



Jaarverslag 2018
Woningcorporatie WonenBregburg



Wensel Coebergherstraat, Breda

JAARSTUKKEN 2018

STICHTING WONENBREBURG

Stichting WonenBreborg

Postadres: postbus 409, 5000 AK Tilburg

Telefoon: 0900-0209 (lokaal tarief)

E-mail: contact@wonenbreburg.nl

Internet: www.wonenbreburg.nl

Inschrijvingsnummer KvK: 20067125

Btw-nr.: NL819208450B02

INHOUDSOPGAVE

Leeswijzer	4
Bestuursverslag.....	5
Hoofdstuk 1 Toewijzen en verhuren van woningen.....	6
1.1 Woonruimteverdeelsysteem	6
1.2 Inkomensgrenzen en toewijzen aan doelgroepen	6
1.3 Verhuringen	8
1.4 Huurbeleid	9
1.5 Klachten, bezwaarschriften.....	9
1.6 Huurachterstanden en ontruiming	10
Hoofdstuk 2 Betrokkenheid samenleving.....	11
2.1 Huisvesten en bouwen voor bijzondere doelgroepen	11
2.2 Betrekken van huurders en bewoners bij het beleid	12
2.3 Leefbaarheid	14
2.4 Personeelsbeleid.....	15
Hoofdstuk 3 Ontwikkeling woningvoorraad	17
3.1 Woningvoorraad en voorraadbeleid.....	17
3.2 Aankoop van woningen en gronden	19
3.3 Verkoop en sloop	19
3.4 Onderhoud aan woningen	20
Hoofdstuk 4 Overige diensten en activiteiten	21
4.1 Dienstverlening aan derden	21
4.2 Verenigingen van Eigenaren	21
4.3 Koopgarant.....	21
4.4 Beheer voor derden	21
4.5 Onderzoek & Ontwikkelingsactiviteiten	21
Hoofdstuk 5 Organisatie.....	22
5.1 Doelstelling organisatie en missie.....	22
5.2 Juridische structuur.....	24
5.3 Verslag raad van commissarissen	27
5.4 Verslag overleg met gemeenten	40
5.5 Governance.....	40
Hoofdstuk 6 Financieel Beleid	44
6.1 Inleiding.....	44
6.2 Ontwikkelingen met financiële invloed	44
6.3 Overzicht activiteiten beleggingen	47
6.4 Financiële foto van WonenBreborg	47
6.5 Risicoparagraaf	50
6.6 Verklaring besteding middelen uitsluitend in belang volkshuisvesting	51
Jaarrekening 2018 Stichting WonenBreborg.....	52
1. Geconsolideerde balans (voor resultaatbestemming).....	52
2. Geconsolideerde functionele winst-en-verliesrekening	54
3. Geconsolideerd kasstroomoverzicht (directe methode)	55
4. Overzicht van het totaalresultaat	56
5. Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening	56
6. Grondslagen voor de waardering van de geconsolideerde activa en passiva	58
7. Grondslagen voor de bepaling van het geconsolideerde resultaat	68
8. Grondslagen voor de opstelling van het geconsolideerd kasstroomoverzicht	71
9. Toelichting op de onderscheiden posten van de geconsolideerde balans	72
10. Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen.....	91
11. Toelichting op de geconsolideerde winst-en-verliesrekening	94

12.	Toelichting op het geconsolideerd kasstroomoverzicht	103
13.	Enkelvoudige balans (voor resultaatbestemming)	104
14.	Enkelvoudige winst-en-verliesrekening	106
15.	Grondslagen voor de waardering van de enkelvoudige activa en passiva in de balans	107
16.	Toelichting op de enkelvoudige balans	107
17.	Toelichting op de enkelvoudige winst-en-verliesrekening	110
	Overige gegevens	115
18.	Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	115
19.	Afzonderlijke primaire overzichten	115
	Bijlage Kengetallen (geconsolideerd)	124

Leeswijzer

WonenBreburg brengt de informatie die wettelijk verplicht is onder in een basaal jaarverslag inclusief de jaarrekening. Alle overige informatie presenteren wij in een maatschappelijk jaarbeeld, waarnaar we u graag verwijzen.

Zie daarvoor: <https://www.wonenbreburg.nl/over-ons/> en <https://www.wonenbreburgjaarbeeld.nl/>

Het jaarverslag 2018 is sober en doelmatig. Om de informatie in dit verslag leesbaar te houden, hebben we veel in tabelvorm weergegeven en de zinnen kort gehouden.

Bestuursverslag

Ambities – doelstelling(en)

Onze focus ligt op 7 beloftes uit ons 'Ondernemingsplan 2017-2020': betaalbaarheid, optimale dienstverlening, beschikbaarheid, succesvolle wijken, duurzaamheid, financieel gezond en een organisatie die continu verbetert. Deze geven een duidelijke richting aan ons werk. In de volgende hoofdstukken laten wij uitgebreid zien hoe wij daarop handelen. In die zin is het hele jaarverslag een verslag over onze maatschappelijke en financiële resultaten.

Jaarbeeld over 2018

In 2019 verschijnt er naast dit beknopte jaarverslag een (digitaal) jaarbeeld over 2018, dat voor iedereen die daarin geïnteresseerd is, beschikbaar komt. 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. In het jaarbeeld gaan wij in op onze opgaven, doelen en resultaten.

Jaarstukken

Het bestuur heeft de jaarstukken 2018 van Stichting WonenBreborg met de toelichting opgesteld en met genoeg kennisgenomen van de controleverklaring van de onafhankelijke accountant d.d. 3 juni 2019.

Het bestuur van WonenBreborg,

Hans Pars
bestuursvoorzitter

Leo Schuld
directeur-bestuurder

Caroline Timmermans
directeur-bestuurder

Hoofdstuk 1 Toewijzen en verhuren van woningen

1.1 Woonruimteverdeelsysteem

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	66.716 (5)	76.166 (5)	3.427 (2)	4.051 (2)
Aantal woningzoekenden				
▪ urgentiekandidaten		797	n.v.t.	n.v.t.
▪ WMO- en AWBZ-indicatie		673	n.v.t.	n.v.t.
Actieve zoektijd voor toewijzing in maanden (inclusief extra inschrijfduur)	Breda: 18,0 WBB: 21,6	Tilburg: 13,2 WBB: 13,0	Breda: 4,8 (3) WBB: 6,0 (3)	Tilburg: 2,4 (3) WBB: 2,4 (3)
Aantal toewijzingen aan urgenten door WonenBredburg	n.v.t.	24	n.v.t.	n.v.t.
Aanbiedingsgraad per huurwoning van WonenBredburg	3,7	0,8 (1)	2,4 (3)	1,4 (3)

(1) exclusief groepsaanbiedingen

(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 is er een sterk vermoeden van fraude in de toewijzingen bij collega-woningcorporatie Thuisvester. Het gaat 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 concluderen we dat er waarschijnlijk 5 toewijzingen als 'dubieus' kunnen worden betiteld. WonenBredburg neemt aanvullende beheersmaatregelen en bestudeert de juridische mogelijkheden.

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 € 36.798. De volgende 10% moet worden toegewezen aan de doelgroep met een belastbaar inkomen tot € 41.056. De overige 10% is gereserveerd voor hogere inkomens en uitzonderingen, zoals herstructurering, zorg of calamiteiten. In 2018 voldeed WonenBredburg aan de gestelde normen.

Tabel Toewijzingen conform EU-regeling 2018 (inclusief studenten)

	Alphen en Chaam	Breda	Gilze en Rijen	Tilburg	Zundert	WonenBredburg
Binnen Doelgroep EU primair		99,1%	100%	97,5%	100%	98%
Buiten Doelgroep EU primair	100%	0,9%		2,5%		2%
Totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Binnen Doelgroep EU secundair	100%	0,8%		2,2%		1,7%
Buiten Doelgroep EU secundair				0,3%		0,3%

95%-passendheidsnorm

WonenBregburg 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 € 597,30 (prijspeil 2018) voor huishoudens van 1 of 2 personen, € 640,14 (prijspeil 2018) voor huishoudens van meer dan 2 personen.

Voor een beperkt aantal situaties maakt WonenBregburg 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 2018 heeft WonenBregburg 99,6% passend toegewezen aan de primaire doelgroep.

Tabel passend toewijzen per 31 december:

	Alphen en Chaam	Breda	Gilze en Rijen	Tilburg	Zundert	WonenBregburg
Passend		99,6%	92,9%	99,6%	100%	99,6%
Niet passend		0,4%	7,1%	0,4%	0,0%	0,4%
Totaal		100%	100%	100%	100%	100%

Jaarlijkse huuraanpassing

Per 1 juli 2018 hebben wij gebruikgemaakt van de mogelijkheid om de huren aan te passen. Voor vrijesectorwoningen was er een marktconforme huurverhoging van gemiddeld inflatie + 1%, ofwel 2,4%. Deze vrijesectorwoningen zijn slechts een klein deel van ons bezit.

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:

Huishoudinkomen tot € 41.056		Aantallen woningen 2018	Aantallen woningen 2017
Actuele huur meer dan € 40 boven de streefhuur	Huurverlaging. Na huurverlaging is de actuele huur maximaal € 40 hoger dan de streefhuur.	1.175	951
Actuele huur tussen € 40 boven streefhuur en € 40 onder de streefhuur	0% huurverhoging	13.137	13.698
Actuele huur meer dan € 40 onder de streefhuur	1,4% huurverhoging, of 2,4% huurverhoging (indien actuele huur meer dan € 100 onder de streefhuur).	10.897	10.455

De argumentatie hiervoor was als volgt:

- Met betaalbaarheid op de eerste plaats, kiezen we in grote mate voor huurverhogingen van 0% of 1,4% (inflatie) 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 en 2017 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 2,4% komen streefhuur en actuele huur dicht bij elkaar.

- We maken gebruik van inkomensafhankelijke huurverhoging voor huurders buiten de sociale doelgroep (met een huishoudinkomen vanaf € 41.056 op jaarbasis).

Bij inkomensafhankelijke huurverhoging hebben we 2 opties om de huurverhoging vast te stellen: wanneer deze lager is dan de tweede aftoppingsgrens (€ 640,14) vinden we dat een huurder met een inkomen vanaf € 41.056 schever woont dan wanneer deze hoger is dan € 640,14. We hanteren daarom 2 percentages: 5,4% of 4,0%¹.

Huishoudinkomen vanaf € 41.056	
Actuele huurprijs lager dan € 640,14	5,4% huurverhoging
Actuele huurprijs hoger dan € 640,14	4,0% huurverhoging

In de aanloop naar de feitelijke huurverhoging per 1 juli hebben wij aan de Samenwerkende Huurdersorganisaties WonenBreburg (SHW) 3 varianten voorgelegd. De SHW heeft haar voorkeur uitgesproken en deze voorkeur is bepalend geweest voor het huuraanpassingsbeleid per 1 juli 2018. Dit beleid past binnen het Akkoord Betaalbaarheid uit 2014. SHW heeft een positief advies uitgebracht over ons huuraanpassingsbeleid per 1 juli 2018. WonenBreburg heeft met de huuraanpassing wederom de wettelijke mogelijkheden tot verhoging niet volledig benut: ook in 2018 kreeg meer dan de helft van de huurders binnen de sociale sector geen huurverhoging. Daar zijn we erg blij mee.

[Bezwaren tegen de huuraanpassing per 1 juli](#)

In 2018 hebben 72 huurders bezwaar gemaakt tegen de huuraanpassing. Daarnaast ontvingen we bezwaren met een verzoek tot huurverlaging vanwege een inkomensdaling in 2017. Die verzoeken handelen we in 2019 verder af, omdat we conform de richtlijnen pas in juni 2019 kunnen bepalen of deze gegrond of ongegrond zijn.

Bezwaren tegen de huuraanpassing	2018	2017
Aantal bezwaren	72	40
Toegewezen	38	31
Afgewezen	33	9
Bezwaar ingetrokken door huurder	1	0

[Omgangscodes herstructurering en groot onderhoud](#)

WonenBreburg heeft in 2018 lopende afspraken met zijn huurdersbelangenorganisatie over de omgangscodes studentenhuisvesting bij herstructurering en groot onderhoud toegepast.

1.3 Verhuringen

Bij WonenBreburg 'muteren' gedurende het jaar de nodige verhuurwoningen. Dit betekent dat in een woning een andere huurder komt. In onderstaande tabel zijn deze mutaties weergegeven.

Tabel 2 verhuurbaarheid:

Mutatiegraad vestigende huurder woningen	Alphen en Chaam	Breda	Gilze en Rijen	Tilburg	Zundert	ST Breda	ST Tilburg	WBB
Mutaties totaal:	1	895	19	1.273	3	377	1.045	3.613
Aantal woningen totaal (exclusief nieuwbouw)	32	8.386	116	15.067	17			23.618
Aantal studentenwoningen totaal (exclusief nieuwbouw)						758	2.278	3.036

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

1.4 Huurbeleid

Huurprijsbeleid voor onze doelgroep

Bij WonenBreborg staat betaalbaarheid voorop. In het '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 WonenBreborg (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 2018 met 1,4% aangepast. Deze indexering hebben wij ook doorgevoerd in de streefhuren. Bij het bepalen van de streefhuur houden we rekening met de betaalbaarheid van onze woningen. Dat betekent dat de streefhuur vaak lager is dan de huur die we zouden mogen vragen voor de woning; gemiddeld vragen wij voor onze zelfstandige daeb woningen zo'n 80% van de maximale huurprijs (op basis van het wettelijke woningwaarderingstelsel). We houden de huurprijzen zoveel mogelijk onder de aftoppingsgrenzen van de huurtoeslagwet om onze woningen bereikbaar te houden voor mensen met de laagste inkomens.

1.5 Klachten, bezwaarschriften

Interne klachtenprocedure

WonenBreborg 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. WonenBreborg 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 %
2018	76	65	86%
2017	85	78	92%

Stedelijke Geschillencommissie Breda en Klachtencommissie Tilburg

Indien een huurder een klacht over WonenBreborg heeft en er samen met WonenBreborg niet uit komt dan kan de huurder terecht bij De Stedelijke Geschillencommissie. In 2018 zijn er bij deze Geschillencommissie 5 klachten ingediend over WonenBreborg. In 2017 waren dit 6 klachten.

Uitspraak klachten over WonenBreborg.

- 4 klachten zijn niet ontvankelijk verklaard:
 - 1 klacht was verkeerd ingediend en er is verzocht om de klacht op een juiste wijze in te dienen.
 - 1 klacht was anoniem, deze zijn dan de facto niet ontvankelijk.
 - 2 klachten zijn niet eerst bij WonenBreborg zelf aangekaart. Dit is wel een vereiste.
- 1 klacht is gegrond verklaard.

Over de aard van de 5 ingediende klachten:

- 1 klacht betreft schoonmaakkosten bij oplevering
- 1 klacht betreft burenoverlast
- 2 klachten betreffen reparatie/onderhoud
- 1 klacht gaat over een medewerker van WonenBreborg

1.6 Huurachterstanden en ontruiming

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 1,10% van de jaarhuur.

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

	2018	2017	2016
Achterstand aan betalingen van de zittende en de vertrokken huurders samen	1,10%	1,70%	2,15%

Ontruiming

De afhandeling van huurachterstanden is een belangrijk speerpunt in onze dienstverlening. Allereerst willen we inzetten op vroegsignalering van betalingsproblemen. Als dat nodig is, verwijzen wij door naar hulpverlenende instanties. Daartoe hebben wij de afspraken met de lokale organisaties voor schuldhulpverlening aanzienlijk versterkt.

In 2018 heeft WonenBreborg 78 aanzeggingen tot ontruiming gedaan. Uiteindelijk hebben we er in 2018 33 uitgevoerd.

Tabel Ontruiming per gemeente per 31 december:

Kengetallen huurincasso

	2018	2017	2016
Gemiddelde huurdebiteuren zittend	0,55%	0,71%	0,85%

	2018	2017	2016
Aantal ontruiming aangezegd	78	133	174
Aantal ontruiming afgelast	45	65	100
Aantal ontruiming uitgevoerd	33	68	74

Specificatie ontruiming naar gemeente

	2018	2017	2016
Aantal ontruiming uitgevoerd in Breda	12	20	19
Aantal ontruiming uitgevoerd in Tilburg	21	48	55
Totaal	33	68	74

Hoofdstuk 2 Betrokkenheid samenleving

2.1 Huisvesten en bouwen voor bijzondere doelgroepen

Koersplan WWZ 2018-2020

In 2018 is zowel intern als extern aandacht gegeven aan het vastgestelde 'Koersplan Wonen, Welzijn en Zorg 2018-2020'. Het huisvesten van kwetsbare huurders is voor WonenBredburg geen uitzondering, maar onderdeel van ons dagelijkse werk. WonenBredburg 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. Het 'Koersplan Wonen, Welzijn en Zorg 2018-2020' geeft aan hoe we dat willen doen. We noemen hierbij specifiek ouderen, huurders met een bijzondere woonvraag en vergunninghouders.

Individuele woningen, personen met voorrang

In het kader van samenwerkingsafspraken met de gemeenten en zorgpartijen heeft WonenBredburg in 2018 aan de volgende aantallen individuele personen met voorrang een woning toegewezen.

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

2018	contingenten t.b.v. zorgaanbieders en maatschappelijk opvang	
	Breda	Tilburg
Gezamenlijk ter beschikking gesteld	85	149
Aanvragen	24	62
In behandeling genomen aanvragen door WonenBredburg	24	60
Gehuisvest door WonenBredburg	24 woningen	60 woningen

Tabel huisvesten vergunninghouders:

2018	huisvesten vergunninghouders	
	Breda	Tilburg
Taakstelling voor de stad	253 personen (taakstelling WBB: 91 personen)	298 personen (taakstelling WBB: 158 personen)
Gehuisvest door WonenBredburg	35 personen	71 personen
Voorsprong 2017	een deel van de opgave is in 2017 gerealiseerd	een deel van de opgave is in 2017 gerealiseerd
Stand van zaken	opgave niet volledig gerealiseerd door te late en te weinig koppelingen van COA met Breda	opgave gerealiseerd door voorsprong eerdere jaren

Huisvesting van vergunninghouders

In 2018 hebben de corporaties in Breda en Tilburg minder personen gehuisvest dan de taakstelling. In Tilburg is toch de taakstelling gehaald, gebruikmakend van de voorsprong uit vorige jaren.

