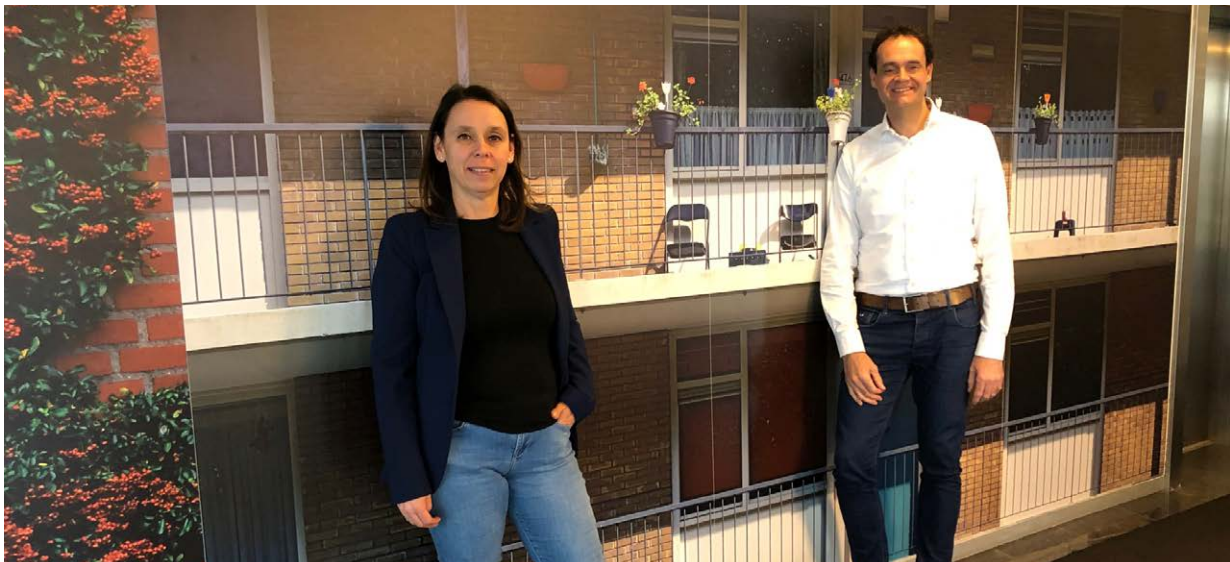
Organogram

De organisatiestructuur per 11 februari 2020





Financieel gezond



Interview met Ilona Simons, manager Finance & Control bij WonenBregburg en Joop Louer, senior adviseur strategie F&C

Financieel Gezond: Welk verhaal zit daar achter?

“In eerste instantie kijkt men snel naar de cijfers bij Financieel Gezond. Logisch en tegelijkertijd is er meer dan dat.”

Financieel Gezond, hoe dan?

Het is ons doel om financieel gezond te zijn en te blijven; wat houdt dat in en hoe doen wij dat?

“In eerste instantie kijkt men snel naar de cijfers bij financieel gezond. Logisch en tegelijkertijd is er meer dan dat. De afgelopen jaren hebben wij ervoor gezorgd dat onze financiële positie zodanig is verbeterd, dat wij de investeringen en uitgaven kunnen doen die nodig zijn om onze huurders en woningzoekenden ook op lange termijn te kunnen bedienen. Maar dat is niet het enige. Wij hebben er ook voor gezorgd dat we meer in control zijn, proactief acteren richting onze accountants en toezichhouders en meer integraal begroten door een actievere rol van alle afdelingen in onze organisatie. Dit is een goede basis om verantwoordelijkheden lager in de organisatie te leggen en ondertussen bewuster keuzes te kunnen maken zodat we ook financieel gezond zijn. Vanuit het maken van die bewuste keuzes zitten we zelf meer op de regiestoel”, trapt Ilona Simons, manager Finance & Control (F&C) af.

Wat houdt in control in, wanneer ben je dat?

“Doordat we het team en onze werkwijze verder professionaliseren, lopen we veel minder achter de zaken aan. Voorheen stelde onze accountant vragen en dan sprongen wij op om het te leveren. Nu hebben wij de stukken al klaar en verklaren vooraf al waar het in zit. We zijn veel proactiever, wat maakt dat we ook meer tijd hebben om te verbeteren”, vertelt Ilona Simons.

Joop Louer, ook afdeling F&C, vervolgt: “Je bent in control met je processen als de resultaten van het proces voorspelbaar zijn. We krijgen minder onverwachte vragen van de accountant. Een betere beheersing moet leiden tot een hogere kwaliteit en lagere kosten, want als processen niet op orde zijn, blijft het dweilen met de kraan open.”

Zien anderen ook dat jullie financieel gezond zijn en processen op orde hebben?

“Onze toezichthouders Aw en WSW zien dat en geven dat aan. In de beoordelingen scoren wij op businessrisico’s het een na laagste (dus minste risico)niveau. Het laagste niveau is niet bereikbaar voor stedelijke woningcorporaties”, beantwoordt Ilona.

“Daarnaast geven ze aan dat ze er vertrouwen in hebben dat wij onze voorgenomen investeringen en uitgaven ook echt kunnen betalen.

Zelf merken we het vooral in ons contact met de accountant. Vanaf boekjaar 2020 krijgen corporaties de status ‘organisatie van openbaar belang’ en moet WonenBregburg gaan werken volgens de regels die daarbij horen. De accountant geeft aan dat wij in 2019 al grote stappen hebben gezet. Dat betekent dat mijn team ruimte overhoudt voor andere belangrijke ontwikkelingen, zoals digitalisering.”

Betekent het dat jullie ‘op de centen zitten’?

Ilona stelt: “Het betekent dat wij iedere euro heel bewust uitgeven. Als je ergens ja op zegt, zeg je elders nee.”

“In het kader van wijkgericht werken zijn er inmiddels 5 wijkteams aan het werk. Die werken met een eigen wijkbudget voor vastgoed, beheer en leefbaarheidsactiviteiten in hun gebied. Het is zaak dat we integraal met elkaar de begroting opstellen en dat we een goed inzicht kunnen geven in de budgetuitputting, zodat je constructief kritisch kan zijn naar elkaar. Dan kun je met een gerust hart de verantwoordelijkheden echt in dat team leggen.”

Wat is er nog nodig?

“We blijven doorgaan op de weg die we zijn ingeslagen, waarbij wij als afdeling F&C de organisatie ondersteunen bij het nemen van verantwoordelijkheden en kritisch zijn op verantwoording. Daarnaast blijven we monitoren of we de dingen die we moeten doen voor onze huurders, zoals verduurzaming, ook op lange termijn kunnen betalen. Daar hebben onze huurders ook recht op”, zegt Ilona tot besluit.



Resultaatgebied Financieel gezond

6.1 Ontwikkelingen met financiële invloed

WonenBregburg verwacht 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 blijkt uit onze doelstelling dat we de huren tot en met 2020 gemiddeld met niet meer dan inflatie willen laten stijgen, inclusief harmonisatie en huurverhogingen bij verbetering. Om dat mogelijk te maken, sturen we scherp op onze eigen kosten. Samen met onze huurdersorganisatie hebben we afspraken vastgelegd in een betaalbaarheidsakkoord.

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. In onze huidige ramingen houden wij rekening met investeringen in duurzame nieuwbouwwoningen en verduurzamingsingrepen in de bestaande voorraad met de kennis die wij nu hebben van de opgaven, de beschikbare oplossingen en de kosten die daarmee gepaard gaan. Wij werken nog aan een gedetailleerde routekaart voor WonenBregburg CO2-neutraal in 2050.

Wij willen samen met huurdersorganisaties, de gemeenten en andere partners in de steden het hoofd bieden aan deze en andere uitdagingen die voor ons liggen. Wij willen ook financieel gezond blijven. Daarom zijn we kritisch op de kosten, rekening houdend met onze volkshuisvestelijke opgaven op de lange termijn. Door te besparen op onze eigen kosten, onze bedrijfsvoering verder te professionaliseren en verantwoord bij te sturen in vastgoedinvesteringen, kunnen we onze continuïteit waarborgen.

In 2019 zijn er enkele ontwikkelingen geweest die invloed hadden op de positie van WonenBregburg. De ontwikkelingen die een materiële (financiële) invloed (kunnen) hebben, zijn hieronder geduid.

Financieel resultaat

Het financiële resultaat over 2019 is € 175 miljoen positief. Hiervan hangt € 137 miljoen samen met niet-gerealiseerde waardeinstijgingen van ons vastgoed. Dit grotendeels als gevolg van stijging van leegwaarden en markthuren van onze vastgoedportefeuille in 2019.

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde

De totale waarde van de vastgoedportefeuille in exploitatie is in 2019 met € 74 miljoen gegroeid naar een waarde van € 3.070 miljoen. Dit betreft een waardegroei van 2,5%. In 2019 heeft WonenBregburg meer vastgoed verkocht dan geïnvesteerd. Gecorrigeerd voor (des)investeringen bedraagt de waardegroei € 131 miljoen (4,5%).

De waardeinstijging is kleiner dan in 2018, toen de waardegroei van het vastgoed, exclusief het WSG-bezit, 15% bedroeg. De belangrijkste verklaring voor de lagere waardegroei is, dat de vastgoedbeleggingsmarkt in 2018 harder groeide dan in 2019, waardoor rendementseisen op vastgoed in 2018 meer daalden dan in 2019.

Het jaar 2019 kenmerkt zich door een wederom sterk aangetrokken woningmarkt ten opzichte van 2018. Zowel in de koop- als huurmarkt blijft een toenemende interesse bestaan.

De positieve waardeontwikkeling is vooral het gevolg van een verder aangetrokken koopmarkt, waarin de toegenomen vraag en krapte resulteren in een stijging van de leegwaarde en markthuur van de vastgoedportefeuille en een daling van de disconteringsvoet. De lage rentestand is hier mede een bepalende factor in.

De in 2019 ten opzichte van 2018 lager voorgeschreven macro-economische parameters in het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' en de lagere mutatiekansen doordat mensen langer in hun woning blijven wonen, hebben de grootste negatieve invloed op de waardeontwikkeling, alsmede de stijging van de erfpachtkosten; dat laatste houdt verband met de gestegen leegwaarde.

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de beleidswaarde

De beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is in 2019 gestegen met € 110 miljoen tot een waarde van € 2.025 miljoen. Dit betekent een waardegroei met 5,7%. Geschoond van voorraadmutaties bedraagt de stijging van de beleidswaarde € 156 miljoen (8,1%).

De beleidswaarde kent als uitgangspunt de marktwaarde in verhuurde staat, waarbij er in het kader van de beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en beheer aansluiting wordt gezocht bij het beleid van de corporatie in plaats van bij de uitgangspunten in de markt. Met deze toelichting wordt nader duiding gegeven aan het deel van de waarde van het vastgoed en dus van het corresponderende deel van het vermogen dat als gevolg van het beleid van de woningcorporatie niet of pas op zeer lange termijn kan worden gerealiseerd.

De ontwikkeling van de beleidswaarde wordt deels beïnvloed door de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat welke hiervoor is toegelicht, omdat de beleidswaarde de marktwaarde als vertrekpunt neemt.

Enkele wijzigingen in het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' hebben een groot aandeel in de stijging van de beleidswaarde. Zo worden geen verouderingskosten meer ingerekend in de eindwaarde, maar wordt gerekend met de beleidsnorm onderhoud. Daarnaast zijn de begrippen onderhoud en verbetering nader gedefinieerd; deze definities zijn door WonenBregburg toegepast. De onderhoudskosten zijn daardoor lager geworden. Verder heeft het vervallen van de overdrachtskosten een positief effect op de beleidswaarde. Een negatieve invloed heeft het anders inrekenen van huurverhogingen. Er wordt niet meer gerekend met de reguliere huurstijging boven inflatie, maar er wordt uitgegaan van het eigen huurbeleid, dat een meer gematigde ontwikkeling kent.

Niet alleen de wijzigingen in het Handboek zijn verantwoordelijk voor een stijging van de beleidswaarde, ook de marktontwikkelingen hebben per saldo een kleine stijging tot gevolg gehad. De belangrijkste ontwikkeling is de daling van de disconteringsvoet voor het scenario doorexpluiten. Daartegenover staan lagere inflatieverwachtingen en een stijging van de verhuurderheffing als gevolg van de gestegen WOZ.

Tot slot hebben eigen keuzes van WonenBregburg een beperkte positieve invloed gehad op de ontwikkeling van de beleidswaarde ten opzichte van 2018. De gestegen contractuur en streefhuur hebben geleid tot een stijging van de beleidswaarde. Hogere beheerkosten hebben echter gezorgd voor een demping van de positieve beleidswaardeontwikkeling.

Beleidsmatige beschouwing op het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde

Per 31 december 2019 is in totaal € 1.535 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in het eigen vermogen begrepen (2018: € 1.426 miljoen), zijnde het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de kostprijs.

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 1.047 miljoen in het eigen vermogen begrepen (2018: € 1.082 miljoen), dat op basis van het beleid van de corporatie niet kan worden gerealiseerd.

Dit impliceert dat circa 46% van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is (2018: 51%). Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.

De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van WonenBregburg. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complex-gewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het daeb bezit in exploitatie te realiseren, zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen, zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (daeb) huurwoningen. Omdat de doelstelling van WonenBregburg is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuurlen en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerlasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van WonenBregburg.

Tarief vennootschapsbelasting en korting bij betaling ineens

Het tarief in de vennootschapsbelasting voor winsten vanaf € 200.000 gaat het komende jaar niet omhoog, in tegenstelling tot eerdere plannen. Het tarief blijft daarmee 25%. Ook daalt het tarief vanaf 2021 minder snel: naar 21,7% in plaats van 20,5%.

WonenBregburg kan nu onder voorwaarden korting krijgen als het de vennootschapsbelasting in een keer betaalt. Vanaf 1 januari 2021 verdwijnt deze korting.

Impact verduurzaming op de ratio's

De verduurzaming heeft, naast dat het een behoorlijke opgave is om te voldoen aan de eisen (tijdig en volledig), ook financieel een behoorlijke impact. Woningcorporaties staan aan het begin van de verduurzaming, wat nog geen gebaand pad is. Hierin moet ondervonden worden welke investeringen leiden tot een goede en standvastige verduurzaming. Door de invoering van de beleidswaarde is de druk op de loan-to-value (LTV) verplaatst naar de Interest Coverage Ratio (ICR). Deze ratio is meer kasstroom-gebaseerd en door de verduurzaming neemt de druk op de ICR toe. In 2019 is de ICR ruimschoots boven de norm van de Aw en het WSW gebleven: 1,4 voor het daeb vastgoed en 1,8 voor het niet-daeb vastgoed. WonenBregburg hanteert een eigen norm voor de geconsolideerde cijfers van 1,7. Ook hier wordt ruimschoots aan voldaan. In de komende jaren verwachten we alleen voor 2020 een dip als gevolg van extra onderhoudsuitgaven, vooral als gevolg van overlopers planmatig onderhoud en het inhalen van vertraging in de uitvoering van groot onderhoud. Voor de continuïteit en het voldoen aan de externe normen is dat geen probleem. Bovendien heeft WonenBregburg de mogelijkheid om hierop bij te sturen indien nodig, door middel van het beperkt uitstellen van planmatig en/of groot onderhoud. In de paragraaf over de financiële foto wordt meer aandacht besteed aan de ratio's.

Nieuwe richtlijn activering onderhoud

Deze richtlijn zal ingaan voor de jaarrekening betreffende het jaar 2020.

In de nieuwe richtlijn wordt onder andere gesteld dat we de toerekening van de exploitatiekosten, met name de verdeling over onderhoud en beheer, zullen wijzigen.

Impact duurzaamheidsinvesteringen op marktwaarde en beleidswaarde

Bij WonenBregburg hebben de duurzaamheidsinvesteringen effect op de marktwaarde in verhuurde staat; deze investeringen hebben immers impact op de waarderingparameters, waaronder:

- markthuur
- WWS-punten
- leegwaarde
- instandhoudingsonderhoudskosten
- disconteringsvoet
- exit yield

Het effect op de marktwaarde zal waarschijnlijk niet, in beperkte mate en/of pas na enkele jaren zichtbaar zijn. De belangrijkste parameters worden namelijk vastgesteld aan de hand van het waardeeringshandboek (dat geen rekening houdt met investeringen) of de impact is pas in een later stadium zichtbaar (WOZ-waarde).

Kosten OOB-status

Vanaf 1 januari 2020 is WonenBregburg een organisatie van openbaar belang (OOB). Dit zal naast een aantal inhoudelijke en juridische aspecten, die in het onderdeel 'Governance' van dit verslag worden toegelicht, ook leiden tot hogere kosten. Met name de kosten die betrekking hebben op compliance en risk. Daarnaast verwachten we hogere kosten op het gebied van externe jaarrekeningcontrole.

Aanpassing normering loan-to-value (LTV)

De LTV is sinds 2019 gebaseerd op de beleidswaarde, die hoger is dan de bedrijfswaarde. Hierdoor is deze ratio verbeterd en voldoet ruimschoots aan de normering. In 2020 zal wellicht de normering door de Aw (Autoriteit woningcorporaties) worden aangepast, wat mogelijk gevolgen kan hebben voor de financiële sturing.

Stijging prijzen op bouwmarkt

Door toename van de vraag is er krapte in de beschikbare capaciteit bij aannemers; hierdoor kunnen de bouwprojecten in prijs stijgen. Vooral de looncomponent is de meest knellende factor. Dit betreft zowel groot onderhoud als nieuwbouw.

Gronden ten behoeve nieuwbouw

Nog afgezien van de beperkte beschikbaarheid, is het voor WonenBregburg toenemend moeilijk bouwgronden te vinden voor een acceptabele prijs.

Toename CAO-lonen

In 2019 is er een nieuwe CAO Woondiensten afgesloten die voor WonenBregburg van toepassing is. Dit betekent een verhoging van de lonen per april 2019 met 3,25%. Per 1 januari 2020 stegen de lonen met 2,25%. Dit heeft vooral een verhogend effect op de personeelskosten.

De verzekeringsmarkt

In 2019 is er een duidelijke verstoring in de verzekeringsmarkt van het opstalrisico waarneembaar. Het betreft voornamelijk uittrekders bij de aanbieders van verzekeringen. Dit hangt mogelijk samen met een forse stijging van met name het aantal brandschades in woningen en de daarmee samenhangende schadeomvang in het algemeen. Dit speelt bij WonenBregburg ook. Verzekeringen worden veelal opgezegd en het duurt aanmerkelijk langer tot er kan worden gehercontracteerd. De premie van de opstalverzekering is aanzienlijk duurder geworden en er wordt een hoger eigen risico per jaar verlangd. Dit alles heeft een risico- en kosten-opdrijvend effect voor WonenBregburg. Ook in de markt voor het aansprakelijkheidsrisico zijn opzeggingen door de aanbieders en een sterke prijsstijging waarneembaar.

Aanpassing verhuurderheffing

Binnen de verhuurderheffing worden 2 maatregelen voorgesteld die dienen om de bouw van (tijdelijke) woningen te stimuleren en om bij te dragen aan het inlopen van het woningtekort. Zo wil het kabinet een structurele heffingsvermindering introduceren voor nieuwbouw van woningen in regio's waar de druk op de woningmarkt het grootste is én een tijdelijke vrijstelling verhuurderheffing voor tijdelijke woningen die gerealiseerd worden in de periode 2020-2024. Deze regeling staat ook open voor woningen te ontwikkelen in Breda en Tilburg.

Indien aan alle gestelde voorwaarden wordt voldaan, geldt een heffingsvermindering van € 25.000 per woning. De aanvrager ontvangt op basis van de aanvraag een voorlopige investeringsverklaring, waarna de verhuurder maximaal 5 jaar de tijd heeft om de woning te realiseren en een definitieve investeringsverklaring aan te vragen. De aanvragen voor de projecten waarbij dat van toepassing is, zijn ingediend.

6.2 Overzicht activiteiten beleggingen

WonenBreda heeft per 31 december 2019 geen beleggingen en geen derivaten.

6.3 'Financiële foto' van WonenBreda

Onderdeel van de jaarrekening is de financiële meerjarenraming (FMR). Hierin geven we op basis van uitgangspunten en verwachtingen een financiële doorkijk naar 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 financieerbaar zijn. Om dit te toetsen, zijn door de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en het 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 van jaarrekening 2019 voeren we een stresstest uit, wat inhoudt dat een scenario met een gematigd risicoprofiel en een scenario met een hoog risicoprofiel wordt doorgerekend. We baseren de test op de risicoanalyse die periodiek wordt geactualiseerd door de managers binnen WonenBreda. De stresstest voeren we uit voor de geconsolideerde cijfers van daeb en niet-daeb; deze cijfers worden getoetst aan de interne norm.

In de risicoanalyse is geen rekening gehouden met de effecten van het coronavirus, dat zich in korte tijd over de wereld heeft verspreid. Eind 2019 was nog amper bekend dat dit virus was uitgebroken in China. In februari werd het virus voor het eerst in Nederland gesignaleerd en in maart werd pas duidelijk dat de uitbraak hier niet meer te stoppen was. Wat de gevolgen voor Nederland zijn, voor de woningmarkt en voor WonenBreda in het bijzonder, is lastig in te schatten.

De huidige maatregelen die door het kabinet zijn ingesteld, beperken weliswaar diverse maatschappelijke activiteiten maar van een volledig verbod op nagenoeg alle activiteiten is nog geen sprake. In een aantal andere Europese landen is dat wel het geval, dus het is zeker niet uit te sluiten dat ook in Nederland verdergaande maatregelen doorgevoerd zullen worden.

Er zullen negatieve gevolgen zijn van de coronacrisis, maar de ernst daarvan zal afhangen van de verspreiding van het virus, de duur van de uitbraak en de maatregelen die door het kabinet, lokale overheden, andere instanties en bedrijven worden ingesteld. Voor de jaarcijfers 2019 heeft dit geen effect, maar voor 2020 zullen er negatieve gevolgen ondervonden worden. In onze stresstest is weliswaar het mogelijke effect van het coronavirus niet meegenomen, maar door onze methodiek, waarbij

diverse risico's gecumuleerd worden, worden bij het zwaar-weerscenario behoorlijke bedragen ingerekend, zonder dat de ratio's in gevaar komen. Het is niet te overzien of dat afdoende zal zijn. Derhalve zal er met betrekking tot de uitbraak van het coronavirus ook een scenario-analyse uitgevoerd worden in 2020 om zo inzage te krijgen in een mild, gemiddeld en zwaar-weerscenario.

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 (kasstroomprijspeil ultimo 2019). 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 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. beleidswaarde	> 34%	> 20%	> 40%
Loan to value (LTV) o.b.v. beleidswaarde	< 71%	< 75%	< 75%
Dekkingsratio (LTV) o.b.v. marktwaarde	< 40%	< 70%	< 70%
ICR	> 1,7	> 1,4	> 1,8

Hierna wordt voor elke ratio afzonderlijk aangegeven of aan de 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. beleidswaarde	voldoet aan interne norm		voldoet aan externe norm	
	geconsolideerd		daeb	niet-daeb
Jaarrekening 2019	ja		ja	ja
Gematigd risicoprofiel	ja		n.v.t.	n.v.t.
Hoog risicoprofiel	Ja		n.v.t.	n.v.t.

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. beleidswaarde	voldoet aan interne norm		voldoet aan externe norm	
	geconsolideerd		daeb	niet-daeb
Jaarrekening 2019	ja		ja	ja
Gematigd risicoprofiel	ja		n.v.t.	n.v.t.
Hoog risicoprofiel	ja		n.v.t.	n.v.t.

De dekkingsratio (LTV op basis van marktwaarde)

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

Dekkingsratio o.b.v. marktwaarde	voldoet aan interne norm		voldoet aan externe norm	
	geconsolideerd		daeb	niet-daeb
Jaarrekening 2019	ja	ja	ja	ja
Gematigd risicoprofiel	ja	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Hoog risicoprofiel	ja	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

Interest coverage ratio (ICR)

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

ICR	voldoet aan interne norm		voldoet aan externe norm	
	geconsolideerd		daeb	niet-daeb
Jaarrekening 2019	ja	ja	ja	ja
Gematigd risicoprofiel	nee, 1 jaar hersteltijd	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Hoog risicoprofiel	nee, 1 jaar hersteltijd	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

Toelichting geelgekleurde markering: dit betekent dat op de balansdatum de interne norm niet wordt gehaald, maar wel voldoet aan de externe norm en dat deze zich zonder aanvullende maatregelen positief ontwikkelt en, binnen het in de tabel aangegeven aantal jaren, voldoet aan de interne norm.

De ICR geconsolideerd voldoet bij het gematigd risicoprofiel in 2020 niet aan de interne norm, doordat de operationele kasstroom lager uitvalt; omdat de hersteltijd 1 jaar is en de ontwikkeling daarna structureel positief is, wordt voldaan aan de voorwaarden voor het gematigd risicoprofiel.

Bij het hoog risicoprofiel neemt de operationele kasstroom sterk af, waardoor de schulden minder sterk dalen en dus ook de rentelasten minder dalen. Ondanks het grote negatieve effect op kasstroom blijft de ICR als gevolg van een sterke basis in de meeste jaren aan de norm voldoen; alleen in 2020 voldoet deze niet aan de interne norm.

Conclusie van de financiële foto en de stresstest is, dat de uitkomsten vertrouwen geven in de toekomst. 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 voldoende ruimte om tegenvallers op te vangen, waardoor borgingsruimte niet in gevaar komt.

6.4 Verklaring besteding middelen uitsluitend in belang volkshuisvesting

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.

In maart 2020 hebben Nederland en grote delen van Europa te kampen gekregen met de gevolgen van het coronavirus. Tot nog toe kan WonenBregburg zijn dagelijkse activiteiten, het verhuren van betaalbare woningen aan mensen die hierin zelf niet kunnen voorzien, regulier voortzetten. Daarbij rekening houdend met de maatregelen die noodzakelijk zijn om waar mogelijk de verspreiding van het coronavirus te beperken. De economische effecten van het coronavirus zullen waarschijnlijk van invloed zijn op de toekomstige waardeontwikkeling van het vastgoed in exploitatie en het betalingsgedrag van onze huurders. Hiernaast zullen de gevolgen van het coronavirus mogelijk een (vertragend) effect hebben op toekomstige nieuwbouwprojecten en onderhoudsactiviteiten. Door de aanwezige

financiële buffers verwacht WonenBregburg de kernactiviteiten de komende periode regulier te kunnen voortzetten. Voor een nadere toelichting over de effecten van het coronavirus verwijzen wij naar paragraaf 6.2 van het bestuursverslag.

Tevens verklaart het bestuur van WonenBregburg dat er verder op het moment van het opstellen van het jaarverslag geen belangrijke gebeurtenissen na balansdatum bekend zijn.

Governance, risicomanagement en compliance

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 bestuur en de toezichthouders en een gezonde relatie tussen beide. Voorbeeldgedrag, transparantie, maatschappelijke verbondenheid en goede risicobeheersing zijn van groot belang voor hoe wij als WonenBregburg ons werk doen. Bij onze maatschappelijke taak past een integere bedrijfscultuur. De kern hiervan ligt vast in onze integriteitscode. Elke vorm van belangenverstremming wordt vermeden of, als deze zich voordoet, beheerst en besproken.

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 leden van het bestuur en 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.

Voor de taakverdeling binnen het bestuur verwijzen wij u naar het verslag van de raad van commissarissen (verslag vanuit werkgeversrol).

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. Daarin is ook de implementatie in 2019 van governance opgenomen.

Managementletter

WonenBregburg zet in op een solide bedrijfsvoering. Wij gebruiken de Managementletter van externe accountant EY als een toetssteen om te zien in hoeverre wij daarin slagen. In de Managementletter van 2019 doet EY wederom verslag van de door hen gesignaleerde verbeterpunten en relevante trends. In dit jaar heeft WonenBregburg veel aandacht gegeven aan de verbetering en vastlegging van de administratieve organisatie en interne controle (AO/IC). Daardoor zijn wij erin geslaagd de verbeterpunten die EY in 2018 nog constateerde weg te werken of op zijn minst te beheersen. WonenBregburg is tevreden met deze uitkomst, maar blijft werken aan verdere verbetering van het stelsel van AO/IC.

Permanente educatie

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. Zie onder 'Permanente educatie' in het verslag van de raad van commissarissen voor de behaalde punten van de raad van commissarissen.

Overzicht behaalde PE-punten per 31 december

		PE-punten 2019	PE-punten 2018	PE-punten 2017
ir. J. Pars MRE	bestuursvoorzitter	49	50	56
drs. L.J. Schuld	directeur-bestuurder	40,5	59	54
ir. C.H.J.M. Timmermans ²	directeur-bestuurder	64	32	16

De norm voor bestuurders van woningcorporaties is 108 PE-punten in 3 jaar. Alle bestuurders van WonenBregburg halen dit.