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 is dit proces traag verlopen en zijn er minder koppelingen gedaan. Een deel van de statushouders is via gezinshereniging in Nederland gekomen en kon intrekken bij al gehuisveste gezinsleden. Hiervoor hoefde geen extra woonruimte ter beschikking te worden gesteld.

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

wooncarrière goed beginnen en een bijdrage leveren aan de leefbaarheid in onze complexen, straten en wijken. 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 hoe we deze situatie kunnen verbeteren. Voor een aantal jongeren zou het wenselijk zijn om het verblijf in gezinswoningen te verlengen, waardoor er meer tijd is om deze jongeren intensief te ondersteunen, zodat zij daarna beter kunnen participeren in de Nederlandse samenleving.

Zorginstellingen en maatschappelijke opvang

In Breda zijn we in 2018 gestart met een module bij Klik voor Wonen. In plaats van bemiddeling door de corporaties zoeken de zorgaanbieders en de gemeente Breda zelf binnen deze module naar een geschikte woning voor de cliënt die toe is aan (begeleide) doorstroming naar zelfstandig wonen.

In beide steden is de druk op de opvang groot. Zorgaanbieders geven aan dat doorstroming vanuit de opvang en beschermd wonen in 2018 moeilijker is geworden, waardoor een verblijf in de opvang en beschermd wonen langer duurt dan nodig is.

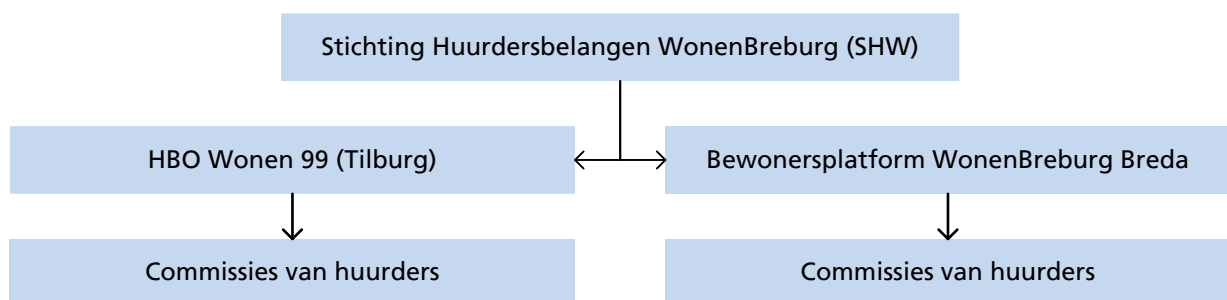
2.2 Betrekken van huurders en bewoners bij het beleid

Huurders betrekken bij beleid en beheer

Wij hebben een sterke band met onze huurdersvertegenwoordiging (SHW). Zij denken op vele thema's met ons mee en adviseren ons bij beleidsbeslissingen. De betrokkenheid tussen WonenBreda en zijn huurdersvertegenwoordiging is groot. In de raad van commissarissen zitten 2 commissarissen die op voordracht van de huurdersorganisatie zijn benoemd. De huurdersorganisatie heeft minimaal 1 keer per jaar contact met de gehele raad en meerdere keren per jaar met leden van de raad.

WonenBreda is vooral actief in Breda en Tilburg en heeft een grote groep betrokken bewoners. Dat zien wij in 42 actieve commissies van huurders, 13 klankbordgroepen, 2 flatbewonersraden, 1 leefbaarheidsgroep, de huurdersbelangenorganisaties in de steden en de overkoepelende huurdersbelangenorganisatie voor zaken die beide steden betreffen. Daarnaast zijn er bewoners op een informele manier betrokken via socialmediakanalen en het live en digitaal klantenpanel.

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



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

Daarnaast is er regelmatig overleg met commissies van huurders die hun complex, wijk of straat vertegenwoordigen. Bewonersplatform WonenBreda Breda en WonenBreda ondersteunen, begelei-

den en faciliteren in Breda 12 commissies van huurders. HBO Wonen 99 en WonenBredburg ondersteunen, begeleiden en faciliteren in Tilburg 30 commissies van huurders. Samen met SHW kijken we hoe we ook de informele participatie kunnen versterken en daardoor meer huurders kunnen activeren. In 2018 zijn er in Breda 12 en is er in Tilburg 1 klankbordgroep actief geweest. De hoeveelheid verplichtingen voor commissies van huurders schrikt potentiële leden vaak af. Samen met SHW onderzoeken we wat vernieuwende vormen van formele en informele participatie kunnen opleveren voor onze huurders en WonenBredburg.

De SHW, HBO Wonen 99 en het Bewonersplatform WonenBredburg Breda worden bijgestaan door een professionele adviseur, die betaald wordt door WonenBredburg. Zij kunnen de keuze maken in bepaalde situaties een commissie van huurders professioneel te laten ondersteunen. Dat maakt hen nog meer een gelijkwaardige partner aan tafel. Op basis van beschikbaar budget op zowel centraal als stedelijk niveau kunnen de huurdersorganisaties hun eigen, onafhankelijke adviseurs per onderwerp inhuren.

Reglement huurdersparticipatie

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

Prestatieafspraken

In Tilburg en Breda hebben de corporaties in 2018 nieuwe prestatieafspraken gemaakt die aan de eisen van de Woningwet voldoen. Bewonersorganisaties zitten in beide steden in het bestuurlijk overleg met wethouders en corporatiebestuurders. Zo beslissen ze mee en zijn ze medecontractant.

Akkoord Betaalbaarheid

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

Besproken onderwerpen 2018

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

Instemmingsaanvragen:

- overname WSG-bezit

Adviesaanvragen (alle opgevolgd):

- beleid huursombenadering en huuraanpassing per 1 juli 2018
- huurdersparticipatiereglement aanpassingen aan Woningwet
- tariefbepaling servicekosten per 1 januari 2019

Besproken thema's:

- wijkgericht werken en sturen
- voortgang implementatie ondernemingsplan
- informatie over rendement, techniek en onderhoudsplanning zonnepanelen

- informatie uit regeerakkoord
- Participatiekaart Tilburg en Breda
- bodbrieven naar gemeente Tilburg en Breda
- resultaten en ervaring met klantenpanels
- LEMON en leefbarometer^{2 3)}
- privacy/Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG)
- streefhuurbeleid
- routekaart CO2
- duurzaamheid, ontwikkeling warmtenetten
- doorstroming door doorschuiven
- overleg over de reserves van de huurdersbelangenorganisaties

WonenBredburg had in 2018 in Breda 5 keer regulier overleg met Bewonersplatform WonenBredburg Breda en in Tilburg 5 keer regulier overleg met HBO Wonen 99.

2.3 Leefbaarheid

In de herziene Woningwet zijn de uitgaven voor leefbaarheid strakker begrensd en gemaximeerd op een bedrag van € 127,39 per daeb woning. 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 aanwezig en zichtbaar in de wijk, onder meer met buurtbeheerders en woonconsulenten. Zij hebben dagelijks contact met bewoners, buurtmeesters, opbouwwerkers, wijkraden, wijkagenten, de afvalservice en medewerkers van de gemeente. De inzet in wijken is afhankelijk van ons aandeel van bezit in een wijk en de mate van (leefbaarheids)problemen. We hebben wijken benoemd waar wij een regisserende rol (Breda 3, Tilburg 6) of een samenwerkende rol (Breda 9, Tilburg 9) hebben, of waar we de vinger aan de pols houden (Breda 16, Tilburg 17) en enkel optreden in concrete situaties. In wijken waar wij een regiefunctie hebben, verwezenlijken wij onze doelen door het initiatief te nemen om met maatschappelijke partners te overleggen. Wij handelen op basis van wederkerigheid en gaan uit van mee-investeren door partners en bewoners. Wij nemen geen verantwoordelijkheid over van bewoners en samenwerkingspartners in de wijk.

In de prestatieafspraken met de 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 € 127,39 per daeb woning.

Tabel Uitgaven leefbaarheid 2018:

Doel en doelgroep		Tilburg	Breda
	Fysiek	€ 35.961	€ 88.150
	Sociaal	€ 82.378	€ 61.473
Uitgaven leefbaarheidsactiviteiten	totaal	€ 118.339	€ 149.623
	Personeel	€ 1.673.496	€ 782.436
Uitgaven leefbaarheid	totaal	€ 1.791.835	€ 932.059
	Aantal daeb woningen	16.849	8.850
	Leefbaarheid per daeb woning	€ 106,35	€ 105,32

² Leefbarometer definitie: Met behulp van de Leefbarometer kan de leefbaarheid in alle bewoonde wijken, buurten en straten in Nederland gemonitord worden. De Leefbarometer laat zien hoe de situatie van de leefbaarheid er is en hoe die zich in de afgelopen jaren heeft ontwikkeld. Hiermee biedt de Leefbarometer basismateriaal voor beleidsvoorbereiding, -bijsturing en -evaluatie voor verschillende partijen. In Breda laten de samenwerkende partijen (corporaties en gemeente) dit periodiek uitvoeren. De frequentie is wisselend. (2-3-4-jaarlijks)

³ LEMON (Leefbaarheidsbarometer): betreft de stad Tilburg en is besproken in het HBO

Toelichting op bedragen in de tabel:

- We hebben fysieke en sociale uitgaven voor leefbaarheid. Sociale uitgaven zijn buurtbemiddeling, schuldhulpverlening en samenwerkingsverbanden tussen corporaties en andere maatschappelijke samenwerkingspartners voor leefbaarheid of achter-de-voordeurprogramma's. Fysieke uitgaven zijn bijvoorbeeld uitgaven voor cameratoezicht en achterpadverlichting.
- 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 2018 was ons budget voor leefbaarheidsactiviteiten € 0,7 miljoen - exclusief de kosten van onze eigen medewerkers - waarvan we € 0,3 miljoen hebben besteed. Dit is 0,2% van de netto huur over 2018. Voorwaarde bij het helpen en ondersteunen van de leefbaarheidsactiviteit is, dat een activiteit van, voor of door huurders van WonenBreborg 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 inzake het Tilburg akkoord is de besteding lager dan de maximale wettelijk toegestane norm.

2.4 Personeelsbeleid

Personele bezetting

Op 31 december 2018 bestond het personeelsbestand van WonenBreborg uit 349 (314 fte) medewerkers. De personeels- en leeftijdsopbouw zien er als volgt uit:

Tabel personeelsopbouw in aantal medewerkers:

2018	fulltime	Oproepkracht	parttime	totaal	%
Vrouwen	68	9	77	154	44%
Mannen	186	1	8	195	56%
Totaal	254	10	85	349	100%

Tabel leeftijdsopbouw in aantal medewerkers:

2018	15-24 jaar	25-34 jaar	35-44 jaar	45-54 jaar	55-64 jaar	> 64 jaar	eindtotaal
Aantal	6	41	80	120	97	5	349

Ziekteverzuim

Het ziekteverzuimpercentage in 2018 was 4,8%. In 2017 was het verzuim 3,8%.

Instroom, doorstroom en uitstroom van medewerkers

In 2018 heetten we 24 nieuwe medewerkers welkom, 34 medewerkers traden uit dienst. Binnen de organisatie stroomden 38 medewerkers intern door naar een nieuwe functie.

Klachtencommissie medewerkers WonenBreborg

De vertrouwenspersoon fungeert als klankbord en zorgt voor de eerste opvang bij een melding. De vertrouwenspersoon heeft 1 melding ontvangen. Deze melding had geen betrekking op ongewenst gedrag, maar was werkgerelateerd. Deze melding heeft niet tot een klacht geleid en is naar behoren afgehandeld.

Via het klokkenluidersysteem zijn geen meldingen gedaan.

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, Carla Dielissen, Inge van Beek, Susanne van der Sterren en Kees Mills. Nicole Geerts is de ambtelijk secretaris.

Er waren 6 overlegvergaderingen met de bestuurder.

Thematiek tijdens deze bijeenkomsten:

- integriteit
- organisatieontwikkeling
- Sociaal Plan
- ondernemingsplan
- wijkgericht werken en sturen
- assetmanagement
- Green Belt
- High Performance Organization
- diversiteit
- secundaire arbeidsvoorwaarden
- datamanagement
- werkplezier/werkstress

De OR kreeg dit jaar 9 adviesaanvragen, 4 instemmingsverzoeken en diende 3 initiatiefvoorstellen in.

Naast de overlegvergadering was er informeel overleg met het bestuur en het management. Met de RvC vonden (2) reguliere, formele overlegmomenten plaats.

OR-leden volgden trainingen en cursussen, zowel gezamenlijk als individueel.

Hoofdstuk 3 Ontwikkeling woningvoorraad

3.1 Woningvoorraad en voorraadbeleid

Per 31 december 2018 hadden wij in totaal 31.468 verhuureenheden, waarvan 23.906 woningen, 3.037 studenteneenheden, 357 bedrijfsruimten en 4.168 garages. Uit de tabellen hieronder blijkt hoe onze vastgoedportefeuille zich in 2018 ontwikkeld heeft.

Tabel Ontwikkeling voorraad daeb verhuureenheden¹ per 31 december:

	Begin-stand 2018	opgeleverd	aangekocht	overige mutaties	verkocht	gesloopt	Eindstand 2018
Alphen en Chaam	28						28
Woning	28						28
Breda	8.723	104	15	20	-13	-91	8.758
Woning	7.931	104	15	6	-8	-91	7.957
Studentenwoning	763			1	-5		759
Bedrijfsruimte	29			13			42
Gilze en Rijen	89						89
Woning	89						89
Tilburg	16.834	143	31	-22	-29	-1	16.956
Woning	14.422	143	31	5	-29	-1	14.571
Studentenwoning	2.304			-26			2.278
Bedrijfsruimte	108			-1			107
Zundert	17						17
Woning	17						17
Woningen	22.487	247	46	11	-37	-92	22.662
Studentenwoningen	3.067	0	0	-25	-5	0	3.037
Woningen	25.554	247	46	-14	-42	-92	25.699
Bedrijfsruimten	137	0	0	12	0	0	149
WonenBreborg	25.691	247	46	-2	-42	-92	25.848

Tabel Ontwikkeling voorraad niet-daeb verhuureenheden¹ per 31 december:

	Begin-stand 2018	opgeleverd	aangekocht	overige mutaties	verkocht	gesloopt	Eindstand 2018
Alphen en Chaam	4						4
Woning	4						4
Breda	2.466	18		1	-37	-1	2.447
Woning	574			-2	-24	-1	547
Bedrijfsruimte	122			3	-1		124
Garage	1.770	18			-12		1.776
Gilze en Rijen	129						129
Woning	27						27
Bedrijfsruimte	4						4
Garage	98						98
Tilburg	3.220		9	25	-214		3.040
Woning	688		9	20	-51		666
Bedrijfsruimte	99				-19		80
Garage	2.433			5	-144		2.294
Woningen	1.293	0	9	18	-75	-1	1.244
Woningen	1.293	0	9	18	-75	-1	1.244
Bedrijfsruimten	225	0	0	3	-20	0	208
Garage	4.301	18	0	5	-156	0	4.168
WonenBreborg	5.819	18	9	26	-251	-1	5.620

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 = eenheden met een gewijzigde woonbestemming, waardoor minder eenheden zijn ontstaan. De oude eenheden hebben wij administratief afgevoerd en de nieuwe eenheid administratief opgevoerd. Gesplitst = eenheden met een gewijzigde woonbestemming, waardoor meer eenheden zijn ontstaan. De oude eenheid hebben wij administratief afgevoerd en de nieuwe eenheden administratief opgevoerd.

Opleveringen

In onderstaande tabel staat de gerealiseerde en in exploitatie genomen nieuwbouw. De door WonenBregburg 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 AC:	
- Appartementen huur sociaal	18
- Parkeerplaatsen bij appartementen huur sociaal	18
Appartementen huur sociaal	
Nieuwe Inslag:	
- Appartementen huur sociaal	62
Gertrudisoord:	
- Appartementen huur sociaal	24
Totaal Breda huur sociaal	104
Totaal Breda parkeerplaatsen bij huur sociaal	18
Tilburg	
Clarissenhof:	
- Appartementen huur sociaal	100
Wagnerplein:	
- Appartementen huur sociaal	43
Totaal Tilburg	143

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

Taakstellingen voor WonenBregburg:

Tilburg:

In Tilburg hebben de corporaties een gezamenlijke ambitie om in de convenantsperiode van 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 WonenBregburg 300 woningen extra realiseert ten opzichte van de 460 woningen die al in de planning stonden. In de periode 2015 tot en met 2018 hebben wij 286 van de in totaal 760 te realiseren woningen gerealiseerd.

Breda:

In Breda hebben de corporaties de gezamenlijke ambitie om in 10 jaar, 1.300 woningen te realiseren. Uitgangspunt is dat WBB hiervan 50% realiseert ofwel 65 woningen per jaar. Over de periode 2015 tot en met 2018 is de taakstelling derhalve 260 woningen. Inmiddels zijn in deze periode 303 woningen gerealiseerd.

Energetische maatregelen: EFG-labels

Eind 2018 had 15,7% van de woningen in de bestaande voorraad een E-, F- of G-label. In het ondernemingsplan is het doel voor 2018 gesteld op 16%. Hiermee is dit resultaat dus behaald.

Tabel Energielabels zelfstandige woningen WonenBredburg gecertificeerd per 31 december:

	2017	2018	Alphen en Chaam	Breda	Gilze en Rijen	Tilburg	Zundert
Gemiddelde labelklasse op totaal*	C	C	A+	C	A	C	C
Aantal met label EFG*	4.552	3.864		2.070		1.794	
% EFG label op totaal	18,2%	15,4%		23,9%		11,0%	
Aantal woningen zonder certificaat**	558	557		39		518	
Aantal woningen zonder afgemeld label	89	34		11		23	
Totaal aantal woningen	25.019	25.076	32	8.659	116	16.252	17

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

3.2 Aankoop van woningen en gronden

Aankoop van woningen

In 2018 hebben wij 46 daeb woningen en 9 niet-daeb woningen aangekocht.

Op 1 woning na hebben wij deze in het kader van de Koopgarantregeling teruggekocht.

1 woning hebben wij regulier als daeb woning (Breda) gekocht.

Aankoop van gronden

In 2018 hebben wij alleen gronden aangekocht voor de realisatie van projecten die in uitvoering genomen zijn.

Gronden in eigendom

WonenBredburg heeft in de jaren 2006 tot en met 2008 verschillende grondposities aangekocht voor ontwikkelingsdoeleinden. Daarvan zijn er in de gemeenten Breda en Goirle nog 2 in ons bezit. Bij de verwerving van de gronden zijn samenwerkingsovereenkomsten met projectontwikkelaars gesloten, waarin onder meer is opgenomen dat risico's tussen partijen worden gedeeld. De ontwikkeling van de percelen verloopt niet zoals gewenst. Voor de locatie in Breda wordt momenteel actief onderzocht of een bouwbestemming alsnog mogelijk is. Voor de locatie in Riel, gemeente Goirle, onderzoeken wij alternatieve strategieën.

3.3 Verkoop en sloop

Verkopen van verhuureenheden

In 2018 zijn 293 verhuureenheden verkocht; hiervan zijn:

- 117 woningen (42 daeb woningen en 75 niet-daeb woningen);
- 156 parkeervoorzieningen;
- 20 bedrijfsruimten (5 bedrijfsonroerendgoed-objecten)

Per saldo zijn er door verkopen 17 daeb woningen minder in bezit. WonenBredburg is terughoudend in het verkopen van daeb woningen. Zo houden we meer huurwoningen beschikbaar voor

huishoudens met lage inkomens in de primaire doelgroep. Woningen die aangemerkt zijn als niet-strategisch vastgoed komen in aanmerking voor verkoop, zoals de vrijesectorwoningen met een huurprijs boven de € 710 en in de stad verspreid liggende woningen en woningen in het middengebied Alphen en Chaam, Gilze en Rijen en Zundert. Ook het bedrijfsonroerendgoed zonder sociaal-maatschappelijk toegevoegde waarde zetten wij in om onze uitbreidingsambitie in de sociale voorraad te realiseren. Door niet-strategisch vastgoed te verkopen, komt geld beschikbaar waarmee wij kunnen investeren in nieuw te bouwen woningen met een betaalbare huur.

Slopen van woningen

In 2018 zijn 92 woningen gesloopt van fase 1 Heuvel F1. Voor deze gronden is nog geen definitief plan; de bestemmingsplanprocedure wordt voorbereid. In Tilburg is 1 woning als gesloopt geregistreerd. Dit betrof een woonwagen op een standplaats van de gemeente Tilburg waarvan wij geen eigenaar waren, maar wel verhuurder. In overleg met de gemeente zijn deze woonwagens en standplaats overgedragen aan Tiwos.

3.4 Onderhoud aan woningen

Kwaliteitsbeleid te onderhouden woningvoorraad

Voor het beheren en onderhouden van de woningvoorraad hebben we het woningbestand ingedeeld in 4 kwaliteitsniveaus. Elk niveau representeert de gewenste onderhouds- en woon(technische) kwaliteit. Deze kwaliteit hoeft niet voor iedere woning hetzelfde te zijn. Het verschil in kwaliteit is gebaseerd op de 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 97 in de jaarrekening.

Tabel Grootonderhoudsprojecten per 31 december:

Locatie	project	afgerond	in uitvoering	in voorbereiding
Breda	W. Cobergerstraat/J. Nempestraat	133	172	
Breda	Schoolstraat/Cingelstraat			6
Breda	Marterring			128
Breda	Dijklaan en omgeving			68
Breda	Speelhuyslaan			14
Breda	Epelberg	138		
Breda	Heuvelbrink			16
Breda	Jakob Edelstraat en omgeving			42
Breda	Oranjeboomstraat			46
Breda	Groenedijkplein 2		1	
Breda	Jan Ligthartstraat			36
Breda	Scharenburgstraat			30
Breda	Baliëndijk			88
Breda	Jacob Romanstraat			192
Breda	Keizerstraat, appartementen			46
Breda	Keizerstraat, ateliers			6
Breda	Keizerstraat, BOG			8
Tilburg	Bartokstraat (woningen)	90		
Tilburg	Bartokstraat (bedrijfsonroerendgoed)	1		
Tilburg	Verdiplein			2
Tilburg	Kruidenbuurt			200
	Totaal	362	173	928

Hoofdstuk 4 Overige diensten en activiteiten

4.1 Dienstverlening aan derden

WonenBreburch 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 de woonruimte van 9 aangesloten West-Brabantse woningcorporaties te verdelen. Het betreft een 'verbonden onderneming' en is toegestaan volgens de Nieuwe Woningwet. Het personeel, 2,11 fte, is in dienst van WonenBreburch. Alle met deze activiteit verbonden kosten worden doorberekend.

4.2 Verenigingen van Eigenaren

WonenBreburch voerde in 2018 geen administratie voor Verenigingen van Eigenaren (VvE's) uit.

4.3 Koopgarant

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

Eind 2018 heeft WonenBreburch in totaal 641 terugkoopverplichtingen in het kader van Koopgarant. Eind 2017 waren dit er nog 695. Het beleid van WonenBreburch is erop gericht het aantal Koopgarantverplichtingen af te bouwen.

4.4 Beheer voor derden

Per 1 december 2018 zijn, vooruitlopend op een definitieve overdracht middels 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. WonenBreburch verzorgt in december 2018 het dagelijks onderhoud en de huurincasso voor deze woningen en parkeerplaatsen. Hiervoor wordt een vergoeding ontvangen. Ook na januari 2019 voert WonenBreburch nog diensten uit voor (voorheen) WSG.

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 buren. Dit project is een gezamenlijk initiatief van de 3 Tilburgse woningcorporaties (Tiwos, TBV en WonenBreburch), gemeente Tilburg, zorginstellingen RIBW Midden-Brabant en Traverse en de politie. WonenBreburch 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.

4.5 Onderzoek & Ontwikkelingsactiviteiten

WonenBreburch heeft in 2018 geen specifieke Onderzoek & Ontwikkelingsactiviteiten verricht.

Hoofdstuk 5 Organisatie

5.1 Doelstelling organisatie en missie

Missie

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

Visie

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.

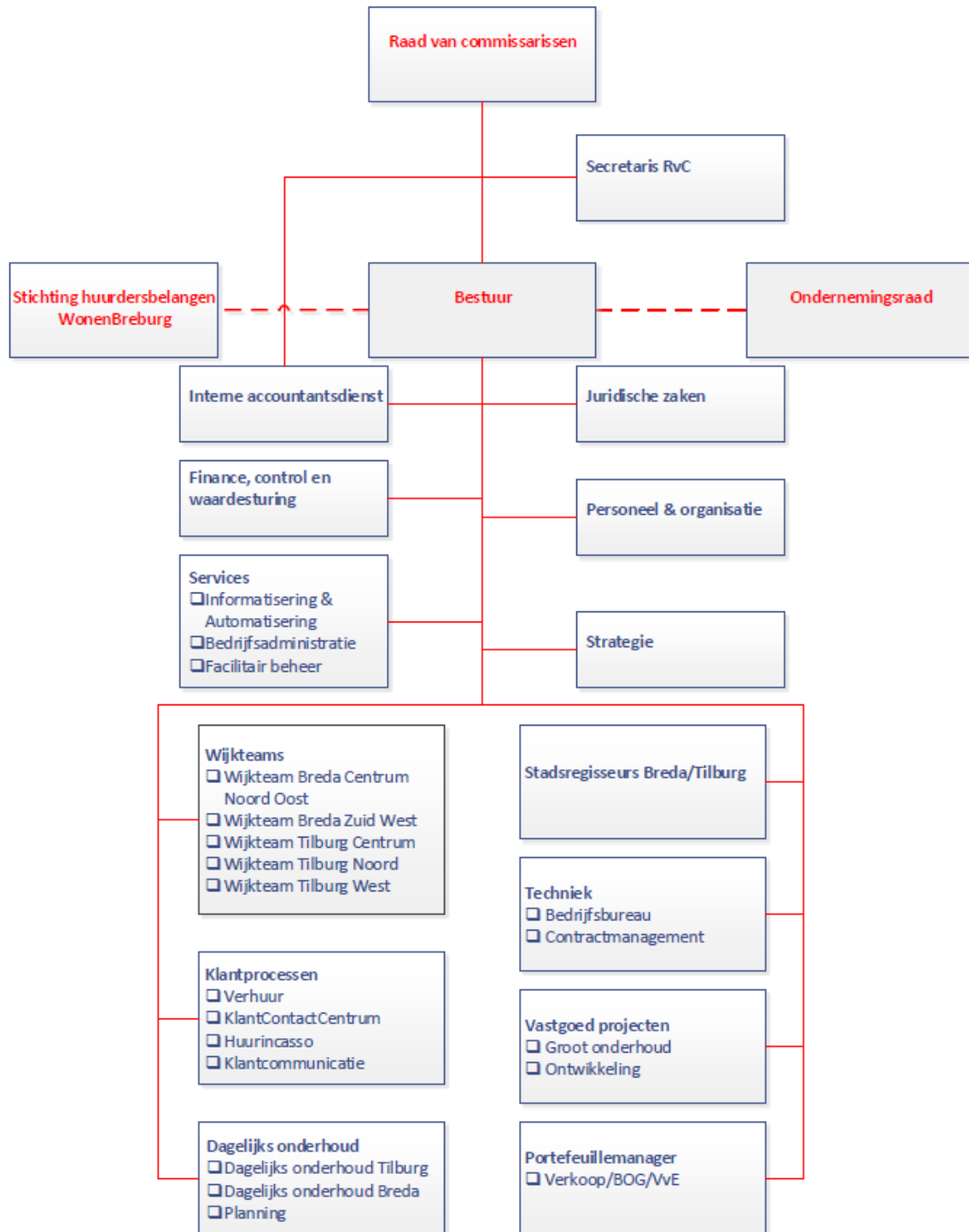
De tevredenheid van onze bewoners wordt voor een belangrijk deel bepaald door de wijk waarin ze wonen. Door de toename van het aantal kwetsbare bewoners in onze wijken kan de leefbaarheid onder druk komen te staan. Daarom kiest WonenBreburg ervoor om nog meer dáár te zijn waar onze bewoners zijn, in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

Kernwaarden

Als medewerkers van WonenBreburg 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.

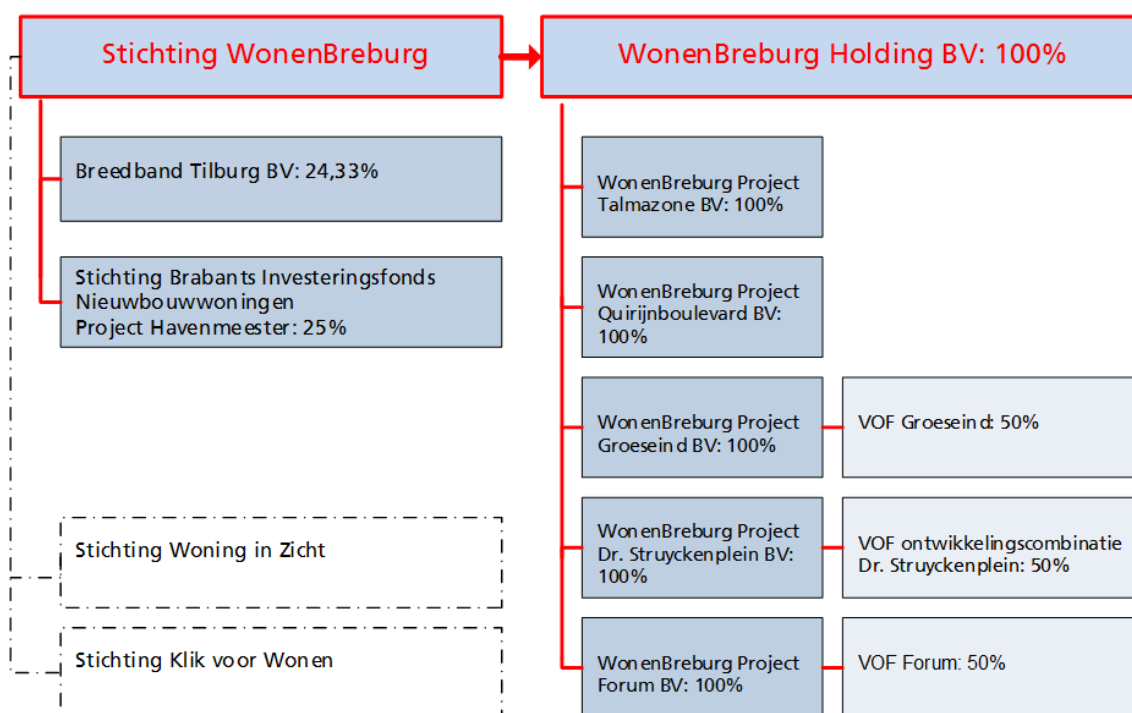
Organogram

De organisatiestructuur per maart 2019.



5.2 Juridische structuur

Het onderstaande schema geeft de juridische structuur van Stichting WonenBreburch ultimo 2018 weer. In de volgende 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 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 WonenBreburch heeft een belang van 24,33% in Breedband Tilburg BV. De andere deelnemers zijn gemeente Tilburg, Onderwijsgroep Tilburg, OMO, CZ zorgverzekering, Stichting De Wever, TweeSteden Ziekenhuis, Dr. Verbeeten Instituut, Beatrix College, Koning Willem II College, GGZ Breburg en Bibliotheek Midden-Brabant. Over 2018 heeft Breedband Tilburg BV een positief resultaat behaald van € 19.505. Per ultimo 2018 bedraagt de waardering van het minderheidsbelang € 30.607. Bij de vennootschap waren in 2018 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 het project Havenmeester bij oplevering in 2013.

WonenBreburch is deelnemer in het fonds en heeft een afnamegarantie afgegeven voor maximaal 161 onverkochte eenheden. Per ultimo 2018 zijn er nog 43 woningen te verkopen van de in 2014 overgenomen 102 woningen. De regeling eindigt 5 jaar na overdracht van de woningen in 2019.

Op dat moment wordt het fonds beëindigd en vindt er over de niet-verkochte woningen een afrekening met het fonds plaats op basis van een fictieve verkoopprijs ter grootte van 85% van de

geldende marktwaarde. Omdat woningen nog aangeboden worden aan de zittende huurder is een inschatting van het resultaat niet te geven.

Het resultaat volgens de jaarrekening 2018 bedraagt € 760.225 positief. Bij de vennootschap waren in 2018 geen werknemers werkzaam.

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-overgangsmaatregelen, 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 2018 geen werknemers werkzaam.

Het behaalde resultaat 2018 in WonenBreborg Holding BV bedraagt € 118.050 positief.

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 1)	-/- 47.549
WonenBreborg Project Forum BV 2)	104.156
WonenBreborg Project Dr. Struyckenplein BV 3)	62.749
Stadsontwikkelingsmaatschappij BV	-/- 2.237
WonenBreborg Holding BV	1.231
Totaal	118.050

1) Het resultaat van de VOF Groeseind bedraagt € 3.528 positief. Het resultaat van WonenBreborg Project Groeseind BV bedraagt € 51.077 negatief.

2) Het resultaat van de VOF Forum bedraagt € 110.992 positief. Het resultaat van WonenBreborg Project Forum BV bedraagt € 6.836 negatief.

3) Het resultaat van de Ontwikkelingscombinatie Dr. Struyckenplein VOF bedraagt € 63.899 positief. Het resultaat van WonenBreborg Project Dr. Struyckenplein BV bedraagt € 1.150 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-voorzieningenblok, 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. Het aandeel in het gerealiseerde resultaat 2018 voor WonenBreborg Project Dr. Struyckenplein BV bedraagt € 63.899 positief. De verhuur van de commerciële ruimte werd vanuit de vof verzorgd. De gesprekken over de ontbinding van deze vof lopen. Bij de vennootschap waren in 2018 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 koopeenheden, 145 (sociale) huurwoningen en zorgwoningen, alsmede enkele commerciële ruimten in de wijk Reeshof te Tilburg.

Bouwblok E, laatste onderdeel, gaat in 2019 in uitvoering. Het betreft 15 appartementen, die in 2018 al zijn verkocht. Het aandeel in het gerealiseerde resultaat 2018 voor WonenBreborg Project Forum BV bedraagt € 110.992 positief. Dit betreft de vrijval van de uit de winst van fase 1 getroffen voorziening. Op basis van het aangepaste plan, offerte van de aannemer en de verkoop van alle appartementen blijkt een winst gerealiseerd te kunnen worden. De activiteiten in 2018 hebben zich beperkt tot voorbereiding van de bouw en de verkoop van de woningen. Bij de vennootschap waren in 2018 geen werknemers werkzaam.

VOF Groeseind

Dit is een groot, binnenstedelijk herstructureringsproject in de wijk Groeseind-Hoefstraat in Tilburg. WonenBreborg Project Groeseind BV realiseert dit samen met Janssen de Jong Projectontwikkeling BV. Het gaat om de bouw van eengezins- en patio-woningen. In 2018 hebben afrondende activiteiten plaatsgevonden. Het aandeel in het resultaat 2018 voor WonenBreborg Project Groeseind BV bedraagt € 3.528 positief. De opheffing van de vof is in voorbereiding.

Stadsontwikkelingsmaatschappij (SOM)

In 2008 hebben de gemeente Tilburg, WonenBreborg, Tiwos en TBV Wonen de Stadsontwikkelingsmaatschappij Tilburg BV opgericht. De doelstelling van de vennootschap behelst met name de aanpak van verpauperde panden in de Tilburgse binnenstad. Het aankopen, verbeteren en doorverkopen van deze gebouwen is de voornaamste taak van de SOM.

In 2017 is besloten de bedrijfsactiviteiten te staken en de vennootschap eind 2017 te liquideren. Op basis van het feit dat de SOM – gelet op de liquiditeitspositie – niet meer in staat is en zal zijn om de restantschuld van de bevoorschotting terug te betalen, hebben vennoten het restantbedrag ad € 0,2 miljoen per vennoot in 2017 kwijtgescholden. De feitelijke liquidatie heeft in 2018 plaatsgevonden.