Functioneren externe accountant

De raad van commissarissen benoemt de externe accountant, stelt diens beloning vast en ziet toe op de controlewerkzaamheden van de accountant. WonenBregburg maakt sinds 2016 gebruik van de diensten van EY. De raad van commissarissen, het bestuur, het management en de interne accountantsdienst (IAD) beoordelen jaarlijks het functioneren van de externe accountant. De raad overlegt eenmaal per jaar met de externe accountant buiten aanwezigheid van het bestuur. Het is in praktijk met name de auditcommissie van de raad van commissarissen die toeziet op het functioneren van de externe accountant.

In 2019 heeft de raad het functioneren van de accountant uitgebreid geëvalueerd, waarbij ook bestuur en medewerkers zijn betrokken. De raad van commissarissen is tevreden en heeft besloten om door te gaan met EY als externe accountant.

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 en het accountantsverslag, worden bewaakt door F&C. Het bestuur ziet hierop toe. De auditcommissie neemt kennis van deze punten en bewaakt de verbeteracties die daaruit voortkomen.

Manager F&C

De raad van commissarissen is ook in gesprek met de manager F&C, vooral tijdens de vergaderingen van de auditcommissie. De manager is bij alle vergaderingen van de auditcommissie aanwezig. De

² Mevrouw C. Timmermans is per 1 november 2017 directeur-bestuurder.

manager F&C heeft de verantwoordelijkheid om de financiële processen aan te sturen en zorg te dragen voor een juiste en tijdige oplevering van de vereiste en wenselijke financiële producten en diensten. In het algemeen is dit de uitvoering van de planning-en-controlcyclus. Tevens vindt er jaarlijks een gesprek plaats tussen de auditcommissie en de manager F&C buiten aanwezigheid van de leden van het bestuur.

Interne accountantsdienst (IAD)

WonenBregburg heeft de taken, bevoegdheden en verantwoordelijkheden van de IAD 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 juni 2019 goedgekeurd. Tevens worden de bevindingen van de IAD gedeeld met het bestuur, het management, afdeling F&C, de auditcommissie, de raad van commissarissen en de externe accountant. De interne accountant is bij alle vergaderingen van de auditcommissie aanwezig. Tevens vindt er jaarlijks een gesprek plaats tussen de auditcommissie en de IAD buiten aanwezigheid van leden van het bestuur.

Beleidsbeïnvloeding door belanghebbenden en verantwoording over het gevoerde beleid

Het bestuur van WonenBregburg heeft op regelmatige basis contact met zijn stakeholders. We willen weten wat er leeft en speelt bij de huurders en andere stakeholders van WonenBregburg. Wij vragen belanghebbenden periodiek het beleid van WonenBregburg mede te beïnvloeden. Met afzonderlijke partners maken wij afspraken, sluiten convenanten en contracten af of pakken een overlegvorm op 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 in het jaarbeeld. 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 en gedurende het jaar door de raad van commissarissen. 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 hebben we het rapport besproken met de belanghebbenden, onder wie de huurdersorganisaties, de gemeenten en een aantal zorginstellingen. De aanbevelingen volgen we actief op.

In 2020 vindt de volgende visitatie plaats. Na een zorgvuldige selectieprocedure is daarvoor bureau Raeflex uitgekozen.

OOB-status

Vanaf 1 januari 2020 zal de invoering van de organisaties van openbaar belang (OOB) gaan plaatsvinden voor corporaties vanaf 5.000 verhuureenheden (VHE). Hier valt WonenBregburg ook onder. De volgende zaken hebben als gevolg van wetgeving directe invloed op de organisatie van openbaar belang:

- een organisatie van openbaar belang beschikt over een auditcommissie;
- de auditcommissie dient voorafgaand aan aanvaarding van een accountantsdienst goedkeuring te geven voor alle toegestane dienstverlening naast de wettelijke controle van de jaarrekening;

- bepaalde leden van het auditteam van de accountant mogen binnen een afkoelingsperiode van 1 jaar (2 jaar wanneer het de eindverantwoordelijke accountant betreft) niet in dienst treden bij een OOB waarvan zij de wettelijke controle hebben uitgevoerd;
- versterking van interne beheersing, voornamelijk ten aanzien van precisie en documentatie van interne beheersmaatregelen;
- aanpassing van de Governance Code zal mogelijk leiden tot een verplicht In Control Statement van het management in het bestuursverslag.

In een OOB-omgeving wordt verwacht dat een organisatie onder andere:

- op alle relevante processen in control is (waaronder de geautomatiseerde omgeving);
- een adequaat integraal risicomanagementsysteem hanteert;
- haar interne beheersmaatregelen, processen en procedures voldoen aan de daaraan te stellen eisen, toereikend zijn gedocumenteerd en de beschrijvingen actueel zijn;
- een onafhankelijke controllerfunctie borgt, die de AO/IB en controls beoordeelt, toetst op naleving en hierover rapporteert aan bestuur en raad van commissarissen;
- een adequate en effectieve governance hanteert;
- in continuïteit compliant is met de geldende wet- en regelgeving (inclusief fiscaal);
- in continuïteit betrouwbare interne stuurinformatie en externe verslaggeving genereert.

Om te voldoen aan de OOB-status heeft WonenBregburg in 2019 extra inspanningen gedaan op het verder in control brengen van de organisatie, onder meer door het explicieter toepassen van three lines of defence en de uitrol van integraal risicomanagement en procesmanagement. Omdat we op dit moment nog onvoldoende zicht hebben op de specifieke wet- en regelgevingsvereisten rondom de OOB-status voor woningcorporaties, kunnen we nu nog niet beoordelen of we daaraan voldoen.

Risicomanagement en compliance

Binnen WonenBregburg wordt gewerkt met het three lines of defence-model.

1. De eerste lijn betreft het lijnmanagement: identificeren en beheersen van de risico's binnen zijn processen. Verder monitort en rapporteert het over de effectiviteit van de beheersmaatregelen.
2. De tweede lijn betreft de afdeling F&C: uitdagen, coördineren, monitoren en ondersteunen van het lijnmanagement op het gebied van risicomanagement en het vaststellen van de werking van de belangrijkste beheersmaatregelen door middel van interne controles en procesaudits. Verder adviseert de afdeling de eerste lijn over de verbetering van processen en controles.
3. De derde lijn betreft de interne auditfunctie: verantwoordelijk voor een oordeel over de inrichting van het risicomanagementsysteem en de effectiviteit van de interne beheersing.

Risicomanagement bevat 'harde' en 'zachte' maatregelen. Harde maatregelen, zoals beleid, procedures en interne controles geven houvast in de vorm van kaders voor verantwoord handelen. De uiteindelijke kwaliteit van de interne beheersing wordt vooral bepaald door de 'zachte' factoren, zoals leiderschapsstijl, voorbeeldgedrag, openheid in communicatie en aanspreekbaarheid. Deze factoren zijn erg belangrijk voor het goed functioneren van risicomanagement. Daarom besteden we continu aandacht aan het vergroten van risicobewustzijn binnen de organisatie. Daarnaast wordt risicomanagement verder geïntegreerd in de processen. Het bestuur van WonenBregburg beschouwt risicomanagement als een van de speerpunten van goed besturen (tone at the top). Hierbij wordt aangestuurd op een ingebedde risicocultuur waarvan risicodenken, principes, normen en waarden, de wijze van omgang met risico's en de beheersing onderdeel zijn. We versterken de risicocultuur langs de lijnen van het three lines of defence-model.

Toprisico's inclusief risicobereidheid en beheersmaatregelen

Om onze volkshuisvestelijke doelen te behalen, zijn we bereid beheerst risico's aan te gaan. Om hierin de gewenste balans te vinden, wordt op bestuursniveau de risicobereidheid van WonenBrebreg bepaald. De managers worden betrokken bij het formuleren van de risicobereidheid door de groene, oranje en rode zone aan te geven voor specifieke risico's. Risicomanagement heeft als doel inzicht te geven in de (top)risico's, deze risico's afdelingsoverstijgend te beoordelen en de voortgang van beheersmaatregelen te monitoren.

In 2019 is tezamen met de business controller GRC en het bestuur de risicobereidheid opgesteld op basis van de meest (strategisch) significante risico's voor WonenBrebreg, zie risicotabel 2. Het bestuur gaat nog in gesprek met de raad van commissarissen over het identificeren van de risico's, de duiding van deze risico's en de risicobenadering; dit gebeurt in 2020.

De risicobereidheid is afgezet tegen de huidige nettorisicoscore. Hierbij zijn onderstaande kaders in acht genomen om een score te geven aan de kans en impact, waarbij de minimale score die toegekend kan worden score 1 is en de maximale score 5. Om tot een nettorisicoscore te komen wordt de kans*impactscore berekend en daar worden de genomen beheersmaatregelen van afgetrokken. Hierna wordt beoordeeld of vervolgstappen in de vorm van additionele beheersmaatregelen nodig zijn, indien de nettorisicoscore hoger is dan de risicobereidheid van het bestuur.

Klasse	kans	referentiebeeld
1	zeer klein	< 1x per 10 jaar
2	klein	1x per 5-10 jaar
3	middelgroot	1x per 2-5 jaar
4	groot	1x per half jaar-2 jaar
5	zeer groot	1x keer per half jaar of >

Klasse	financiële impact	referentiebeeld	o.b.v. € 200 mln baten
1	zeer klein	<0,05% van de baten	< € 100.000
2	klein	0,05%-0,25% van de baten	€ 100.000-€ 500.000
3	middelgroot	0,25%-0,50% van de baten	€ 500.000-€ 1.000.000
4	groot	0,50%-2,50% van de baten	€ 1.000.000-€ 5.000.000
5	zeer groot	> 2,50% van de baten	> € 5.000.000

Risicotabel 1: kans*impact kaders WonenBrebreg t.b.v. risicomanagement

De ambitie van WonenBrebreg, zoals beschreven in het ondernemingsplan, is dat onze verplichtingen, ambities en middelen op korte, middellange en lange termijn in evenwicht zijn. Wanneer we kijken naar de korte en middellange termijn, gaat het vooral om het beheer en onderhoud van het bestaand vastgoed, de organisatiekosten, het aflossen van onze leningen en het betalen van heffingen, belastingen en rentelasten. Op de lange termijn moeten we in staat zijn om ons aandeel in de sociale huisvestingsmarkt minimaal te behouden en bij voorkeur zelfs nog te doen laten toenemen. Dat vraagt bijkomende investeringen.

Op basis van de onderstaande beoordeling van de risicobereidheid versus de nettorisicoscores is een kleur toegevoegd aan risicotabel 2. Op basis hiervan worden de onderstaande vervolgstappen genomen:

- Risicobereidheid bestuur:
- **Groen:** risicoscore beter dan of gelijk aan risicobereidheid, geen vervolgstappen nodig, echter aanbevolen om jaarlijks te blijven monitoren.
- **Geel:** risicoscore binnen risicobereidheid, strikte jaarlijkse monitoring vereist.

- **Oranje:** risicoscore buiten risicobereidheid, echter key risk indicatoren (KRI's) binnen target score of proces wordt (voldoende) beheerst, monitoring en mogelijke vervolgstappen nodig om binnen risicobereidheid te komen.
- **Rood:** risicoscore slechter dan risicobereidheid, directe vervolgstappen in werking zetten, communicatie naar risicomanager en bestuur.

#	Categorie	subcategorie	risico-acceptatie				
			aversie	beperkt	voorzichtig	flexibel	open
			1-3	4-6	7-9	10-14	15-25
1	veiligheidsrisico wonen	veiligheidsrisico wonen		○			
2.1	ICT-risico	ICT-risico extern			○		
2.2	ICT-risico	ICT-risico intern			○		
3	leefbaarheidsrisico	cat. 1 wijken / sociale cohesie		○			
4	milieurisico	duurzaamheid				○	
5	bouwriscico	OP-doelstelling					○
6	governancerisico	in control statement			○		
7	personeelsrisico	personeelsbestand			○		
8.1	frauderisico	fraude		○			
8.2	frauderisico	integriteit		○			
9	macro-economische ontwikkelingen	macro-economische ontwikkelingen		○			
10	vastgoedmarktrisico	onverwachte concurrentie op sociale huurmarkt / wegvallende vraag / leegstand	○				
11	leefbaarheid (Woningwet)	sponsoring en giften	○				
12	AVG	AVG			○		
13	datamanagement	dataketens					○
14	autorisaties AO/IC	autorisaties AO/IC					○
15	besluitvorming overheid	besluitvorming overheid					○

Risicotabel 2: risicobereidheid bestuur vs. huidige nettorisicoscore. De risicobereidheid van WonenBregburg is samen met het bestuur opgesteld, maar de raad van commissarissen heeft hier nog geen oordeel over kunnen vellen. Dit gesprek met de raad van commissarissen zal in 2020 plaatsvinden, op basis waarvan nog eventuele wijzigingen doorgevoerd kunnen worden. Dit houdt ook in dat er nog geen goedkeuring vanuit de raad van commissarissen is gegeven op de risicobereidheid van het bestuur.

In de bovenstaande Risicotabel 2 staan rode en oranje scores. Deze scores vereisen extra beheersmaatregelen, omdat de risicobereidheid wordt overschreden. Deze maatregelen worden geduid in de onderstaande Risicotabel 3.

Het doel van deze extra beheersmaatregelen is uiteraard het verlagen van de nettorisicoscores. Ondanks de reeds genomen beheersmaatregelen, dienen er nog bijkomende beheersmaatregelen genomen te worden in 2020 om de risicoscores gelijk of lager uit te laten komen dan de risicobereidheid. Derhalve zullen deze risico's in 2020 opnieuw opgenomen worden bij de top-risico's.

Toelichting rode risicoscores o.b.v. nettorisicoscores na effectivering beheersmaatregelen

Risiko's	beheersmaatregelen					
	nettokans	netto-impact	risicoscore	aversie	bepakt	voorzichtig
						risicobereidheid
bouwriscico: het niet kunnen voldoen aan onze ondernemingsplandoelstellingen t.b.v. beschikbaarheid a: hogere bouwkosten door aantrekkende economie b: grondposities zijn lastig te verkrijgen waardoor onvoldoende grond beschikbaar is om nieuwe woningen op te realiseren	a1: langetermijnafspraken met externe partijen a2: continue productie, waardoor kosten uitgemiddeld worden op lange termijn b1: projectmanager markt en vastgoed, fulltime bezig met acquisitie van grondposities b2: intensieve samenwerking met gemeente en ontwikkelende partijen b3: prestatieafspraken met gemeente (task force) b4: transformatie van bestaande panden	4	3	12		
datamanagement: gebrek aan datakwaliteit bij essentiële processen	- project datamanagement - inrichten governance rondom datamanagement - inrichten dashboard om datakwaliteit te monitoren en opvolging aan te geven - uitvallijsten - inrichten databeheerproces - PDCA-cycli, evaluatie en implementatie	4	3	12		
autorisaties AO/IC: autorisaties zijn niet of onvoldoende ingericht	- AO/IC-handboek (soll) - project autorisatie huur- en huurdergegevens - PowerBI-autorisatiematrix	4	3	12		
AVG	- privacy-en-security stuurgroep - privacyofficer - gestructureerd aandacht voor AVG en medewerkersbewustzijn - verwerkingsovereenkomsten gesloten met belangrijke verwerkers	4	2	8		

Risicotabel 3: risico's met hoge scores

Impact op resultaat/financiële positie

Tweemaal per jaar (bij de begroting en de jaarrekening) voeren wij een stresstest uit, waarbij de risico's gecategoriseerd worden op basis van de processen en aangeleverd door de verantwoordelijke managers. Zie paragraaf 6.3 Financiële Foto van WonenBregburg.

Risico's en onzekerheden met een grote impact in het afgelopen boekjaar en de gevolgen daarvan

Opgenomen onder 'niet uit de balans blijvende verplichtingen' inclusief lopende rechtszaken.

Ontwikkelingen in 2019 (m.b.t. risicomangement)

In 2019 zijn stappen gezet om het risicomangement te versterken. Daarbij zijn verschillende projecten, workshops en een-op-eensessies met betrekking tot governance, risicomangement en compliance uitgevoerd. Daarnaast is dit gemonitord in het project GRC in de lijn, om samenhang tussen verschillende projecten inzichtelijk te maken. Om de kaders voor het besturen en beheersen van de organisatie goed vast te leggen, hebben wij onder andere het AO/IC-handboek opgesteld en een centrale digitale plek voor belangrijke (beleids)documenten opgezet. Daarnaast is met ingang van 1 mei 2019 een extra business controller in dienst getreden. Deze business controller heeft GRC als aandachtsgebied en focust primair op risicomangement.

In 2019 hebben we binnen de organisatie workshops over risicomangement gegeven om het risicobewustzijn te vergroten en om bij een grote groep leidinggevenden en medewerkers te toetsen welke risico's een bedreiging vormen voor WonenBregburg. Deze risico's, de toprisico's van het bestuur en de benoemde compliancerisico's vormen de top 15-risico's van WonenBregburg. Voor deze 15 risico's is de risicobereidheid van het bestuur vastgesteld. Voor elk risico is een risicodossier opgesteld. De verantwoordelijke managers en de business controller GRC hebben (K)RI's gedefinieerd om de risico's te kunnen monitoren.

Het risicomangement op operationeel niveau hebben wij verder ontwikkeld door de primaire, sturende en ondersteunende processen vast te leggen in BlueDolphin. Dat is gebeurd volgens de indeling van CORA 3.1. Het invullen van het three lines of defence-model heeft geleid tot een herschikking van taken en verantwoordelijkheden.

Vooruitblik 2020 (m.b.t. risicomanagement)

De komende jaren ligt de focus op het inrichten van de risicomonitoring met het doel om uiteindelijk het niveau te bereiken dat een 'in control'-statement afgegeven kan worden. De monitoring gebeurt aan de hand van kritieke risico indicatoren (KRI). In 2020 leveren we voor het eerst een management-rapportage op met deze KRI's.

Daarnaast zal het three lines of defence-model verder worden ingevoerd, zoals opgenomen in het controleplan. Daarbij wordt vooral aandacht besteed aan de versteviging van de eerste lijn en het documenteren van de uitgevoerde controles. De set van risico's en beheersmaatregelen wordt nadrukkelijker onderdeel van het procesmanagementsysteem. In 2020 wordt beoordeeld of de huidige tooling, Blue Dolphin, geschikt is als risicomanagementsysteem.

Advies en beoordeling

We hebben in 2019 stappen gezet in het continu verbeteren van de organisatie. Er is gewerkt aan de opvolging van de punten in de managementletter 2018 van de externe accountant, waardoor het aantal punten dat in de managementletter van 2019 gerapporteerd wordt door de externe accountant (EY) flink afgenomen is; daarnaast zijn er geen nieuwe punten toegevoegd. Ook zijn de bevindingen van 2018 die in de Managementletter 2019 nog wel zijn opgenomen, beter in control dan het jaar daarvoor.

Met behulp van de lean-methodiek zijn processen verbeterd binnen de organisatie, maar ook is veel aandacht besteed aan risicomanagement. Dat is terug te zien in de nieuwe rapportages, maar ook aan het risicobewustzijn binnen de organisatie, waarbij de eerste lijn de afdeling F&C weet te vinden voor advies of om te sparren over risico's. Nu er steeds meer bewustwording is rondom de impact die risico's kunnen hebben, is het belangrijk dat er ook focus komt op de kansen die dit met zich mee kan brengen, om zo maatschappelijk ondernemerschap (verder) te stimuleren.

In 2020 zal de aandacht van het bestuur en het lijnmanagement uitgaan naar het verder mitigeren van die risico's. Het bestuur en de werkorganisatie blijven werken aan een verdere ontwikkeling van de organisatie.

Verlag raad van commissarissen

Inleiding

De RvC kijkt tevreden en met trots terug op 2019.

2019 was het derde (en tevens voorlaatste) jaar van het 'Ondernemingsplan 2017-2020'. De organisatie heeft hard verder gewerkt aan het realiseren van de meerjarendoelstellingen. Speerpunt in het ondernemingsplan is het betaalbaar houden van de woningen. Ook in 2019 heeft WonenBreburg daarom een gematigd huurbeleid gevoerd.

Naarmate de looptijd van het ondernemingsplan vordert, wordt ook duidelijker waar nog uitdagingen liggen:

- Er is een forse nieuwbouwpoging, maar de nieuwbouwproductie blijft achter. Dat komt vooral door een tekort aan bouwlocaties voor sociale huurwoningen.
- De energietransitie van bestaande woningen gaat een extra inspanning vragen.
- Huurders ervaren in toenemende mate overlast. De leefbaarheid in de wijken kan daardoor onder druk komen te staan.

Dit zullen ook thema's zijn die terugkomen in het nieuwe ondernemingsplan dat het bestuur in 2020 gaat opstellen.

In september 2019 heeft de Autoriteit woningcorporaties (Aw) een governance inspectie uitgevoerd bij WonenBreburg. De Aw heeft gekeken in hoeverre WonenBreburg voldoende waarborgen heeft ingericht om de strategische doelstellingen op een integere, rechtmatige en doelmatige wijze te realiseren binnen de financiële ratio's. De uitslag was positief: WonenBreburg voldoet (ruimschoots) aan de criteria voor 'good governance'. De Aw sprak met name ook waardering uit voor de kwaliteit van de interactie tussen bestuur en intern toezicht: *"U voert pittige discussies en legt op die wijze dilemma's goed bloot en komt tot gedegen besluitvorming. Een krachtige RvC en een krachtig bestuur houden elkaar op deze wijze goed in balans"*.

Over besturen en toezicht houden

Taakopvatting

De RvC handelt vanuit 3 rollen:

1. In zijn rol van toezichthouder houdt de RvC toezicht op het functioneren van het bestuur en de algemene gang van zaken binnen WonenBreburg.
2. In zijn rol van klankbord adviseert de RvC gevraagd en ongevraagd het bestuur.
3. In zijn rol van werkgever is de RvC verantwoordelijk voor de benoeming (en eventuele schorsing of ontslag) van de bestuurders en stelt de beoordeling en arbeidsvoorwaarden van de bestuurders vast.

In dit hoofdstuk legt de RvC verantwoording af over de wijze waarop in 2019 invulling is gegeven aan deze 3 rollen.

De werkwijze van de raad is beschreven in het 'Reglement raad van commissarissen'. Daarin staat onder meer dat de raad (ten minste) 3 commissies kent ter ondersteuning van zijn functioneren: de selectie- en remuneratiecommissie, de auditcommissie en de investeringscommissie. Daarnaast kent de raad nog een vierde vaste commissie: de maatschappelijke commissie. De commissies adviseren de RvC over onderwerpen die binnen hun taakgebied vallen en bereiden de besluitvorming van de raad voor, maar laten de verantwoordelijkheid van de raad onverlet.

In onderstaand schema zijn per commissie de samenstelling, vergaderfrequentie en belangrijkste besprekingspunten weergegeven.

RvC-commissie	samenstelling commissies in 2019	aantal vergaderingen	
			belangrijkste onderwerpen
selectie- en remuneratiecommissie	W.J.M. Corsten MSM, voorzitter drs. R.A.M. van Dongen, lid	3	- beoordeling bestuurders - bezoldiging bestuurders en commissarissen - (opzet) zelfevaluatie RvC
auditcommissie	C. Rombouts RA, voorzitter ir. M.A.P. Huijsmans, lid	6	- managementletter EY - jaarverslag/jaarrekening 2018 - deelnemingen en samenwerkingsverbanden - accountantsverslag - evaluatie externe accountant - opdracht externe accountant - intern controleplan 2019 + plan van aanpak IT-audit - rapportages Interne Accountants Dienst - begroting 2020, inclusief stresstest en rendementskader voor investeringen - dPi en dVi - administratieve organisatie/interne controle; governance, risk en compliance; risicomanagement; fraude, integriteit en soft controls/integriteitsbeleid - privacybescherming (AVG) - datamanagement - IT-investeringen - verzekeringen - procuratiereglement - bezetting Interne Accountants Dienst
investeringscommissie	mr. M.J.H. Clercx, voorzitter dr. V.J.M. Smit, lid	6	- (des)investeringsvoorstellen (groot onderhoud, nieuwbouw/aankopen, verkopen) - voortgangsrapportages projecten - rendementskader voor investeringen - uitbestedings-/inkoopbeleid - onderhoudsbeleid - portefeuilleplan - borging veiligheidsrisico's vastgoed
maatschappelijke commissie	dr. V.J.M. Smit, voorzitter W.J.M. Corsten MSM, lid	4	- werk-/wijkbezoek Breda Noord-Oost - leefbaarheid - jaarbeeld 2018 (populaire versie jaarverslag) - huurdersparticipatie - woonruimteverdeling

Governancecode woningcorporaties

De Governancecode woningcorporaties 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. WonenBregburg onderschrijft de Governancecode en leeft die na. Er zijn geen afwijkingen die moeten worden uitgelegd.

Implementatie governance

De governance van WonenBregburg is in lijn met de wet- en regelgeving en codes. De door Aedes opgestelde modelstatuten en -reglementen zijn daarbij als uitgangspunt genomen. De statuten en reglementen zijn in het verslagjaar niet gewijzigd.

Verslag vanuit toezichthoudende rol

Bij de uitoefening van het toezicht ligt de focus op de maatschappelijke prestaties en de financiële continuïteit van WonenBregburg. Centraal daarbij staan de kaders die betrekking hebben op de besturing en beheersing van de organisatie, waaronder:

- vigerende wet- en regelgeving (waaronder Woningwet, BTIV en WNT)
- governancecode woningcorporaties

- governanceframework met bijbehorende statuten en reglementen
- Ondernemingsplan 2017-2020
- begroting
- tertiaalrapportages
- prestatieafspraken met gemeenten en huurdersorganisaties
- toezichtsbrieven Inspectie Leefomgeving en Transport/Autoriteit woningcorporaties en risicobeoordeling Waarborgfonds Sociale Woningbouw
- assurancerapporten externe accountant
- visitatierapport WonenBreborg 2016
- treasury-jaarplan
- risicomanagementsysteem
- liquiditeitsbegroting

Hierna zetten we uiteen hoe het toezicht op het functioneren van het bestuur en de algemene gang van zaken binnen WonenBreborg in 2019 gestalte heeft gekregen.

Toezicht op strategie

- De strategie van WonenBreborg is vastgelegd in het 'Ondernemingsplan 2017-2020'. De RvC was in 2016 betrokken bij de totstandkoming en bewaakt nu de voortgang van de uitvoering.
- Jaarlijks worden binnen het kader van het meerjarige ondernemingsplan concrete jaardoelen gesteld. Die vormen de basis voor de begroting. De begroting voor 2019 is (in 2018) goedgekeurd door de raad.
- Elementen uit de strategie worden in themasessies voorafgaand aan RvC-vergaderingen geagendeerd. Dat geeft de raad de mogelijkheid om een meer inhoudelijke discussie te voeren over specifieke onderwerpen. In het verslagjaar is onder meer gesproken over: huurbeleid, wijziging strategie nieuwbouwproductie, en portefeuillebeleid (onderhoudsbeleid, leefbaarheid).
- In het voorjaar is een tweedaagse conferentie van de RvC en het bestuur belegd, waarin – deels in aanwezigheid van externe sprekers – strategische onderwerpen zijn uitgediept. Gesproken is (onder meer) over: schulden en armoede, (digitale) innovatie en organisatieverandering en cybersecurity.

Toezicht op financiële en operationele prestaties

- Door het jaar heen volgt de RvC aan de hand van tertiaalrapportages vanuit het bestuur de belangrijkste financiële en operationele prestatie-indicatoren. Onderdeel daarvan zijn de klachten van huurders en de huurderstevredenheid.
- De raad ziet toe op de naleving van procedures en richtlijnen van de financiële verslaglegging. Het jaarverslag en de jaarrekening 2018 van WonenBreborg zijn in aanwezigheid van de externe en interne accountant besproken in de raad. Nadat is kennisgenomen van de goedkeurende controleverklaring van de accountant, heeft de raad de jaarrekening en het jaarverslag vastgesteld.

Toezicht op volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties

Bod op de woonvisie aan gemeenten

Woningcorporaties moeten jaarlijks voor 1 juli door middel van het uitbrengen van 'een bod' 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. De betrokkenheid van de RvC behelst het bewaken van de voortgang van het proces en het goedkeuren van het uit te brengen bod. Daarbij heeft de raad er met name ook op toegezien dat de door het Rijk voor 2016-2019 benoemde prioriteiten voldoende zijn meegenomen in het bod aan de gemeenten, te weten: (1) betaalbaarheid en beschikbaarheid voor de doelgroep (passend toewijzen,

slaagkansen verschillende inkomensgroepen, bijzondere doelgroepen), (2) huisvesting urgente doelgroepen, (3) wonen met zorg en ouderenhuisvesting en (4) 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. WonenBreborg is eind 2015/eerste helft 2016 voor het laatst gevisiteerd. De resultaten van de visitatie zijn verwerkt in het ondernemingsplan. In 2020 vindt de volgende visitatie plaats. De voorbereidingen hiervoor zijn reeds in 2019 gestart.

Overname vastgoed Woningstichting Geertruidenberg (WSG)

Per 2019 heeft WonenBreborg een deel van het vastgoed en de leningen van WSG overgenomen als onderdeel van de totaaloplossing voor de financiële problemen van WSG. Door deze overname konden de sociale huurwoningen behouden worden voor doelgroep.

Toezicht op stakeholdersdialoog

De RvC acht de dialoog met stakeholders van wezenlijk belang voor WonenBreborg om de volkshuisvestelijke en maatschappelijke opgaven goed te kunnen vervullen. De RvC laat zich door het bestuur van WonenBreborg 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 raad onderhoudt ook zelf contacten met stakeholders (met name de huurdersvertegenwoordiging, en gemeenten; zie hierna onder de kopjes overleg met huurders, ondernemingsraad en overige stakeholders). Richting huurders(organisaties) spelen de huurderscommissarissen daarbij een centrale rol.

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 RvC aan de orde. Een centrale rol is daarbij weggelegd voor de auditcommissie. De auditcommissie vergadert met het bestuur, de manager F&C en de interne accountant. Afhankelijk van het onderwerp nemen ook anderen deel aan vergaderingen, bijvoorbeeld de externe accountant bij de bespreking van de managementletter, het accountantsverslag en de jaarrekening. Ook voert de auditcommissie jaarlijks buiten aanwezigheid van het bestuur overleg met de externe en interne accountant en met de manager F&C.
- De risicomangementrapportage (waarin opgenomen de metarisico's van WonenBreborg en de wijze van beheersing) wordt periodiek besproken.
- (Ook) in 2019 heeft de raad nadrukkelijk stilgestaan bij de interne beheersing. Verkend is wat het aanwijzen van woningcorporaties als organisaties van openbaar belang (OOB) betekent voor WonenBreborg. In (de commissies van) de raad is nadrukkelijk aandacht besteed aan governance, risk en compliance.
- Bij de begroting en bij de jaarrekening wordt een stresstest gepresenteerd om de continuïteit van WonenBreborg te toetsen bij bijzondere, verslechterende omstandigheden (worstcasescenario). Deze stresstest is gebaseerd op een actuele risicoanalyse. Bij de stresstest zit een (concept-)herstelplan voor als zich het worstcasescenario aandient. De continuïteit van WonenBreborg komt ook dan niet in gevaar; er zijn genoeg mogelijkheden om bij te sturen. Ook de Autoriteit woningcorporaties heeft bij de beoordeling van de financiële positie van WonenBreborg vastgesteld dat WonenBreborg in staat is om op lange en korte termijn haar bezit in stand te houden en haar maatschappelijke opgave uit te voeren.

- De managementletter 2018 van de externe accountant en het accountsverslag zijn inhoudelijk besproken met de raad. De managementletter laat een positieve trend zien en bevat geen verrassingen. De beoordeling heeft echter nog niet plaatsgevonden op basis van een OOB-status. De formalisering van de interne beheersing behoeft daarvoor nog extra aandacht.
- De raad voert jaarlijks buiten aanwezigheid van het bestuur overleg met de externe accountant.

Toezicht op nevenstructuur

In de vergadering waarin het jaarverslag is vastgesteld, is stilgestaan bij 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. Het verbindingsstatuut scheidt een helder afwegingskader ten aanzien van de omgang met verbindingen. Het beleid van WonenBreborg is gericht op afbouw en versoering van de verbindingenstructuur. In 2019 zijn de VOF Groeseind en de VOF Ontwikkelingscombinatie Dr. Struyckenplein geliquideerd.

Opdrachtgeverschap externe accountant

Krachtens de 'Governancecode Woningcorporaties' bedraagt de maximale benoemingstermijn van de accountant (kantoor) 2 keer 4 jaar teneinde de onafhankelijkheid van de accountantscontrole te waarborgen. In 2016 heeft de RvC EY benoemd als (nieuwe) accountant voor een periode van 4 jaar. Jaarlijks, bij het verstrekken van de opdracht voor de controlewerkzaamheden, komt het functioneren van de externe accountant ter sprake. In 2019 is het functioneren van de externe accountant uitgebreid geëvalueerd. De RvC is tevreden over het functioneren van EY en heeft EY vervolgens opnieuw benoemd als externe accountant voor een periode van 4 jaar.

Verslag vanuit werkgeversrol

Invulling werkgeversrol voor bestuur

WonenBreborg heeft een driehoofdig bestuur.

De samenstelling op 31 december

Naam		
ir. J. Pars MRE	functie: in functie sinds: geboortejaar: geslacht: nationaliteit: (neven)functies:	bestuursvoorzitter 1 augustus 2015; herbenoemd per 1 augustus 2019 1962 man Nederlandse -
drs. L.J. Schuld	functie: in functie sinds: geboortejaar: geslacht: nationaliteit: (neven)functies:	directeur-bestuurder 1 januari 2015; herbenoemd per 1 januari 2019 1963 man Nederlandse bestuurslid bij Stichting Vrienden van Were Di (hockeyclub)
ir. C.H.J.M. Timmermans	functie: in functie sinds: geboortejaar: geslacht: nationaliteit: (neven)functies:	directeur-bestuurder 1 november 2017 1965 vrouw Nederlandse bestuurslid Tilburgs Ondersteuningsfonds

Alle bestuurders zijn benoemd voor een periode van 4 jaar. De benoemingsperiode van de heer Pars liep af op 31 juli 2019. De raad heeft hem per 1 augustus 2019 herbenoemd voor een periode van opnieuw 4 jaar. 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 (fit en proper toets).

De minister heeft een positieve zienswijze afgegeven op de herbenoeming van de heer Pars.

Taakverdeling

De taakverdeling binnen het bestuur ziet er in grote lijnen als volgt uit (situatie per 31 december 2019):

- Hans Pars is de bestuursvoorzitter en houdt zich primair bezig met nieuwbouwproductie, portefeuille-management en rendementssturing, verduurzaming, inkoop en contractmanagement (vastgoed) en personeel en organisatie. Verder neemt hij deel aan het Alliantie- en Directeuren-overleg in Breda, evenals het Convenant Wonen- en OTC-overleg in Tilburg. Hij is ook bestuurlijk de eerste contactpersoon voor de wethouders in Breda en Tilburg met wonen in hun portefeuille.
- Caroline Timmermans is primair verantwoordelijk voor huurdersparticipatie, wijkgericht werken en sturen, woonruimteverdeling, huurbeleid, huisvesting bijzondere doelgroepen en stakeholdermanagement. 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 houdt zich primair bezig met klantprocessen en (digitale) dienstverlening, financiën, risicomangement, bedrijfsvoering, informatisering en automatisering en is de eerste contactpersoon richting de Autoriteit woningcorporaties en het WSW.

Tezamen houden de bestuurders zich bezig met prestatieafspraken, strategie, vastgoedportefeuillebeleid en organisatieontwikkeling.

Beoordelingskader en beoordeling

In januari 2019 voerde de selectie- en remuneratiecommissie beoordelingsgesprekken met de individuele bestuurders (360 gradenmethodiek, waarbij ook de mening van de huurdersorganisaties, het management en de ondernemingsraad werd opgehaald). In de beoordelingsgesprekken met de bestuurders zijn tevens afspraken gemaakt over persoonlijke ontwikkelingsplannen. De raad vergewist zich van de scholingsactiviteiten van het bestuur en het voldoen aan het principe van permanente educatie.

Beloningskader en beloning

De RvC stelt de beloning van de leden van het bestuur vast. De beloning van de bestuurders bij WonenBredburg past binnen het kader van de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) en de Wet verlaging bezoldigingsmaximum WNT (WNT-2) inclusief uitvoeringsvoorschriften van de minister en kent geen variabele component. Als beleid wordt aangehouden dat de voorzitter van het bestuur bij goed functioneren het maximum van de van toepassing zijnde tabel kan bereiken en de medebestuurders 95 procent daarvan. De gegevens betreffende de beloning van het bestuur zijn opgenomen in de toelichting op de enkelvoudige winst-en-verliesrekening in de jaarrekening.

Organisatiecultuur en integriteit

Naast alle regels omtrent goed functioneren en goed toezicht moet er uiteraard ook aandacht zijn voor (gewenste) gedrag- en cultuuraspecten binnen de organisatie. Het bestuur brengt aan de RvC verslag uit over de activiteiten betreffende de cultuur in de organisatie. Een van de onderwerpen die in dat kader aan de orde komen, is het High Performance Organization (leiderschaps)programma, dat

de organisatie helpt beter te presteren door een cultuur na te streven die gericht is op kwaliteit, continu verbeteren en het nakomen van afspraken.

Integriteit en (vermoeden van) wangedrag

- WonenBregburg heeft een integriteits- en gedragscode. In 2019 waren er geen schendingen die melding aan de RvC nodig maakten. De naleving van de integriteits- en gedragscode is behandeld in de auditcommissie.
- In 2018 heeft de RvC de 'Meldregeling WonenBregburg' goedgekeurd. Deze regeling is in de plaats gekomen van de oude klokkenluidersregeling. De nieuwe meldregeling is in lijn met de Wet Huis voor klokkenluiders. In 2019 zijn geen meldingen gedaan.³

Tegenstrijdige belangen en nevenfuncties

- Krachtens het bestuursreglement moeten, in aanvulling op wet- en regelgeving en codes (potentieel) tegenstrijdige belangen gemeld worden bij de voorzitter van de RvC. In 2019 is er geen sprake geweest van (transacties met) tegenstrijdige belangen waarbij leden van het bestuur betrokken waren.
- (Relevante) nevenfuncties van leden van het bestuur behoeven de voorafgaande goedkeuring van de raad en worden vermeld in dit verslag.
- WonenBregburg verstrekt aan leden van het bestuur geen persoonlijke leningen of garanties of andere financiële voordelen die niet vallen onder het beloningsbeleid zoals voorzien in de statuten en/of reglementen.

Verslag vanuit de klankbordfunctie

De RvC vervult voor het bestuur en de individuele leden een signaal- en klankbordfunctie. Dit gebeurt zowel in reguliere vergaderingen als in contacten met individuele bestuurders. De voorzitter van de raad heeft regelmatig overleg met het bestuur over de ontwikkelingen in de organisatie. Daarbij komen ook organisatorische en personele zaken aan de orde.

Samenstelling van de raad

Krachtens de statuten moet de RvC bestaan uit ten minste 3 en ten hoogste 7 leden. Eind 2019 bestond de raad uit 6 personen. In de statuten is tevens bepaald dat ten minste een derde deel van de raad bestaat uit leden die zijn voorgedragen door de huurdersorganisaties, maar niet de meerderheid. In de RvC van WonenBregburg zitten 2 leden die zijn benoemd op voordracht van de huurdersorganisaties. Verder dient de RvC 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. Daarbij streeft de raad naar diversiteit in zijn samenstelling.

³ De integriteits- en gedragscode en meldregeling WonenBregburg staan op www.wonenbregburg.nl/over-ons/governance/

De samenstelling op 31 december

Naam		
drs. R.A.M. van Dongen	functie: in functie sinds: aftreden: geboortejaar: geslacht: nationaliteit: beroep: (neven)functies:	voorzitter 1 juli 2013; herbenoemd per 1 juli 2017 30 juni 2021 (niet herbenoembaar) 1970 man Nederlandse algemeen directeur Antea Group (en daaraan gelieerde onderdelen) - voorzitter Commissie Overheidsaanbestedingen (Coab) VNO-NCW - adviseur directie Koninklijke Smals
ir. M.A.P. Huijsmans	functie: in functie sinds: aftreden: geboortejaar: geslacht: nationaliteit: beroep: (neven)functies:	vicevoorzitter 1 september 2012; herbenoemd per 1 september 2016 31 augustus 2020 (niet herbenoembaar) 1976 vrouw Nederlandse managementconsultant, eigenaar Fabuleux Destin - lid raad van commissarissen Woonwenz ⁴ - lid raad van commissarissen Heembouw - voorzitter bestuur Stichting Made Up North (gebiedsontwikkeling NDSM Oost Amsterdam)
W.J.M. Corsten MSM	functie: in functie sinds: aftreden: geboortejaar: geslacht: nationaliteit: beroep: (neven)functies:	lid op voordracht van de huurdersorganisaties 1 maart 2014; herbenoemd per 1 maart 2018 28 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) - voorzitter bestuur Bergmansfonds (regionaal fonds voor zorg en welzijn in Midden-Brabant) - voorzitter Stichting Medisch Ethische Toetsingscommissie Brabant
C. Rombouts RA	functie: in functie sinds: aftreden: geboortejaar: geslacht: nationaliteit: beroep: (neven)functies:	lid 10 februari 2017 9 februari 2021 (herbenoembaar) 1964 vrouw Nederlandse voormalig CFRO van Syntrus Achmea Real Estate & Finance. Zelfstandig ondernemer: toezicht, interim management, advies & coaching -

⁴ Lidmaatschap raad van commissarissen Woonwenz is geëindigd per 1 januari 2020

dr. V.J.M. Smit	functie: in functie sinds: aftreden: geboortejaar: geslacht: nationaliteit: beroep: (neven)functies:	lid op voordracht van de huurdersorganisaties 1 januari 2018 31 december 2021 (herbenoembaar) 1953 man Nederlandse lector grootstedelijke ontwikkeling aan de Haagse Hogeschool lid bestuurscommissie onderzoek van de Vereniging van Hogescholen
mr. M.J.H. Clercx	functie: in functie sinds: aftreden: geboortejaar: geslacht: nationaliteit: beroep: (neven)functies:	lid 8 november 2018 7 november 2022 (herbenoembaar) 1967 vrouw Nederlandse CLO/directeur-bestuurder van Salut (spin-out van VGZ) - lid raad van toezicht Stichting Kinderopvang Haarlemmermeer - lid raad van toezicht Stichting Ondersteuning Eerste lijn - lid raad van commissarissen National Academic

Alle commissarissen zijn benoemd voor een periode van 4 jaar. De samenstelling van de RvC is in 2019 niet gewijzigd.

In 2020 zal de vicevoorzitter, wegens het bereiken van de maximale zittingstermijn, afscheid nemen van de raad. In 2021 zal de voorzitter, om dezelfde reden, volgen. Dat betekent dat zich in 2020 een opvolgingsvraagstuk aandient.

Functioneren van de raad

Integriteit en onafhankelijkheid

- Bij de benoeming van nieuwe commissarissen laat de RvC een integriteitscheck uitvoeren door een extern bureau.
- Krachtens het reglement raad van commissarissen moeten, in aanvulling op wet- en regelgeving en codes, (potentieel) tegenstrijdige belangen gemeld worden bij de voorzitter van de RvC. Over de handelwijze zijn praktische afspraken gemaakt. In 2019 is geen sprake geweest van (transacties met) tegenstrijdige belangen waarbij leden van de RvC betrokken waren.
- 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 dienen nieuwe (neven)functies te melden en te bespreken in de raad (bij nieuwe functies wordt ook rekening gehouden met het wettelijk toegestane aantal commissariaten).
- WonenBreburg verstrekt aan leden van de RvC geen persoonlijke leningen of garanties of andere financiële voordelen die niet vallen onder het beloningsbeleid zoals voorzien in de statuten en/of reglementen.

Aanspreekbaarheid

De RvC creëert momenten waarop hij voor stakeholders en medewerkers van WonenBreburg zichtbaar en benaderbaar is. Dat kan zijn in een formele setting, zoals overleggen met de huurdersvertegenwoordiging of de ondernemingsraad, of informeel zoals het bijwonen van bijeenkomsten van

huurdersorganisaties en projectevenementen (bijvoorbeeld start bouw of oplevering projecten). Zie ook hierna onder de kopjes overleg met huurders, ondernemingsraad en overige stakeholders.

Meldingsplicht

In 2019 is geen sprake geweest van ongewone omstandigheden waarvan krachtens de Woningwet melding moet worden gemaakt aan de Autoriteit woningcorporaties.

Informatievoorziening aan de raad

Om zijn taken goed te kunnen vervullen, laat de RvC zich breed informeren door het bestuur. 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 zijn afspraken gemaakt met het bestuur, bijvoorbeeld tertiaalrapportages, themasessies en notities/analyses over specifieke onderwerpen (zoals projectenrapportages, voortgang realisatie planmatig en groot onderhoud en de managementkosten). 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.
- Bij vergaderingen van (commissies van) de RvC worden regelmatig medewerkers uit de organisatie uitgenodigd (interne accountant, managers, vakspecialisten etc.).
- De raad haalt informatie op bij stakeholders. Er is met regelmaat overleg met de huurdersvertegenwoordiging, ondernemingsraad en gemeenten. Zie ook hierna onder de kopjes overleg met huurders, ondernemingsraad en overige stakeholders.
- De raad haalt informatie op bij de (externe) accountant aan de hand van de jaarverslaglegging en in meer algemene zin.
- Relevante informatie vanuit toezichthouders wordt standaard geagendeerd.

Introductieprogramma

Nieuwe commissarissen bij WonenBreborg doorlopen een introductieprogramma. Daarin wordt informatie gegeven over de organisatie en het beleid en wordt kennisgemaakt met sleutelfunctionarissen in de organisatie en het bezit van WonenBreborg. Als laatst binnengekomene heeft mevrouw Clercx begin 2019 haar introductieprogramma afgerond.

Excursiedag

In oktober vond de jaarlijkse rondgang langs (vastgoed)projecten plaats. Dit keer hebben de commissarissen kunnen zien hoe 'wijkgericht werken en sturen' in de praktijk werkt, en hebben zij 2 (nieuwbouw)projecten in Breda bezocht die specifiek gericht zijn op de huisvesting van bijzondere doelgroepen (woonzorgcomplex Stichting Wierde en transformatieproject Spring).

Lidmaatschappen

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

Zelfevaluatie

De RvC bespreekt jaarlijks aan het eind van het kalenderjaar het eigen functioneren (in termen van effectiviteit) en dat van individuele leden van de raad. Ook de onderlinge samenwerking in de raad en de relatie tot het bestuur zijn onderwerp van de evaluatie. De zelfevaluatie is in 2019 begeleid door een externe deskundige. De uitkomst van de evaluatie is in een gezamenlijk overleg van de raad met het bestuur besproken. Onder meer is afgesproken om de klankbordfunctie van de raad meer in te zetten.

Permanente educatie

De RvC investeert permanent in zijn kennis en kunde om de deskundigheid van de raad te waarborgen. Alle leden van de raad voldoen ruimschoots aan het reglement van permanente educatie (PE) van de VTW: het behalen van minimaal 5 punten voor het jaar 2019.

Tijdens de onderlinge vergadering in december denkt de RvC na over de behoefte aan permanente educatie van de RvC als collectief en van de individuele leden. Voor 2019 heeft de RvC gezamenlijk het opleidingsprogramma vastgesteld (voorheen gebeurde dat hoofdzakelijk op individuele basis).

Naam	behaalde PE-punten 2019	surplus PE-punten 2018 <i>maximaal 5</i>	TOTAAL PE-punten 2019 <i>minimaal 5</i>
drs. R.A.M. van Dongen	7	5	12
ir. M.A.P. Huijsmans	7	5	12
W.J.M. Corsten MSM	6	4	10
C. Rombouts RA	14	5	19
dr. V.J.M. Smit	8	5	13
mr. M.J.H. Clercx	9	-	9

Bezoldiging

De RvC stelt de bezoldiging van de leden van de raad vast. De bezoldiging van commissarissen bij WonenBreburg vindt plaats volgens de (voor VTW-leden algemeen geldende en bindende) 'Beroepsregel bezoldiging commissarissen 2019'. De maximale bezoldiging die de beroepsregeling hanteert, ligt 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 RvC, die verband houdt met de zwaarte van de corporatie (voor WonenBreburg grootteklasse I). Daarbij maakt de regeling onderscheid tussen de (maximale) bezoldiging van de voorzitter en de overige leden van de raad. De bezoldiging van de commissarissen bij WonenBreburg past binnen het geschetste kader en is niet afhankelijk van de resultaten van de corporatie.

De totale bezoldiging van de RvC in 2019 bedraagt (bedragen in euro's)

Naam	functie	WonenBreburg bezoldiging	VTW beroepsregel	WNT maximum
drs. R.A.M. van Dongen	voorzitter	€ 25.600	€ 25.600	€ 29.100
ir. M.A.P. Huijsmans	lid	€ 17.100	€ 17.100	€ 19.400
W.J.M. Corsten MSM	lid	€ 17.100	€ 17.100	€ 19.400
C. Rombouts RA	lid	€ 17.100	€ 17.100	€ 19.400
dr. V.J.M. Smit	lid	€ 17.100	€ 17.100	€ 19.400
mr. M.J.H. Clercx	lid	€ 17.100	€ 17.100	€ 19.400

Vergadering en overleg

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

- 6 reguliere vergaderingen, in aanwezigheid van het bestuur.
- 1 onderlinge vergadering aan het eind van het jaar, grotendeels buiten aanwezigheid van het bestuur. In deze vergadering vond de zelfevaluatie plaats.
- 1 tweedaagse conferentie samen met het bestuur in het voorjaar.

Alle commissarissen waren steeds aanwezig bij de vergaderingen.

Daarnaast waren er in 2019 3 extra vergaderingen/telefonische overleggen over specifieke actuele onderwerpen (Alliantieafspraken 2019-2023 Breda, verkoop KPN-gebouw Breda en verkoop woontorens Breda).

In de reguliere vergaderingen is – behalve over onderwerpen van volkshuisvestelijk of financieel belang – gesproken over het beleid van WonenBregburg 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 RvC is verleend:

organisatie

- actualisatie onderlinge taakverdeling bestuur (n.a.v. organisatiewijzigingen wijkgericht werken en sturen)
- herbenoeming de heer Pars als bestuursvoorzitter
- aanwijzen de heren Touw en Van Fessem (oud-commissarissen) als tijdelijke vervangers bij belet of ontstentenis RvC voor 2019
- bezoldiging bestuurders en commissarissen

governance

- functioneren RvC en bestuur
- naleving statuten en reglementen
- governance-inspectie Autoriteit woningcorporaties
- oordeelsbrieven toezichthouders

investingen

- rendementskader voor investeringen (bijlage bij investeringsstatuut)
- (des)investeringsvoorstellen (groot onderhoud, nieuwbouw/aankopen, verkopen)

financiën

- tertiaalrapportages bedrijfsvoering, inclusief klachtenrapportage
- risicomangementrapportages
- intern controleplan IAD boekjaar 2019
- rapportages Interne Accountants Dienst
- begroting 2020 en meerjarenbegroting, inclusief stresstest en herstelplan
- indicatie bestedingsruimte woningcorporaties (IBW)
- uitgebreide evaluatie functioneren externe accountant
- opdracht externe accountant controle 2019
- managementletter externe accountant
- volgen en verantwoording van deelnemingen, verbindingen en samenwerkingsverbanden
- jaarrekening en jaarverslag 2018 (inclusief controleverklaring en assurancerapporten externe accountant)
- Aedes benchmark

maatschappelijke rol

- bod op de woonvisie aan gemeenten
- huurdersparticipatie
- woonruimteverdeling
- leefbaarheid
- maatschappelijke visitatie (2020)

Overleg met huurders

De RvC onderhoudt goed contact met de huurdersvertegenwoordiging. De raad wordt periodiek geïnformeerd over de contacten met de huurdersorganisaties en de onderwerpen die daarbij centraal staan. De contacten verlopen met name via de commissarissen die op voordracht van de huurders zijn

benoemd en de voorzitter van de raad. Ten minste eenmaal per jaar wordt een gezamenlijke bijeenkomst van de RvC met de huurdersvertegenwoordiging georganiseerd. De raad is van mening dat de betrokkenheid en de inzet van de huurdersvertegenwoordiging groot zijn.

Overleg met de ondernemingsraad

De voorzitter en een lid van de RvC 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 van de raad afschriften van belangrijke advies- en instemmingsverzoeken.

Overleg overige stakeholders

De RvC vindt het belangrijk ook andere stakeholders van WonenBreburch te ontmoeten, bijvoorbeeld de gemeenten Tilburg en Breda. De leden van de RvC wonen daarom geregeld externe activiteiten/festiviteiten bij, om zo in een informele setting contact te leggen met belanghebbenden (aanspreekbaarheid). Enkele voorbeelden van bijeenkomsten in 2019 waarbij (leden van) de raad stakeholders van WonenBreburch ontmoette(n):

- Diverse commissarissen hebben huurdersactiviteiten en festiviteiten rondom bouw 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 excursies zijn commissarissen (onder meer) in gesprek gegaan met huurders en relaties en medewerkers van WonenBreburch.
- Voor de zomer organiseerde WonenBreburch een stakeholdersbijeenkomst voor 140 samenwerkingspartners uit Breda en Tilburg over de (praktische) problemen die statushouders ondervinden bij hun integratie in de lokale samenleving.

Aan het einde van het jaar was er een stakeholdersbijeenkomst over (alternatieve) collectieve woonvormen en de kracht van het collectief.

Bij beide bijeenkomsten waren ook commissarissen aanwezig.

Aanspreekbaarheid (en zichtbaarheid) voor medewerkers

De RvC wil aanspreekbaar zijn voor medewerkers van WonenBreburch en voeling hebben met het werkveld. In 2019 heeft de raad verder gewerkt aan zijn zichtbaarheid door de frequentie van de gesprekken met (individuele) medewerkers te verhogen en nieuwsberichten over (het werk van) de RvC op het intranet van WonenBreburch te plaatsen.

Tot slot

Dankwoord en vooruitblik

De RvC spreekt zijn waardering uit voor de inzet en betrokkenheid van bestuur en medewerkers van WonenBreburch. Er is in 2019 veel werk verzet. Tevens dankt de raad de huurdersorganisaties en de ondernemingsraad voor het open en constructieve overleg en hun inzet voor WonenBreburch en zijn huurders.

Slotverklaring

Het bestuur van WonenBreburch heeft het jaarverslag 2019 (inclusief jaarrekening 2019) opgesteld. Accountant EY heeft de jaarrekening gecontroleerd en het jaarverslag beoordeeld en een goedkeurende controleverklaring afgegeven.

Het jaarverslag en de toelichting zijn door de RvC vastgesteld op 19 mei 2020.

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

ir. M.A.P. Huijsmans (vicevoorzitter)

W.J.M. Corsten MSM

C. Rombouts RA

dr. V.J.M. Smit

mr. M.J.H. Clercx



Jaarrekening

Jaarrekening 2019 Stichting WonenBreborg

1. Geconsolideerde balans (voor resultaatbestemming)

(bedragen x € 1.000)

Activa	31-12-2019	31-12-2018
1 Vaste activa		
<i>1.1 Materiële vaste activa</i>		
1.1.1 Daeb vastgoed in exploitatie	2.777.212	2.663.249
1.1.2 Niet-daeb vastgoed in exploitatie	292.606	332.330
1.1.3 Overige zaken in exploitatie	1.101	300
1.1.4 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	86.764	85.048
1.1.5 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	19.134	18.550
1.1.6 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	6.962	7.814
Totaal materiële vaste activa	3.183.779	3.107.291
<i>1.2 Financiële vaste activa</i>		
1.2.1 Vorderingen op joint ventures	-	-
1.2.2 Andere deelnemingen	33	782
1.2.3 Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	346	392
1.2.4 Latente belastingvordering(en)	1.011	4.184
1.2.5 Leningen u/g	-	-
1.2.6 Overige financiële vaste activa	13.367	11.208
Totaal financiële vaste activa	14.757	16.566
Totaal vaste activa	3.198.536	3.123.857
2 Vlottende activa		
<i>2.1 Voorraden</i>		
2.1.1 Vastgoed bestemd voor verkoop	6.511	7.645
2.1.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	-72	214
2.1.3 Overige voorraden	346	326
Totaal voorraden	6.785	8.185
2.1.4 Onderhanden projecten	-	315
<i>2.2 Vorderingen</i>		
2.2.1 Huurdebiteuren	1.243	1.293
2.2.2 Gemeente en Rijk	4	2
2.2.3 Overige vorderingen	38	551
2.2.4 Vorderingen op joint ventures	-	-
2.2.5 Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	-	-
2.2.6 Belasting en premies sociale verzekeringen	-	162
2.2.7 Overlopende activa	2.814	2.949
Totaal vorderingen	4.099	4.957
<i>2.3 Liquide middelen</i>		
Totaal vlottende activa	42.914	23.290
Totaal activa	3.241.450	3.147.147

De vergelijkende cijfers per 31-12-2018 zijn aangepast vanwege de samenvoeging per 1-1-2019 met een deel van WSG.