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

5.3 Verslag raad van commissarissen

Inleiding

De RvC kijkt terug op een goed jaar. 2018 was het tweede jaar van het 'Ondernemingsplan 2017-2020'. Speerpunt in het ondernemingsplan is het betaalbaar houden van de woningen. Met het toepassen van een gematigd huurbeleid is WonenBreborg daar ook in 2018 in geslaagd. Dat neemt niet weg dat betaalbaarheid ook in 2019 een aandachtspunt blijft. Tegelijkertijd zijn er stevige opgaven op het gebied van nieuwbouw en verduurzaming. Om ook die ambities te kunnen waarmaken, is het – wellicht meer dan ooit – zaak om de schaarse middelen efficiënt en effectief in te zetten en te zoeken naar ruimte om meer te investeren. De RvC heeft in 2018 onder meer stilgestaan bij de interne beheersing. Een goede inrichting en kwaliteit van de administratieve organisatie en interne controle dragen immers bij aan het (kunnen) realiseren van de gestelde doelen. De inspanningen van WonenBreborg op dit vlak worden ook herkend; de Autoriteit woningcorporaties (Aw) sprak waardering uit voor de constructieve wijze waarop WonenBreborg verbeteruggesties oppakt.

De RvC acht de dialoog met stakeholders van wezenlijk belang om de volkshuisvestelijke en maatschappelijke opgave goed te kunnen vervullen. De raad heeft dat ook op zichzelf betrokken en in 2018 extra aandacht gegeven aan zijn (eigen) contacten met stakeholders. Richting huurders(organisaties) spelen de huurderscommissarissen daarbij een centrale rol.

Daarnaast wil de RvC aanspreekbaar zijn voor medewerkers van WonenBreborg en voeling hebben met het werkveld van WonenBreborg. In 2018 hebben de commissarissen onder meer meegereden op de bus met vaklieden en zo van nabij ervaren hoe het reparatieonderhoud bij bewoners thuis in zijn werk gaat.

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 WonenBreborg.
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 2018 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. In 2018 heeft de raad nog een vierde commissie ingesteld: 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 2018 ⁴	aantal vergaderingen	
			belangrijkste onderwerpen
Selectie - en remuneratiecommissie	W.J.M. Corsten MSM, voorzitter drs. R.A.M. van Dongen, lid	7	- beoordeling bestuurders - arbeidsvoorwaarden bestuurders - management development - werving en selectie nieuwe commissaris
Auditcommissie	C. Rombouts RA, voorzitter ir. M.A.P. Huijsmans, lid	6	- managementletter EY - jaarrekening 2017 - deelnemingen en samenwerkingsverbanden - opdracht externe accountant - rapportages Interne Accountants Dienst - begroting 2019, inclusief stresstest en herstelplan - administratieve organisatie/interne controle; governance, risk en compliance - privacybescherming en informatiebeveiliging - datamanagement - ICT-strategie - overname WSG-bezit
Investeringscommissie	ir. M.A.P. Huijsmans, voorzitter C. Rombouts RA, lid dr. V.J.M. Smit, lid	6	- (des)investeringsvoorstellen (groot onderhoud, nieuwbouw/aankopen, verkopen) - voortgangsrapportages projecten - investeringsstatuut (ratio's) - portefeuillemanagement en rendementssturing - constructieve veiligheid - screening integriteit derden
Maatschappelijke commissie	dr. V.J.M. Smit, voorzitter W.J.M. Corsten MSM, lid	3	- huisvesten kwetsbare huurders - armoede en huurachterstand - werkbezoek Tilburg-Noord

[Governancecode woningcorporaties 2015](#)

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. In het verslagjaar zijn de volgende documenten vastgesteld c.q. gewijzigd:

- Statuten (verplichte aanpassing aan Woningwet/Veegwet Wonen)
- Visie op bestuur en toezicht
- Reglement maatschappelijke commissie
- Investeringsstatuut
- Auditcharter
- Meldregeling WonenBregburg (voorheen klokkenluidersregeling)
- Reglement huurdersparticipatie WonenBregburg (aanpassing aan Woningwet en Wet op het overleg huurders verhuurder)

⁴ Mevrouw mr. M.J.H. Clercx is in de laatste reguliere RvC-vergadering van 2018 benoemd als lid van de RvC. Om die reden had zij in het verslagjaar 2018 geen zitting in een RvC-commissie.

Verslag vanuit toezichhoudende 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 risico-beoordeling Waarborgfonds Sociale Woningbouw
- Assurancerapporten externe accountant
- Visitatierapport WonenBregburg 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 WonenBregburg in 2018 gestalte heeft gekregen.

[Toezicht op strategie](#)

- De strategie van WonenBregburg 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 2018 is (in 2017) goedgekeurd door de raad.
- Elementen uit de strategie worden in themasessies 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 wijkgericht werken en sturen, duurzaamheid en de nieuwbouwoopgave en -productie.
- 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 de sociale agenda, big data en energietransitie/verduurzaming.

[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 2017 van WonenBregburg 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) voorname 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 geïnspecteerd (door Raeflex). De resultaten van de visitatie zijn verwerkt in het ondernemingsplan. In 2020 vindt de volgende visitatie plaats.

[Toezicht op stakeholdersdialoog](#)

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. Ook onderhoudt de raad zelf contacten met stakeholders (met name de huurdersvertegenwoordiging en gemeenten; zie ook hierna onder de kopjes overleg met huurders, ondernemingsraad en overige stakeholders).

[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 FC&W 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 FC&W.
- De risicomangementrapportage (waarin opgenomen de metarisco's van WonenBreborg en de wijze van beheersing) wordt periodiek besproken.
- In 2018 heeft de raad nadrukkelijk stilgestaan bij de interne beheersing. Ook wordt bekeken wat het aanwijzen van woningcorporaties als organisaties van openbaar belang (oob) betekent voor WonenBreborg. De AO/IC zal ook in 2019 op de agenda van de raad staan.
- Bij de begroting en bij de jaarrekening wordt een stresstest gepresenteerd om de continuïteit van WonenBreborg te toetsen bij bijzondere, verslechterende omstandigheden (worstcase-scenario). Deze stresstest is gebaseerd op een actuele risicoanalyse.
- De managementletter 2017 van de externe accountant en het accountsverslag zijn inhoudelijk besproken met de raad.
- 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 schept een helder afwegingskader ten aanzien van de omgang met ver-

bindingen. Het beleid van WonenBreburg is gericht op afbouw en versobering van de verbindingsstructuur. In 2018 is de Stadsontwikkelingsmaatschappij Tilburg BV ontbonden en financieel afgewikkeld.

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 (een jaar voor het aflopen van de eerste benoemingsperiode van EY) zal een beoordeling worden gemaakt van het functioneren van de externe accountant.

Verslag vanuit werkgeversrol

Invulling werkgeversrol voor bestuur

WonenBreburg heeft een driehoofdig bestuur.

De samenstelling op 31 december:

Naam		
ir. J. Pars MRE	functie: in functie sinds: geboortjaar: geslacht: nationaliteit: (neven)functies:	bestuursvoorzitter 1 augustus 2015 1962 man Nederlandse -
drs. L.J. Schuld	functie: in functie sinds: geboortjaar: 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: geboortjaar: 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 Schuld liep af op 31 december 2018. De raad heeft hem per 1 januari 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 Schuld.

Taakverdeling

De taakverdeling binnen het bestuur ziet er in grote lijnen als volgt uit (situatie per 31 december 2018):

Hans Pars is de bestuursvoorzitter en houdt zich primair bezig met nieuwbouwproductie, verduurzaming en personeel en organisatie. Verder neemt hij deel aan het Alliantie- en Directeurenoverleg 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 dienstverlening, financiën, risicomanagement, bedrijfsvoering en informatisering en automatisering en is de eerste contactpersoon richting de Autoriteit woningcorporaties en het WSW.

Tezamen houdt het bestuur zich bezig met prestatieafspraken, strategie, vastgoedportefeuillebeleid en organisatieontwikkeling.

[Beoordelingskader en beoordeling](#)

In januari 2018 voerde de selectie- en remuneratiecommissie beoordelingsgesprekken met de individuele bestuurders (360 gradenmethodiek). In die gesprekken zijn tevens afspraken gemaakt over de persoonlijke ontwikkelingsplannen. De raad vergewist zich van de scholingsactiviteiten van het bestuur en het voldoen aan het principe van permanente educatie.

[Beloningskader en beloning](#)

De RvC stelt de beloning van de leden van het bestuur vast. De beloning van de bestuurders bij WonenBreda 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](#)

- WonenBreda heeft een integriteits- en gedragscode. In 2018 waren er geen schendingen die melding aan de RvC nodig maakten. De naleving van de integriteits- en gedragscode is uitgebreid behandeld in de auditcommissie.
- In 2018 heeft de RvC de 'Meldregeling WonenBreda' 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 2018 zijn geen meldingen gedaan.⁵

[Tegenstrijdige belangen en nevenfuncties](#)

- Krachtens het bestuursreglement moeten, in aanvulling op wet- en regelgeving en codes

⁵ De integriteits- en gedragscode en meldregeling WonenBreda staan op www.wonenbreda.nl/over-ons/governance/

(potentieel) tegenstrijdige belangen gemeld worden bij de voorzitter van de RvC. In 2018 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 2018 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 in 2016 vastgestelde 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.

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 Nederland (en daaraan gelieerde onderdelen) - directeur Croonen BV - directeur HMVT BV - directeur Antea Group Realisatie & Van der Heide BV - directeur ICEACSA Grupo voorzitter Commissie Overheidsaanbestedingen (Coab) VNO-NCW
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 - bestuurder bij SoBuildings BV - lid raad van toezicht Woonwenz - lid raad van commissarissen Heembouw - voorzitter bestuur Stichting Made Up North (gebiedsontwikkeling NDSM Oost Amsterdam)

Naam		
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, search en selectie in de zorgsector - 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 Toetsingscom- missie Brabant - lid college van beroep ActiZ
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 directeur Finance & Risk Syntrus Achmea Real Estate & Finance (en daaraan gelieerde onderdelen) ⁶ coaching
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 hoofd juridische zaken VGZ - lid raad van toezicht Stichting Kinderopvang Haarlemmermeer - lid raad van toezicht Stichting Ondersteuning Eerste lijn

De samenstelling van de RvC is in 2018 gewijzigd:

- Per 1 januari 2018 is de heer Smit toegetreden tot de raad. De werving- en selectieprocedure, inclusief fit en proper toets door de Autoriteit woningcorporaties, had plaats in 2017.
- In verband met de toegenomen werkdruk heeft de RvC besloten om een zesde lid van de RvC te werven. De werving- en selectieprocedure had plaats in het verslagjaar 2018 en is begeleid door een extern bureau. Per 8 november 2018 is mevrouw Clercx benoemd als lid van de RvC. De minister heeft een positieve zienswijze afgegeven op haar benoeming.

Zowel de benoeming van de heer Smit als van mevrouw Clercx is voor een periode van 4 jaar.

⁶ Deze functie is per 1 januari 2019 geëindigd.

Op 28 februari 2018 liep de eerste benoemingsperiode van de heer Corsten af. De huurdersvertegenwoordiging heeft de heer Corsten voorgedragen voor herbenoeming. De raad heeft hem per 1 maart 2018 herbenoemd voor een periode van opnieuw 4 jaar. Ook op deze herbenoeming heeft de minister een positieve zienswijze afgegeven.

Per 1 januari 2018 is de heer Van Dongen voorzitter van de raad. Mevrouw Huijsmans is per 4 oktober 2018 vicevoorzitter (een nieuwe functie binnen de raad).

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 2018 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 WonenBreborg. 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).
- WonenBreborg 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 WonenBreborg 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 2018 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 (in 2018 over wijkgericht werken en sturen, duurzaamheid en de nieuwbouwproductie) en notities/analyses over specifieke onderwerpen (zoals projectenrapportages, privacybescherming en energie-inkoop). 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, inhoudelijke specialisten 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 WonenBreburg 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 WonenBreburg. In 2018 heeft de heer Smit het introductieprogramma doorlopen; het introductieprogramma van mevrouw Clercx startte in 2018 en wordt begin 2019 afgerond.

Excursiedag

In 2018 is de RvC 2 keer op excursie geweest. In juni hebben de commissarissen meegereden 'op de bus' met medewerkers van de afdeling reparatieonderhoud. In oktober vond de jaarlijkse rondgang langs vastgoedprojecten plaats. Dit keer hebben de commissarissen nieuwbouwprojecten in Tilburg-Noord (Wagnerplein en De Nieuwe Heikant) en in de Spoorzone (Clarissenhof) bezocht.

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 2018 begeleid door een externe deskundige. De uitkomst van de evaluatie is in een gezamenlijk overleg van de raad met het bestuur besproken.

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 2018.

Naam	behaalde PE-punten 2018	surplus PE-punten 2017 <i>maximaal 5</i>	TOTAAL PE-punten 2018 <i>minimaal 5</i>
drs. R.A.M. van Dongen	7	5	12
ir. M.A.P. Huijsmans	9	2	11
W.J.M. Corsten MSM	7	2	9
C. Rombouts RA	13	5	18
dr. V.J.M. Smit	20	-	20
mr. M.J.H. Clercx ⁷	-	-	-

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)

⁷ mr. M.J.H. Clercx maakte niet heel 2018 deel uit van de RvC. Zij trad per 8 november 2018 aan.

'Beroepsregel bezoldiging commissarissen 2018'. 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 bedraagt (bedragen in euro's):

Naam	functie	WonenBreburg bezoldiging	VTW beroepsregel	WNT maximum
drs. R.A.M. van Dongen	voorzitter	€ 24.650	€ 24.650	€ 28.050
ir. M.A.P. Huijsmans	lid	€ 16.450	€ 16.450	€ 18.700
W.J.M. Corsten MSM	lid	€ 16.450	€ 16.450	€ 18.700
C. Rombouts RA	lid	€ 16.450	€ 16.450	€ 18.700
dr. V.J.M. Smit	lid	€ 16.450	€ 16.450	€ 18.700
mr. M.J.H. Clercx ⁸	lid	€ 2.430	€ 2.430	€ 2.767

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 (zonder bestuur) aan het eind van het jaar. 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.

In de reguliere vergaderingen is – behalve over onderwerpen van volkshuisvestelijk of financieel belang – gesproken over het beleid van WonenBreburg in algemene zin en met betrekking tot overheidsmaatregelen, inclusief de gevolgen voor de corporatie. Hierna volgt een opsomming van de belangrijkste onderwerpen die aan de orde zijn geweest c.q. besluiten waaraan goedkeuring door de RvC is verleend:

- onderlinge taakverdeling bestuur
- herbenoeming de heer Schuld als directeur-bestuurder
- functioneren RvC en bestuur
- herbenoeming de heer Corsten als commissaris
- benoeming mevrouw Clercx als commissaris
- aanwijzen de heren Touw en Van Fessem (oud-commissarissen) als tijdelijke vervangers bij belet of ontstentenis RvC voor 2019
- bezoldiging commissarissen
- statuten
- visie op bestuur en toezicht
- reglement maatschappelijke commissie
- investeringsstatuut
- auditcharter
- meldregeling WonenBreburg
- reglement huurdersparticipatie WonenBreburg
- oordeelsbrieven toezichthouders
- Aedes Benchmark
- tertiaalrapportages bedrijfsvoering, inclusief klachtenrapportage

⁸ mr. M.J.H. Clercx maakte niet heel 2018 deel uit van de RvC. Zij trad per 8 november 2018 aan.

- risicomanagementrapportages
- managementletter externe accountant
- volgen en verantwoording van deelnemingen, verbindingen en samenwerkingsverbanden
- jaarrekening en jaarverslag 2017 (inclusief controleverklaring en assurancerapporten externe accountant)
- rapportages Interne Accountants Dienst
- intern controleplan IAD boekjaar 2018
- bod op de woonvisie aan gemeenten
- begroting 2019 en meerjarenbegroting, inclusief stresstest en herstelplan
- opdracht externe accountant controle 2018
- wijkgericht werken en sturen, inclusief organisatiewijzigingen
- (des)investeringsvoorstellen (groot onderhoud, nieuwbouw/aankopen, verkopen)
- duurzaamheid en Routekaart CO2-neutraal 2050
- overname bezit WSG (in het kader van de sanering van WSG)

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 WonenBreborg 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 2018 waarbij (leden van) de raad stakeholders van WonenBreborg 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 ook in gesprek gegaan met huurders en relaties en medewerkers van WonenBreborg.

Tot slot

Dankwoord en vooruitblik

De RvC spreekt zijn waardering uit voor de inzet en betrokkenheid van bestuur en medewerkers van WonenBreborg. Er is in 2018 veel werk verzet. Tevens dankt de raad de huurdersorganisaties en de ondernemingsraad voor het open en constructieve overleg en hun inzet voor WonenBreborg en zijn huurders.

Slotverklaring

Het bestuur van WonenBreborg heeft het jaarverslag 2018 (inclusief jaarrekening 2018) 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 3 juni 2019.

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

5.4 Verslag overleg met gemeenten

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

Prestatieafspraken

Conform de Woningwet heeft WonenBredurg de gemeenten Tilburg en Breda vóór 1 juli 2018 een overzicht gestuurd met de voorgenomen werkzaamheden voor 2019, ook wel 'het bod' genoemd.

In Breda heeft dit de vorm gekregen van een 'ambitiebrief', die door de gezamenlijke corporaties aan het nieuwe college van burgemeester en wethouders is aangeboden. Deze ambitiebrief is een opmaat om te komen tot een nieuwe alliantie voor de periode ná 2018. De huidige alliantie liep af op 31 december 2018. In de ambitiebrief zijn belangrijke kwesties geagendeerd, zoals de zorg voor voldoende betaalbare woningen, beheersen van woonlasten, gezamenlijke aanpak van duurzaamheidsinvesteringen, samenwerking in de wijk en veiligheid. In de loop van 2018 is vervolgens met gemeente en huurdersorganisaties verder gewerkt aan de totstandkoming van een nieuwe alliantie. Deze wordt in de loop van 2019 vastgesteld.