(bedragen x € 1.000)

Passiva	31-12-2019	31-12-2018
3 Groepsvermogen		
3.1 Groepsvermogen	2.120.032	1.753.120
3.2 Resultaat boekjaar	174.736	366.912
Totaal groepsvermogen	2.294.768	2.120.032
4 Egalisatierekeningen		
4.1 Egalisatierekening leveringen en diensten huurders	698	868
Totaal egalisatierekeningen	698	868
5 Voorzieningen		
5.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	1.428	1.860
5.2 Voorziening latente belastingverplichtingen	-	-
5.3 Overige voorzieningen	1.710	2.136
Totaal voorzieningen	3.138	3.996
6 Langlopende leningen		
6.1 Leningen overheid	9.800	10.366
6.2 Leningen kredietinstellingen	686.452	784.918
6.3 Leningen derden	64.300	64.297
6.4 Waarborgsommen	1.250	1.275
6.5 Terugkoopverplichting verkoop onder voorwaarden	83.686	83.509
Totaal langlopende leningen	845.488	944.365
7 Kortlopende schulden		
7.1 Schulden aan kredietinstellingen	-	-
7.2 Schulden aan gemeente	2.986	3.812
7.3 Schulden aan leveranciers	6.966	5.911
7.4 Schulden aan belastingen en sociale verzekeringen	12.678	4.159
7.5 Schulden ter zake van pensioenen	294	16
7.6 Aflossingsdeel leningen komend boekjaar	50.962	38.651
7.7 Schulden aan joint ventures	-	-
7.8 Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	-	1.171
7.9 Overlopende passiva	23.472	24.166
Totaal kortlopende schulden	97.358	77.886
Totaal passiva	3.241.450	3.147.147

De vergelijkende cijfers per 31-12-2018 zijn aangepast vanwege de samenvoeging per 1-1-2019 met een deel van WSG.

2. Geconsolideerde functionele winst-en-verliesrekening

(bedragen x € 1.000)

	2019	2018
8.1 Huuropbrengsten	178.491	177.160
8.2 Opbrengsten servicecontracten	9.296	9.142
8.3 Lasten servicecontracten	-9.229	-8.812
8.4 Overheidsbijdragen	-	675
8.5 Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-13.301	-13.947
8.6 Lasten onderhoudsactiviteiten	-50.226	-49.014
8.7 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-26.391	-27.356
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	88.640	87.848
9.1 Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	1.026	5.152
9.2 Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	-972	-1.209
9.3 Toegerekende organisatiekosten	-	-
9.4 Toegerekende financieringskosten	-	-
Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	54	3.943
10.1 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	98.571	32.311
10.2 Toegerekende organisatiekosten	-2.108	-2.452
10.3 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-87.659	-25.152
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	8.804	4.707
11.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	163	-4.430
11.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	135.161	370.993
11.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	1.562	1.375
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	136.886	367.938
12.1 Opbrengst overige activiteiten	391	338
12.2 Kosten overige activiteiten	-23	-20
Nettoresultaat overige activiteiten	368	318
13.1 Overige organisatiekosten	-3.162	-4.664
13.2 Leefbaarheid	-3.103	-2.994
Bedrijfsresultaat	228.487	457.096
14.1 Waardeveranderingen van financiële vaste activa	971	-
14.2 Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren	558	941
14.3 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	77	92
14.4 Rentelasten en soortgelijke kosten	-32.843	-35.497
Saldo financiële baten en lasten	-31.237	-34.464
15. Belastingen	-22.980	-55.912
Resultaat na belastingen	174.270	366.720
16. Aandeel in resultaat van deelnemingen	466	192
Nettoresultaat	174.736	366.912

De vergelijkende cijfers over 2018 zijn aangepast vanwege de samenvoeging per 1-1-2019 met een deel van WSG.

3. Geconsolideerd kasstroomoverzicht (directe methode)

(bedragen x € 1.000)

	2019	2018
Operationele activiteiten		
Ontvangsten:		
Huren	178.284	174.396
Vergoedingen	13.905	13.371
Overheidsontvangsten	365	894
Overige bedrijfsontvangsten	1.031	842
Renteontvangsten	66	464
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	193.651	189.967
Uitgaven:		
Personeelsuitgaven	-22.247	-22.245
Onderhoudsuitgaven	-29.488	-23.895
Overige bedrijfsuitgaven	-35.330	-35.738
Renteuitgaven	-32.732	-35.369
Verhuurdersheffing	-16.696	-17.493
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-271	-447
Vennootschapsbelasting	-11.048	-
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	-147.812	-135.187
Kasstroom uit operationele activiteiten	45.839	54.780
(Des)investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	89.139	28.234
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VoV) na inkoop in dPi periode	3.324	3.868
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet-woongelegenheden	714	521
Verkoopontvangsten grond	6.599	4.939
(Des)investeringsontvangsten overig	24	25
<i>Tussentelling ingaande kasstroom MVA</i>	99.800	37.587
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur, woon- en niet-woongelegenheden	-13.952	-33.364
Woningverbetering, woon- en niet-woongelegenheden	-13.150	-13.484
Aankoop, woon- en niet-woongelegenheden	-	-115
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet-woongelegenheden	-	-
Aankoop woongelegenheden (VoV) voor doorverkoop	-5.193	-6.704
Aankoop grond	-279	-2.441
Verkoop groepsmaatschappijen	-	-
Investerings overig	-1.006	-1.023
Externe kosten bij verkoop	-77	-69
<i>Tussentelling MVA uitgaande kasstroom</i>	-33.657	-57.200
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i>	66.143	-19.613
FVA		
Ontvangsten verbindingen	-280	998
Ontvangsten overig	-	85
Uitgaven verbindingen	-3.068	-413
Uitgaven overig	-	-
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</i>	-3.348	670
Kasstroom uit (des)investerings	62.795	-18.943
Financieringsactiviteiten		
Ingaand		
Nieuwe te borgen leningen	-	31.000
Uitgaand		
Aflossing geborgde leningen	-84.716	-61.784
Aflossing ongeborgde leningen daeb investeringen	-3	-3
Aflossing ongeborgde leningen niet-daeb investeringen	-1.718	-7.474
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-86.437	-38.261
Mutatie liquide middelen	22.197	-2.424
Liquide middelen per 1-1	9.833	12.257
Liquide middelen per 31-12	32.030	9.833
Mutatie	22.197	-2.424

De vergelijkende cijfers over 2018 zijn niet aangepast voor de samenvoeging per 1-1-2019 met een deel van WSG.

4. Overzicht van het totaalresultaat

In 2019 zijn geen mutaties in het eigen vermogen buiten het resultaat om verwerkt; daarom is er geen tabel opgenomen.

5. Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening

Algemeen

Stichting WonenBreborg is statutair gevestigd in Tilburg en is ingeschreven bij het Handelsregister Kamer van Koophandel onder nummer 20067125. Het postadres van Stichting WonenBreborg is postbus 409, 5000 AK Tilburg.

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2019 tot en met 31 december 2019. Alle bedragen zijn in euro's, tenzij anders vermeld.

Continuïteit van de activiteiten

De in de onderhavige jaarrekening gehanteerde grondslagen van waardering en resultaatbepaling zijn gebaseerd op de veronderstelling van continuïteit van de stichting.

Groepsverhoudingen

Stichting WonenBreborg te Tilburg staat aan het hoofd van een groep rechtspersonen. Stichting WonenBreborg is een toegelaten instelling in de zin van artikel 19 van de Woningwet. De stichting stelt zich ten doel uitsluitend werkzaam te zijn op het gebied van de volkshuisvesting zoals omschreven in artikel 45 van de Woningwet. Zij streeft daarbij naar het bevorderen van een goede huisvesting van de tot haar doelgroepen behorende personen in de regio Tilburg en Breda.

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

Geconsolideerde maatschappijen:

Naam	deelnemingspercentage	hoofdactiviteit
WonenBreborg Holding BV	100%	tussenholding
WonenBreborg Project Talmazone BV	100%	projectontwikkeling
WonenBreborg Project Quirijnboulevard BV	100%	projectontwikkeling
WonenBreborg Project Groeseind BV	100%	projectontwikkeling
VOF Groeseind	50% (indirect)	projectontwikkeling (partner: Janssen de Jong Projectontwikkeling BV)
WonenBreborg Project Dr. Struyckenplein BV	100%	projectontwikkeling
VOF Ontwikkelingscombinatie Dr. Struyckenplein (deze vof is in 2019 geliquideerd)	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:

Naam	deelnemingspercentage	hoofdactiviteit
Breedband Tilburg BV	24,33%	exploitatie glasvezelnet
Stichting Brabants Investeringsfonds Nieuwbouwwoningen Project Havenmeester	25%	financiering 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.

Stelselwijziging bij de waardering van belastinglatenties

Tot en met 2018 waardeerde WonenBreborg zijn belastinglatenties nominaal. Besloten is vanaf 2019 deze latenties tegen contante waarde op te nemen. De waardering van latente belastingvorderingen en -verplichtingen tegen contante waarde is op basis van de Richtlijn voor de Jaarverslaggeving RJ 272.404 toegestaan, waarbij discontering moet plaatsvinden tegen de netto rente. Dit is de voor WonenBreborg geldende rente voor langlopende leningen onder aftrek van het toepasselijk belastingtarief. Voor 2018 is dat 2,85%.

Aanpassing vergelijkende cijfers van vermogen en resultaat

Als gevolg van de waardering van belastinglatenties tegen contante waarde met ingang van 2019, is hierna vermeld of de vergelijkende cijfers van de balans per 31 december 2018 en het resultaat in 2018 zijn aangepast alsmede wat de invloed van deze stelselwijziging op de cijfers van 2019 is geweest.

Latentie vastgoed

Per 1 januari 2018 was voor het vastgoed een actieve belastinglatentie van € 969.000 opgenomen voor verwachte verkopen en sloop van woningen. Omdat de verwachte realisatie hiervan binnen korte termijn zou plaatsvinden, heeft de waardering tegen contante waarde vrijwel geen invloed en blijft daarom buiten beschouwing. Eind 2018 was de commerciële waardering van het vastgoed in exploitatie € 15,6 miljoen hoger dan fiscaal. In dit geval dient voor de bepaling van de latentie hier ook het waarderingsverschil voor het vastgoed in ontwikkeling (i.o.) betrokken te worden. Dit vastgoed wordt immers binnen afzienbare tijd in exploitatie genomen. Bij vastgoed i.o. was eind 2018 sprake

van een fiscaal hogere waardering van € 21 miljoen. Per saldo resteerde dus een waarderingsverschil van € 5,4 miljoen, waarvan beoordeeld moet worden of hiervoor een latentie opgenomen moet worden. Omdat dit verschil niet in de voorzienbare toekomst wordt gerealiseerd, is geen latente belastingvordering opgenomen.

Vanaf 2019 waarderen we belastinglatenties niet meer nominaal, maar tegen contante waarde. Hierbij gaan we ervan uit dat toekomstige verkoopresultaten jaarlijks aan de fiscale herinvesteringsreserve worden toegevoegd en dat hierover dus niet binnen de overzienbare termijn fiscaal wordt afge-rekend. Bij een disconteringsvoet van 2,85% (netto-rente) is de contante waarde van deze vordering vrijwel gelijk aan nul. De stelselwijziging heeft dus geen invloed op de omvang van de actieve belastinglatenties voor vastgoed per 1 januari 2018 en per 31 december 2018.

Eind 2019 is de nominale passieve latentie inzake het gehele vastgoed € 4.5 miljoen. Bij nominale waardering zou deze latentie ten laste van het resultaat eind 2019 op balans als een voorziening zijn opgevoerd. Bij de nieuwe waardering tegen contante waarde van latenties vanaf 2019 gaan we ervan uit dat dit verschil vanwege de lange termijn tot realisatie, afneemt tot vrijwel nul.

Latentie fiscale verliesverrekening

Voor de compensabele verliezen is in de balans een latentie opgenomen. Per 1 januari 2018 was sprake van een compensabel verlies van € 229 miljoen. Eind 2018 resteerde hiervan nog een verlies van € 11,7 miljoen. Op basis van meerjarenprognoses was de verwachting dat de compensabele verliezen binnen een jaar geheel tot verrekening gaat komen. Tegen een tarief voor vennootschapsbelasting van 25% betekent dit een actieve latentie per 1 januari 2018 van € 57,4 miljoen en eind 2018 van € 2,9 miljoen. Omdat het is toegestaan latenties met een korte looptijd tegen nominale waarde te waarderen, blijven deze latenties ultimo 2018 ongewijzigd.

Eind 2019 is geen sprake meer van verrekenbare fiscale verliezen.

Leningen o/g

In de jaarrekening 2018 is voor de leningenportefeuille een latente belastingvordering ad € 1,3 miljoen 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). Per 1 januari 2018 is deze latentie € 1,7 miljoen. De latentie loopt af over de resterende looptijd van de leningen. Eind 2018 is bij de waardering van de latentie rekening gehouden met de daling van het toekomstige belastingtarief naar 20,5%. Als gevolg van de stelselwijziging wordt deze latentie nu gewaardeerd tegen contante waarde. Berekend over 18 jaar realisatie tegen de netto-rente en tegen het nu te verwachten belastingtarief van 21,7% is de contante waarde vrijwel gelijk. Dit geldt ook voor de waardering van deze latentie per 1 januari 2018. Een aanpassing van de balans per 1 januari 2018 en per 31 december 2018 blijft daarom achterwege.

Eind 2019 resulteert een actieve latentie voor leningen tegen contante waarde van € 1 miljoen. De nominale waarde hiervan is € 1,2 miljoen.

Het cumulatieve effect van de stelselwijziging op de cijfers over 2018 en 2019 is als volgt:

Tabel effect stelselwijziging waardering belastinglatenties van nominaal naar contante waarde	1 januari 2018 voor stelsel- wijziging	verschil	1 januari 2018 na stelsel- wijziging	31 december 2018 voor stelsel- wijziging	verschil	31 december 2018 na stelsel- wijziging
Balans latentie belastingvorderingen:						
M.b.t. verschil waardering leningen	1.737	-	1.737	1.255	-	1.255
M.b.t. Fiscale verliesverrekening	57.364	-	57.364	2.929	-	2.929
M.b.t. verschil waardering vastgoed	969	-	969	-	-	-
Totaal	60.070	-	60.070	4.184	-	4.184
	1 januari 2019 voor stelsel- wijziging	verschil	1 januari 2019 na stelsel- wijziging	31 december 2019 voor stelsel- wijziging	verschil	31 december 2019 na stelsel- wijziging
Balans latentie belastingvorderingen:						
M.b.t. verschil waardering leningen	1.255	-	1.255	1.011	-	1.011
M.b.t. Fiscale verliesverrekening	2.929	-	2.929	-	-	-
M.b.t. verschil waardering vastgoed	-	-	-	-4.893	4.893	-
Totaal	4.184	-	4.184	-3.882	4.893	1.011
Winst- en verliesrekening:	2018 voor stelsel- wijziging	verschil	2018 na stelsel- wijziging	2019 voor stelsel- wijziging	verschil	2019 na stelsel- wijziging
Belastingresultaat: mutatie latenties	55.912	-	55.912	-3.173	-4.893	-8.066

Over het effect van de stelselwijziging op 2020 en latere jaren is geen indicatie te geven omdat toekomstige verschillen in commerciële en fiscale waardering afhankelijk zijn van de waardeontwikkeling van het vastgoed. Deze ontwikkeling is niet met enige zekerheid aan te geven.

Latentie uit hoofde van samenvoeging WSG-vastgoed

Op 1 januari 2019 is een deel van het vastgoed van WSG overgedragen aan WonenBregburg. Omdat sprake is van een samenvoeging, worden ook de vergelijkende cijfers van de balans per 31 december 2018 hiervoor aangepast. De overgedragen fiscale boekwaarde van dit vastgoed ultimo 2018 bedraagt € 44,4 miljoen. De commerciële marktwaarde in verhuurde staat is € 36,6 miljoen. Dit betekent per 31 december 2018 een positief waarderingsverschil dat kan leiden tot een actieve latentie. Bij dit vastgoed gaan we er ook van uit dat toekomstige verkoopresultaten jaarlijks aan de fiscale herinvesteringsreserve worden toegevoegd en dat hierover dus niet binnen de overzienbare termijn fiscaal wordt afgerekend. Bij een disconteringsvoet van 2,85% (nettorente) is de contante waarde van deze vordering gelijk aan nul. De stelselwijziging heeft dus geen invloed op de actieve belastinglatenties voor vastgoed per 31 december 2018.

Toelichting op de verwerking van de samenvoeging met WSG

Per 1 januari 2019 is, als uitvloeisel van de opheffing van WSG, een deel van de activa en passiva van WSG met WonenBregburg samengevoegd. Vanwege de maatschappelijke motieven bij deze transactie en omdat geen koopsom is betaald, is deze transactie in gevolge de Richtlijn voor de Jaarverslaggeving RJ 216.605 aangemerkt als een samensmelting van belangen zodat conform RJ 216.3 de 'Pooling of Interests-methode' is toegepast. Bij de toepassing van deze methode worden de activa en passiva van beide entiteiten conform RJ 216.607 tegen hun bestaande boekwaarde opgenomen.

In de jaarrekening van WonenBreborg zijn de activa en passiva ultimo 2019 en 2018 van beide entiteiten verwerkt, alsmede hun baten en lasten over 2019 en de ter vergelijking toegevoegde cijfers over 2018. De baten en lasten van het WSG-deel over 2018 zijn daarbij grotendeels pro rata berekend. Bij deze samenvoeging zijn de waarderingsgrondslagen van de activa en passiva van het WSG-deel geharmoniseerd naar die van WonenBreborg en is effect hiervan direct in het eigen vermogen verwerkt.

Bij de samenvoeging met WSG is vastgelegd dat geen fiscaal verrekenbare verliezen worden overgenomen. Ook mogen fiscaal potentiële verliezen in het WSG-vastgoed per 1-1-2019 ten gevolge van hogere fiscale waardering van dit vastgoed niet worden verrekend met fiscale winsten van WonenBreborg.

Tabel Verwerking WSG-transactie in de balans per 31-12-2018 in €			
Specificatie verwerking WSG transactie	samengevoegd deel WSG conform Jaarrekening WSG 2018	effect harmonisatie	mutatie in balans WonenBreborg 31-12-2018
Activa:			
Materiële vaste activa i.e.	31.742.318,00	4.866.953,42	36.609.271,42
Kortlopende vorderingen	121.016,00		121.016,00
totaal activa:	31.863.334,00		36.730.287,42
Passiva:			
Langlopende leningen	-31.863.334,00	13.978.723,00	-17.884.611,00
Overige reserves	-	-18.845.676,42	-18.845.676,42
totaal passiva:	-31.863.334,00	-	-36.730.287,42

Ook de vergelijkende cijfers over 2018 van de winst-en-verliesrekening zijn aangepast voor de samenvoeging met een deel van het WSG-vastgoed. Het effect hiervan is een winst van € 2,2 miljoen. De specificatie is hieronder weergegeven.

Tabel Winst-en-verliesrekening 2018 (bedragen x € 1.000)

	WBB 2018	WSG 2018	aangepast
8.1 Huuropbrengsten	174.646	2.514	177.160
8.2 Opbrengsten servicecontracten	8.916	226	9.142
8.3 Lasten servicecontracten	-8.596	-216	-8.812
8.4 Overheidsbijdragen	675	-	675
8.5 Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-13.910	-37	-13.947
8.6 Lasten onderhoudsactiviteiten	-48.617	-397	-49.014
8.7 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-27.089	-267	-27.356
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	86.025	1.823	87.848
Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	3.763	-	3.763
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	4.707	-	4.707
11.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-4.430	-	-4.430
11.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	368.872	2.121	370.993
11.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	1.375	-	1.375
11.4 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	-	-	-
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	365.817	2.121	367.938
Nettoresultaat overige activiteiten	315	-	315
13.1 Overige organisatiekosten	-4.279	-378	-4.657
13.2 Leefbaarheid	-2.991	-3	-2.994
Bedrijfsresultaat	-7.270	-381	-7.651
14.1 Waardeveranderingen van financiële vaste activa	-	-	-
14.2 Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren	948	-	948
14.3 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	130	-	130
14.4 Rentelasten en soortgelijke kosten	-34.168	-1.318	-35.486
Saldo financiële baten en lasten	-33.090	-1.318	-34.408
15. Belastingen	-55.886	-26	-55.912
Resultaat na belastingen	364.381	2.219	366.600
16. Aandeel in resultaat van deelnemingen	312	-	312
Nettoresultaat	364.693	2.219	366.912

Algemene grondslagen voor de opstelling van de geconsolideerde jaarrekening

Regelgeving

WonenBregburg heeft de enkelvoudige jaarrekening en de geconsolideerde jaarrekening opgesteld met inachtneming van artikel 35 van de Woningwet. Het eerste lid van dit artikel schrijft de toepassing van BW2 Titel 9 voor, behoudens enkele specifieke uitzonderingen. Behalve de Woningwet zijn 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 in het bijzonder. De jaarrekening is vastgesteld op 19 mei 2020.

Oordelen en schattingen

Bij de toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt het bestuur van WonenBregburg zich diverse oordelen en schattingen. De belangrijkste oordelen en schattingen hebben betrekking op de activa in exploitatie (zowel het sociaal als 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 WonenBregburg 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 WonenBregburg 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 2019 bedraagt deze grens € 720,42 (2018: € 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.

WonenBreburg kwalificeert het sociaal vastgoed als bedrijfsmiddel, aangezien WonenBreburg 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 uitponden of doorexplotatie. Dit is op complexniveau bepaald.

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 en onder eventuele aftrek van een gevormde voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen.

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 marktwaarde. Het Besluit actuele waarde is niet van toepassing. Op grond van artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering tegen marktwaarde plaats, overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig 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 waarden marktwaarde' schrijft de macro-economische parameters voor. Daarnaast geeft het per vastgoedtype op basis van een aantal objectkenmerken de modelparameters. Als de corporatie kiest voor de zogeheten basisversie mag er niet worden afgeweken van deze macro-economische en modelparameters. 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 waarderingsmodellen. 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.

Bij alle typen vastgoed worden de vigerende huurcontracten als uitgangspunt genomen in de marktwaarde. Dit betekent dat bij verhuurde eenheden de actuele huur als aanvangshuur dient. Bij leegstand is dat de markthuur. Na mutatie wordt het vastgoed verkocht of gaat de huur naar de markthuur, zoals hierboven beschreven.

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 voor 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 geïnclassificeerd 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'.

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.

De herclassificatie van vastgoed in exploitatie naar in ontwikkeling vindt plaats bij aanvang van de activiteiten voor de herontwikkeling van bestaand vastgoed. Startpunt hiervoor is het uitvoeringsbesluit, de sloopvergunning en het begin van de werkzaamheden (fysieke sloop). De vrijgekomen grond na sloop van bestaand vastgoed ten behoeve van nieuwbouw wordt als vastgoed in ontwikkeling geactiveerd. Voor de waardering zijn (in geval van sociale verhuur) de grondprijzen van de betreffende gemeente bepalend.

Herclassificatie van vastgoed in ontwikkeling naar vastgoed in exploitatie vindt plaats bij aanvang van de exploitatie-activiteiten. Dit is gedefinieerd als het moment dat het vastgoed is opgeleverd door de aannemer/ontwikkelaar en er geen verhuurbelemmerende opleverpunten zijn. De verkrijgingsprijs voor dit vastgoed op het moment van deze herclassificatie is de kostprijs van dit vastgoed in ontwikkeling, onder eventuele aftrek van een gevormde voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen.

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.

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

Deelnemingen

Niet-geconsolideerde deelnemingen waarin WonenBregburg invloed van betekenis uitoefent op het zakelijke en financiële beleid worden volgens 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 Koopstartverkoop 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 aangewezen zijn 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 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 gesaldeerd opgenomen onder de financiële vaste activa, respectievelijk voorzieningen.

De waardering van latente belastingverplichtingen en -vorderingen wordt gebaseerd op de fiscale gevolgen van de door WonenBregburg per balansdatum voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van activa, voorzieningen, schulden of overlopende passiva. Latente vorderingen worden opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er in de toekomst belastbare winsten zijn die voor realisatie van het tijdelijk verschil dan wel voor compensabele verliezen kunnen worden aangewend. Hierbij wordt uitgegaan van het belastingtarief dat naar verwachting bij de afwikkeling van verschillen van toepassing zal zijn. Met ingang van 2019 worden de latente belastingverplichtingen en -vorderingen gewaardeerd tegen contante waarde. De latenties krijgen hierdoor, gezien het langlopend karakter, een meer realistische waarde. Als disconteringsvoet gebruiken wij de nettorente. Dit is de voor WonenBregburg geldende gemiddelde rente van langlopende leningen onder aftrek van het toepasselijke belastingtarief.

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 eigenvermogensinstrument.

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.

Voor de berekening van de voorziening als marktwaarde in verhuurde staat wordt dezelfde waardering gebruikt als voor het vastgoed in exploitatie. Dit betekent dat in de marktwaarde van projecten de beleidshuur in plaats van de markthuur is gehanteerd als aanvangshuur en dat wordt uitgegaan van de netto (exclusief aankoopkosten) in plaats van de bruto open marktwaarde. Verder wordt bij de waardering, indien van toepassing, nu ook rekening gehouden met de bijbetaling die aan de gemeente is verschuldigd bij uitponding en huurbepalingen die door de gemeente zijn opgelegd.

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

Voorziening pensioenen

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

Overige voorzieningen

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

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 sterftkansen 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

WonenBreborg 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 huurderiving wegens leegstand.

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 goedgekeurde bijdragen of subsidies van de overheid geboekt, tenzij deze betrekking hebben op investeringen/verbeteringen en de bijdragen hierop in mindering mogen worden gebracht (STEP-subsidie).

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	
	2019	2018	2019	2018
Stand per 1 januari	2.663.249	2.270.547	332.330	298.993
Mutaties				
Opleveringen	11.473	34.892	84	-
Aankopen	172	155	-	-
Woningverbeteringen	6.204	5.582	1.204	312
Desinvesteringen: verkopen	-24.471	-3.563	-58.640	-21.590
Desinvesteringen: sloop	-99	-4.475	-	-45
Herclassificatie: daeb <-> niet-daeb	-151	-2.387	151	2.387
Herclassificatie: van verkoop onder voorwaarden	2.936	4.941	2.017	1.318
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	118.978	344.096	12.724	29.430
Mutatie voorraad koopwoningen	-1.079	-140	2.736	-1.483
Totaal mutaties	113.963	379.101	-39.724	10.329
Verwerking WSG in eindsaldo 2018	-	15.260	-	21.349
Herclassificatie: daeb <-> niet-daeb WSG	-	-1.659	-	1.659
Boekwaarde per 31 december	2.777.212	2.663.249	292.606	332.330
Inbegrepen ongerealiseerde herwaardering	1.435.954	1.323.287	85.120	78.816

De stand per 1-1-2019 is aangepast vanwege de gedeeltelijke samenvoeging met WSG per 1-1-2019. Bij de samenvoeging van het overgenomen bezit van WSG, heeft WonenBregburg de labeling van een deel van dat bezit geherclassificeerd omdat WonenBregburg het voor een ander gebruiksdoel heeft aangemerkt.

Tabel 1.1.3 Overige zaken in exploitatie	2019	2018
Stand per 1 januari	300	149
Mutaties		
Investeringen	912	-
Afschrijvingen	-111	-113
Herclassificatie: van vastgoed in ontwikkeling	-	264
Desinvesteringen	-	-
Totaal mutaties	801	151
Boekwaarde per 31 december	1.101	300

Tabel 1.1.4 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	2019	2018
Stand per 1 januari	85.048	85.447
Mutaties		
Herclassificatie: naar MVA in exploitatie	-4.954	-6.259
Herclassificatie: naar vastgoed bestemd voor verkoop	-523	-389
Mutatie marktwaarde inzake terugkopen	405	320
Mutatie marktwaarde	6.788	5.929
Totaal mutaties	1.716	-399
Boekwaarde per 31 december	86.764	85.048

Tabel 1.1.5 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	2019	2018
Stand per 1 januari	18.550	29.187
Mutaties		
Investerings	14.224	26.150
Activerings	-11.557	-34.892
Inbreng sloopwaarde	99	4.423
Herclassificatie: naar overige zaken in exploitatie	-	-264
Opleverings: nieuwbouw beschikking voorziening	-2.546	-3.790
Mutatie saldering voorziening beleid	2.285	-2.257
Herclassificatie: naar vastgoed bestemd voor verkoop	-2.558	-
Waardemutaties	637	-7
Totaal mutaties	584	-10.637
Boekwaarde per 31 december	19.134	18.550

Tabel 1.1.6 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2019	2018
Stand per 1 januari	7.814	8.739
Mutaties		
Investerings	971	905
Desinvesterings	-23	-20
Afschrijvingen	-1.800	-1.810
Herwaardering	-	-
Totaal mutaties	-852	-925
Boekwaarde per 31 december	6.962	7.814

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 woongelegenheden 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 woningwaarderingstelsel.
- Indien de maximale huur hoger is dan de liberalisatiegrens, is de nieuwe huur de markthuur.

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

Parameters woongelegenheden	2019	2020	2021	2022	2023 e.v.
Prijsinflatie	2,6%	1,3%	1,5%	1,8%	2,0%
Looninflatie	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%
Bouwkostenstijging	4,4%	3,5%	2,5%	2,5%	2,5%
Leegwaardestijging	7,1%	4,6%	2,0%	2,0%	2,0%
Instandhoudingsonderhoud per vhe, EGW	€ 1.116	indexeren met bouwkostenstijging			
Instandhoudingsonderhoud per vhe, MGW	€ 1.207	indexeren met bouwkostenstijging			
Instandhoudingsonderhoud per vhe, studenteneenheid	€ 596	indexeren met bouwkostenstijging			
Instandhoudingsonderhoud per vhe, zorgeneid (extramuraal)	€ 975	indexeren met bouwkostenstijging			
Beheerkosten per vhe, EGW	€ 447	indexeren met looninflatie			
Beheerkosten per vhe, MGW	€ 439	indexeren met looninflatie			
Beheerkosten per vhe, studenteneenheid	€ 413	indexeren met looninflatie			
Beheerkosten per vhe, zorgeneid (extramuraal)	€ 405	indexeren met looninflatie			
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)		0,18%	0,18%	0,18%	0,18%
Verhuurderheffing (% van de WOZ)		0,562%	0,562%	0,563%	0,537%/0,538%
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar - zelfstandige eenheden		1,0%	1,2%	1,3%	0,5%
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar - onzelfstandige eenheden		0%	0%	0%	0%
Huurderving (% van de huursom)		1,0%	1,0%	1,0%	1,0%
Mutatiekans bij doorexploiteren		17,2%	17,2%	17,2%	17,2%
Mutatiekans bij uitponden		9,1%	8,7%	8,7%	7,5%
Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegwaarde)		1,4%	1,4%	1,4%	1,4%
Disconteringsvoet		6,6%	6,6%	6,6%	6,6%

Voor de splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 531 per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 3% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Parameters bedrijfsmatig, maatschappelijk en zorg onroerend goed	2019	2020	2021	2022	2023 e.v.
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo	€ 8,14	indexeren met bouwkostenstijging			
Mutatieonderhoud per m2 bvo, BOG (excl. btw)	€ 9,40	indexeren met bouwkostenstijging			
Mutatieonderhoud per m2 bvo, MOG (incl. btw)	€ 11,40	indexeren met bouwkostenstijging			
Mutatieonderhoud per m2 bvo, ZOG (incl. btw)	€ 11,40	indexeren met bouwkostenstijging			
Beheerkosten % van de markthuur, BOG		3,0%	3,0%	3,0%	3,0%
Beheerkosten % van de markthuur, MOG		2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Beheerkosten % van de markthuur, ZOG		2,5%	2,5%	2,5%	2,5%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ) BOG en MOG		0,35%	0,35%	0,35%	0,35%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ) ZOG		0,36%	0,36%	0,36%	0,36%
Disconteringsvoet		7,61%	7,61%	7,61%	7,61%

Parameters parkeerplaatsen	2019	2020	2021	2022	2023 e.v.
Instandhoudingsonderhoud, parkeerplaats	€ 76	indexeren met bouwkostenstijging			
Instandhoudingsonderhoud, garagebox	€ 96	indexeren met bouwkostenstijging			
Beheerkosten, parkeerplaats	€ 27	indexeren met looninflatie			
Beheerkosten, garagebox	€ 38	indexeren met looninflatie			
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)		0,24%	0,24%	0,24%	0,24%
Disconteringsvoet		7,13%	7,13%	7,13%	7,13%

Inschakeling taxateur

Jaarlijks wordt minimaal 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 2019 zijn als volgt getaxeerd door onze externe taxateurs, DansenVanderVegt Vastgoedconsultants B.V. en Colliers International Valuations B.V.:

- Woongelegenheden: 266 complexen voorzien van een taxatierapport, 208 complexen voorzien van een markttechnische update.
- Bedrijfsmatig, maatschappelijk en zorg onroerend goed: integraal voorzien van een taxatierapport.
- Parkeergelegenheden: integraal voorzien van een taxatierapport.

Hieronder staat per vrijheidsgraad of WonenBregburg hiervan gebruik heeft gemaakt:

- Markthuur: Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur heeft op complexniveau referenties geraadpleegd uit de NVM-database teneinde marktconforme markthuren te bepalen.
- Markthuurstijging: niet toegepast voor woningen en parkeergelegenheden. De markthuurstijging is in de basisversie gekoppeld aan prijsinflatie. Er zijn geen gegronde redenen om te verwachten dat de markthuurstijging daarvan afwijkt. Bij bedrijfsmatig, maatschappelijk en zorg onroerend goed wel toegepast.
- Exit yield: incidenteel toegepast voor woningen en parkeergelegenheden indien exit yields uit de basisversie niet aan de verwachtingen voldoen. Voor de andere vastgoedcategorieën in alle gevallen toegepast, omdat het handboek voor bedrijfsmatig, maatschappelijk en zorg onroerend goed geen eindwaarde voorschrijft. 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 de externe taxateurs en daarna getoetst door de senior makelaars van WonenBregburg.
- Leegwaardestijging: wel toegepast, omdat het gemiddelde in het handboek volgens de externe taxateurs niet passend is voor WonenBregburg.
- 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. De mutatiekans betreft het percentage eenheden in een complex dat jaarlijks muteert. In het uitpondscenario wordt standaard 100% van de muterende eenheden verkocht, tenzij een lagere verkoopkans wordt ingerekend. Bij een verkoopkans van 70% wordt 70% van de muterende eenheden verkocht en 30% doorverhuurd tegen markthuur.

WonenBreborg gebruikt naast de ervaringscijfers van de laatste 5 jaar ook object- en marktspecifieke kennis. 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, omdat er verzadiging van de markt optreedt.

- 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: toegepast bij een aantal Bredase complexen.
- Bijzondere omstandigheden: niet toegepast, omdat deze volgens de externe taxateur niet van toepassing zijn.
- Onderhoud: wel toegepast, waardoor we rekenen met gedetailleerdere objectspecifieke eigenschappen van het vastgoed. Het onderhoud wordt bepaald op basis van het VTW-type uit de 'Vastgoed Taxatiewijzer 2019' van Koeter.

In de vrijheidsgraden is 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. Deze verordening is van toepassing op 202 woningen.

Verloopstaat marktwaarde

De marktwaarde in verhuurde staat is in 2019 met € 73,1 miljoen toegenomen tot € 3,08 miljard ultimo 2019. Een overzicht van de mutaties in de marktwaarde is hieronder opgenomen:

Tabel 1.1.7 Verloopstaat marktwaarde 2018 - 2019		
Marktwaarde per 31 december 2018	3.003.224	100%
Daeb vastgoed in exploitatie	2.663.249	
Niet-daeb vastgoed in exploitatie	332.330	
Voorraad te verkopen woningen	7.645	
Marktwaarde per 31 december 2018	3.003.224	100%
Voorraadmutaties	-62.804	-2%
Methodische wijzigingen	4.809	0%
Mutatie objectgegevens	-20.732	-1%
Mutatie waarderingsparameters	151.832	5%
Marktwaarde per 31 december 2019	3.076.329	102%
Daeb vastgoed in exploitatie	2.777.212	
Niet-daeb vastgoed in exploitatie	292.606	
Voorraad te verkopen woningen	6.511	
Marktwaarde per 31 december 2019	3.076.329	

De belangrijkste verklaringen voor bovenstaande ontwikkelingen staan hieronder nader toegelicht:

- Voorraadmutaties. Opgeleverde nieuwbouw en aankopen hebben een positief effect op de marktwaarde. Verkoop en sloop hebben een negatief effect op de marktwaardeontwikkeling.
- Methodische wijzigingen. Dit betreft de waardemutatie als gevolg van verplicht voorgeschreven methodische wijzigingen zoals die blijken uit het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'. De verandering wordt vrijwel geheel veroorzaakt door de aanpassing van het inrekenen van onderhoudskosten in het doorexploiteerscenario.
- Mutatie objectgegevens (als gevolg van marktontwikkelingen). De grootste invloed heeft de ingerekende erfpacht van +/- € 43,6 miljoen (bijbetaling grondregeling in Tilburg) als gevolg van leegwaardestijgingen. In het kader van grondprijzen van de gemeente stijgt de bijbetaling namelijk, indien de verkoopprijs (leegwaarde van de woning in de marktwaarde) hoger is. Daarnaast zorgt de gestegen contractuur tot een stijging van de marktwaarde (+ € 30,1 miljoen).

- Mutatiewaarderingsparameters. De algeheel lager ingeschatte discontovoet zorgt voor een effect van circa € 45,1 miljoen positieve marktwaardemutatie.

De toename van de leegwaardes en markthuren van het vastgoed leiden tot een hogere marktwaarde van respectievelijk € 136,2 en € 26,9 miljoen.

Lagere mutatie- en verkoopkansen doen de marktwaarde met € 38,9 miljoen dalen.

Schattingen

Toekomstige marktontwikkelingen, waarop zowel door interne als 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	6,56%	+10%	-€ 234,4	-8,1%
Vrije verkoopwaarde	€ 167.900	-/-10%	-€ 136,2	-4,7%
Mutatiegraad doorexpluiten (complexen doorexploteerscenario)	17,20%	-/- 10%	-€ 54,2	-1,9%
Mutatiegraad uitponden (complexen uitpondscenario)	9,10%			
Instandhoudingsonderhoud	€ 1.106 per vhe	+ € 100	-€ 45,2	-1,6%

bedrijfsmatig, maatschappelijk en zorg onroerend goed				
Parameters	gehanteerd in reële waarde	stel mogelijke afwijking	effect op marktwaarde	
			in miljoenen €	in % van de reële waarde
Markthuur	€ 118 per m2 VVO	-/-10%	-€ 14,2	-10,7%
Disconteringsvoet	7,61%	+10%	-€ 8,9	-6,7%
Maanden leegstand na afloop contract	8,5	+100%	-€ 4,7	-3,6%
Instandhoudingsonderhoud	€ 8,14 per m2 BVO	+ 10%	-€ 1,0	-0,8%

Parkeerplaatsen				
Parameters	gehanteerd in reële waarde	stel mogelijke afwijking	effect op marktwaarde	
			in miljoenen €	in % van de reële waarde
Vrije verkoopwaarde	€ 12.338	-/-10%	-€ 2,3	-6,1%
Disconteringsvoet	7,13%	+10%	-€ 1,5	-4,1%
Instandhoudingsonderhoud	€ 87 per vhe	+ € 10	-€ 0,3	-0,9%
Mutatiegraad doorexpluiten	11%	-/- 10%	-€ 0,2	-0,5%
Mutatiegraad uitponden	8%			

Juridische en feitelijke verplichtingen voor 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. Naast de marktwaarde verantwoordt WonenBregburg ook de beleidswaarde.

Herclassificaties materiële vaste activa

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

- Vanwege de terugkoop van woningen die verkocht zijn met Koopgarant zijn deze eenheden in 2019 geassocieerd als vastgoed in exploitatie (34 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 (13 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 2018 in totaal € 3,8 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 € 121,4 miljoen per balansdatum. De overige verhuureenheden zijn tegen een vast tarief per eenheid voor opstalschade verzekerd.

Als vastgoed in exploitatie zijn per 31 december 2019 (op eenheidsniveau) in totaal 30.719 verhuureenheden opgenomen (2018: 31.145). Deze 30.719 eenheden betreft het aantal eenheden dat op marktwaarde is gewaardeerd. Collectieve contracten van bijvoorbeeld zorginstellingen tellen daarom voor 1 eenheid mee. Dit bestaat uit 25.573 daeb eenheden en 5.146 niet-daeb eenheden.

Beleidswaarde-informatie

De beleidswaarde is een afgeleide waarde van de marktwaarde en wordt gebruikt door Aw en WSW om woningcorporaties financieel te beoordelen.

De beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie naar vastgoedtype is als volgt:

(bedragen x € 1.000)

Beleidswaarde	2019	2018
Eengezinswoningen (EGW)	783.165	778.947
Meergezinswoningen (MGW)	1.026.866	911.559
Studenteneenheden (STUD)	74.494	80.214
Bedrijfsmatig onroerend goed*	24.900	33.635
Maatschappelijk onroerend goed*	1.123	1.106
Zorgvastgoed (intramuraal)*	75.090	72.103
Zorgvastgoed (extramuraal) (ZOG)	4.472	3.811
Parkeergelegenheden*	38.600	38.957
Totaal	2.028.710	1.920.332
Marktwaarde in verhuurde staat vastgoed in exploitatie	-3.075.781	-3.002.811
Maatschappelijke bestemming (van het eigen vermogen)	-1.047.071	-1.082.479
<i>*beleidswaarde is gelijk aan marktwaarde in verhuurde staat</i>		

Grondslagen voor de bepaling van de beleidswaarde

Het WSW en de Aw hebben in het kader van het nieuwe integraal toezichtskader besloten om met ingang van het boekjaar 2018 de in voorgaande jaren gehanteerde bedrijfswaarde te vervangen door

een nieuw waardebegrip, de beleidswaarde. Met ingang van het jaarverslag 2018 wordt door corporaties de beleidswaarde in plaats van de bedrijfswaarde vermeld in de toelichting van de jaarrekening.

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van WonenBreborg en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van zijn vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. Onder de beleidswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kasstroomgenererende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstroom uitgaande van het beleid van WonenBreborg. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandige en onzelfstandige woongelegenheden) komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

1. Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. Hierbij wordt tevens uitgegaan van eeuwigdurende looptijd in de eindwaarde. Ten aanzien van de gehanteerde exit yield wordt direct aangesloten bij de gehanteerde methodiek volgens het 'Handboek modelmatig waarderen'. Deze is daarmee niet langer als vrijheidsgraad toegepast.
2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten. WonenBreborg hanteert in zijn beleid voor zelfstandige woonruimte een streefhuur van gemiddeld 81,3% van de maximaal redelijke huur.
3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjarenonderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt. WonenBreborg hanteert hierbij de volgende uitgangspunten ten opzichte van de marktwaarde:
 - a. WonenBreborg stelt de begroting en de meerjarenprognose op complexniveau vast, terwijl de marktnorm op eenheidsniveau wordt bepaald. Het toerekenen van onderhoudskosten aan de woningen binnen een complex vindt plaats op basis van de kostenfactor volgens de definitie van de dPi 2018.
 - b. WonenBreborg kent voor het dagelijks en planmatig onderhoud een meerjarenprognose met een horizon van 10 jaar, terwijl de horizon voor de marktwaarde 15 jaar is. Voor jaar 11 tot en met 15 wordt uitgegaan van het gemiddelde over de eerste 10 jaar.
 - c. In het 'Ondernemingsplan 2017-2020' heeft WonenBreborg beleidsmatig vastgesteld dat de kosten voor planmatig en dagelijks onderhoud jaarlijks met niet meer dan inflatie mogen stijgen; dat betekent globaal dat de kosten 0,5% minder hard stijgen dan de onderhoudsindex die door de toezichthouders wordt toegepast. Deze beleidskeuze is verwerkt in de gemiddelde onderhoudskosten van WonenBreborg.
 - d. WonenBreborg neemt in de onderhoudskosten voor de beleidswaarde een deel van de uitgaven voor groot onderhoud mee. Indien nog geen besluit is genomen over het project wordt 25% van de uitgaven voor groot onderhoud als onderhoudskosten aangemerkt. Is wel een besluit genomen, dan wordt uitgegaan van de vastgestelde onderhoudskosten. Dat is een wijziging ten opzichte van 2018, die is ingegeven door nieuwe richtlijnen van Aw, WSW en BZK over de definities van onderhoud en verbetering. In 2018 werd door WonenBreborg nog 65% als onderhoudskosten aangemerkt.
4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerlasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening.

WonenBregburg gaat voor de bepaling van de beheerkostennorm uit van de gerealiseerde kosten jaarrekening 2019, winst- en verliesrekening post 8.5 Verhuur- en beheeractiviteiten en post 8.7 Overige direct operationele lasten exploitatie bezit, exclusief de verhuurderheffing. Het toerekenen van beheerkosten aan de woningen binnen een complex vindt plaats op basis van de kostenfactor volgens de definitie van de dPi 2018.

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

WonenBregburg heeft de volgende uitgangspunten gehanteerd in de beleidswaarde:

	Woningen in exploitatie	EGW	MGW	STUD	ZOG extramuraal
Aantal verhuureenheden	26.457	9.053	14.339	2.999	66
Streefhuur als % maximale huur	80,6%	77,7%	82,2%	85,9%	85,3%
Onderhoudsnorm per jaar per vhe	€ 1.727	€ 1.874	€ 1.695	€ 1.429	€ 1.857
Beheerlasten per jaar per vhe	€ 800	€ 778	€ 837	€ 694	€ 765
Verhuurderheffing per jaar per vhe *	€ 678	€ 832	€ 683	€ 185	€ 609
Discontovoet	6,15%	6,04%	6,13%	6,53%	6,29%

* geen verhuurderheffing voor onzelfstandige studenteneenheden maar in het gemiddelde zijn de aantallen wel meegenomen

De discontovoet is gebaseerd op de marktwaardering volgens het scenario doorexpluiten.

Voor zover afwijkend voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerde uitgangspunten, zijn de gehanteerde uitgangspunten voor de toekomstige exploitatie - zoals toegepast voor de bepaling van de beleidswaarde van de activa in exploitatie - afgeleid van de meerjarenbegroting (ontwikkeling streefhuur, onderhoudslasten en de lasten van verhuur en beheer) en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in RTIV artikel 15 lid 3.

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

Toelichting bij activa in exploitatie: sensitiviteitsanalyse

In onderstaande tabel wordt aangegeven welk effect een positieve of negatieve aanpassing van discontovoet, streefhuur en onderhouds- en beheerlasten heeft op de beleidswaarde:

Parameters	gehanteerd in beleidswaarde	stel mogelijke afwijking	effect op beleidswaarde	
Uitgangspunten m.b.t. woningen:			x € 1.000	in % van de beleidswaarde
Discontovoet	6,1%	+ 0,5 %	€ -181.970	- 9,1%
Streefhuur per maand	€ 565	+ € 25 (+ 4,4%)	€ 159.489	+ 7,9%
Lasten onderhoud en beheer per jaar*	€ 2.556	+ € 100 (+ 3,9%)	€ -76.849	- 3,8%

*Aangehouden verdeling: onderhoud € 70 en beheer € 30 hoger

De beleidswaarde is in 2018 ingevoerd, waarbij dit waardebegrip nog in ontwikkeling is.

In 2019 zijn in dit verband de begrippen onderhoud en verbetering door Aw, WSW en BZK nader gedefinieerd, welke definities door WonenBregburg zijn toegepast. Uitgangspunt is de fiscale definitie van onderhoud en verbetering, die door WonenBregburg in voorgaande jaren al werd gehanteerd. Belangrijkste aanpassing is dat, als bij onderhoudsprojecten voldaan wordt aan (3 van) 4 criteria, het volledige projectbudget als verbetering moet worden aangemerkt. Verder is benoemd dat achterstallig

onderhoud administratief als verbetering moet worden verwerkt; van achterstallig onderhoud is sprake als woningen een conditiescore hebben van 5 of hoger.

Vastgoed in exploitatie: het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2019 bestaat uit de volgende onderdelen:

(bedragen x € 1.000)

Marktwaarde in verhuurde staat*		€ 3.076.328
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	€ -230.958	
Betaalbaarheid (huren)	€ -649.094	
Kwaliteit (onderhoud)	€ -58.905	
Beheer (beheerkosten)	€ -108.114	
Beleidswaarde*		€ 2.029.257
Vershil marktwaarde en beleidswaarde = Maatschappelijke bestemming		€ 1.047.071
* inclusief voorraad te verkopen		

Eigen vermogen

Per 31 december 2019 is in totaal € 1.535 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in het eigen vermogen begrepen (2018: € 1.410 miljoen), zijnde het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de kostprijs. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het 'Handboek modelmatig waarden' bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en de daaruit afgeleide ministeriële besluiten, geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 1.047 miljoen in het eigen vermogen begrepen (2018: 1.082 miljoen), dat op basis van het beleid van de corporatie niet kan worden gerealiseerd. De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van WonenBreborg. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het daeb bezit in exploitatie te realiseren, zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen, zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (daeb) huurwoningen. Omdat het de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuurlen en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerlasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van WonenBreborg.

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 2019 zijn, evenals in 2018, geen woningen onder Koopgarant aan derden overgedragen, omdat deze regeling door WonenBregburg in 2015 is beëindigd. Ultimo 2019 waren 603 woningen onder voorwaarden verkocht (zowel bestaande bouw als nieuwbouwwoningen) waarop voor WonenBregburg een terugkoopplicht rust (2018: 641 woningen).

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Als onderdeel van de activa in ontwikkeling zijn de investeringen in grondposities verantwoord, waarvan de toekomstige woningbouwbestemming niet zeker is. De aankopen zijn volledig door WonenBregburg gefinancierd. Voor deze grondposities heeft Stichting WonenBregburg het volledige eigendomsrecht. Wel zijn ontwikkelafspraken gemaakt met derden, waardoor het economisch eigendom en de risico's van deze posities naar evenredigheid worden gedeeld. De langlopende vorderingen op deze projectontwikkelaars zijn 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 2019 een boekwaarde van ca. € 4,7 miljoen. De WOZ-waarde van deze panden was op peildatum 1 januari 2019 in totaal circa € 6,3 miljoen.

1.2 Financiële vaste activa

Deelnemingen

Tabel 1.2.2 Andere deelnemingen	aandeel%	netto vermogenswaarde per 1-1-2019	investeringen / desinvesteringen	resultaat in boekjaar	netto vermogenswaarde per 31-12-2019
Breedband Tilburg BV	24,33%	31	-	2	33
St. Brabants Investeringsfonds Nieuwbouwwoningen Project Havenmeester	25%	751	-1.215	464	-
Totaal andere deelnemingen		782	-1.215	466	33

Tabel 1.2.3 Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	1-1-2019	toevoegingen	aflossingen	31-12-2019
Breedband BV	392	-	-46	346
Totaal	392	-	-46	346

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 en in ontwikkeling

Eind 2019 is de commerciële waardering van het vastgoed in exploitatie € 57 miljoen hoger dan fiscaal. Voor de bepaling van de latentie dient dan ook het waarderingsverschil voor het vastgoed in ontwikkeling erbij betrokken te worden, omdat dit op langere termijn aan de exploitatie wordt toegevoegd. Bij dit vastgoed is eind 2019 sprake van een fiscaal hogere waardering van € 28 miljoen, waardoor per saldo een passieve latentie op het gehele vastgoed resulteert.

Vanaf 2019 waarderen we belastinglatenties tegen contante waarde. Daarbij gaan we er vanuit dat toekomstige verkoopresultaten jaarlijks aan de fiscale herinvesteringsreserve worden toegevoegd. Binnen de overzienbare termijn wordt hierover fiscaal niet afgerekend. Bij een disconteringsvoet van 2,95% (nettorente 2019) is de contante waarde van de verplichting gelijk aan nul. De nominale waarde hiervan is € 4,9 miljoen. Ook eind 2018 was voor het vastgoed geen belastinglatentie opgenomen.

b Leningen o/g

In de jaarrekening is voor de leningenportefeuille een latente belastingvordering 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). Eind 2019 is dit verschil € 5,3 miljoen. De latentie loopt af over de resterende looptijd van de leningen. Eind 2019 is deze latentie berekend tegen de contante waarde, gediscoteerd tegen de nettorente. Tot en met 2018 was de waardering nog nominaal. In 2019 is ook het ingerekende toekomstige belastingtarief aangepast van 20,5% naar 21,7%. Verder is nog het disagio van één lening vanuit de samenvoeging van WSG ultimo 2019 toegevoegd. Per saldo resulteert eind 2019 een actieve latentie voor leningen van € 1 miljoen. De nominale waarde hiervan is € 1,2 miljoen.

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 beschikte WonenBreburch over omvangrijke voor verrekening in aanmerking komende verliezen. Met name door de stijging van de WOZ in de jaren 2017 en 2018 had WonenBreburch ultimo 2018 nog maar een beperkt bedrag aan compensabele verliezen. In 2019 komt verlies geheel tot verrekening, zodat ultimo 2019 geen latentie voor compensabel verlies meer resteert.

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

Tabel 1.2.4 Latente belastingvordering(en)	1-1-2019	winst- en verliesrekening	31-12-2019
Latente belastingvordering leningportefeuille	1.255	-244	1.011
Latente belastingvordering fiscale verliesverrekening	2.929	-2.929	-
Latente belastingvord. waarderingsverschil vastgoed	-	-	-
Totaal	4.184	-3.173	1.011

Overige financiële vaste activa

Tabel 1.2.6 Overige financiële vaste activa	31-12-2019	31-12-2018
Vorderingen uit hoofde van Koopstart	3.144	2.998
Vorderingen uit hoofde van afkoop vastrecht	1.042	-
Vorderingen uit hoofde van projectovereenkomsten met derden	9.181	8.210
Totaal	13.367	11.208

Als overige financiële vaste activa zijn opgenomen vorderingen vanwege de Koopstartregeling, waarbij woningen worden verkocht met een uitgestelde betaling voor een deel van het aankoopbedrag, dat bij doorverkoop door de koper alsnog moet worden afgerekend. Deze stimuleringsregeling wordt vanaf 2015 door WonenBreburch toegepast.

Bij een aantal nieuwbouw- en grootonderhoudsprojecten zijn afspraken gemaakt met de leverancier van de warmte-installaties over het afkopen van een deel van het vastrecht op deze installaties en de bijbehorende afleversets. WonenBreburg heeft een afkoopsom betaald in ruil waarvoor voor een periode van 15 tot 30 jaar de bijdrage van de huurders voor het vastrecht en de afleversets verlaagd wordt.

Daarnaast zijn onder deze post langlopende vorderingen op projectwikkelaars verantwoord voor hun deelname in grondposities geheel gefinancierd door WonenBreburg. Op basis van projectovereenkomsten heeft WonenBreburg deze bedragen nog te ontvangen of te verrekenen. In 2019 is uit hoofde van een gerechtelijke uitspraak een van de vorderingen met € 971.000 opgewaardeerd. Dit betreft de terugname van een eerdere afboeking.

2. VLOTTENDE ACTIVA

2.1 Voorraden

Tabel 2.1 Voorraden	31-12-2019	31-12-2018
Vastgoed bestemd voor verkoop	6.511	7.645
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	-72	214
Overige voorraden	346	326
Totaal	6.785	8.185

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 2019 is hiervoor een bedrag van € 6,5 miljoen (2018 € 7,6 miljoen) opgenomen. Dit betreft 46 woningen (2018: 47). Naar verwachting worden al deze woningen het komende boekjaar verkocht.

De waardering geschiedt tegen marktwaarde; de verwachte opbrengstwaarde is dan ook gelijk aan de boekwaarde.

Tabel 2.1.1 Vastgoed bestemd voor verkoop	2019	2018
Saldo 1 januari	7.645	5.633
Verkocht	-2.558	-
Herclassificatie: van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	2.558	-
Herclassificatie: van onroerende zaken VoV	523	389
Mutatie saldo 'Te verkopen huurwoningen'	-1.657	1.623
Totaal	6.511	7.645

Tabel 2.1.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	31-12-2019	31-12-2018
Breda: Dr. Struyckenplein	-	-
Tilburg: Forum	-72	214
Totaal	-72	214

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

Tabel 2.1.3 Overige voorraden	31-12-2019	31-12-2018
Onderhoudsmaterialen	346	326
Totaal	346	326

Onderhanden projecten

Tabel 2.1.4 Onderhanden projecten	2019	2018
Saldo per 1-1	315	339
Bij: mutatie onderhanden werk	7	315
Af: overige mutaties	-9	-
Af: gedeclareerde termijnen	-313	-339
Totaal	-	315

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

2.2 Vorderingen

Tabel 2.2 Vorderingen	31-12-2019	31-12-2018
Debiteuren	1.285	1.846
Vorderingen op joint ventures	-	-
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	-	-
Belasting en premies sociale verzekeringen	-	162
Overlopende activa	2.814	2.949
Totaal	4.099	4.957

Tabel 2.2.1 Debiteuren	31-12-2019	31-12-2018
Huurdebiteuren		
Huurdebiteuren (zittende bewoners)	1.400	1.444
Af: voorziening wegens oninbaar	-157	-151
Subtotaal	1.243	1.293
Gemeente en Rijk		
Gemeente en Rijk	4	2
Af: voorziening wegens oninbaar	-	-
Subtotaal	4	2
Overige vorderingen		
Vertrokken huurders	840	1.003
Overige debiteuren	45	501
Af: voorziening wegens oninbaar	-847	-953
Subtotaal	38	551
Totaal	1.285	1.846

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.

Tabel 2.2.1.1 Voorziening dubieuze debiteuren	2019	2018
Saldo 1 januari	1.104	1.467
Dotatie	827	526
Onttrekking	-927	-889
Saldo per 31 december	1.004	1.104

De voorziening dubieuze debiteuren betreft huurdebiteuren (€ 157.000) en overige vorderingen (€ 847.000).