In Tilburg hebben de corporaties voor 1 juli een gezamenlijk bod uitgebracht. Belangrijke punten zijn afspraken over woningaantallen naar huurprijsklasse, afspraken over het huisvesten van starters, het reserveren van woningen voor spoedzoekers, realisatie van nieuwbouwwoningen in 2019, duurzaamheidsinvesteringen en samenwerkingsafspraken op het gebied van leefbaarheid, armoede en welzijn en zorg. Vervolgens zijn de afspraken vastgelegd in een gezamenlijk document van corporaties, gemeente en huurdersvertegenwoordigers, de prestatieafspraken 2019.

5.5 Governance

WonenBredurg 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.

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

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

Kernwaarden als leidraad voor gedrag en cultuur

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

Governancestructuur

WonenBreborg 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 WonenBreborg 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 paragraaf 5.3.

De raad van commissarissen vervult zijn toezichhoudende 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 2018 van de governance opgenomen.

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 gremium als totaal wordt gekeken.

Overzicht behaalde PE-punten per 31 december:

		PE-punten 2018	PE-punten 2017	PE-punten 2016
ir. J. Pars MRE	bestuursvoorzitter	50	56	50,5
drs. L.J. Schuld	directeur-bestuurder	59	54	126
ir. C.H.J.M. Timmermans ⁹	directeur-bestuurder	30	13	

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

Functioneren externe accountant

De raad van commissarissen benoemt de externe accountant, stelt diens beloning vast en ziet toe op de controlewerkzaamheden van de accountant. WonenBreborg maakt sinds 2016 gebruik van de diensten van EY. De raad van commissarissen, het bestuur, het management en de interne accountantsdienst (IAD) beoordelen het functioneren van de externe accountant jaarlijks. 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 RvC die toeziet op het functioneren van de externe accountant.

⁹ *Mevrouw C. Timmermans is per 1 november 2017 directeur-bestuurder.*

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 het Centraal Overleg Bedrijfsvoering (COB) waarin de business controllers, de interne accountant, de manager services, senior adviseur van de afdeling FC&W en de bestuurssecretaris zitting hebben. De auditcommissie neemt kennis van deze punten en bewaakt de verbeteracties die daaruit voortkomen.

Manager FC&W

De raad van commissarissen is ook in gesprek met de manager FC&W. Vooral tijdens de vergaderingen van de auditcommissie. De manager FC&W 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 & control cyclus.

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 2018 goedgekeurd. Tevens worden de bevindingen van de IAD gedeeld met het bestuur, het management, afdeling FC&W, de auditcommissie, de raad van commissarissen en de externe accountant. Er vindt jaarlijks een gesprek plaats tussen de raad van commissarissen en de IAD buiten aanwezigheid van leden van het bestuur.

Beleidsbeïnvloeding door belanghebbenden en verantwoording over het gevoerde beleid

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 geïnterviewd 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.

Begin 2019 was er een tussenmeting, in 2020 vindt de volgende visitatie plaats.

Het bestuur van WonenBreborg heeft op regelmatige basis contact met haar stakeholders. Vooral om aansluiting te vinden bij al hetgeen leeft en speelt bij de huurders en andere stakeholders van WonenBreborg.

Hoofdstuk 6 Financieel Beleid

6.1 Inleiding

Wij verwachten dat het inkomen van onze doelgroep niet of nauwelijks groeit. Daarom zijn we gematigd in de huurontwikkeling van onze woningen. Dat hier onze focus ligt, lijkt voor de hand te liggen voor een woningcorporatie. Toch besteden we hier nog extra aandacht aan; zo willen we de huren tot en met 2020 gemiddeld met niet meer dan inflatie 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 werken we tegen de laagst mogelijke 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.

6.2 Ontwikkelingen met financiële invloed

In 2018 zijn er enkele ontwikkelingen geweest die invloed hadden op de positie van WonenBregburg. De ontwikkelingen die een materiële (financiële) invloed (kunnen) hebben, zijn hieronder gedeut.

Beleidswaarde

De marktwaarde en de beleidswaarde worden bepaald op basis van de uitgangspunten zoals die zijn opgenomen in het waarderingshandboek.

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde:

Het jaar 2018 kenmerkt zich door een wederom sterk aangetrokken woningmarkt ten opzichte van 2017. Zowel in de koop- als huurmarkt blijft een toenemende interesse bestaan. Voor de woningportefeuille van WonenBregburg heeft dit tot een stijging van de marktwaarde gezorgd. De totale waarde van de woningportefeuille is met € 419 miljoen gegroeid naar een waarde van € 2.862 miljoen. Dit betreft een waardegroei van 17%.

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 stijgende onderhoudskosten hebben een neerwaartse invloed op de waardeontwikkeling, alsmede de stijging van de erfpachtkosten; dat laatste houdt verband met de gestegen leegwaarde.

Beleidsmatige beschouwing op 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. Corporaties vermelden m.i.v. het jaarverslag 2018 de beleidswaarde in plaats van de bedrijfswaarde in de toelichting van de jaarrekening.

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.

De beleidswaarde vormt een onderdeel van het Verticaal toezichtmodel van de Aw en WSW. Het jaar 2019 is een overgangsjaar naar een definitief normenkader. De uitkomsten van de beleidswaarde in het jaarverslag 2018 van alle corporaties zal voor de Aw en WSW als input dienen om een definitieve sectornorm voor LTV en solvabiliteit vast te stellen. WSW en de Aw hebben aangegeven dat gedurende 2019 de voorlopige norm voor de LTV 75% blijft en voor de solvabiliteit 20%. Bovendien is er een overgangsregime van Aw en WSW van toepassing voor het proces van borging dat de borgingsruimte gedurende dit overgangsjaar bepaald. De borgingsruimte wordt in deze overgangsfase dan ook o.b.v. een bredere analyse van de financiële positie van de individuele corporatie bepaald.

Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur diverse oordelen en schattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder is dit van toepassing op de bepaling van de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling van het vastgoed (terug te vinden in de marktwaarde en beleidswaarde), is geen exacte wetenschap en tevens betreft dit de grootste schattingspost waar het bestuur een inschatting over moet maken voor de jaarrekening.

De beleidswaarde kent als vertrekpunt 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 de uitgangspunten in de markt. Met deze toelichting wordt nadere 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.

Overeenkomstig de regelgeving is geen vergelijkend cijfer ultimo 2017 bepaald, reden waarom in het overgangsjaar 2018 geen ontwikkeling in de beleidswaarde kan worden toegelicht. Op basis van ervaringen uit dit boekjaar kan de externe toezichthouder besluiten nadere invulling te geven aan het begrip beleidswaarde. Mogelijke onzekerheden in de uitgangspunten die samenhangen met de verdere ontwikkeling van dit waardebegrip kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in komende perioden, onder meer samenhangend met:

- Aanpassing van de huurstijgingsparameter: bij bepaling van de beleidswaarde is de (bij mutatie van de woning te realiseren) markthuur aangepast naar de streefhuur. Deze is gebaseerd op een schatting door WonenBreborg van de nieuwe huur bij mutatie mede rekening houdend met wettelijke bepalingen zoals passend toewijzen, prestatieafspraken en afspraken met de huurdersvereniging over huursomstijging en de huursom. In de praktijk kan de huurstijging, de streefhuur en de huursom afwijken van de uitgangspunten in de beleidswaarde vanwege onder andere afwijkingen in de mutatiegraad en de dan geldende kaders voor het passend toewijzen en het huursombeleid.

- Zoals eerder uiteengezet is de beleidswaarde afgeleid van de marktwaarde, door middel van het doorvoeren van een aantal beleidswaarde specifieke correcties als afslag op de marktwaarde. De disconteringsvoet is gebaseerd op de disconteringsvoet behorend bij het doorexploiteerscenario van de marktwaarde. Een toegesneden disconteringsvoet voor de beleidswaarde kan theoretisch mogelijk lager zijn als gevolg van een lager risicoprofiel (samenhangend met lagere huren en hogere kwaliteit onderhoud) en daarmee een positief effect hebben op de beleidswaarde. Doordat de disconteringsvoet bij doorexplotatie meer betekenis heeft gekregen krijgt de bepaling van deze disconteringsvoet meer aandacht. Het is denkbaar dat hierdoor de disconteringsvoet de komende jaren nog een ontwikkeling gaat doormaken.
- Toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van onderhoudskosten versus investeringen en/of toerekening van niet direct vastgoedgerelateerde bedrijfslasten.
- Toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van beheerkosten.

Beleidsmatige beschouwing op het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie:

Het bestuur van WonenBrebreg heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het daeb-bezit - en het niet daeb bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 1.074 miljoen. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2018 bestaat uit de volgende onderdelen:

(bedragen x € 1.000,-)

Marktwaarde in verhuurde staat		€ 2.966.202
Beschikbaarheid (doorexplotieren)	€ 432.446	
Betaalbaarheid (huren)	€ 444.921	
Kwaliteit (onderhoud)	€ 140.664	
Beheer (beheerkosten)	€ 56.123	
Beleidswaarde		€ 1.892.049

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

Woonstichting Geertruidenberg (WSG)

Vanaf 1 januari 2019 is het WSG-bezit overgenomen. In de meerjarenraming zijn er financiële doorrekeningen gemaakt inclusief WSG-bezit, waarbij bepaalde uitgangspunten gelden.

De intentie is om een groot deel van het bezit in 2019 te verkopen. Daarnaast zal het beheer met de bestaande bezetting gedaan worden.

ATAD (Anti Tax Avoidance Directive)

De ATAD beperkt de renteaftrek, waardoor de belastingdruk toeneemt voor woningcorporaties. In 2018 heeft de ATAD al behoorlijk invloed gehad op de financiële meerjarenraming. Eind 2017 hebben we ons woningbezit vrijwillig fiscaal afgewaardeerd tot 20%. Echter, door de invoering van de ATAD kan de opwaardering niet meer gebruikt worden om fiscaal voordeel te hebben van de renteaftrekbeperking, waardoor de verliescompensatie sneller wordt opgesoupeerd. Hierdoor zullen we naar verwachting al in het jaar 2019 in een vennootschapsbelasting betalende positie terechtkomen.

Overige fiscaliteiten

Het tarief vennootschapsbelasting daalt van 25% naar 22,55% in 2020. Dit leidt tot een lastenverlaging voor corporaties. De verliesverrekening voor de vennootschapsbelasting wordt teruggebracht van 9 jaar naar 6 jaar, zonder overgangsregime.

Daarnaast stijgt het lage tarief in de omzetbelasting per direct van 6% naar 9%.

Verduurzaming

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.

Aanpassing normering Loan to Value (LtV)

De LtV is sinds 2018 gebaseerd op de beleidswaarde, die hoger is dan de bedrijfswaarde. Hierdoor verbetert deze ratio en voldoet ruimschoots aan de normering. In 2019 zal echter waarschijnlijk de normering door de Aw (Autoriteit woningcorporaties) worden aangepast, wat mogelijk gevolgen kan hebben voor de financiële sturing.

Datamanagement

Om nu en in de toekomst (financieel) goed te sturen, is de kwaliteit van onderliggende data uit primaire processen van groot belang. WonenBregburg investeert sterk in zijn datamanagement.

6.3 Overzicht activiteiten beleggingen

WonenBregburg heeft per 31 december 2018 geen beleggingen en geen derivaten.

6.4 Financiële foto van WonenBregburg

Onderdeel van de jaarrekening is de financiële meerjarenraming (FMR). Hierin geven we op basis van uitgangspunten en verwachtingen een financiële doorkijk voor de komende jaren. In 2017 is het vastgoed gescheiden in een daeb- en een niet-daeb-tak. Beide takken moeten afzonderlijk van elkaar structureel levensvatbaar en financierbaar zijn. Om dit te toetsen, zijn door de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) voor beide vastgoed-takken normen gesteld, hierna genoemd: externe normen.

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 basis-scenario. Voor het basisscenario worden daeb en niet-daeb afzonderlijk getoetst aan de externe normen.

Op het basisscenario (jaarrekening 2018) voeren we een stresstest uit. Hierin wordt een scenario met een gematigd risicoprofiel en een scenario met een hoog risicoprofiel doorgerekend. We baseren de test op de risicoanalyse die periodiek wordt geactualiseerd door de managers binnen WonenBregburg. De stresstest voeren we uit voor de geconsolideerde cijfers van daeb en niet-daeb; deze cijfers worden getoetst aan de interne norm. De uitkomsten van daeb en niet-daeb afzonderlijk worden getoetst aan de externe norm.

Uitgangspunten risicoprofielen

Voor elk risico geven we aan wat de relatieve kans is dat deze zich in een jaar voordoet op een schaal van 1 tot 5, wat de relatieve impact is op een schaal van 1 tot 5 en welke financiële schade

dit op jaarbasis kan veroorzaken (kasstroom prijspeil ultimo 2018). We hebben een risicomatrix opgesteld, die in één oogopslag laat zien welk financieel effect 'kans' en 'impact' op jaarbasis kunnen 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 en realistische maatregelen, binnen enkele jaren herstellen. Dat herstel moet zodanig zijn, dat in de loop der jaren ook aan de interne norm wordt voldaan.

Actuele ontwikkelingen

De voorgaande stresstest is uitgevoerd bij de begroting 2019. Ten opzichte van die stresstest zijn er ontwikkelingen die leiden tot een iets hogere risicoscore. De risicokasstroom is bij het gematigd risicoprofiel verhoogd met € 0,24 miljoen tot € 4,85 miljoen per jaar en bij het hoog risicoprofiel met € 0,59 miljoen tot € 12,89 miljoen per jaar. De belangrijkste ontwikkelingen zijn:

- hogere marktprijzen leidt tot hogere inkoopkosten dan geraamd;
- tekort aan (goede) vakmensen leidt tot vertraging en meer fouten;
- de afgenomen onzekerheid over de verhuurderheffing betekent een lager risico op hogere kosten;
- politiek druk om extra te investeren in duurzaamheidsmaatregelen leidt tot hogere kosten.

Ratio's

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

Normen ratio's	interne norm (geconsolideerd)	externe norm daeb	externe norm niet-daeb
Solvabiliteit o.b.v. beleidswaarde	> 30%	> 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 bovenstaande normen wordt voldaan.

Solvabiliteit (op basis van beleidswaarde)

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 2018	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.

Loan to Value (LtV op basis van beleidswaarde)

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 2018	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.

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 2018	ja	ja	ja	
Gematigd risicoprofiel	ja	n.v.t.	n.v.t.	
Hoog risicoprofiel	ja	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 2018	ja	ja	ja	
Gematigd risicoprofiel	nee, 4 jaar hersteltijd	n.v.t.	n.v.t.	
Hoog risicoprofiel	nee, 7 jaar hersteltijd	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 aangegeven aantal jaren, voldoet aan de interne norm.

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

De ICR geconsolideerd voldoet bij het gematigd risicoprofiel tussen 2020 en 2023 niet aan de interne norm doordat de operationele kasstroom lager uitvalt. Omdat de hersteltijd 4 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 dalen dus ook de rentelasten minder. De ICR geconsolideerd voldoet in de eerste 7 van de 10 jaren niet aan de interne norm en alleen in 2021 niet aan de externe norm. De lagere kasstroom is vooral te herleiden tot risico's met betrekking tot hogere kosten vanwege de economische groei (vennootschapsbelasting), regelgeving (verhuurderheffing en duurzaamheid) en vertraging van onderhouds- en bouwplannen. Omdat de hersteltijd 7 jaar is om aan de interne norm te voldoen, wordt niet voldaan aan de voorwaarden voor het hoog risicoprofiel. Omdat de resultaten niet in alle jaren voldoen aan het normenkader, is ingrijpen noodzakelijk om aan de externe norm te voldoen en op termijn aan de interne norm. Een vertraging van grootonderhoudsplannen zal ertoe leiden dat alle ratio's aan de externe norm voldoen.

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 meer stringent intern kader. Als we enkel sturen op de WSW-kaders is er weinig ruimte om tegenvallers op te vangen, waardoor borgingsruimte in gevaar kan komen.

Als het scenario met een hoog risicoprofiel zich aandient, is bijsturing wenselijk om eerder aan de interne norm voor de ICR te kunnen voldoen. Een reële en effectieve maatregel hiervoor is het doorschuiven van grootonderhoudsplannen.

Van belang blijft continu te bewaken of, en in welke mate, WonenBreburch met benoemde of onvoorziene risico's geconfronteerd wordt, zodat het financieel herstelplan kan worden uitgevoerd zodra het hoog risicoprofiel zich aandient. Aangezien de jaarrekening 2018 een lagere ICR kent dan de begroting 2019, vooral als gevolg van de vennootschapsbelasting, zullen ingrijpendere maatregelen nodig zijn dan opgenomen in het herstelplan bij de begroting 2019. Het herstelplan bij de jaarrekening 2018 bevat een fallback scenario waarin een maatregel is opgenomen die ervoor moet zorgen dat de ratio's verbeteren zodat op termijn aan de interne normen voldaan kan worden. Deze maatregel houdt in dat grootonderhoudsplannen en duurzaamheidsinvesteringen worden uitgesteld.

6.5 Risicoparagraaf

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

WonenBreburch analyseert en beheert zijn risico's door ze te splitsen naar categorieën. Vervolgens worden per geïdentificeerd risico de beheersingsmaatregelen vastgesteld. Waar mogelijk is per beheersingsmaatregel een kwalitatieve beschrijving van de te verwachten effectiviteit van de genomen maatregelen opgenomen. WonenBreburch heeft beheersingsmaatregelen getroffen voor het overgrote deel van de geïdentificeerde risico's en onzekerheden. WonenBreburch volgt het COSO II ERM model in zijn risicomanagement.

Onderdeel van de jaarrekening is de financiële meerjarenraming (FMR). Hierin geven we op basis van uitgangspunten en verwachtingen een financiële doorkijk voor de komende jaren. In 2018 is het vastgoed gescheiden in een daeb- en een niet-daeb-tak. Beide takken dienen afzonderlijk van elkaar structureel levensvatbaar en financieel te zijn. Om dit te toetsen, zijn door Aw (Autoriteit woningcorporaties) en WSW (Waarborgfonds Sociale Woningbouw) voor beide vastgoedtakken externe normen gesteld.

De risicobereidheid met betrekking tot de significante risico's

Voor de meeste van deze risico's geldt, dat WonenBreburch vooral vroegtijdig wil signaleren om te kunnen anticiperen. Dit omdat er op het voordoen ervan geen of nauwelijks invloed is. De wijze waarop deze risico's WonenBreburch raken, is meestal wel te beïnvloeden. De maatregelen die wij hiervoor kunnen nemen, richten zich op het aanhouden van voldoende weerstandsvermogen om de gevolgen van optredende risico's te kunnen opvangen en het voortdurend zicht houden op de flexibiliteit van de investeringsportefeuille. De hoogte van het weerstandsvermogen moet daarbij zodanig zijn, dat er geen ingrijpende maatregelen nodig zijn om de financiële schade van risico's te kunnen dragen.

Risicoanalyse en risicobeheersing

WonenBreburch is bezig de risicobeheersing voor de organisatie als geheel in te richten volgens het three lines of defence-model. Door deze 3 lagen van control en risicobeheersing worden kansen op fouten tot een minimum gereduceerd en risico's beheerst.

1. De eerste verdedigingslinie ligt bij het lijnmanagement. Zij zijn proceseigenaar en verantwoordelijk.
2. De tweede lijn van controle is belegd bij de afdeling Finance, Control & Waardesturing voor het procesdeel. Zij controleren en adviseren. Dit doen zij onder andere via het toetsen van rapportages en geven van adviezen bij gevraagde bestuursbesluiten. Daarnaast is bij de afdeling Juridische Zaken de bewaking belegd van de naleving van geldende wetgeving met de rol van compliance officer.
3. De (onafhankelijke) stafafdeling Interne Accountants Dienst is de derde linie. Deze afdeling voert interne audits uit. Zij rapporteert aan het bestuur en de raad van commissarissen.

Daarnaast is er nog het externe toezicht, waaronder de externe accountant.

Voor het jaar 2019 heeft WonenBregburg de ambitie het risicomanagementsysteem verder uit te bouwen en te versterken. Wij verwachten de procesbeschrijvingen, die wij in een specifieke softwaretool vastleggen, gekoppeld te hebben aan de risico-inventarisatie. Daarnaast werkt WonenBregburg vanuit het project 'GRC in de lijn' aan de 'zachte kant' van risicomanagement. Dus naast de techniek en methodes is er ook veel aandacht voor acceptatie, bewustwording, vertrouwen, dialoog en cultuur.

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

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

Jaarrekening 2018 Stichting WonenBreborg

1. Geconsolideerde balans (voor resultaatbestemming)

(bedragen x € 1.000)

Activa	31-12-2018	31-12-2017
1 Vaste activa		
<i>1.1 Materiële vaste activa</i>		
1.1.1 Daeb vastgoed in exploitatie	2.649.648	2.270.547
1.1.2 Niet-daeb vastgoed in exploitatie	309.322	298.993
1.1.3 Overige zaken in exploitatie	300	149
1.1.4 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	85.048	85.447
1.1.5 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	18.550	29.187
1.1.6 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	7.814	8.739
Totaal materiële vaste activa	3.070.682	2.693.062
<i>1.2 Financiële vaste activa</i>		
1.2.1 Vorderingen op joint ventures	-	280
1.2.2 Andere deelnemingen	782	895
1.2.3 Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	392	437
1.2.4 Latente belastingvordering(en)	4.184	60.070
1.2.5 Leningen u/g	-	-
1.2.6 Overige financiële vaste activa	11.208	11.097
Totaal financiële vaste activa	16.566	72.779
Totaal vaste activa	3.087.248	2.765.841
2 Vlottende activa		
<i>2.1 Voorraden</i>		
2.1.1 Vastgoed bestemd voor verkoop	7.645	5.633
2.1.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	214	324
2.1.3 Overige voorraden	326	336
Totaal voorraden	8.185	6.293
2.1.4 Onderhanden projecten	315	339
<i>2.2 Vorderingen</i>		
2.2.1 Huurdebiteuren	1.293	1.413
2.2.2 Gemeente en Rijk	2	234
2.2.3 Overige vorderingen	551	998
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	46
2.2.7 Overlopende activa	2.827	4.183
Totaal vorderingen	4.835	6.874
<i>2.3 Liquide middelen</i>	9.833	12.257
Totaal vlottende activa	23.168	25.763
Totaal activa	3.110.416	2.791.604

(bedragen x € 1.000)

Passiva	31-12-2018	31-12-2017
3 Groepsvermogen		
3.1 Groepsvermogen	1.736.493	1.483.364
3.2 Resultaat boekjaar	364.693	253.130
Totaal groepsvermogen	2.101.186	1.736.494
4 Egalisatierekeningen		
4.1 Egalisatierekening leveringen en diensten huurders	868	1.030
Totaal egalisatierekeningen	868	1.030
5 Voorzieningen		
5.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	1.860	3.546
5.2 Voorziening latente belastingverplichtingen	-	-
5.3 Overige voorzieningen	2.136	1.552
Totaal voorzieningen	3.996	5.098
6 Langlopende leningen		
6.1 Leningen overheid	10.366	10.900
6.2 Leningen kredietinstellingen	767.033	772.337
6.3 Leningen derden	64.297	66.504
6.4 Waarborgsommen	1.275	1.310
6.5 Terugkoopverplichting verkoop onder voorwaarden	83.509	85.431
Totaal langlopende leningen	926.480	936.482
7 Kortlopende schulden		
7.1 Schulden aan kredietinstellingen	-	-
7.2 Schulden aan gemeente	3.812	3.692
7.3 Schulden aan leveranciers	5.911	8.577
7.4 Schulden aan belastingen en sociale verzekeringen	4.159	3.827
7.5 Schulden ter zake van pensioenen	16	296
7.6 Aflossingsdeel leningen komend boekjaar	38.651	68.789
7.7 Schulden aan joint ventures	-	-
7.8 Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	1.171	1.095
7.9 Overlopende passiva	24.166	26.224
Totaal kortlopende schulden	77.886	112.500
Totaal passiva	3.110.416	2.791.604

2. Geconsolideerde functionele winst-en-verliesrekening

(bedragen x € 1.000)

	2018	2017
8.1 Huuropbrengsten	174.646	172.434
8.2 Opbrengsten servicecontracten	8.916	8.652
8.3 Lasten servicecontracten	-8.596	-8.491
8.4 Overheidsbijdragen	675	219
8.5 Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-13.910	-10.808
8.6 Lasten onderhoudsactiviteiten	-48.617	-50.012
8.7 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-27.089	-25.439
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	86.025	86.556
9.1 Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	5.152	4.652
9.2 Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	-1.209	-4.357
9.3 Toegerekende organisatiekosten	-	-10
9.4 Toegerekende financieringskosten	-	-
Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	3.943	285
10.1 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	32.311	34.433
10.2 Toegerekende organisatiekosten	-2.452	-3.258
10.3 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-25.152	-24.676
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	4.707	6.499
11.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-4.430	497
11.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	368.872	139.724
11.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	1.375	1.752
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	365.817	141.973
12.1 Opbrengst overige activiteiten	338	263
12.2 Kosten overige activiteiten	-20	-1
Nettoresultaat overige activiteiten	318	262
13.1 Overige organisatiekosten	-4.286	-4.069
13.2 Leefbaarheid	-2.991	-2.925
Bedrijfsresultaat	453.533	228.581
14.1 Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren	941	1.126
14.2 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	92	75
14.3 Rentelasten en soortgelijke kosten	-34.179	-36.151
Saldo financiële baten en lasten	-33.146	-34.950
15. Belastingen	-55.886	59.337
Resultaat na belastingen	364.501	252.968
16. Aandeel in resultaat van deelnemingen	192	162
Nettoresultaat	364.693	253.130

3. Geconsolideerd kasstroomoverzicht (directe methode)

(bedragen x € 1.000)

	2018	2017
Operationele activiteiten		
Ontvangsten:		
Huren	174.396	174.286
Vergoedingen	13.371	12.677
Overheidsontvangsten	894	-
Overige bedrijfsontvangsten	842	1.166
Renteontvangsten	464	433
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	189.967	188.562
Uitgaven:		
Personeelsuitgaven	-22.245	-21.947
Onderhoudsuitgaven	-23.895	-23.443
Overige bedrijfsuitgaven	-35.738	-32.240
Renteuitgaven	-35.369	-34.401
Verhuurdersheffing	-17.493	-15.274
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-447	-445
Vennootschapsbelasting	-	117
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	-135.187	-127.633
Kasstroom uit operationele activiteiten	54.780	60.929
(Des)investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	28.234	28.453
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VoV) na inkoop in dPi periode	3.868	5.541
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet-woongelegenheden	521	3.972
Verkoopontvangsten grond	4.939	375
(Des)investeringsontvangsten overig	25	46
<i>Tussentelling ingaande kasstroom MVA</i>	37.587	38.387
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur, woon- en niet-woongelegenheden	-33.364	-21.492
Woningverbetering, woon- en niet-woongelegenheden	-13.484	-14.213
Aankoop, woon- en niet-woongelegenheden	-115	-185
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet-woongelegenheden	-	-763
Aankoop woongelegenheden (VoV) voor doorverkoop	-6.704	-8.663
Aankoop grond	-2.441	-1.643
Verkoop groepsmaatschappijen	-	-
Investerings overig	-1.023	-1.034
Externe kosten bij verkoop	-69	-94
<i>Tussentelling MVA uitgaande kasstroom</i>	-57.200	-48.087
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i>	-19.613	-9.700
FVA		
Ontvangsten verbindingen	998	242
Ontvangsten overig	85	375
Uitgaven verbindingen	-413	-
Uitgaven overig	-	-
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</i>	670	617
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	-18.943	-9.083
Financieringsactiviteiten		
Ingaand		
Nieuwe te borgen leningen	31.000	-
Uitgaand		
Aflossing geborgde leningen	-61.784	-48.680
Aflossing ongeborgde leningen daeb-investeringen	-3	-3
Aflossing ongeborgde leningen niet-daeb-investeringen	-7.474	-4.718
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-38.261	-53.401
Mutatie liquide middelen	-2.424	-1.555
Liquide middelen per 1-1	12.257	13.812
Liquide middelen per 31-12	9.833	12.257
Mutatie	-2.424	-1.555

4. Overzicht van het totaalresultaat

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

5. Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening

Algemeen

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2018 tot en met 31 december 2018. Alle bedragen zijn in euro's, tenzij anders vermeld.

Groepsverhoudingen

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

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

Geconsolideerde maatschappijen:

Naam	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: Jansen de Jong projectontwikkeling BV)
WonenBreborg Project Dr. Struyckenplein BV	100%	projectontwikkeling
VOF Ontwikkelingscombinatie Dr. Struyckenplein	50% (indirect)	projectontwikkeling (partner: Nederlandse Bouw Unie Projectontwikkeling BV)
WonenBreborg Project Forum BV	100%	projectontwikkeling
VOF Forum	50% (indirect)	projectontwikkeling (Van der Weegen Bouwontwikkeling BV)

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

Niet-geconsolideerde maatschappijen:

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.

Algemene grondslagen voor de opstelling van de geconsolideerde jaarrekening

Regelgeving

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

Verder zijn de beleidsregels Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) en de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven richtlijnen toegepast, waaronder Richtlijn 645, Toegelaten instellingen volkshuisvesting in het bijzonder. De jaarrekening is vastgesteld op 3 juni 2019.

Oordelen en schattingen

Bij de toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt het bestuur van WonenBreborg zich diverse oordelen en schattingen. De belangrijkste oordelen en schattingen hebben betrekking op de activa in exploitatie (zowel het sociaal als het commercieel vastgoed), de voorzieningen, de waardeverminderingen en de acute en latente belastingen.

De hierbij behorende veronderstellingen zijn vermeld in de toelichting bij de hiervoor genoemde jaarrekeningposten.

Financiële instrumenten

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

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

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

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

Algemeen

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

Transacties met deelnemingen

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

Salderen

Een actief en een post van het vreemd vermogen worden gesaldeer 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 gesaldeer 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 2018 bedraagt deze grens € 710,68 (2017: € 710,68).

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

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

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

Complexindeling

Het sociaal vastgoed en het commercieel vastgoed zijn opgedeeld naar waarderingscomplexen. Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden, dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie en dat als één geheel aan een derde partij in verhuurde staat kan worden verkocht. Een waarderingscomplex kan daarom worden gedefinieerd als een aaneengesloten blok verhuureenheden van dezelfde bouwperiode. Alle verhuureenheden van de toegelaten instelling maken deel uit van een waarderingscomplex of zijn een afzonderlijk waarderingscomplex. De marktwaarde wordt bepaald op basis van exploitatiekosten en de huur- en verkoopopbrengsten per eenheid. Het waarderingscomplex is alleen bepalend voor het scenario uitpanden of doorexplotatie. Dit is op complexniveau bepaald.

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 de marktwaarde. Het Besluit actuele waarde is niet van toepassing. Op grond van artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering tegen marktwaarde plaats, overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2018 ('Handboek modelmatig waarden marktwaarde').

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

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

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

Na eerste verwerking wordt een waardevermindering of -vermeerdering van de marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie verantwoord in de winst-en-verliesrekening van de periode waarin de wijziging zich voordoet. De waardevermindering of -vermeerdering wordt separaat tot uitdrukking gebracht en in het resultaat verantwoord als niet-gerealiseerde waardeveranderingen.

Uitgaven na eerste verwerking

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

Herwaarderingsreserve

Jaarlijks wordt op de balansdatum de marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie opnieuw bepaald. Winsten of verliezen, ontstaan door een wijziging in de marktwaarde, worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening. Voor het positieve verschil tussen de marktwaarde van het waarderingscomplex en de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering, wordt een herwaarderingsreserve gevormd.

Het expliciet opnemen van een herwaarderingsreserve in de balans als onderdeel van het eigen vermogen benadrukt voor de lezer van de jaarrekening dat een deel van het eigen vermogen op het waarderingsmoment nog niet gerealiseerd is.

Afschrijvingen

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

Buitengebruikstelling als gevolg van sloop

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

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Voor onroerende zaken in exploitatie, die in het kader van een regeling Verkoop onder Voorwaarden (VoV) door WonenBregburg met Koopgarant worden overgedragen aan derden, waarbij de regeling kwalificeert als financieringstransactie, eindigt het eigen gebruik en wordt het vastgoed geclassificeerd 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 herstructurerings. 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 herstructurerings.

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

Vorderingen op groepsmaatschappijen

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

Deelnemingen

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

Overeenkomstig de vermogensmutatiemethode worden deze deelnemingen in de balans opgenomen tegen het aandeel van WonenBreborg 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 WonenBreborg in het resultaat van de deelnemingen opgenomen. Indien en voor zover de vennootschap niet zonder beperking een uitkering van de positieve resultaten aan WonenBreborg kan bewerkstelligen, worden de resultaten in een wettelijke reserve opgenomen. Zijn aandeel in de rechtstreekse vermogensvermeerderingen en -verminderingen van de deelnemingen wordt ook in de wettelijke reserve opgenomen, met uitzondering van herwaarderingsreserves van activa die in de herwaarderingsreserve worden verwerkt.

Indien de waarde van de deelneming volgens de vermogensmutatiemethode nihil is geworden, wordt deze methode niet langer toegepast en blijft de deelneming bij ongewijzigde omstandigheden op nihil gewaardeerd. Hierbij worden andere langlopende belangen in de deelneming, die feitelijk worden aangemerkt als een onderdeel van de netto-investering, ook meegenomen. Indien en voor zover geheel of ten dele voor de schulden van de deelneming wordt ingestaan, respectievelijk een feitelijke verplichting bestaat om de deelneming tot betaling van haar schulden in staat te stellen, wordt een voorziening opgenomen. De omvang wordt bepaald op basis van de verwachte te betalen bijdrage (evenredig aan het belang indien van toepassing).

Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen

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

Latente belastingvorderingen

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

Leningen u/g

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

Overige financiële vaste activa

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

Vorraden

Vastgoed bestemd voor verkoop

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

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

Teruggekochte woningen die vanwege de regeling Koopgarant 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 afwik-

keling van activa, voorzieningen, schulden of overlopende passiva. Latente vorderingen worden opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er in de toekomst belastbare winsten zijn die voor realisatie van het tijdelijk verschil dan wel voor compensabele verliezen kunnen worden aangewend. Hierbij wordt uitgegaan van het belastingtarief dat naar verwachting bij de afwikkeling van verschillen van toepassing zal zijn. De latente belastingverplichtingen en -vorderingen worden gewaardeerd tegen nominale waarde.

Eigen vermogen

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

Egalisatierekeningen

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

Voorzieningen

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

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

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

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

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

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

Vanaf 2018 wordt bij de berekening van de voorziening als marktwaarde in verhuurde staat dezelfde waardering gebruikt als voor het vastgoed in exploitatie. Dit betekent dat in de marktwaarde van

projecten ultimo 2018 de beleidshuur in plaats van de markthuur is gehanteerd 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. Tot en met 2017 bleef dit buiten beschouwing.