Tabel 2.2.6 Belasting en premies sociale verzekeringen	31-12-2019	31-12-2018
Omzetbelasting	-	162
Totaal	-	162

Tabel 2.2.7 Overlopende activa	31-12-2019	31-12-2018
Vooruitbetaalde kosten	1.099	354
Door te belasten aan derden	663	11
Onderhanden werk niet-planmatig onderhoud	-	-
Facturen in omloop	860	1.262
Overig	192	1.322
Totaal	2.814	2.949

De stand per 31-12-2018 is aangepast vanwege de gedeeltelijke samenvoeging met WSG per 1-1-2019.

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

2.3 Liquide middelen

Tabel 2.3 Liquide middelen	31-12-2019	31-12-2018
Bank	32.004	9.810
Kas	9	9
Kruisposten	17	14
Totaal	32.030	9.833

PASSIVA

3 Eigen vermogen

Het groepsvermogen bedraagt per balansdatum € 2,3 miljard (2018: € 2,1 miljard).

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

4 Egalisatierekeningen

Tabel 4.1 Egalisatierekening leveringen en diensten huurders	2019	2018
Saldo 1 januari	868	1.030
Mutatie(s)	-170	-162
Saldo 31 december	698	868

In de egalisatierekening leveringen en diensten huurders wordt het saldo van de niet-verrekenbare leveringen en diensten gestort. De mutatie in 2019 is als volgt samengesteld:

Tabel 4.1.1 Mutaties egalisatierekening leveringen en diensten	kosten	opbrengsten	mutatie
Glasherstel	248	274	26
Riioolfonds	352	156	-196
Totaal	600	430	-170

5 Voorzieningen

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

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

Tabel 5.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringsen	totaal	daeb	niet-daeb
Stand 1 januari 2019 na herrubricering	1.860	598	1.262
Correctie herrubricering 31-12-2018 (balansmutatie)	4.645	4.618	27
Stand 31 december 2018 vóór herrubricering	6.505	5.216	1.289
Nieuwe projectbesluiten 2019	943	943	-
Mutaties in onrenbale top uit 2018 doorlopende projecten	-1.115	-506	-609
Overige waardeveranderingen	-	-	-
Onttrekkingen (aanwending bij oplevering)	-2.545	-2.517	-28
Overige mutaties	-	-	-
Stand 31 december 2019 vóór herrubricering	3.788	3.136	652
Herrubricering 31 december 2019 (balansmutatie)	-2.360	-2.360	-
Stand 31 december 2019 na herrubricering	1.428	776	652

De voorziening onrendabele investeringen en herstructureringsen 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.

Vanaf 2018 wordt voor de marktwaarde van projecten dezelfde grondslag gehanteerd als voor vastgoed in exploitatie; dit betekent de netto open marktwaarde tegen beleidshuur. Daarnaast is met ingang van 2018 bij de waardering tegen marktwaarde rekening gehouden met, indien van toepassing, de bijbetaling aan de gemeente in geval van uitponding. Vanaf 2019 worden bij de bepaling van de marktwaarde ook huurbepalingen ingecalculleerd, die door de gemeente aan een project zijn verbonden.

Het saldo niet-daeb ultimo 2019 ad € 652.000 betreft de geraamde bijdrage van WonenBregburg in een grondexploitatie waarbij de gemeente Tilburg projectpartner is (€ 328.000) plus het af te boeken bedrag in de projectadministratie (€ 323.000). 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. Daarom is in de voorziening de bijdrage aan de gemeente Tilburg in het actuele verliessaldo opgenomen.

De voorziening onrendabele investeringen en herstructureringsen is, met uitzondering van het niet-daeb deel, langlopend van aard.

Overige voorzieningen

Tabel 5.3 Overige voorzieningen	cafeteria - model	jubileum-uitkeringen	persoonlijk budget	organisatie-hervorming	overig	totaal
Saldo 1-1-2019	1	768	349	333	685	2.136
Mutaties						
Toevoegingen	7	62	103	907	-685	394
Onttrekking	-8	-85	-93	-634	-	-820
Totaal mutaties	-1	-23	10	273	-685	-426
Saldo per 31-12-2019	-	745	359	606	-	1.710

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

Tabel 6 Langlopende leningen	31-12-2019	31-12-2018
Leningen overheid	9.800	10.366
Leningen kredietinstellingen	686.452	784.918
Leningen derden	64.300	64.297
Waarborgsommen	1.250	1.275
Terugkoopverplichting verkoop onder voorwaarden	83.686	83.509
Totaal	845.488	944.365

De stand per 31-12-2018 is aangepast vanwege de gedeeltelijke samenvoeging met WSG per 1-1-2019.

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 2019 bedraagt het saldo van de leningen waarvan de looptijd langer was dan 5 jaar € 607,2 miljoen (2018: € 647 miljoen). Het saldo van de leningen met een looptijd tussen 1 en 5 jaar bedraagt ultimo boekjaar € 204,3 miljoen (2017: € 196 miljoen).

De terugkoopverplichting heeft betrekking op woningen verkocht onder voorwaarden (Koopgarantregeling) die ultimo 2019 als materiële vaste activa zijn verantwoord.

Rentevoet

Per 31 december bedraagt de gewogen gemiddelde rentevoet van de uitstaande leningen overheid en kredietinstelling 3,78% (2018: 3,64%).

Tabel 6.1 Verloop langlopende leningen	overheid	kredietinstellingen	derden	totaal
Saldo per 1-1-2019	10.366	784.918	64.297	859.581
Aflossingsdeel verantwoordingsjaar	534	36.304	1.814	38.652
Nieuwe leningen 2019	-	-	-	-
Aflossingen leningen	-538	-84.370	-1.811	-86.719
Aflossingsdeel leningen komend boekjaar	-562	-50.400	-	-50.962
Saldo per 31-12-2019	9.800	686.452	64.300	760.552

Het aflossingsdeel in het komende boekjaar bedraagt € 51 miljoen en is verantwoord onder de kortlopende schulden. De marktwaarde van het saldo langlopende leningen ultimo 2019 is € 1,27 miljard.

Per 31 december 2019 is de opbouw van de leningportefeuille als volgt:

Tabel 6.1.1 Opbouw leningportefeuille	bedrag (x 1 miljoen)	% van leningportefeuille
Variabel	12	1,6%
Vast	749	98,4%
Totaal	761	

Er zijn 3 leningen met een variabele hoofdsom. Ultimo 2019 geldt het volgende:

- Een lening met een nominale hoofdsom van € 20 miljoen is voor het contractuele minimum van € 4 miljoen opgenomen. Deze lening loopt af in 2024, rente bedraagt 1-maands Euribor + 0,82%.
- Een lening met een nominale hoofdsom van € 20 miljoen is voor het contractuele minimum van € 4 miljoen opgenomen. De lening loopt af in 2026, rente bedraagt 1-maands Euribor + 0,575%.
- Een lening met een nominale hoofdsom van € 20 miljoen is voor het contractuele minimum van € 4 miljoen opgenomen. De lening loopt af in 2030, rente bedraagt 1-maands Euribor + 0,62%.

Gemiddeld bedraagt de rente van deze leningen met variabele hoofdsom 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 1,58% van de totale uitstaande leningportefeuille en ligt daarmee ruim onder de norm van het Waarborgfonds.

Zekerheden

Ten behoeve van de leningen van kredietinstellingen zijn garanties van het WSW verkregen tot een bedrag van € 812 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	2019	2018
Stand 1 januari	83.509	85.431
Mutaties in boekjaar:		
Teruggekochte woningen	-5.454	-6.796
Mutatie marktwaarde inzake terugkopen	485	411
Mutatie marktwaarde	5.146	4.463
Totaal mutaties	177	-1.922
Stand 31 december	83.686	83.509

De terugkoopverplichtingen uit hoofde van woningen verkocht onder de Koopgarantregeling hebben betrekking op 603 woningen (2018: 641) waarvan 547 huurwoningen uit bestaand bezit en 56 nieuwbouw koopwoningen.

7 Kortlopende schulden

Tabel 7 Kortlopende schulden	31-12-2019	31-12-2018
Schulden aan kredietinstellingen	-	-
Schulden aan gemeente	2.986	3.812
Schulden aan leveranciers en overige schulden	6.966	5.911
Schulden aan belastingen en sociale verzekeringen	12.678	4.159
Schulden ter zake van pensioenen	294	16
Aflossingsdeel leningen komend boekjaar	50.962	38.651
Schulden aan joint ventures	-	-
Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	-	1.171
Overlopende passiva	23.472	24.166
Totaal	97.358	77.886

De specificaties per post volgen hieronder.

Tabel 7.4 Schulden aan belastingen en sociale verzekeringen	31-12-2019	31-12-2018
Vennootschapsbelasting	8.759	-
Omzetbelasting	3.218	3.569
Loonbelasting	701	590
Totaal	12.678	4.159

Tabel 7.8 Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	31-12-2019	31-12-2018
Schuld aan St. Brabants Investeringsfonds Nieuwbouwwoningen Project Havenmeester	-	1.171
Totaal	-	1.171

Dit betrof deels een aflossingsverplichting op de langlopende lening en deels een winstdeling in de door WonenBregburg verkochte eenheden.

Tabel 7.9 Overlopende passiva	31-12-2019	31-12-2018
Niet-vervallen rente	12.915	12.774
Vooruit ontvangen huur	3.327	3.207
Nog te ontvangen facturen	1.759	2.564
Nog af te rekenen inzake de Warmtewet	989	1.313
Reservering verlof- en overuren	1.040	1.040
Te verrekenen/transitorische servicekosten	2.843	3.062
Reservering Tilburg Akkoord	196	57
Diversen	403	149
Totaal	23.472	24.166

Naar verwachting worden alle kortlopende schulden en overlopende passiva binnen 1 jaar afgewikkeld.

Financiële instrumenten

De in deze toelichting opgenomen gegevens verschaffen informatie die helpt 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 voor 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 financieringsbeleid van WonenBregburg is het voorkomen dan wel spreiden van ongewenste financiële risico's, zoals rente- en liquiditeitsrisico's. Hierbij wordt geen gebruik gemaakt van derivaten.

De belangrijkste risico's uit hoofde van de financiële instrumenten van WonenBregburg zijn het kredietrisico, liquiditeitsrisico, valutarisico, renterisico (prijs- en kastroomrisico) 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 tegenover WonenBregburg kunnen voldoen. Ook betreft dit het risico van oninbaarheid bij huurdebiteuren.

WonenBregburg houdt de omvang van de bij financiële instellingen uitstaande gelden zo klein mogelijk. Hierdoor wordt het tegenpartijrisico beperkt. Eind 2019 is in dit kader alleen sprake van een rekening-couranttegoed bij BNG. WonenBregburg 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 WonenBregburg.

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

Liquiditeitsrisico

Dit betreft het risico dat WonenBregburg over onvoldoende middelen beschikt om aan zijn directe verplichtingen te kunnen voldoen. Om te waarborgen dat WonenBregburg aan zijn verplichtingen kan voldoen, zijn naast het aantrekken van langlopende leningen rekening-courantkredietfaciliteiten beschikbaar voor een bedrag van in totaal € 5 miljoen (2018: € 20 miljoen). Het risico dat toekomstige kasstromen, verbonden aan een monetair financieel instrument, in omvang fluctueren, is minimaal, aangezien de langlopende vorderingen en schulden overwegend vastrentend zijn.

Valutarisico

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

Renterisico (prijs- en kasstroomrisico's)

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

Voor vastrentende, langlopende vorderingen en langlopende leningen loopt WonenBregburg het risico dat de reële waarde van de vorderingen en leningen zal dalen respectievelijk stijgen als gevolg van veranderingen in de marktrente (i.c. prijsrisico). De marktwaarde van het saldo langlopende leningen ultimo 2019 is onder tabel 6.1 vermeld. Belastinglatenties worden tegen contante waarde gewaardeerd. Voor deze vorderingen en schulden worden geen financiële derivaten uit hoofde van veranderingen in de marktrente afgesloten.

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

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 WonenBregburg loopt, zijn in tabel 6.1.2. de vastgelegde jaren van aflossing en/of renteherziening van onze leningenportefeuille opgenomen. Bij het aantrekken van langlopende leningen streven we naar een optimale spreiding van aflossingsverplichtingen.

De renterisico's van de leningenportefeuille per leningsoort toegelicht:

- De rente van de vastrentende leningen is voor de gehele looptijd gefixeerd, of tot het renteherzieningsmoment. Het risico van deze leningen betreft:
 - op het moment van renteherziening indien de rente hoger of lager is dan de oude contractrente;
 - de herfinanciering van de tussentijdse en eindaflossingen van de lening in een nieuwe lening met een hogere of lagere rente;
 - de rente van de variabel rentende leningen (roll-over-leningen) is bij alle gebaseerd op 1-maands Euribor.

Marktrisico

Het marktrisico wordt beheerst door spreiding aan te brengen in de geldgevers voor de leningenportefeuille. Bij het aangaan van leningen worden bij meerdere financiers offertes opgevraagd. Toch hebben wij circa 80% van de financiering bij de sectorbanken ondergebracht. De sectorbanken blijven namelijk vaak de goedkoopste geldverstrekker te zijn.

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 2019 is als onderdeel van toelichting 6.1. Langlopende leningen vernoemd.

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 Ontwikkelingscombinatie Dr. Struyckenplein en VOF Forum. De firmanten (vennoten) in de vof's zijn hoofdelijk aansprakelijk.

- 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 € 30,9 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 € 5 miljoen (2018: 20 miljoen). Daarnaast kan WonenBreborg flexibele leningen aantrekken tot een totaalbedrag van € 48 miljoen. Door BNG zijn namens WonenBreborg bankgaranties afgegeven voor een totaalbedrag van € 0,3 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 € 8,6 miljoen, evenals een pandrecht (eerste in rang) op alle bestaande en toekomstige huurvorderingen uit hoofde van de door Stichting WonenBreborg met derden gesloten en nog te sluiten huurovereenkomsten van deze 77 appartementen.

Fiscale eenheid

De Stichting WonenBreborg vormt met de diverse bv's voor de vennootschapsbelasting en omzetbelasting een fiscale eenheid. Daarom zijn alle vennootschappen binnen deze fiscale eenheid hoofdelijk aansprakelijk voor de vennootschapsbelasting- en omzetbelastingsschulden van de fiscale eenheid als geheel. De vennootschapsbelasting wordt geheven bij de moedermaatschappij. De aangiften omzetbelasting worden afzonderlijk ingediend.

De gevoegde maatschappijen per 31 december 2019 voor de vennootschapsbelasting zijn:

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

De gevoegde maatschappijen per 31 december 2019 voor de omzetbelasting zijn:

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

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

Leasecontracten

WonenBreborg heeft voor bestuur/management voor 5 auto's leasecontracten afgesloten. De gemiddelde resterende looptijd van de contracten is 12 maanden. Daarnaast zijn er leasecontracten voor 57 bedrijfsauto's van het onderhoudsbedrijf. De resterende gemiddelde looptijd hiervan is 3 jaar. De leaseverplichting eind 2019 bedraagt hiermee totaal € 179.000.

Aangegane verplichtingen

Voor de volgende werkzaamheden zijn met derden langlopende contracten aangegaan:

- nieuwbouw- en (groot)onderhoudsprojecten totaal circa € 19 miljoen;
- licenties voor automatiseringssoft- en hardware totaal circa € 1,3 miljoen met een gemiddelde looptijd tot en met 2020;
- herbouwplicht op 6.000 m² grond te Breda (vóór 2025);
- voor de ontwikkeling van het project Puijacker te Tilburg (wat moet leiden tot een turnkey-overeenkomst) is in de intentieovereenkomst met de projectontwikkelaar een bijdrage van maximaal € 150.000 toegezegd in de externe ontwikkelkosten van dit plan.

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.

Contractuele garanties

Door de VOF ontwikkelingscombinatie Dr. Struyckenplein is voor een verkoop van een winkelcentrum in 2013 aan de koper een verborgen-gebrekengarantie 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 WonenBreburch nog enkele specifieke afspraken gemaakt over een positieve resultaatdeling grondexploitaties als de niet-ontwikkelde herontwikkelingslocaties binnen het project alsnog door de gemeente in ontwikkeling worden genomen. Bovendien is overeengekomen dat, indien voor de deellocaties Distlerstraat en Koningspage de grondopbrengst onder een vastgelegde opbrengst blijft, de gemeente een aanbiedingsplicht heeft om WonenBreburch woningen te laten ontwikkelen.

Gebeurtenissen na balansdatum voor de geconsolideerde jaarrekening

Er hebben geen belangrijke mutaties in het eigen vermogen na het einde van het boekjaar plaatsgevonden.

De uitbraak van het coronavirus heeft in de loop van december 2019 in China plaatsgevonden. De wereldwijde verspreiding en de daarbij behorende gevolgen en overheidsmaatregelen waren per jaareinde 2019 nog niet aan de orde of van invloed op de activiteiten van corporaties. De consequenties van deze uitbraak merken we daarom aan als gebeurtenissen na balansdatum die geen nadere informatie geven over de feitelijke situatie op balansdatum. Deze gevolgen zijn dus niet in de jaarrekening 2019 verwerkt. 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

Tabel A Huren	2019	2018
<i>Te ontvangen nettohuren voor</i>		
• woningen en woongebouwen daeb	163.087	160.490
• woningen en woongebouwen niet-daeb	13.056	13.469
• onroerende zaken niet zijnde woningen daeb	-	184
• onroerende zaken niet zijnde woningen niet-daeb	5.085	5.677
Subtotaal	181.228	179.820
<i>Af huurderving</i>		
• wegens leegstand	-1.986	-2.176
• wegens oninbaar	-751	-484
• bijdrage leegstand	-	-
Totaal	178.491	177.160

Tabel 8.1 A Wijziging nettohuuropbrengsten	
Te ontvangen netto huren 2019	179.820
• Aankopen/oplevering woningen	2.920
• Verkoop woningen	-1.207
• Vergelijkende cijfers WSG	-2.537
• Overige onttrekkingen	-841
• Jaarlijkse huurverhoging	2.106
• Huurverhoging bij woningverbetering, comfortverbetering en aanpassingen als gevolg van optrekken van huren naar markthuren dan wel streefhuren	967
Te ontvangen nettohuren 2019	181.228

De gemiddelde jaarlijkse huurverhoging per 1 juli 2019 van al ons bezit was 1,30%. Deze stijging is in 2019 voor 6 maanden gerealiseerd. De gemiddelde verhoging per 1 juli 2018 was 0,88%.

Tabel 8.2 Opbrengsten servicecontracten	2019	2018
Leveringen en diensten	9.426	9.261
Af: derving	-130	-119
Totaal	9.296	9.142

Tabel 8.3 Lasten servicecontracten	2019	2018
Leveringen en diensten	9.229	8.812
Totaal	9.229	8.812

De bedragen die in rekening worden gebracht voor leveringen en diensten en overige onroerende en roerende zaken zijn gebaseerd op de geraamde en werkelijke kosten. Zij worden jaarlijks, indien noodzakelijk, aangepast.

Jaarlijks vindt afrekening plaats met de huurders met betrekking tot de leveringen en diensten over het voorgaande jaar.

De derving voor de servicekostencomponenten die met de huurders worden afgerekend, zijn verwerkt in het bedrag leveringen en diensten.

Tabel 8.4 Overheidsbijdragen	2019	2018
Overige overheidsbijdragen	-	675
Totaal	-	675

Dit betreft in 2018 eenmalige, goedgekeurde subsidiebijdragen voor meerdere grootonderhoudsprojecten.

Tabel 8.5 Lasten verhuur en beheeractiviteiten	2019	2018
Toegerekende organisatiekosten	12.204	10.585
Overig	1.097	3.362
Totaal	13.301	13.947

De toegerekende organisatiekosten aan verhuur, verkoop en beheeractiviteiten volgen uit de kostenverdeelstaat. Voor een belangrijk deel betreft dit personeelskosten. De overige kosten in 2019 betreffen onder meer de saneringssteun opgelegd door WSW (2019 € 1,8 miljoen) en dotaties aan de overige voorzieningen (2018 € 0,8 miljoen).

Tabel 8.5 A Lonen en salarissen	2019	2018
Salarissen	16.424	16.388
Sociale lasten	2.852	2.789
Pensioenen	2.505	2.448
Overige personeelskosten	4.579	3.559
Totaal	26.360	25.184

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 68 jaar.

De regeling kent een partner- en wezenpensioen, dat 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 was in 2019 gelijk aan 25%

van de pensioengrondslag, gecorrigeerd met de deeltijdfactor. Voor 2020 is de premie verhoogd naar 27% naar aanleiding van een neerwaartse bijstelling van de verwachte rendementen. Bij een lager verwacht rendement moet een hogere premie ingelegd worden om hetzelfde pensioen te financieren.

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

De belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomst zijn:

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

De (maand)dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2019 113,1% (ultimo 2018 110,3%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2019 110,7% (ultimo 2018 115,9%).

Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds aan de minimaal vereiste van 104,1% die is voorgeschreven door De Nederlandse Bank (DNB). Er is daarom geen sprake van een dekkingstekort. Omdat de beleidsdekkingsgraad lager is dan de vereiste dekkingsgraad van 126% is er wel sprake van een reservetekort. SPW zal daarom in het eerste kwartaal van 2020 een herstelplan indienen bij DNB, waarin wordt aangetoond hoe het pensioenfonds verwacht dat binnen 10 jaar tijd de dekkingsgraad 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 niet tijdig kan herstellen, conform dit financieel crisisplan aanvullende maatregelen moeten nemen.

Tevens heeft het bestuur van het pensioenfonds in 2019 besloten de opgebouwde aanspraken van (gewezen) deelnemers en de ingegane pensioenen per 1 januari 2020 te verhogen met een gedeeltelijke toeslag. Er was ruimte voor een gedeeltelijke toeslag, omdat de beleidsdekkingsgraad per eind oktober 2019 hoger was dan 110%. Het fonds had echter onvoldoende middelen voor een volledige toeslag. Daarvoor moet de beleidsdekkingsgraad hoger zijn dan 125%. Voor gewezen deelnemers en pensioengerechtigden betekende de gedeeltelijke toeslag een verhoging van de opgebouwde aanspraken met 0,10%. De ambitie van het fonds was 1,50% (stijging van de prijzen in de periode van juli 2018 tot en met juli 2019). Voor actieve deelnemers betekende de gedeeltelijke toeslag een verhoging van de opgebouwde aanspraken met 0,41%. De ambitie van het fonds was 6,35% (cao-verhogingen in de sector in de periode van 31 juli 2018 tot en met 31 juli 2019).

Tabel 8.5.B Verdeling fte naar organisatie-onderdelen	gemiddeld 2019
Bestuur	3,0
Juridische zaken/Programmamanagement	5,6
Strategie	6,6
FCW tot 01-09	6,2
Finance & Control vanaf 01-09	8,6
IAD	1,4
Digitale Dienstverlening vanaf 01-09	5,4
P&O	5,3
Services na 01-09 Facilitair Beheer	34,7
Vastgoed	88,0
Wijkteams	148,7
Totaal	313,5

De toerekening van de organisatiekosten is als volgt:

Tabel 8.5.C Organisatiekosten voor toerekening	2019	2018
Lonen en salarissen		
Salarissen (inclusief inleen etc.)	18.133	17.687
Sociale lasten	2.852	2.789
Pensioenen	2.505	2.448
Overige personeelslasten	1.964	1.853
Direct toegewezen salariskosten	-6.271	-6.116
Totaal	19.183	18.661
Overige organisatiekosten		
Huisvesting	942	922
Automatisering	1.580	1.731
Public relations	170	175
Telefoonkosten	268	218
Advieskosten	592	987
Drukwerk	261	80
Samenwerkingskosten	21	33
Kosten vervoermiddelen	332	314
Participatie en democratisering	7	3
Vakliteratuur	28	19
Bankkosten	69	47
Portkosten	124	217
Restauratieve voorzieningen	237	278
Externe controle	140	147
Overige algemene beheerkosten	452	370
Afschrijvingen op activa ten dienste van	1.800	1.810
Totaal overige organisatiekosten	7.023	7.351
Totale organisatiekosten voor toerekening	26.206	26.012
8.5 Lasten verhuur en beheeractiviteiten	12.204	10.585
8.6 Lasten onderhoudsactiviteiten	7.874	7.931
8.7 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	37	240
10.2 Toegerekende organisatiekosten verkoop vastgoedportefeuille	217	468
13.1 Overige organisatiekosten	3.155	4.091
13.2 Leefbaarheid	2.719	2.697
Totaal toegerekend functionele W&V-rekening	26.206	26.012

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.

Tabel 8.6 Lasten onderhoudsactiviteiten	2019	2018
Reparatieverzoeken	10.469	9.310
Mutatieonderhoud	3.861	4.179
Periodiek onderhoud	4.455	4.181
Planmatig onderhoud	17.269	16.878
Projectmatig onderhoud	6.299	6.502
Toegerekende organisatiekosten	7.873	7.964
Totaal	50.226	49.014

Tabel 8.7 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	2019	2018
Verhuurdersheffing	16.696	17.493
Belastingen exploitatie	5.918	5.789
Verzekeringen	500	458
Juridische kosten	341	250
Verhuurderbijdrage	57	55
Overige directe kosten	2.842	3.071
Toegerekende organisatiekosten	37	240
Totaal	26.391	27.356

9 Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

Tabel 9.1 Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	2019	2018
Nieuwe Inslag	-	117
Maycrete A-C	-	2.135
Driesprong	-	2.225
Dr. Struyckenplein	-	675
Forum	1.026	-
Totaal	1.026	5.152

Tabel 9.2 Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	2019	2018
Nieuwe Inslag	-	-22
Maycrete A-C	-	562
Driesprong	-	174
Dr. Struyckenplein	-	605
Forum	972	-110
Totaal	972	1.209

10 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

Tabel 10 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	2019	2018
Verkoopopbrengst huurwoningen en BOG	88.141	28.443
Verkoopopbrengst teruggekochte woningen VoV	3.323	3.868
Verkoopopbrengst grondposities	7.107	-
Af: boekwaarde verkopen MVA in exploitatie	-79.937	-26.377
Af: boekwaarde verkopen VoV	-2.423	-2.804
Af: boekwaarde verkopen grondposities	-4.549	-
Af: verkoopkosten	-1.891	-1.984
Af: toegerekende organisatiekosten	-217	-468
Af/bij: marktwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-750	4.029
Totaal	8.804	4.707

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

Tabel 10 A Verkoop huurwoningen en BOG	2019	2018
Verkoopopbrengst	88.141	28.443
Af: boekwaarde verkopen	-79.937	-26.377
Af: verkoopkosten	-1.822	-1.746
Af: toegerekende organisatiekosten	-209	-412
Af: marktwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-750	4.029
Totaal	5.423	3.937

Tabel 10 B Verkoop teruggekochte woningen VoV	2019	2018
Verkoopopbrengst	3.323	3.868
Af: boekwaarde verkopen	-2.423	-2.804
Af: verkoopkosten	-69	-238
Af: toegerekende organisatiekosten	-8	-56
Totaal	823	770

De verkoopopbrengst betreft 97 regulier verkochte woningen (2018: 94 woningen), 24 BOG's, 39 parkeerplaatsen en 15 in 2019 teruggekochte woningen verkocht onder voorwaarden. Daarnaast zijn er via complexgewijze verkoop nog eens 261 woningen, 24 BOG's en 204 parkeerplaatsen verkocht. In de verkopen is onder meer opgenomen de overdracht van ons bezit in Rijen aan Leystromen in Rijen. Dit bezit is verkocht tegen de beleidswaarde, die lager is dan de balanswaardering tegen marktwaarde in verhuurde staat. Het nadelig resultaat van € 4,3 miljoen is verwerkt als netto gerealiseerd resultaat verkopen over 2019.

Tabel 10 C Verkoop grondposities	2019	2018
Verkoopopbrengst	7.107	-
Af: boekwaarde verkopen	-4.549	-
Totaal	2.558	-

11 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Tabel 11.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2019	2018
Mutatie vastgoedprojecten in ontwikkeling in de voorziening beleid	171	-4.361
Overige afboekingen op projecten	-8	-69
Totaal	163	-4.430

Onder de overige waardeveranderingen zijn verantwoord de dotaties aan de voorziening onrendabele projecten.

In 2019 zijn 2 nieuwe besluiten genomen ten aanzien van nieuwe projecten met onrendabele toppen tot een totaal van € 0,9 miljoen. In deze post zijn verder ook mutaties in onrendabele toppen van reeds eerder besloten projecten opgenomen. Deze mutaties zijn veroorzaakt door onder meer indexering van getaxeerde marktwaardes en de bijstelling van de geraamde investeringskosten. Dit geeft per saldo een bate van totaal € 0,5 miljoen. De beëindiging van het project Stokhasselt leidt tot een bate van € 0,6 miljoen. Per saldo resulteert een bate van € 171.000.

De per eind 2019 opgenomen projecten zijn de projecten Dongenwijk te Tilburg en Driesprong deelplan H, KPN-gebouw en Westrik in Breda.