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

Voorziening pensioenen

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

Overige voorzieningen

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

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

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

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

De voorziening voor jubileumuitkeringen wordt gevormd voor de toekomstige uitgaven vanwege een jubileum van werknemers. Daarbij wordt rekening gehouden met ontslagkansen en 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

WonenBregburg heeft in het kader van de verkoop van woningen onder voorwaarden met de Koopgarantregeling een terugkoopverplichting die afhankelijk is van de waardeontwikkeling van de woningen. De terugkoopverplichting (rekening houdend met de verstrekte korting) wordt jaarlijks opnieuw gewaardeerd op basis van de 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 gemortiseerde 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 WonenBregburg, 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 (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	
	2018	2017	2018	2017
Stand per 1 januari	2.270.547	2.160.009	298.993	252.475
Mutaties				
Aansluiting op scheidingsvoorstel	-	-37.178	-	37.178
Opleveringen	34.892	25.871	-	33
Aankopen	155	142	-	-
Woningverbeteringen	5.582	3.666	312	1.211
Desinvesteringen: verkopen	-3.563	-9.319	-21.590	-15.356
Desinvesteringen: sloop	-4.475	-350	-45	-96
Herclassificatie: daeb <-> niet-daeb	-2.387	-1.337	2.387	1.337
Herclassificatie: van verkoop onder voorwaarden	4.941	5.170	1.318	1.848
Herclassificatie: overig	-	-	-	-
Aanpassingen marktwaarde	344.096	119.606	29.430	20.372
Mutatie voorraad koopwoningen	-140	4.267	-1.483	-9
Totaal mutaties	379.101	110.538	10.329	46.518
Boekwaarde per 31 december	2.649.648	2.270.547	309.322	298.993
Inbegrepen ongerealiseerde herwaardering	1.323.287	1.017.254	78.816	60.859

Tabel 1.1.3 Overige zaken in exploitatie	2018	2017
Stand per 1 januari	149	277
Mutaties		
Afschrijvingen	-113	-128
Investerings: in exploitatie	264	-
Desinvesteringen	-	-
Totaal mutaties	151	-128
Boekwaarde per 31 december	300	149

Tabel 1.1.4 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	2018	2017
Stand per 1 januari	85.447	85.479
Mutaties		
Herclassificatie: naar MVA in exploitatie	-6.259	-7.018
Herclassificatie: naar vastgoed bestemd voor verkoop	-389	-1.152
Mutatie marktwaarde inzake terugkopen	320	359
Mutatie marktwaarde	5.929	7.779
Totaal mutaties	-399	-32
Boekwaarde per 31 december	85.048	85.447

Tabel 1.1.5 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	2018	2017
Stand per 1 januari	29.187	34.519
Mutaties		
Investerings	26.150	21.388
Activering	-34.892	-25.904
Inbreng sloopwaarde	4.423	-
Herclassificatie: naar overige zaken in exploitatie	-264	-
Opleveringen: nieuwbouw beschikking voorziening	-3.790	-5.888
Mutatie herrubricering	-2.257	4.943
Waardemutaties	-7	129
Totaal mutaties	-10.637	-5.332
Boekwaarde per 31 december	18.550	29.187

Tabel 1.1.6 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2018	2017
Stand per 1 januari	8.739	9.514
Mutaties		
Investerings	905	1.226
Desinvestering	-20	-1
Herclassificatie: naar niet-daeb vastgoed in exploitatie	-	-
Afschrijvingen	-1.810	-2.085
Herwaardering	-	85
Totaal mutaties	-925	-775
Boekwaarde per 31 december	7.814	8.739

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 waarderingmethodiek van de onroerende zaken in exploitatie op basis van de contante waarde van de geschatte toekomstige kasstromen (Discounted Cash Flow-methode). De toekomstige kasstromen worden bepaald aan de hand van een doorexploiteer- of een uitpondscenario per complex. Opgenomen wordt het financieel meest rendabele scenario.

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

- Indien de maximale huur lager is dan, of gelijk is aan, de huurliberalisatiegrens, is de nieuwe huur het minimum van de markthuur en de maximale huur volgens het 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	2018	2019	2020	2021	2022 e.v.
Prijsinflatie	1,6%	2,5%	2,3%	2,0%	2,0%
Looninflatie	2,0%	2,9%	2,8%	2,7%	2,5%
Bouwkostenstijging	5,6%	5,9%	2,8%	2,7%	2,5%
Leegwaardestijging	6,9%	7,2%	4,6%	2,0%	2,0%
Instandhoudingsonderhoud per vhe - EGW	€ 998	indexeren met bouwkostenstijging			
Instandhoudingsonderhoud per vhe - MGW	€ 1.180	indexeren met bouwkostenstijging			
Instandhoudingsonderhoud per vhe - studenteneenheid	€ 446	indexeren met bouwkostenstijging			
Instandhoudingsonderhoud per vhe - zorgeneid (extramuraal)	€ 966	indexeren met bouwkostenstijging			
Mutatieonderhoud per vhe - EGW	€ 883	indexeren met bouwkostenstijging			
Mutatieonderhoud per vhe - MGW	€ 663	indexeren met bouwkostenstijging			
Mutatieonderhoud per vhe - studenteneenheid	€ 199	indexeren met bouwkostenstijging			
Mutatieonderhoud per vhe -zorgeneid (extramuraal)	€ 663	indexeren met bouwkostenstijging			
Beheerkosten per vhe – EGW	€ 436	indexeren met looninflatie			
Beheerkosten per vhe – MGW	€ 428	indexeren met looninflatie			
Beheerkosten per vhe - studenteneenheid	€ 403	indexeren met looninflatie			
Beheerkosten per vhe - zorgeneid (extramuraal)	€ 395	indexeren met looninflatie			
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)		0,22%	0,22%	0,22%	0,22%
Verhuurderheffing (% van de WOZ)		0,561%	0,592%	0,592%	'22: 0,593% '23 e.v.:0,567%
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 doorexpluiten		14,2%	14,2%	14,2%	14,2%
Mutatiekans bij uitponden		10,6%	10,2%	10,2%	8,6%
Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegwaarde)		1,5%	1,5%	1,5%	1,5%
Disconteringsvoet		6,7%	6,7%	6,7%	6,7%

Voor de splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 518 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	2018	2019	2020	2021	2022 e.v.
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo	€ 6,35	indexeren met bouwkostenstijging			
Mutatieonderhoud per m2 bvo – BOG (excl. btw)	€ 9,00	indexeren met bouwkostenstijging			
Mutatieonderhoud per m2 bvo – MOG (incl. btw)	€ 10,80	indexeren met bouwkostenstijging			
Mutatieonderhoud per m2 bvo – ZOG (incl. btw)	€ 10,80	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		8,22%	8,22%	8,22%	8,22%

Parameters parkeerplaatsen	2018	2019	2020	2021	2022 e.v.
Instandhoudingsonderhoud - parkeerplaats	€ 46	indexeren met bouwkostenstijging			
Instandhoudingsonderhoud - garagebox	€ 81	indexeren met bouwkostenstijging			
Beheerkosten – parkeerplaats	€ 26	indexeren met looninflatie			
Beheerkosten – garagebox	€ 37	indexeren met looninflatie			
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)		0,24%	0,24%	0,24%	0,24%
Disconteringsvoet		6,91%	6,91%	6,91%	6,91%

Inschakeling taxateur

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

De marktwaardes ultimo 2018 zijn als volgt getaxeerd door onze externe taxateur, DansenVanderVegt Vastgoedconsultants BV:

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

Hieronder staat per vrijheidsgraad of WonenBregburg hiervan gebruik heeft gemaakt:

- Markthuur: wel toegepast, zodat specifieke kennis van de markt en het vastgoed in de markthuur verwerkt wordt. De externe taxateur heeft een inschatting gemaakt op basis van het type vastgoed en de leegwaarde.
- 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. Hiervoor is een inschatting gemaakt door de externe taxateur. Deze inschatting is gebaseerd op een in de markt gangbare manier van waarderen, in tegenstelling tot de in de basisversie gehanteerde eindwaardemethode.
- Leegwaarde: wel toegepast, waardoor specifieke kennis van de markt en het vastgoed in de leegwaarde verwerkt wordt. Dit is in eerste instantie ingeschat door WonenBregburg en daarna goetst door de externe taxateur.
- Leegwaardestijging: niet toegepast, omdat deze volgens de externe taxateur in de lijn der verwachting ligt.
- Bijzondere uitgangspunten: niet toegepast, omdat deze volgens de externe taxateur niet van toepassing zijn.
- Disconteringsvoet: wel toegepast, waarmee recht wordt gedaan aan de risico's die voor specifieke objecten en locaties van toepassing zijn. Deze variabele is ingeschat door de externe taxateur.
- Mutatie-/verkoopkans: wel toegepast, waardoor naast de ervaringscijfers van de laatste 5 jaar ook object- en marktspecifieke kennis gebruikt wordt. Ten opzichte van de basisversie zijn de in de afgelopen 5 jaar gerealiseerde verkopen meegenomen in de bepaling van de mutatie- en verkoopkans. Daarnaast is voor grote complexen met hoge mutatiegraden de verkoopkans bij mutatie verlaagd.
- Erfpacht: wel toegepast. In plaats van erfpacht bestaat een regeling van bijbetaling aan de gemeente Tilburg. Dit houdt in dat WonenBregburg 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 gedetailleerder objectspecifieke eigenschappen van het vastgoed. Het onderhoud wordt bepaald op basis van het VTW-type uit de 'Vastgoed Taxatiewijzer 2018' 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 187 woningen.

Verloopstaat marktwaarde

De marktwaarde in verhuurde staat is in 2018 met € 391,4 miljoen toegenomen tot € 2,97 miljard ultimo 2018. Een overzicht van de mutaties in de marktwaarde is hieronder opgenomen:

Tabel 1.1.7 Verloopstaat marktwaarde 2017 - 2018		
Marktwaarde per 31 december 2017	2.575.173	100%
Daeb vastgoed in exploitatie	2.270.547	
Niet-daeb vastgoed in exploitatie	298.993	
Voorraad te verkopen woningen	5.633	
Marktwaarde per 31 december 2017	2.575.173	100%
Voorraadmutaties	24.083	1%
Methodische wijzigingen	-12.336	0%
Mutatie objectgegevens (als gevolg van marktontwikkelingen)	294.849	11%
Mutatie waarderingsparameters	84.846	3%
Marktwaarde per 31 december 2018	2.966.615	115%
Daeb vastgoed in exploitatie	2.649.648	
Niet-daeb vastgoed in exploitatie	309.322	
Voorraad te verkopen woningen	7.645	
Marktwaarde per 31 december 2018	2.966.615	

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 gewijzigde eindwaardesystematiek.
- Mutatie objectgegevens (als gevolg van marktontwikkelingen). De toename van de leegwaardes en markthuren van het vastgoed leiden tot een hogere marktwaarde van respectievelijk € 128 en € 127 miljoen. De gemiddelde leegwaarde is circa 10,5% hoger dan in het voorgaande jaar.
- Mutatie waarderingsparameters. De algeheel lager ingeschatte discontovoet zorgt voor een effect van circa € 144,5 miljoen positieve marktwaardemutatie. Hogere bedragen aan instandhoudingsonderhoud verlagen de marktwaarde met € 81 miljoen.

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	6,70%	+10%	-€ 230,2	-8,1%
Vrije verkoopwaarde	€ 149.893	-/-10%	-€ 127,8	-4,5%
Instandhoudingsonderhoud	€ 1.035 per vhe	+ € 100	-€ 51,0	-1,8%
Mutatiëgraad doorexpluiten (complexen doorexpluiter scenario)	14,20%	-/- 10%	-€ 46,0	-1,6%
Mutatiëgraad uitponen (complexen uitpon scenario)	10,60%			

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	€ 109 per m2 VVO	-/-10%	-€ 6,7	-7,2%
Disconteringsvoet	8,22%	+10%	-€ 7,7	-8,3%
Maanden leegstand na afloop contract	6,0	+100%	-€ 4,1	-4,5%
Instandhoudingsonderhoud	€ 6,35 per m2 BVO	+ 10%	-€ 1,0	-1,1%

Parkeerplaatsen				
Parameters	gehanteerd in reële waarde	stel mogelijke afwijking	effect op marktwaarde	
			in miljoenen €	in % van de reële waarde
Disconteringsvoet	6,91%	+10%	-€ 2,2	-5,9%
Vrije verkoopwaarde	€ 11.892	-/-10%	-€ 1,5	-4,0%
Instandhoudingsonderhoud	€ 66 per vhe	+ € 10	-€ 0,5	-1,4%
Mutatiëgraad doorexpluiten	13%	-/- 10%	-€ 0,1	-0,3%
Mutatiëgraad uitponen	8%			

Juridische en feitelijke verplichtingen inzake de waardering van het vastgoed

WonenBregburg heeft prestatieafspraken met de gemeenten Tilburg en Breda over het aantal huurwoningen in verschillende huurprijsklassen. WonenBregburg houdt daarom het overgrote deel van de vastgoedportefeuille in exploitatie, verhoogt de huur jaarlijks met minder dan wettelijk is toegestaan en vraagt bij mutatie in plaats van de markthuur een lagere streefhuur. Naast de marktwaarde verantwoordt WonenBregburg ook de beleidswaarde.

Herclassificaties materiële vaste activa

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

- In 2018 is vastgoed in exploitatie door huurmutaties en door andere definities geherclassificeerd van daeb naar niet-daeb (8 eenheden).
- Vanwege terugkoop van woningen verkocht met Koopgarant zijn deze eenheden in 2018 geclassificeerd als vastgoed in exploitatie (18 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 (44 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 2017 in totaal € 3,5 miljard.

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

Als vastgoed in exploitatie zijn per 31 december 2018 (op eenheidsniveau) in totaal 31.145 verhuureenheden opgenomen (2017: 31.981). Deze 31.145 eenheden betreft het aantal eenheden met een marktwaarde. Collectieve contracten van bijvoorbeeld zorginstellingen tellen daarbij voor 1 eenheid mee. Het bezit bestaat uit 25.746 daeb eenheden en 5.399 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.

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. Corporaties vermelden met ingang van het jaarverslag 2018 de beleidswaarde in plaats van de bedrijfswaarde in de toelichting van de jaarrekening. In paragraaf 6.2 is een beleidsmatige beschouwing over de beleidswaarde opgenomen.

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van WonenBreborg en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van het vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. Onder de beleidswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kasstroom genererende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen uitgaande van het beleid van WonenBreborg. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandige- en onzelfstandige woonegelegenheden) 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 haar beleid een streefhuur van gemiddeld 80,3% 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 (begroting 2019).

- 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 65% van de uitgaven voor groot onderhoud en als onderhoudskosten aangemerkt. Is wel een besluit genomen dan wordt uitgegaan van de vastgestelde onderhoudskosten.
 - e. WonenBreborg kent enkele complexen die in 2019 gesloopt zullen worden. De marktwaarde voor deze woningen is niet met de dcf-methode bepaald maar met de benaderingsmethode. Zodoende is de beleidswaarde van deze woningen gelijk aan de marktwaarde.
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 het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening. WonenBreborg handelt 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 beheerkosten aan de woningen binnen een complex vindt plaats op basis van de kostenfactor volgens de definitie van de dPi 2018 (begroting 2019).
 - b. In het ondernemingsplan 2017-2020 heeft WonenBreborg beleidsmatig vastgesteld dat de managementkosten tot en met 2026 (10 jaar) jaarlijks met niet meer dan inflatie minus 0,5% mogen stijgen en daarna met niet meer dan inflatie; dat betekent globaal dat de managementkosten de komende 8 jaar 1,0% minder hard stijgen dan de loonkostenindex die door de toezichthouders wordt toegepast en daarna 0,5%. Deze beleidskeuze is verwerkt in de gemiddelde beheerkosten van WonenBreborg.

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

WonenBreborg heeft de volgende uitgangspunten gehanteerd in de beleidswaarde:

Beleidswaarde ultimo 2018	Woningen in exploitatie	EGW	MGW	STUD	ZOG extramuraal
Aantal verhuureenheden	26.887	9.113	14.563	3.145	66
Streefhuur als % maximale huur	80,3%	78,1%	81,7%	83,0%	82,0%
Onderhoudsnorm per jaar per vhe	€ 1.744	€ 2.005	€ 1.661	€ 1.367	€ 1.787
Beheerlasten per jaar per vhe	€ 749	€ 746	€ 765	€ 687	€ 737
Verhuurderheffing per jaar per vhe *	€ 638	€ 782	€ 646	€ 179	€ 592
Discontovoet	6,38%	6,13%	6,45%	6,75%	6,60%
* geen verhuurderheffing voor onzelfstandige studenteneenheden maar in het gemiddelde zijn de aantallen wel meegenomen					

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 & beheer) en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in RTiV artikel 151.

WonenBreborg 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 beleidswaarde

Voor de bepaling van de beleidswaarde zijn de voornaamste uitgangspunten (gemiddeld per woning teruggerekend) als volgt:

Uitgangspunt voor:	2018
Discontovoet	6,38%
Streefhuur per maand	€ 552 per woning
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 2.493 per woning

In onderstaande tabel wordt aangegeven welk effect een positieve of negatieve aanpassing van deze uitgangspunten heeft op de beleidswaarde:

Effect op de beleidswaarde:	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op de beleidswaarde x € 1.000
Discontovoet	0,5% hoger	€ 158.252 lager
Streefhuur per maand	€ 25 hoger	€ 132.990 hoger
Lasten onderhoud en beheer per jaar *	€ 100 hoger	€ 53.491 lager

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

De beleidswaarde is eerst gedurende 2018 ingevoerd, waarbij dit waardebegrip nog in ontwikkeling is. Verdere ontwikkeling van dit waardebegrip door de Aw en WSW zal kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in komende perioden, denk aan de nadere aanscherping van het begrip onderhoud / verbetering en beheerlasten.

Vastgoed in exploitatie: het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2018 bestaat uit de volgende onderdelen:

(bedragen x € 1.000,-)

Marktwaarde in verhuurde staat		€ 2.966.202
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	€ 432.446	
Betaalbaarheid (huren)	€ 444.921	
Kwaliteit (onderhoud)	€ 140.664	
Beheer (beheerkosten)	€ 56.123	
Beleidswaarde		€ 1.892.049

Eigen vermogen:

Per 31 december 2018 is in totaal € 1.402 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in het eigen vermogen begrepen (2017: € 1.070 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 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 € 1.074 miljoen in het eigen vermogen begrepen 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 WonenBregburg. 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 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 markthuur 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 2018 zijn, evenals in 2017, geen woningen onder Koopgarant aan derden overgedragen, omdat deze regeling door WonenBreborg in 2015 is beëindigd. Ultimo 2018 waren 641 woningen onder voorwaarden verkocht (zowel bestaande bouw als nieuwbouwwoningen) waarop voor WonenBreborg een terugkoopplicht rust (2017: 695 woningen).

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

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

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

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

Onder de activa ten dienste van de exploitatie zijn onder meer eigen kantoorpanden opgenomen. Deze activa hebben ultimo 2018 een boekwaarde van ca. € 5,5 miljoen. De WOZ-waarde van deze panden was op peildatum 1 januari 2018 in totaal circa € 7,1 miljoen.