Onder deze post worden ook opgenomen de afboekingen op projecten, deels doordat deze uiteindelijk niet zijn doorgedaan.

Tabel 11.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2019	2018
Waardeveranderingen sociaal vastgoed in exploitatie	118.978	345.161
Waardeveranderingen commercieel vastgoed in exploitatie	13.409	30.486
Waardeveranderingen als gevolg van sloop	2.472	-4.891
Waardeveranderingen vanwege Koopstart	302	237
Totaal	135.161	370.993

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van het vastgoed zijn mutaties in de marktwaarde van het bestaand bezit, inclusief afwaarderingen als gevolg van sloop. De restwaarde van de grond, in beginsel bepaald tegen actuele prijzen op basis van het vigerend gemeentelijk grondprijsbeleid, wordt daarbij overgeboekt naar de activa in ontwikkeling. In 2019 zijn 206 portieketagewoningen in de wijk Heuvel in Breda gesloopt. In deze post zijn ook de waardemutaties op grond van verkoopstimulering met Koopstart verantwoord.

De niet-gerealiseerde waardeveranderingen in 2019 van het daeb vastgoed in exploitatie betekenen een waardestijging ten opzichte van de boekwaarde per 1 januari van 4,7% (2018: 14,9%). Voor het niet-daeb vastgoed bedraagt deze waardestijging in 2019 4,4% (2018: 10,3%). Deze percentages zijn gebaseerd op een gecorrigeerde beginstand voor verkopen en herclassificaties in 2019.

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

Tabel 11.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	2019	2018
Waardeveranderingen vastgoed verkocht onder voorwaarden	7.193	6.248
Waardeveranderingen terugkoopverplichtingen vastgoed verkocht onder voorwaarden	-5.631	-4.873
Totaal	1.562	1.375

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

12 Nettoresultaat overige activiteiten

Tabel 12.1 Opbrengst overige activiteiten	2019	2018
Opbrengsten antennes	271	250
Opbrengsten verkopen activa ten dienste van	24	23
Overige opbrengsten	96	65
Totaal	391	338

13 Bedrijfsresultaat

Overige organisatiekosten

Tabel 13.1 Overige organisatiekosten	2019	2018
Kosten uit hoofde van acquisitie & leads	7	188
Toegerekende organisatiekosten	3.155	4.476
Totaal	3.162	4.664

Leefbaarheid

Tabel 13.2 Leefbaarheid	2019	2018
Uitgaven Breda	282	164
Uitgaven Tilburg	102	130
Uitgaven Studentenhuisvesting	-	-
Toegerekende organisatiekosten	2.719	2.700
Totaal	3.103	2.994

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

14 Saldo financiële baten en lasten

Tabel 14.1 Waardeveranderingen van financiële vaste activa	2019	2018
Waardeverandering vorderingen uit hoofde van projectovereenkomsten met derden	971	-
Totaal	971	-

De positieve waardeverandering betreft de terugneming van een eerdere afwaardering van de vordering op een projectpartner. Dit uit hoofde van een gerechtelijke uitspraak over een juridisch geschil.

Tabel 14.2 Opbrengsten van vorderingen die tot de vaste activa behoren	2019	2018
Renteopbrengsten activa in ontwikkeling	558	937
Renteopbrengsten leningen	-	4
Totaal	558	941

Tabel 14.3 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	2019	2018
Overige rentebaten	77	92
Totaal	77	92

Tabel 14.3 Rentelasten en soortgelijke kosten	2019	2018
Rente leningen kredietinstellingen	30.236	32.033
Rente leningen overheid	244	404
Rente leningen derden	1.942	1.942
Rente rekening-courant banken	191	140
Resultaat op lening o/g BIFN	-	778
Overige renten	230	200
Totaal	32.843	35.497

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 WonenBredburg een aantal standpunten ingenomen die eerst bij afwerking van de aangiften over de verslagjaren tot met 2017 door de Belastingdienst worden getoetst. De aangiften tot en met 2015 zijn door de belastingdienst afgewikkeld.

WonenBredburg is doorlopend in overleg met de Belastingdienst over de door ons ingenomen standpunten. In de afgelopen jaren heeft uitgebreid overleg plaatsgevonden over de afwaardering van het vastgoed. Uitkomst van dit overleg is, dat WonenBredburg zijn vastgoedbezit vrijwillig afwaardeert

indien de WOZ-waarde meer dan 20% in waarde is gedaald én WonenBregburg kan aantonen dat deze waardedaling duurzaam is.

Daarnaast is in de afgelopen jaren overleg geweest ten aanzien van de afwaardering van woningen die gesloopt (gaan) worden en waarbij alleen vervangende nieuwbouw plaatsvindt die WonenBregburg zelf gaat exploiteren.

Naast de hiervoor genoemde factoren 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 overneemt en accordeert. Om die reden kan de in de jaarrekening bepaalde acute en latente belasting achteraf nog aan veranderingen onderhevig zijn.

Belastingresultaat uit gewone bedrijfsuitoefening

De belastinglast/-bate over het resultaat in de geconsolideerde winst-en-verliesrekening bestaat uit de volgende componenten:

Tabel 15 Belastingen	2019	2018
Acute belastingen verslagjaar	-19.807	-
Acute belastingen vorig verslagjaar	-	-
Mutatie latente belastingen	-3.173	-55.912
Totaal	-22.980	-55.912

Tabel 15.1 Specificatie belastingenresultaat	2019	2018
Acute belastingen verslagjaar	-19.807	-
Acute belastingen vorig verslagjaar	-	-
Mutatie terzake van leningen	-244	-482
Mutatie terzake van fiscale verliescompensatie	-2.929	-54.461
Mutatie terzake van waardeverschillen vastgoed	-	-969
Totaal	-22.980	-55.912

Aansluiting toepasselijk en effectieve belastingtarief

Het toepasselijk (wettelijk) belastingtarief bedraagt 25%. Het effectieve belastingtarief, de belastinglast in de winst-en-verliesrekening uitgedrukt als percentage van het jaarresultaat voor belastingen, bedraagt 11,6%.

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

Effectieve belastingdruk 2019	Bedrag	Vpb 25%	%
Resultaat voor belastingen	197.250		
Nominale belastingdruk		49.429	25,00%
Aansluitposten			
- Niet aftrek bare kosten		16	0,01%
- Impact tariefswijziging op latenties		56	0,03%
- Herwaardering / niet gewaardeerde latenties		-26.521	-13,41%
Totale belastinglast		22.980	11,62%

Berekening belastbaar bedrag		
Commercieel resultaat voor belastingen en deelnemingen	197.258	
Aandeel in resultaat van deelnemingen	456	
Commercieel resultaat voor belastingen		197.714
1. Fiscaal lager verkoopresultaat bestaand bezit		-14.244
2. Fiscaal lager projectresultaat		-7.346
3. Afschrijvingen (im)materiële vaste activa		-4.824
4. Afschrijvingen leningen		-870
5. Overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa		-75
6. Verbeteringsuitgaven onderhoud		-2.095
7. Niet gerealiseerde waardeveranderingen		-99.017
8. Gemengde kosten		66
9. Niet aftrekbare rente		10.951
10. Deelnemingsvrijstelling		-
<i>Belastbare winst 2019</i>		80.260
Af: verliesverrekening		-985
Belastbaar bedrag 2019		79.275

Aandeel in resultaat van deelnemingen

Tabel 16 Aandeel in resultaat van deelnemingen	2019	2018
Breedband Tilburg BV	2	4
St. Brabants Investeringsfonds Nieuwbouwwoningen Project Havenmeester	464	190
Stadsontwikkelingsmaatschappij Tilburg BV	-	-2
Totaal	466	192

12. Toelichting op het geconsolideerd kasstroomoverzicht

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

De liquide middelen zijn enorm gestegen per ultimo 2019 vergeleken met de stand per ultimo 2018. Dit komt door de verkoop van een aantal complexen aan een andere corporatie. Deze verkoop heeft eind 2019 plaatsgevonden. De vergelijkende cijfers over 2018 in het kasstroomoverzicht zijn niet aangepast voor de samenvoeging per 1-1-2019 met een deel van WSG omdat er geen liquide middelen zijn overgenomen en de mutatie dus nul is.

13. Enkelvoudige balans (voor resultaatbestemming)

(bedragen x € 1.000)

Activa	31-12-2019	31-12-2018
1 Vaste activa		
<i>1.1 Materiële vaste activa</i>		
1.1.1 Daeb vastgoed in exploitatie	2.777.212	2.663.249
1.1.2 Niet-daeb vastgoed in exploitatie	292.606	332.330
1.1.3 Overige zaken in exploitatie	1.101	300
1.1.4 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	86.764	85.048
1.1.5 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	19.134	18.550
1.1.6 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	6.962	7.814
Totaal materiële vaste activa	3.183.779	3.107.291
<i>1.2 Financiële vaste activa</i>		
1.2.1 Deelnemingen in groepsmaatschappijen	3.789	3.797
1.2.2 Vorderingen op groepsmaatschappijen	268	268
1.2.3 Andere deelnemingen	33	782
1.2.4 Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	346	392
1.2.5 Latente belastingvordering(en)	1.011	4.184
1.2.6 Leningen u/g	-	-
1.2.7 Overige financiële vaste activa	13.367	11.208
Totaal financiële vaste activa	18.814	20.631
Totaal vaste activa	3.202.593	3.127.922
2 Vlottende activa		
<i>2.1 Voorraden</i>		
2.1.1 Vastgoed bestemd voor verkoop	6.511	7.645
2.1.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	-	-
2.1.3 Overige voorraden	346	326
Totaal voorraden	6.857	7.971
2.1.4 Onderhanden projecten	-	-
<i>2.2 Vorderingen</i>		
2.2.1 Huurdebiteuren	1.243	1.293
2.2.2 Gemeente en Rijk	4	2
2.2.3 Overige vorderingen	38	550
2.2.4 Vorderingen op groepsmaatschappijen	3.936	3.936
2.2.5 Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	-	-
2.2.6 Belastingen en premies sociale verzekeringen	-	155
2.2.7 Overlopende activa	2.813	2.949
Totaal vorderingen	8.034	8.885
<i>2.3 Liquide middelen</i>		
Totaal vlottende activa	38.850	19.169
Totaal activa	3.241.443	3.147.091

De vergelijkende cijfers per 31-12-2018 zijn aangepast vanwege de samenvoeging per 1-1-2019 met een deel van WSG.

(bedragen x € 1.000)

Passiva	31-12-2019	31-12-2018
3 Eigen vermogen		
3.1 Overige reserve	585.154	327.383
3.2 Herwaarderingsreserve	1.534.878	1.425.737
3.3 Resultaat boekjaar	174.736	366.912
Totaal eigen vermogen	2.294.768	2.120.032
4 Egalisatierekeningen		
4.1 Egalisatierekening leveringen en diensten huurders	698	868
Totaal egalisatierekeningen	698	868
5 Voorzieningen		
5.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	1.428	1.860
5.2 Voorziening latente belastingverplichtingen	-	-
5.3 Overige voorzieningen	1.710	2.136
Totaal voorzieningen	3.138	3.996
6 Langlopende leningen		
6.1 Leningen overheid	9.800	10.366
6.2 Leningen kredietinstellingen	686.452	784.918
6.3 Leningen derden	64.300	64.297
6.4 Waarborgsommen	1.250	1.275
6.5 Terugkoopverplichting verkoop onder voorwaarden	83.686	83.509
Totaal langlopende leningen	845.488	944.365
7 Kortlopende schulden		
7.1 Schulden aan kredietinstellingen	-	-
7.2 Schulden aan gemeente	2.986	3.812
7.3 Schulden aan leveranciers	6.965	5.863
7.4 Schulden aan belastingen en sociale verzekeringen	12.678	4.159
7.5 Schulden ter zake van pensioenen	294	16
7.6 Aflossingsdeel leningen komend boekjaar	50.962	38.651
7.7 Schulden aan groepsmaatschappijen	-	-
7.8 Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	-	1.171
7.9 Overlopende passiva	23.466	24.158
Totaal kortlopende schulden	97.351	77.830
Totaal passiva	3.241.443	3.147.091

De vergelijkende cijfers per 31-12-2018 zijn aangepast vanwege de samenvoeging per 1-1-2019 met een deel van WSG.

14. Enkelvoudige winst-en-verliesrekening

(bedragen x € 1.000)

	2019	2018
8.1 Huuropbrengsten	178.491	177.160
8.2 Opbrengsten servicecontracten	9.296	9.142
8.3 Lasten servicecontracten	-9.229	-8.812
8.4 Overheidsbijdragen	-	675
8.5 Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-13.301	-13.947
8.6 Lasten onderhoudsactiviteiten	-50.226	-49.014
8.7 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-26.386	-27.356
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	88.645	87.848
9.1 Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	4.477
9.2 Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-714
9.3 Toegerekende organisatiekosten	-	-
9.4 Toegerekende financieringskosten	-	-
Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	3.763
10.1 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	98.571	32.311
10.2 Toegerekende organisatiekosten	-2.108	-2.452
10.3 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-87.659	-25.152
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	8.804	4.707
11.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	163	-4.430
11.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	135.161	370.993
11.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	1.562	1.375
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	136.886	367.938
12.1 Opbrengst overige activiteiten	392	335
12.2 Kosten overige activiteiten	-23	-20
Nettoresultaat overige activiteiten	369	315
13.1 Overige organisatiekosten	-3.162	-4.657
13.2 Leefbaarheid	-3.103	-2.994
Bedrijfsresultaat	228.439	456.920
14.1 Waardeveranderingen van financiële vaste activa	971	-
14.2 Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren	561	948
14.3 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	114	130
14.4 Rentelasten en soortgelijke kosten	-32.827	-35.486
Saldo financiële baten en lasten	-31.181	-34.408
15. Belastingen	-22.980	-55.912
Resultaat na belastingen	174.278	366.600
16. Aandeel in resultaat van deelnemingen	458	312
Nettoresultaat	174.736	366.912

De vergelijkende cijfers per 31-12-2018 zijn aangepast vanwege de samenvoeging per 1-1-2019 met een deel van WSG.

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

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 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 WonenBrebung.

Deelnemingen met een negatieve nettovermogenswaarde worden op nihil gewaardeerd. Daarnaast vormen we een voorziening als WonenBrebung 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

Algemeen

In de toelichting op de enkelvoudige balans zijn alleen die posten toegelicht waarvan de waardes significant afwijken van de geconsolideerde jaarrekening. Voor de toelichting op de overige posten wordt verwezen naar de toelichting op de geconsolideerde balans.

ACTIVA

1. VASTE ACTIVA

1.1 Financiële vaste activa

Tabel 1.2.1 Deelnemingen in groepsmaatschappijen	aandeel%	netto vermogenswaarde per 1-1-2019	investeringen / desinvesteringen	resultaat in boekjaar	netto vermogenswaarde per 31-12-2019
WonenBreburch Holding BV	100%	3.797	-	-8	3.789
Totaal		3.797	-	-8	3.789

Tabel 1.2.2 Vorderingen op groepsmaatschappijen	1-1-2019	toevoegingen	aflossingen	31-12-2019
WonenBreburch Holding BV	268	-	-	268
Totaal	268	-	-	268

Tabel 1.2.3 Andere deelnemingen	aandeel%	netto vermogenswaarde per 1-1-2019	investeringen / desinvesteringen	resultaat in boekjaar	netto vermogenswaarde per 31-12-2019
Breedband Tilburg BV	24,33%	31	-	2	33
St. Brabants Investeringsfonds Nieuwbouwwoningen Project Havenmeester	25%	751	-1.215	464	-
Totaal andere deelnemingen		782	-1.215	466	33

Tabel 1.2.4 Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	1-1-2019	toevoegingen	aflossingen	31-12-2019
Breedband BV	392	-	-46	346
Totaal	392	-	-46	346

WonenBreburch Holding BV houdt 100% van de aandelen in WonenBreburch Project Talmazone BV.

WonenBreburch Holding BV houdt 100% van de aandelen in WonenBreburch Project Quirijnboulevard BV.

WonenBreburch Holding BV houdt 100% van de aandelen in WonenBreburch Groeseind BV. Deze laatste vennootschap participeert voor 50% in VOF Groeseind.

WonenBreburch Holding BV houdt 100% van de aandelen in WonenBreburch Project Dr. Struyckenplein BV. Deze laatste vennootschap participeert voor 50% in VOF Ontwikkelingscombinatie Dr. Struyckenplein. De VOF is in 2019 geliquideerd.

WonenBreburch Holding BV houdt 100% van de aandelen in WonenBreburch Project Forum BV. Deze laatste vennootschap participeert voor 50% in VOF Forum.

2. VLOTTENDE ACTIVA

2.2 Vorderingen

Tabel 2.2 Vorderingen	31-12-2019	31-12-2018
Debiteuren	1.285	1.845
Vorderingen op groepsmaatschappijen	3.936	3.936
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	-	-
Belastingen en premies sociale verzekeringen	-	155
Overlopende activa	2.813	2.949
Totaal	8.034	8.885

Tabel 2.2.1 Debiteuren	31-12-2019	31-12-2018
Huurdebiteuren		
Huurdebiteuren (zittende bewoners)	1.400	1.444
Af: voorziening wegens oninbaar	-157	-151
Subtotaal	1.243	1.293
Gemeente en Rijk		
Gemeente en Rijk	4	2
Af: voorziening wegens oninbaar	-	-
Subtotaal	4	2
Overige vorderingen		
Vertrokken huurders	840	1.003
Overige debiteuren	45	500
Af: voorziening wegens oninbaar	-847	-953
Subtotaal	38	550
Totaal	1.285	1.845

Tabel 2.2.4 Vorderingen op groepsmaatschappijen	31-12-2019	31-12-2018
WonenBrebreg Holding BV	3.936	3.936
Vorderingen op overige deelnemingen	-	-
Totaal	3.936	3.936

Voor de tekstuele toelichting verwijzen wij naar de geconsolideerde jaarrekening.

Tabel 2.3 Liquide middelen	31-12-2019	31-12-2018
Bank	23.933	2.290
Kas	9	9
Kruisposten	17	14
Totaal	23.959	2.313

PASSIVA

3 Eigen vermogen

Het eigen vermogen en resultaat volgens de enkelvoudige jaarrekening zijn gelijk aan het eigen vermogen en resultaat volgens de geconsolideerde jaarrekening.

Tabel 3 Eigen vermogen	31-12-2019	31-12-2018
Overige reserve	585.154	327.383
Herwaarderingsreserve	1.534.878	1.425.737
Resultaat boekjaar	174.736	366.912
Totaal	2.294.768	2.120.032

De vergelijkende cijfers per 31-12-2018 zijn aangepast vanwege de samenvoeging per 1-1-2019 met een deel van WSG.

Overige reserves

Het verloop van de overige reserves is als volgt:

Tabel 3.1 Overige reserve	2019	2018
Stand 1 januari	327.383	410.158
Dotatie resultaat voorgaand jaar	366.912	253.130
Mutaties herwaarderingsreserve	-109.141	-336.867
Overige mutaties	-	962
Stand per 31 december	585.154	327.383

Herwaarderingsreserve

Het verloop van de herwaarderingsreserve is als volgt:

Tabel 3.2 Herwaarderingsreserve	 sociaal vastgoed in exploitatie	commercieel vastgoed in exploitatie	woningen verkocht onder voorwaarden	woningen verkocht Koopstart
Stand per 1 januari 2018	1.010.070	59.532	3.298	306
Desinvesteringen	-4.566	-1.929	-	-
Mutatie herwaardering 2018	317.783	21.213	4.164	201
Aanpassing stand 31 december inzake WSG	9.213	6.452	-	-
Stand per 31 december 2018	1.332.500	85.268	7.462	507
Stand per 1 januari 2019	1.332.500	85.268	7.462	507
Desinvesteringen	-3.157	-3.613	-	-
Mutatie herwaardering 2019	106.611	3.465	5.562	273
Stand per 31 december 2019	1.435.954	85.120	13.024	780
Totale ongerealiseerde herwaardering per 31-12-2019	1.435.954	85.120	13.024	780
Af: effect belastinglatenties	-	-	-	-
Stand per 31 december 2019	1.435.954	85.120	13.024	780

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 voor en na herwaardering. Het effect van de herwaardering op de belastinglatentie is onderdeel van de herwaarderingsreserve. Eind 2018 is dit effect nihil.

Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2018

De jaarrekening 2018 is vastgesteld in de vergadering van de raad van commissarissen, gehouden op 3 juni 2019. De vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2019

Het bestuur stelt aan de raad van commissarissen voor, het resultaat over het boekjaar 2019 ten bedrage van € 174.736.000 positief geheel ten gunste van het eigen vermogen te brengen.

17. Toelichting op de enkelvoudige winst-en-verliesrekening

Algemeen

In de toelichting op de enkelvoudige winst-en-verliesrekening zijn alleen die posten toegelicht waarvan de waardes significant afwijken van de geconsolideerde jaarrekening. Voor de toelichting op de overige posten wordt verwezen naar de toelichting op de geconsolideerde winst-en-verliesrekening.

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. WonenBregburg is op basis van het aantal verhuureenheden en de omvang van de gemeenten waarin het werkzaam is, ingedeeld in bezoldigingsklasse H. Voor topfunctionarissen van WonenBregburg betekent dit een maximale bezoldiging van € 194.000.

Bedragen x € 1	dhr. J. Pars	dhr. L.J. Schuld	mevr. C.H. Timmermans
Functiegegevens	directeur- bestuurder	directeur- bestuurder	directeur- bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2019	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12
Omvang dienstverband in fte	1	1	1
Gewezen topfunctionaris	nee	nee	nee
(Fictieve) dienstbetrekking	ja	ja	ja
Individueel WNT-maximum [1]	194.000	194.000	194.000
Beloning	171.085	161.758	143.359
Belastbare onkostenvergoedingen	-	-	-
Beloningen betaalbaar op termijn	22.862	22.499	21.485
Subtotaal	193.947	184.257	164.844
- /- Onverschuldigd betaald bedrag	-	-	-
Totaal bezoldiging	193.947	184.257	164.844
Verplichte motivering indien overschrijding	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Gegevens 2018			
Aanvang en einde functievervulling in 2018	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12
Omvang dienstverband in fte	1	1	1
Beloning	166.886	157.818	130.603
Belastbare onkostenvergoedingen	-	-	-
Beloningen betaalbaar op termijn	22.064	21.724	20.428
Totaal bezoldiging 2018	188.950	179.542	151.031

Commissarissen

Bedragen x € 1	dhr R.A.M. van Dongen	ir. M.A.P. Huijsmans	C. Rombouts RA
Functiegegevens	voorzitter/lid	lid	lid
Aanvang en einde functievervulling in 2019	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	29.100	19.400	19.400
Beloning	25.600	17.100	17.100
Belastbare onkostenvergoedingen	-	-	-
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-	-
Subtotaal	25.600	17.100	17.100
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	-	-	-
Totaal bezoldiging	25.600	17.100	17.100
Verplichte motivering indien overschrijding	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Gegevens 2018			
Aanvang en einde functievervulling in 2018	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12
Beloning	24.650	16.450	16.450
Belastbare onkostenvergoedingen	-	-	-
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-	-
Totaal bezoldiging 2018	24.650	16.450	16.450

Bedragen x € 1	dr. V.J.M. Smit	W.J.M. Corsten MSM	mr. M.J.H. Clercx
Functiegegevens	lid	lid	lid
Aanvang en einde functievervulling in 2019	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12
Individueel WNT-maximum [1]	19.400	19.400	19.400
Beloning	17.100	17.100	17.100
Belastbare onkostenvergoedingen	-	-	-
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-	-
Subtotaal	17.100	17.100	17.100
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	-	-	-
Totaal bezoldiging	17.100	17.100	17.100
Verplichte motivering indien overschrijding	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Gegevens 2018			
Aanvang en einde functievervulling in 2018	1/1-31/12	1/1-31/12	8/11-31/12
Beloning	16.450	16.450	2.430
Belastbare onkostenvergoedingen	-	-	-
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-	-
Totaal bezoldiging 2018	16.450	16.450	2.430

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:

(bedragen x € 1.000)

Honorarium van de accountant 2019	EY Accountants LLP	EY overige	totaal EY
Controle van de jaarrekening	195		195
Fiscale adviesdiensten			-
Totaal honorarium van de accountant	195	-	195

Honorarium van de accountant 2018	EY Accountants LLP	EY overige	totaal EY
Controle van de jaarrekening	184		184
Fiscale adviesdiensten			-
Totaal honorarium van de accountant	184	-	184

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

16 Aandeel in resultaat van deelnemingen

(bedragen x € 1.000)

Tabel 16 Aandeel in resultaat van deelnemingen	2019	2018
Breedband Tilburg BV	2	4
St. Brabants Investeringsfonds Nieuwbouwwoningen Project Havenmeester	464	190
WonenBreburch Holding BV	-8	118
Totaal	458	312

Ondertekening van de jaarrekening

Bestuur

De jaarrekening van Stichting WonenBreborg is opgesteld door het bestuur op 19 mei 2020.

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 19 mei 2020.

Was getekend,

drs. R.A.M. van Dongen
voorzitter

W.J.M. Corsten MSM

ir. M.A.P. Huijsmans

C. Rombouts RA

dr. V.J.M. Smit

mr. M.J.H. Clercx

Overige gegevens

18. Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

De controleverklaring van de onafhankelijke accountant is opgenomen op pagina 165 en verder.

19. Afzonderlijke primaire overzichten

Algemeen

Op grond van artikel 15 lid 2 en 4 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 heeft Stichting WonenBreborg onderscheid aangebracht tussen diensten van algemeen economische belang (daeb tak) en de overige diensten (niet-daeb tak). Daartoe zijn een afzonderlijke balans, winst-en-verliesrekening en kasstroomoverzicht voor respectievelijk de daeb tak en de niet-daeb tak opgesteld.

Grondslagen voor de splitsing

De belangrijkste uitgangspunten en grondslagen ten aanzien van de afzonderlijke primaire overzichten zijn:

- Conform het door de Autoriteit woningcorporaties goedgekeurde scheidingsvoorstel, zijn de vastgoedbeleggingen in exploitatie gesplitst naar niet-daeb.
- Ten aanzien van de onroerende zaken verkocht onder voorwaarden is een splitsing gemaakt per eenheid, waarbij gekeken is naar de ingangshuur van het laatste huurcontract voor verkoop.
- Met betrekking tot het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie en de gerelateerde voorzieningen is onderscheid gemaakt op projectniveau, op basis van de daadwerkelijke projectplannen en de hieruit voortvloeiende classificatie.
- Alle deelnemingen van Stichting WonenBreborg zijn geclassificeerd als zijnde niet-daeb.
- In de daeb tak van Stichting WonenBreborg is een post opgenomen voor de nettovermogenswaarde van de niet-daeb tak (gelijk aan het eigen vermogen van de niet-daeb tak). Hierdoor is het eigen vermogen van de daeb tak gelijk aan het eigen vermogen van de enkelvoudige jaarrekening.
- Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop en onderhanden projecten zijn volledig geclassificeerd als zijnde niet-daeb.
- Ten aanzien van de liquide middelen is geen onderscheid te maken op basis van separate bankrekeningen. De splitsing is gemaakt op basis van de beginstand conform het goedgekeurde scheidingsvoorstel, gecorrigeerd voor de daaropvolgende gesplitste kasstromen.
- Huuropbrengsten en onderhoudskosten zijn, voor zover mogelijk, gesplitst op basis van koppeling aan het betreffende vastgoed.
- Voor overige opbrengsten en kosten heeft Stichting WonenBreborg een verdeelsleutel toegepast op basis van het gewogen aantal eenheden volgens het informatiesysteem WAL5.
- Voor de gescheiden kasstroomoverzichten is een identieke benadering toegepast als voor de gescheiden winst-en-verliesrekeningen.

Enkelvoudige balans daeb tak 2019

(bedragen x € 1.000)

Activa	31-12-2019	31-12-2018
1 Vaste activa		
<i>1.1 Materiële vaste activa</i>		
1.1.1 Daeb vastgoed in exploitatie	2.777.212	2.663.249
1.1.2 Overige zaken in exploitatie	1.101	300
1.1.3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	69.673	67.607
1.1.4 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	16.530	16.155
1.1.5 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	6.962	7.814
Totaal materiële vaste activa	2.871.478	2.755.125
<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)	1.011	3.951
1.2.6 Leningen u/g	-	-
1.2.7 Overige financiële vaste activa	12.414	10.371
1.2.8 Interne lening	65.753	133.753
1.2.9 Netto-vermogenswaarde niet-daeb	245.437	216.790
Totaal financiële vaste activa	324.615	364.865
Totaal vaste activa	3.196.093	3.119.990
2 Vlottende activa		
<i>2.1 Voorraden</i>		
2.1.1 Vastgoed bestemd voor verkoop	3.659	2.055
2.1.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	-	-
2.1.3 Overige voorraden	346	326
Totaal voorraden	4.005	2.381
2.1.4 Onderhanden projecten	-	-
<i>2.2 Vorderingen</i>		
2.2.1 Huurdebiteuren	1.136	1.159
2.2.2 Gemeente en Rijk	4	2
2.2.3 Overige vorderingen	35	506
2.2.4 Vorderingen op groepsmaatschappijen	-	-
2.2.5 Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	-	-
2.2.6 Belastingen en premies sociale verzekeringen	-	143
2.2.7 Overlopende activa	2.607	2.725
Totaal vorderingen	3.782	4.535
<i>2.3 Liquide middelen</i>		
Totaal vlottende activa	16.120	-6.019
Totaal activa	3.212.213	3.113.971

De vergelijkende cijfers per 31-12-2018 zijn aangepast vanwege de samenvoeging per 1-1-2019 met een deel van WSG.

(bedragen x € 1.000)

Passiva	31-12-2019	31-12-2018
3 Eigen vermogen		
3.1 Overige reserve	585.154	327.383
3.2 Herwaarderingsreserve	1.534.878	1.425.737
3.3 Resultaat boekjaar	174.736	366.912
Totaal eigen vermogen	2.294.768	2.120.032
4 Egalisatierekeningen		
4.1 Egalisatierekening leveringen en diensten huurders	656	816
Totaal egalisatierekeningen	656	816
5 Voorzieningen		
5.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	776	598
5.2 Overige voorzieningen	1.710	2.136
Totaal voorzieningen	2.486	2.734
6 Langlopende leningen		
6.1 Leningen overheid	9.800	10.366
6.2 Leningen kredietinstellingen	678.086	776.364
6.3 Leningen derden	64.300	64.297
6.4 Waarborgsommen	1.250	1.275
6.5 Terugkoopverplichting verkoop onder voorwaarden	66.886	66.148
Totaal langlopende leningen	820.322	918.450
7 Kortlopende schulden		
7.1 Schulden aan kredietinstellingen	-	-
7.2 Schulden aan gemeente	2.986	3.812
7.3 Schulden aan leveranciers	6.454	5.396
7.4 Schulden aan belastingen en sociale verzekeringen	11.749	3.828
7.5 Schulden ter zake van pensioenen	272	15
7.6 Aflossingsdeel leningen komend boekjaar	50.774	36.653
7.7 Schulden aan groepsmaatschappijen	-	-
7.8 Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	-	-
7.9 Overlopende passiva	21.746	22.235
Totaal kortlopende schulden	93.981	71.939
Totaal passiva	3.212.213	3.113.971

De vergelijkende cijfers per 31-12-2018 zijn aangepast vanwege de samenvoeging per 1-1-2019 met een deel van WSG.

Enkelvoudige winst-en-verliesrekening daeb tak 2019

(bedragen x € 1.000)

	2019	2018
8.1 Huuropbrengsten	161.187	159.059
8.2 Opbrengsten servicecontracten	9.249	9.023
8.3 Lasten servicecontracten	-8.957	-8.497
8.4 Overheidsbijdragen	-	665
8.5 Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-12.394	-13.090
8.6 Lasten onderhoudsactiviteiten	-46.045	-45.906
8.7 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-24.748	-25.773
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	78.292	75.481
9.1 Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	4.477
9.2 Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-714
9.3 Toegerekende organisatiekosten	-	-
9.4 Toegerekende financieringskosten	-	-
Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	3.763
10.1 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	29.798	6.732
10.2 Toegerekende organisatiekosten	-1.190	-1.451
10.3 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-29.019	-3.562
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	-411	1.719
11.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-628	-4.309
11.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	122.321	340.456
11.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	1.321	1.183
11.4 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	-	-
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	123.014	337.330
12.1 Opbrengst overige activiteiten	378	325
12.2 Kosten overige activiteiten	-23	-20
Nettoresultaat overige activiteiten	355	305
13.1 Overige organisatiekosten	-2.931	-4.215
13.2 Leefbaarheid	-2.865	-2.726
Bedrijfsresultaat	195.454	411.657
14.1 Waardeveranderingen van financiële vaste activa	971	-
14.2 Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren	245	623
14.3 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	74	75
14.4 Rente interne lening	3.076	3.278
14.5 Rentelasten en soortgelijke kosten	-32.436	-33.934
Saldo financiële baten en lasten	-28.070	-29.958
15. Belastingen	-21.295	-52.802
Resultaat na belastingen	146.089	328.897
16. Aandeel in resultaat niet-daeb tak	28.647	38.015
Nettoresultaat	174.736	366.912

De vergelijkende cijfers per 31-12-2018 zijn aangepast vanwege de samenvoeging per 1-1-2019 met een deel van WSG.

Enkelvoudig kasstroomoverzicht daeb tak 2019

(bedragen x € 1.000)

Operationele activiteiten	2019	2018
Ontvangsten:		
Huren	160.980	157.075
Vergoedingen	13.859	13.321
Overheidsontvangsten	365	885
Overige bedrijfsontvangsten	1.017	832
Renteontvangsten	-316	3.328
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	175.905	175.441
Uitgaven:		
Personeelsuitgaven	-20.616	-20.474
Onderhoudsuitgaven	-25.884	-21.237
Overige bedrijfsuitgaven	-33.048	-31.638
Renteuitgaven	-29.196	-34.917
Verhuurdersheffing	-16.462	-17.276
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-232	-394
Vennootschapsbelasting	-9.596	-
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	-135.034	-125.936
Kasstroom uit operationele activiteiten	40.871	49.505
(Des)investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	23.706	8.671
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VoV) na inkoop in dPi periode	-	148
Verkoopontvangsten grond	6.599	4.939
(Des)investeringsontvangsten overig	24	25
<i>Tussentelling ingaande kasstroom MVA</i>	30.329	13.783
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur, woon- en niet-woongelegenheden	-12.401	-33.326
Woningverbetering, woon- en niet-woongelegenheden	-13.134	-13.475
Aankoop, woon- en niet-woongelegenheden	-	-115
Aankoop woongelegenheden (VoV) voor doorverkoop	-3.205	-5.371
Aankoop grond	-279	-2.128
Investerings overig	-1.006	-1.023
Externe kosten bij verkoop	-77	-69
<i>Tussentelling MVA uitgaande kasstroom</i>	-30.102	-55.507
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i>	227	-41.724
FVA		
Ontvangsten verbindingen	66.785	22.000
Ontvangsten overig	-	85
Uitgaven verbindingen	-1.896	-
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</i>	64.889	22.085
Kasstroom uit (des)investerings	65.116	-19.639
Financieringsactiviteiten		
Ingaand		
Nieuwe te borgen leningen	-	31.000
Uitgaand		
Aflossing geborgde leningen	-84.716	-61.784
Aflossing ongeborgde leningen daeb-investeringen	-3	-3
Aflossing ongeborgde leningen niet-daeb-investeringen	-	-474
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-84.719	-31.261
Mutatie liquide middelen	21.268	-1.395
Liquide middelen per 1-1	-12.935	-11.547
Liquide middelen per 31-12	8.333	-12.935
Mutatie	21.268	-1.388

De vergelijkende cijfers over 2018 zijn niet aangepast voor de samenvoeging per 1-1-2019 met een deel van WSG.

Enkelvoudige balans niet-daeb tak 2019

(bedragen x € 1.000)

Activa	31-12-2019	31-12-2018
1 Vaste activa		
<i>1.1 Materiële vaste activa</i>		
1.1.1 Niet-daeb vastgoed in exploitatie	292.606	332.330
1.1.2 Overige zaken in exploitatie	-	-
1.1.3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	17.091	17.441
1.1.4 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	2.604	2.395
1.1.5 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	-	-
Totaal materiële vaste activa	312.301	352.166
<i>1.2 Financiële vaste activa</i>		
1.2.1 Deelnemingen in groepsmaatschappijen	3.789	3.797
1.2.2 Vorderingen op groepsmaatschappijen	268	268
1.2.3 Andere deelnemingen	33	782
1.2.4 Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	346	392
1.2.5 Latente belastingvordering(en)	-	233
1.2.6 Leningen u/g	-	-
1.2.7 Overige financiële vaste activa	953	837
Totaal financiële vaste activa	5.389	6.309
Totaal vaste activa	317.690	358.475
2 Vlottende activa		
<i>2.1 Voorraden</i>		
2.1.1 Vastgoed bestemd voor verkoop	2.852	5.590
2.1.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	-	-
2.1.3 Overige voorraden	-	-
Totaal voorraden	2.852	5.590
2.1.4 Onderhanden projecten	-	-
<i>2.2 Vorderingen</i>		
2.2.1 Huurdebiteuren	107	134
2.2.2 Gemeente en Rijk	-	-
2.2.3 Overige vorderingen	3	44
2.2.4 Vorderingen op groepsmaatschappijen	3.936	3.936
2.2.5 Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	-	-
2.2.6 Belastingen en premies sociale verzekeringen	-	12
2.2.7 Overlopende activa	206	224
Totaal vorderingen	4.252	4.350
<i>2.3 Liquide middelen</i>	15.626	15.248
Totaal vlottende activa	22.730	25.188
Totaal activa	340.420	383.663

De vergelijkende cijfers per 31-12-2018 zijn aangepast vanwege de samenvoeging per 1-1-2019 met een deel van WSG.

(bedragen x € 1.000)

Passiva	31-12-2019	31-12-2018
3 Eigen vermogen		
3.1 Overige reserve	129.304	92.320
3.2 Herwaarderingsreserve	87.486	86.455
3.3 Resultaat boekjaar	28.647	38.015
Totaal eigen vermogen	245.437	216.790
4 Egalisatierekeningen		
4.1 Egalisatierekening leveringen en diensten huurders	42	52
Totaal egalisatierekeningen	42	52
5 Voorzieningen		
5.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	652	1.262
5.2 Overige voorzieningen	-	-
Totaal voorzieningen	652	1.262
6 Langlopende leningen		
6.1 Leningen overheid	-	-
6.2 Leningen kredietinstellingen	8.366	8.554
6.3 Leningen derden	-	-
6.4 Waarborgsommen	-	-
6.5 Terugkoopverplichting verkoop onder voorwaarden	16.800	17.361
6.6 Interne lening	65.753	133.753
Totaal langlopende leningen	90.919	159.668
7 Kortlopende schulden		
7.1 Schulden aan kredietinstellingen	-	-
7.2 Schulden aan gemeente	-	-
7.3 Schulden aan leveranciers	511	467
7.4 Schulden aan belastingen en sociale verzekeringen	929	331
7.5 Schulden ter zake van pensioenen	22	1
7.6 Aflossingsdeel leningen komend boekjaar	188	1.998
7.7 Schulden aan groepsmaatschappijen	-	-
7.8 Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	-	1.171
7.9 Overlopende passiva	1.720	1.923
Totaal kortlopende schulden	3.370	5.891
Totaal passiva	340.420	383.663

De vergelijkende cijfers per 31-12-2018 zijn aangepast vanwege de samenvoeging per 1-1-2019 met een deel van WSG.

Enkelvoudige winst-en-verliesrekening niet-daeb tak 2019

(bedragen x € 1.000)

	2019	2018
8.1 Huuropbrengsten	17.304	18.101
8.2 Opbrengsten servicecontracten	47	119
8.3 Lasten servicecontracten	-272	-315
8.4 Overheidsbijdragen	-	10
8.5 Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-907	-857
8.6 Lasten onderhoudsactiviteiten	-4.181	-3.108
8.7 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-1.638	-1.583
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	10.353	12.367
9.1 Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-
9.2 Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-
9.3 Toegerekende organisatiekosten	-	-
9.4 Toegerekende financieringskosten	-	-
Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-
10.1 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	68.773	25.579
10.2 Toegerekende organisatiekosten	-918	-1.001
10.3 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-58.640	-21.590
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	9.215	2.988
11.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	791	-121
11.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	12.840	30.537
11.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	241	192
11.4 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	-	-
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	13.872	30.608
12.1 Opbrengst overige activiteiten	14	10
12.2 Kosten overige activiteiten	-	-
Nettoresultaat overige activiteiten	14	10
13.1 Overige organisatiekosten	-231	-442
13.2 Leefbaarheid	-238	-268
Bedrijfsresultaat	32.985	45.263
14.1 Waardeveranderingen van financiële vaste activa	-	-
14.2 Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren	316	325
14.3 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	40	55
14.4 Rente interne lening	-3.076	-3.278
14.5 Rentelasten en soortgelijke kosten	-391	-1.552
Saldo financiële baten en lasten	-3.111	-4.450
15. Belastingen	-1.685	-3.110
Resultaat na belastingen	28.189	37.703
16. Aandeel in resultaat van deelnemingen	458	312
Nettoresultaat	28.647	38.015

De vergelijkende cijfers per 31-12-2018 zijn aangepast vanwege de samenvoeging per 1-1-2019 met een deel van WSG.

Enkelvoudig kasstroomoverzicht niet-daeb tak 2019

(bedragen x € 1.000)

Operationele activiteiten	2019	2018
Ontvangsten:		
Huren	17.304	17.322
Vergoedingen	47	50
Overheidsontvangsten	-	10
Overige bedrijfsontvangsten	14	10
Renteontvangsten	356	380
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	17.721	17.772
Uitgaven:		
Personeelsuitgaven	-1.631	-1.771
Onderhoudsuitgaven	-3.604	-2.658
Overige bedrijfsuitgaven	-2.266	-4.095
Renteuitgaven	-3.467	-3.644
Verhuurdersheffing	-234	-217
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-39	-53
Vennootschapsbelasting	-1.452	-
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	-12.693	-12.438
Kasstroom uit operationele activiteiten	5.028	5.334
(Des)investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	65.433	21.905
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VoV) na inkoop in dPi periode	3.324	3.720
Verkoopontvangsten grond	-	-
(Des)investeringsontvangsten overig	-	-
<i>Tussentelling ingaande kasstroom MVA</i>	68.757	25.625
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur, woon- en niet-woongelegenheden	-1.450	-15
Woningverbetering, woon- en niet-woongelegenheden	-16	-9
Aankoop, woon- en niet-woongelegenheden	-	-2.342
Aankoop woongelegenheden (VoV) voor doorverkoop	-1.987	-1.334
Aankoop grond	-	-
Investerings overig	-	-
Externe kosten bij verkoop	-	-
<i>Tussentelling MVA uitgaande kasstroom</i>	-3.453	-3.700
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i>	65.304	21.925
FVA		
Ontvangsten verbindingen	1.215	848
Ontvangsten overig	-	-
Uitgaven verbindingen	-69.171	-22.000
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</i>	-67.956	-21.152
Kasstroom uit (des)investerings	-2.652	773
Financieringsactiviteiten		
Ingaand		
Nieuwe te borgen leningen	-	-
Uitgaand		
Aflossing geborgde leningen	-	-
Aflossing ongeborgde leningen daeb-investeringen	-	-
Aflossing ongeborgde leningen niet-daeb-investeringen	-1.998	-7.000
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-1.998	-7.000
Mutatie liquide middelen	378	-893
Liquide middelen per 1-1	15.248	16.141
Liquide middelen per 31-12	15.626	15.248
Mutatie	378	-893

De vergelijkende cijfers over 2018 zijn niet aangepast voor de samenvoeging per 1-1-2019 met een deel van WSG.

Bijlage Kengetallen (geconsolideerd)

Kengetallen op 31 december

AANTALLEN		2019	2018
Aantal woningen ¹		26.703	26.943
Aantal garages en stallingplaatsen ¹		4.079	4.168
Aantal bedrijfsruimtes ¹		303	357
Aantal verhuureenheden ¹		31.085	31.468
Aantal (studenten)woningen opgeleverd of aangekocht ¹		343	0
Aantal woningen groot onderhoud uitgevoerd of in uitvoering ¹		189	535
Cumulatief aantal woningen verkocht met VoV (Verkoop onder Voorwaarden) (exclusief doorverkopen)		547	580
Cumulatief aantal woningen nieuwbouw verkocht met VoV (exclusief doorverkopen)		56	61
Aantal woningen met een huurprijs < € 417,34 (2017 < € 414,02)		5.618	6.469
EXPLOITATIE		2019	2018
Huren x € 1.000		178.491	174.646
Gemiddelde huurverhoging per 1 juli		1,69%	0,88%
Gemiddelde maandhuur per woning in €		529	519
Huurderving x € 1.000		1.986	2.153
Huurachterstand in % van de jaarhuur		1,25%	1,40%
Onderhoudsuitgaven per verhuureenheid in €		1.616	1.545
Managementkosten in % van de jaarhuur		14,7%	14,8%
Personeelsformatie (fte; exclusief vacatureruimte)		314	314
Mutatiegraad exclusief studenten		9,8%	9,3%
BALANS EN RESULTATENREKENING		2019	2018
Totaal groepsvermogen x € 1.000 (2018 aangepast voor WSG)		2.294.768	2.120.032
Langlopende leningen (2018 aangepast voor WSG) ²		811.514	898.232
Jaarresultaat x € 1.000		174.736	364.693
FINANCIËLE RATIO'S		2019	2018
Interest Coverage Ratio	[WSW-norm min. 1,4]	2,43	2,62
Solvabiliteit totaal eigen vermogen ⁶	[WSW-norm min. 20%]	56,9%	50,3%
Loan to value (beleidswaarde) ⁶	[WSW-norm max. 75%]	40,0%	46,5%
Loan-to-WOZ-value/dekkingsratio	[WSW-norm max. 50%]	21,7%	25,2%
Rentabiliteit eigen vermogen ³		7,6%	17,4 %
Rentabiliteit totale vermogen		7,1%	14,6 %
Current ratio (liquiditeit)		0,48	0,30
Gewogen gemiddelde rentekostenvoet (vennootschappelijk)		3,78%	3,64 %
Duration ⁴		5,80 jaar	5,39 jaar
Operationele kasstroom ⁵		30,9%	31,4 %

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 25.

2. Saldo leningen overheid/kredietinstellingen en derden plus aflossingen komend boekjaar.

3. Rentabiliteit eigen vermogen is inclusief (ongerealiseerde) vermogensmutaties die niet via het resultaat, maar direct aan de reserves zijn toegevoegd.

4. Duration is de gewogen gemiddelde looptijd van de aflossingen en rentebetalingen van de leningen.

5. In % van de jaarhuuropbrengst.

6. Ratio's berekend op basis van WSW-definities.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Stichting WonenBreburg

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2019

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2019 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 2019 en van het resultaat over 2019 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

4. de geconsolideerde en enkelvoudige balans per 31 december 2019;
5. de geconsolideerde en enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2019;
6. 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 de Regeling Controleprotocol WNT 2019.

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.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2019 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub j Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

Benadrukking van ontwikkelingen omtrent Corona

De ontwikkelingen rondom het Corona (Covid-19) virus hebben grote invloed op de gezondheid van mensen en onze samenleving en daarbij ook op de operationele en financiële prestaties van organisaties en de beoordeling van de mogelijkheid om de continuïteit te handhaven. De jaarrekening en onze controleverklaring daarbij zijn gebaseerd op de condities op het moment dat deze zijn opgemaakt en de situatie verandert van dag tot dag. De invloed van deze ontwikkelingen op Stichting WonenBreborg is uiteengezet in het bestuursverslag op bladzijde 61, 62, 63 en 64 en opgenomen bij de gebeurtenissen na balansdatum op bladzijde 134. Wij vestigen de aandacht op deze uiteenzettingen. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

Naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij, omvat het jaarverslag andere informatie, die bestaat uit:

- ▶ bestuursverslag, inclusief het volkshuisvestelijk verslag;
- ▶ 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 36 en 36a 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 artikel 17 van 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, het volkshuisvestelijk verslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 36 en 36a 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 de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de WNT.

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 gereede 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, de Regeling Controleprotocol WNT, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- ▶ Het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing.
- ▶ Het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling.
- ▶ Het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan.

- ▶ Het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar 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.

Gegeven onze eindverantwoordelijkheid voor het oordeel zijn wij verantwoordelijk voor de aansturing van, het toezicht op en de uitvoering van de groepscontrole. In dit kader hebben wij de aard en omvang bepaald van de uit te voeren werkzaamheden voor de groepsonderdelen. Bepalend hierbij zijn de omvang en/of het risicoprofiel van de groepsonderdelen of de activiteiten. Op grond hiervan hebben wij de groepsonderdelen geselecteerd waarbij een controle of beoordeling van de volledige financiële informatie of specifieke posten noodzakelijk was.

Wij communiceren met de raad van commissarissen onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing.

Eindhoven, 19 mei 2020

Ernst & Young Accountants LLP

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

Openbaarmaking van controleverklaringen

1 Conditie

De machtiging om de controleverklaring openbaar te maken wordt gegeven onder de volgende condities.

- Indien na het verlenen van deze machtiging feiten en omstandigheden bekend worden die van essentiële betekenis zijn voor het beeld dat de jaarrekening oproept, is nader overleg met de accountant noodzakelijk.
- De machtiging heeft betrekking op het opnemen van de controleverklaring in het ten behoeve van de algemene vergadering uit te brengen verslag, waarin ook de opgemaakte jaarrekening wordt opgenomen.
- De machtiging heeft ook betrekking op het opnemen van de controleverklaring in het bij het handelsregister te deponeren verslag, mits de behandeling van de jaarrekening op de algemene vergadering niet tot aanpassing leidt.
- De voor deponering bij het handelsregister bestemde jaarrekening waarin op grond van artikel 2:397 BW vereenvoudigingen zijn aangebracht, dient te zijn ontleend aan de door de algemene vergadering vastgestelde jaarrekening. Een concept van deze voor deponering bij het handelsregister bestemde jaarrekening dient aan ons ter inzage te worden gegeven.
- De controleverklaring kan ook worden toegevoegd indien de jaarrekening op elektronische wijze, bijvoorbeeld op Internet, wordt openbaar gemaakt. Deze jaarrekening dient de volledige jaarrekening te zijn en deze dient goed te zijn afgescheiden van andere gelijktijdig elektronisch openbaar gemaakte informatie.
- Indien de reeds openbaar gemaakte jaarrekening wordt opgenomen in een ander stuk dat zal worden openbaar gemaakt, is voor het opnemen van de controleverklaring daarbij opnieuw toestemming van de accountant nodig.

2 Toelichting op de condities

2.1 Raad van commissarissen en raad van bestuur

De accountant zendt zijn controleverklaring doorgaans aan de raad van commissarissen en de raad van bestuur. Dit is in overeenstemming met Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek (BW) dat in artikel 393 onder meer zegt: 'De accountant geeft de uitslag van zijn onderzoek weer in een verklaring'. 'De accountant brengt omtrent zijn onderzoek verslag uit aan de raad van commissarissen en aan het bestuur.'

2.2 Algemene vergadering

Openbaarmaking van de controleverklaring is slechts toegestaan na uitdrukkelijke toestemming van de accountant. In dit kader wordt onder openbaarmaking verstaan het beschikbaar stellen voor het publiek, dan wel aan een zodanige kring van personen dat deze met het publiek gelijk is te stellen. Verspreiding onder aandeelhouders c.q. leden valt ook onder dit begrip openbaar maken, zodat voor het opnemen van de controleverklaring in het verslag dat aan de algemene vergadering wordt uitgebracht machtiging van de accountant nodig is.

2.3 Controleverklaring plus verantwoording

De machtiging heeft betrekking op publicatie in het verslag waarin tevens is opgenomen de jaarrekening waarop de controleverklaring betrekking heeft. Deze conditie stoelt op de beroepsregels die zeggen dat het de accountant verboden is toestemming te geven tot openbaarmaking van zijn verklaring anders dan tezamen met de verantwoording waarop die verklaring betrekking heeft.'

De accountant zal ook altijd de overige inhoud van het verslag willen zien, omdat het hem niet toegestaan is toestemming tot openbaarmaking van zijn verklaring te verlenen indien door de inhoud van de gezamenlijk openbaar gemaakte stukken een onjuiste indruk omtrent de betekenis van de jaarrekening wordt gewekt.

2.4 Gebeurtenissen tussen datum controleverklaring en algemene vergadering

Aandacht dient geschonken te worden aan het feit dat zich tussen de datum van de controleverklaring en de datum van de algemene vergadering waarin omtrent de vaststelling van de jaarrekening wordt beslist, feiten of omstandigheden kunnen voordoen die van essentiële betekenis zijn voor het beeld dat de jaarrekening oproept. De accountant dient namelijk op grond van COS 560 controlewerkzaamheden te verrichten die er op gericht zijn toereikende controle-informatie te verkrijgen dat alle gebeurtenissen voor de datum van de controleverklaring die aanpassing van of vermelding in de jaarrekening vereisen, zijn gesignaleerd.

Indien de accountant gebeurtenissen ter kennis komen, die van materiële betekenis kunnen zijn voor de jaarrekening, dient de accountant te overwegen of die gebeurtenissen juist zijn verwerkt en toereikend zijn vermeld in de toelichting bij de jaarrekening. Als de accountant tussen de datum van de controleverklaring en de datum dat de jaarrekening openbaar wordt gemaakt, kennis neemt van een feit dat de jaarrekening materieel zou kunnen beïnvloeden, dient de accountant te beoordelen of de jaarrekening moet worden gewijzigd, de kwestie te bespreken met de leiding en te handelen zoals op grond van de omstandigheden noodzakelijk is.

2.5 Handelsregister

De jaarrekening wordt (bij onder titel 9 BW2 vallende rechtspersonen samen met het jaarverslag en de overige gegevens) overgelegd aan de algemene vergadering. De algemene vergadering beslist over de vaststelling van de jaarrekening. Pas na de vaststelling van de jaarrekening door de algemene vergadering is sprake van een vennootschappelijke jaarrekening. Deze jaarrekening zal in de regel in ongewijzigde vorm worden vastgesteld. Aan de vennootschappelijke jaarrekening moet als onderdeel van de overige gegevens de controleverklaring worden toegevoegd. De tekst hiervan is normaal gesproken identiek aan de eerder afgelegde controleverklaring. Het is de vennootschappelijke jaarrekening die samen met het jaarverslag en de overige gegevens bij het handelsregister wordt openbaar gemaakt. Onder de overige gegevens behoort dan te zijn opgenomen de controleverklaring die behoort bij de volledige jaarrekening. Indien de behandeling van de jaarrekening op de algemene vergadering niet tot aanpassing leidt, kan de controleverklaring worden toegevoegd aan de door de algemene vergadering vastgestelde jaarrekening en bij tijdige deponering van het verslag ten kantore van het handelsregister als onderdeel van dit verslag worden openbaar gemaakt.

2.6 Openbaarmaking op andere wijze

De jaarrekening kan ook worden openbaar gemaakt op andere wijze dan door deponering bij het handelsregister. De controleverklaring kan ook dan worden toegevoegd, mits het gaat om openbaarmaking van de volledige jaarrekening. Indien een deel van een jaarrekening dan wel een verkorte jaarrekening openbaar wordt gemaakt, is het niet toegestaan dat daarbij enigerlei door de accountant gegeven mededeling wordt openbaar gemaakt, tenzij:

- a hij tot het oordeel is gekomen dat in de gegeven omstandigheden het desbetreffende stuk toereikend is, of
- b op grond van wettelijke voorschriften met openbaarmaking van het desbetreffende stuk kan worden volstaan.

Indien niet de volledige jaarrekening wordt openbaar gemaakt, is nader overleg met de accountant noodzakelijk.

Bij het opnemen van de jaarrekening en de controleverklaring op Internet dient gewaarborgd te worden dat de jaarrekening goed is afgescheiden van andere informatie op de Internetsite. De scheiding kan bijvoorbeeld plaatsvinden door de jaarrekening in niet-bewerkbare vorm als een afzonderlijk bestand op te nemen of door een waarschuwing op te nemen indien de lezer de jaarrekening verlaat.

2.7 Opnemen in een ander stuk

Indien de reeds openbaar gemaakte jaarrekening wordt opgenomen in een ander stuk dat zal worden openbaar gemaakt, is sprake van een nieuwe openbaarmaking en is opnieuw toestemming van de accountant nodig. Een voorbeeld van deze situatie is de publicatie van een emissieprospectus met daarin opgenomen de jaarrekening, nadat dezelfde jaarrekening tezamen met de andere jaarstukken is gedeponeerd bij het handelsregister. Voor elke nieuwe openbaarmaking is dus opnieuw toestemming van de accountant nodig.

2.8 Gebeurtenissen na de algemene vergadering

Indien na de vaststelling van de jaarrekening feiten en omstandigheden bekend zijn geworden waardoor de jaarrekening niet langer het wettelijk vereiste inzicht geeft, moet niettemin de bij de vastgestelde jaarrekening afgegeven controleverklaring worden gehandhaafd, evenals de bij het handelsregister neergelegde controleverklaring. In dat geval dient de rechtspersoon over deze feiten en omstandigheden een mededeling bij het handelsregister te deponeren, voorzien van een controleverklaring. Ook in deze situatie is nader overleg met de accountant noodzakelijk.

Postbus 409 | 5000 AK Tilburg

T: (013) 539 99 11

E: info@wonenbreburg.nl

Inschrijvingsnummer

Kamer van Koophandel: 20067125



Driesprong | Breda

www.wonenbreburg.nl