1.2 Financiële vaste activa

Deelnemingen

Tabel 1.2.1 Vorderingen op joint ventures	31-12-2018	31-12-2017
VOF Ontwikkelingscombinatie Dr. Struyckenplein	-	280
Totaal	-	280

Tabel 1.2.2 Andere deelnemingen	aandeel%	netto vermogens waarde 1-1-2018	investeringen / desinvesteringen	resultaat in boekjaar	netto vermogens waarde 31-12-2018
Breedband Tilburg BV	24,33%	27	-	4	31
St. Brabants Investeringsfonds Nieuwbouwwoningen Project Havenmeester	25%	848	-287	190	751
Stadsontwikkelingsmaatschappij Tilburg BV	25%	20	-18	-2	-
Totaal		895	-305	192	782

Tabel 1.2.3 Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	1-1-2018	toevoegingen	aflossingen	31-12-2018
Breedband BV	437	-	-45	392
Totaal	437	-	-45	392

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 2018 is de commerciële waardering van het vastgoed in exploitatie € 14,5 miljoen hoger dan fiscaal. Voor de bepaling van de latentie dient dan ook het waarderingsverschil voor het vastgoed in ontwikkeling erbij betrokken te worden. Bij dit vastgoed is eind 2018 sprake van een fiscaal hogere waardering van € 21 miljoen. Omdat dit de passieve latentie op vastgoed i.e. geheel compenseert, wordt geen latentie voor het totale vastgoed opgenomen.

Eind 2017 was de fiscale waarde van het vastgoed nog € 180 miljoen hoger dan commercieel. De omslag is vooral ontstaan door de sterke stijging van de balanswaarde van vastgoed in exploitatie in 2018. In de jaarrekening 2017 werd voor het bezit in exploitatie geen actieve latentie gevormd omdat realisatie daarvan onzeker was. Wel zijn ultimo 2017 afzonderlijke latenties opgenomen voor volgens beleid verwachte verkopen en te slopen woningen (samen € 0,969 miljoen). Deze latenties zijn eind 2018 niet opgenomen omdat op balansdatum een actieve latentie van € 0 voor het gehele vastgoed in exploitatie en in ontwikkeling is verwerkt.

Verloop latentie MVA in jaarrekening	1-1-2018	mutatie 2018	31-12-2018
Latentie verkopen	-99	99	-
Latentie sloopwoningen	1.068	-1.068	-
Latentie vastgoed in exploitatie	-	-	-
Totaal	969	-969	-

b Leningen o/g

In de jaarrekening is voor de leningenportefeuille een latente belastingvordering tegen de nominale waarde verantwoord voor het verschil tussen de waardering die de Belastingdienst toepast (i.c. reële waarde) en de waardering als toegepast in de jaarrekening (geamortiseerde kostprijs). De latentie loopt af over de resterende looptijd van de leningen. Eind 2018 is bij de waardering van de latentie rekening gehouden met de daling van het toekomstige belastingtarief naar 20,5%. Hierdoor is de latentie ten opzichte van 2017 met € 0,276 miljoen afgenomen.

c Fiscaal verrekenbare verliezen

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

Als gevolg van deze herziene strategie beschikt WonenBreburch over omvangrijke voor verrekening in aanmerking komende verliezen. Voor deze verliezen is een latentie gevormd voor zover het de verwachting is dat deze verliezen ook daadwerkelijk tot verrekening gaan komen met in de komende jaren te behalen fiscale winsten. WonenBreburch stelt hiervoor een fiscale meerjarenprognose op. Op basis van deze meerjarenprognose is het de verwachting dat het restant van de

compensabele verliezen binnen een jaar geheel tot verrekening gaat komen. Voor de compensabele verliezen is in de balans een latentie opgenomen. Ten opzichte van eind 2017 zijn deze te verrekenen verliezen sterk gedaald door (fiscale) waardestijging van het vastgoed verwerkt in 2018. Hierdoor worden eerder verwerkte afwaarderingen in versneld tempo teruggenomen, waardoor eind 2018 nog een te compenseren verlies van € 11,7 miljoen resteert. Tegen een tarief voor vennootschapsbelasting van 25% betekent dit een actieve latentie van € 2,9 miljoen.

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)	1-1-2018	winst- en verliesrekening	31-12-2018
Latente belastingvordering leningportefeuille	1.737	-482	1.255
Latente belastingvordering fiscale verliesverrekening	57.364	-54.435	2.929
Latente belastingvord. waarderingsverschil vastgoed	969	-969	-
Totaal	60.070	-55.886	4.184

Overige financiële vaste activa

Tabel 1.2.6 Overige financiële vaste activa	31-12-2018	31-12-2017
Vorderingen uit hoofde van Koopstart	2.998	2.887
Vorderingen uit hoofde van projectovereenkomsten met derden	8.210	8.210
Totaal	11.208	11.097

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 WonenBregburg toegepast.

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

2. VLOTTENDE ACTIVA

2.1 Voorraden

Tabel 2.1 Voorraden	31-12-2018	31-12-2017
Vastgoed bestemd voor verkoop	7.645	5.633
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	214	324
Overige voorraden	326	336
Totaal	8.185	6.293

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 2018 is hiervoor een bedrag van € 7,6 miljoen (2017 € 5,6 miljoen) opgenomen. Dit betreft 47 woningen (2017: 36). 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	2018	2017
Saldo 1 januari	5.633	8.738
Verkocht	-	-
Geactiveerde uitgaven	-	-
Herclassificatie: van onroerende zaken VoV	389	1.152
Mutatie saldo 'Te verkopen huurwoningen'	1.623	-4.257
Totaal	7.645	5.633

Tabel 2.1.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	31-12-2018	31-12-2017
Breda: Dr. Struyckenplein	-	275
Tilburg: Forum	214	49
Totaal	214	324

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	31-12-2018	31-12-2017
Onderhoudsmaterialen	326	336
Totaal	326	336

Onderhanden projecten

Tabel 2.1.4 Onderhanden projecten	2018	2017
Saldo per 1-1	339	430
Bij: mutatie onderhanden werk	315	231
Af: overige mutaties	-	-267
Af: gedeclareerde termijnen	-339	-55
Totaal	315	339

De specificatie van de post onderhanden projecten heeft betrekking op de onderhanden projectposities 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	31-12-2018	31-12-2017
Debiteuren	1.846	2.645
Vorderingen op joint ventures	-	-
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	-	-
Belasting en premies sociale verzekeringen	162	46
Overlopende activa	2.827	4.183
Totaal	4.835	6.874

Tabel 2.2.1 Debiteuren	31-12-2018	31-12-2017
Huurdebiteuren		
Huurdebiteuren (zittende bewoners)	1.444	1.606
Af: voorziening wegens oninbaar	-151	-193
Subtotaal	1.293	1.413
Gemeente en Rijk		
Gemeente en Rijk	2	234
Af: voorziening wegens oninbaar	-	-
Subtotaal	2	234
Overige vorderingen		
Vertrokken huurders	1.003	1.344
Overige debiteuren	501	928
Af: voorziening wegens oninbaar	-953	-1.274
Subtotaal	551	998
Totaal	1.846	2.645

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	2018	2017
Saldo 1 januari	1.467	1.776
Dotatie	526	842
Onttrekking	-889	-1.151
Saldo per 31 december	1.104	1.467

De voorziening dubieuze debiteuren betreft huurdebiteuren (€ 151.000) en overige vorderingen (€ 953.000).

Tabel 2.2.6 Belasting en premies sociale verzekeringen	31-12-2018	31-12-2017
Omzetbelasting	162	46
Totaal	162	46

Tabel 2.2.7 Overlopende activa	31-12-2018	31-12-2017
Vooruitbetaalde kosten	354	355
Door te belasten aan derden	11	24
Onderhanden werk niet-planmatig onderhoud	-	76
Facturen in omloop	1.262	3.644
Overig	1.200	84
Totaal	2.827	4.183

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

2.3 Liquide middelen

Tabel 2.3 Liquide middelen	31-12-2018	31-12-2017
Bank	9.810	12.240
Kas	9	6
Kruisposten	14	11
Totaal	9.833	12.257

PASSIVA

3 Eigen vermogen

Het groepsvermogen bedraagt per balansdatum € 2,1 miljard (2017: € 1,74 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	2018	2017
Saldo 1 januari	1.030	995
Mutatie(s)	-162	35
Saldo 31 december	868	1.030

In de egalisatierekening leveringen en diensten huurders wordt het saldo van de niet-verrekenbare leveringen en diensten gestort. De mutatie in 2018 is als volgt samengesteld:

Tabel 4.1.1 Mutaties egalisatierekening leveringen en diensten	kosten	opbrengsten	mutatie
Glasherstel	217	275	58
Rioolfonds	378	158	-220
Totaal	595	433	-162

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 herstructureringen	totaal	daeb	niet-daeb
Stand 31 december 2017 voor herrubricering	3.546	2.303	1.243
Correctie herrubricering 31-12-2017 (balansmutatie)	2.388	2.388	-
Bij: correctie voor nieuwe grondslag marktwaarde projecten	1.783	1.773	10
Bij: effect inrekening bijbetaling aan gemeente	5.529	5.529	-
Overige waardeveranderingen	-2.993	-2.993	-
Onttrekkingen (aanwending bij oplevering)	-3.791	-3.784	-7
Overige mutaties	43	-	43
Stand 31 december 2018 vóór herrubricering	6.505	5.216	1.289
Herrubricering 31 december 2018 (balansmutatie)	-4.645	-4.618	-27
Stand 31 december 2018 na herrubricering	1.860	598	1.262

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

Vanaf 2018 wordt voor de marktwaarde van projecten dezelfde grondslag gehanteerd als voor vastgoed in exploitatie; dit betekent de netto open marktwaarde tegen beleidshuur. Deze aanpassing is doorgevoerd voor projecten die ultimo 2018 nog niet waren opgeleverd. Het financiële effect hiervan is in totaal circa € 1,8 miljoen. 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. Dit heeft een stijging van de voorziening van circa € 5,5 miljoen tot gevolg. De overige waardeveranderingen ad circa -/€ 3 miljoen betreffen het effect van de toename van de gemiddelde marktwaarde in verhuurde staat voor het betreffende type vastgoed.

Het saldo niet-daeb ultimo 2018 ad € 1.262 miljoen betreft de geraamde bijdrage van WonenBreborg in een grondexploitatie waarbij de gemeente Tilburg projectpartner is. Dit project is door de gemeente afgesloten omdat harde plannen ontbreken.

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

De voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen is langlopend van aard.

Overige voorzieningen

Tabel 5.3 Overige voorzieningen	cafeteria - model	jubiläum-uitkeringen	persoonlijk budget	organisatie-hervorming	overig	totaal
Saldo 1-1-2018	4	492	371	-	685	1.552
Mutaties						
Toevoegingen	11	355	14	427	-	807
Onttrekking	-14	-79	-36	-94	-	-223
Totaal mutaties	-3	276	-22	333	-	584
Saldo per 31-12-2018	1	768	349	333	685	2.136

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 herstellkosten 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	31-12-2018	31-12-2017
Leningen overheid	10.366	10.900
Leningen kredietinstellingen	767.033	772.337
Leningen derden	64.297	66.504
Waarborgsommen	1.275	1.310
Terugkoopverplichting verkoop onder voorwaarden	83.509	85.431
Totaal	926.480	936.482

WonenBreborg 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 2018 bedraagt het saldo van de leningen waarvan de looptijd langer was dan 5 jaar € 647 miljoen (2017: € 656 miljoen). Het saldo van de leningen met een looptijd tussen 1 en 5 jaar bedraagt ultimo boekjaar € 196 miljoen (2017: € 198 miljoen).

De terugkoopverplichting heeft betrekking op woningen verkocht onder voorwaarden (Koopgarantregeling) die ultimo 2018 als materiële vaste activa zijn verantwoord.

Rentevoet

Per 31 december bedraagt de gewogen gemiddelde rentevoet van de uitstaande leningen overheid en kredietinstelling 3,64% (2017: 3,76%).

Tabel 6.1 Verloop langlopende leningen	overheid	krediet- instelling- en	derden	totaal
Saldo 1-1-2018	10.900	772.337	66.504	849.741
Aflossingsdeel verantwoordingsjaar	1.413	67.377	-	68.790
Nieuwe leningen 2018	-	31.000	-	31.000
Aflossingen leningen	-1.413	-67.377	-393	-69.183
Aflossingsdeel leningen komend boekjaar	-534	-36.304	-1.814	-38.652
Saldo per 31-12-2018	10.366	767.033	64.297	841.696

Het aflossingsdeel in het komende boekjaar bedraagt € 38,7 miljoen en is verantwoord onder de kortlopende schulden. De marktwaarde van het saldo langlopende leningen ultimo 2018 is € 1,18 miljard.

Per 31 december 2018 is de opbouw van de leningportefeuille als volgt:

Tabel 6.1.1 Opbouw leningportefeuille	bedrag (x 1 miljoen)	% van leningportefeuille
Variabel	60	6,8%
Vast	820	93,2%
Totaal	880	

Er zijn 3 leningen met een variabele hoofdsom. Ultimo 2018 geldt het volgende:

- Een lening van € 20 miljoen is volledig opgenomen. Deze lening loopt af in 2024, rente bedraagt 1-maands Euribor + 0,82%.
- Een lening van € 20 miljoen is volledig opgenomen. De lening loopt af in 2026, rente bedraagt 1-maands Euribor + 0,575%.
- Een lening van € 20 miljoen is volledig opgenomen. De lening loopt af in 2030, rente bedraagt 1-maands Euribor + 0,62%.

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

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

Volgens de beleidsregels van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw mag maximaal 15% van leningportefeuille variabel gefinancierd zijn. Het variabele aandeel is 6,8% 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 € 870 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	2018	2017
Stand 1 januari	85.431	87.500
Mutaties in boekjaar:		
Teruggekochte woningen	-6.796	-8.455
Mutatie marktwaarde inzake terugkopen	411	469
Mutatie marktwaarde	4.463	5.917
Totaal mutaties	-1.922	-2.069
Stand 31 december	83.509	85.431

De terugkoopverplichtingen uit hoofde van woningen verkocht onder de Koopgarantregeling hebben betrekking op 641 woningen (2017: 695) waarvan 580 huurwoningen uit bestaand bezit en 61 nieuwbouw koopwoningen.

7 Kortlopende schulden

Tabel 7 Kortlopende schulden	31-12-2018	31-12-2017
Schulden aan kredietinstellingen	-	-
Schulden aan gemeente	3.812	3.692
Schulden aan leveranciers en overige schulden	5.911	8.577
Schulden aan belastingen en sociale verzekeringen	4.159	3.827
Schulden ter zake van pensioenen	16	296
Aflossingsdeel leningen komend boekjaar	38.651	68.789
Schulden aan joint ventures	-	-
Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	1.171	1.095
Overlopende passiva	24.166	26.224
Totaal	77.886	112.500

De specificaties per post volgen hieronder.

Tabel 7.4 Schulden aan belastingen en sociale verzekeringen	31-12-2018	31-12-2017
Vennootschapsbelasting	-	-
Omzetbelasting	3.569	3.252
Loonbelasting	590	575
Totaal	4.159	3.827

Tabel 7.8 Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	31-12-2018	31-12-2017
Schuld aan St. Brabants Investeringsfonds Nieuwbouwwoningen Project Havenmeester	1.171	1.095
Totaal	1.171	1.095

Dit betreft deels een aflossingsverplichting op de langlopende lening en deels een winstdeling in de door WonenBreburg verkochte eenheden.

Tabel 7.9 Overlopende passiva	31-12-2018	31-12-2017
Niet-vervallen rente	12.774	14.064
Vooruit ontvangen huur	3.207	3.338
Nog te ontvangen facturen	2.564	2.350
Nog af te rekenen inzake de Warmtewet	1.313	1.432
Reservering verlof- en overuren	1.040	987
Te verrekenen/transitorische servicekosten	3.062	3.153
Reservering Tilburg Akkoord	57	602
Diversen	149	298
Totaal	24.166	26.224

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

Financiële instrumenten

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

Doelstellingen en beleid inzake beheer financiële risico's

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

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

Het beleid van WonenBregburg om deze risico's te beperken is als volgt.

Kredietrisico

Dit betreft het risico dat financiële instellingen niet aan hun contractuele verplichtingen jegens 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 2018 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 € 20 miljoen (conform 2017). 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 markttrente (i.c. prijsrisico). De marktwaarde van het saldo langlopende leningen ultimo 2018 is onder tabel 6.1 vermeld. De langlopende vorderingen betreffen grotendeels compensabele verliezen die nominaal zijn opgenomen. Door de lage actuele kapitaalmarktrente wijkt de marktwaarde hier nauwelijks van af. Voor deze vorderingen en schulden worden geen financiële derivaten uit hoofde van veranderingen in de markttrente afgesloten.

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

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

Renteprijs- en kasstroomrisico's leningen overheid en kredietinstellingen

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

De renterisico's van de leningenportefeuille per leningssoort toegelicht:

- De rente van de vastrentende leningen is voor de gehele looptijd gefixeerd, of tot het renteherzieningsmoment. Het risico van deze leningen betreft:
 - op het moment van renteherziening indien de rente hoger of lager is dan de oude 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 ter zake de leningenportefeuille. Bij het aangaan van leningen worden bij meerdere financiers offertes opgevraagd. Toch hebben de sectorbanken circa 80% van de financiering voor hun rekening genomen.

Reële waarde

Voor vastrentende langlopende vorderingen en langlopende leningen loopt WonenBreburch 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 2018 is onder tabel 6.1 vermeld.

Liquide middelen, vorderingen en kortlopende schulden

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

Renteswaps en rentecaps

WonenBreburch maakt geen gebruik van renteswaps en -caps.

10. Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

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

- De firmanten van de VOF Groeseind zijn WonenBreburch Project Groeseind B.V. en Janssen de Jong Projectontwikkeling BV.

- De firmanten van de VOF Ontwikkelingscombinatie Dr. Struyckenplein zijn WonenBreburch Project Dr. Struyckenplein BV en de Nederlandse Bouw Unie Projectontwikkeling BV.
- De firmanten van de VOF Forum zijn WonenBreburch Project Forum BV en van der Weegen Projectontwikkeling BV.

WSW

Als deelnemer aan het WSW heeft stichting WonenBreburch een obligoverplichting per balansdatum van maximaal € 33,3 miljoen. Alleen in het geval dat het eigen vermogen van WSW niet toereikend mocht zijn, zullen de deelnemers worden aangesproken.

Kredietfaciliteiten

Door huisbankier BNG is een kredietfaciliteit vastgesteld van € 20 miljoen. Door BNG zijn namens WonenBreburch bankgaranties afgegeven voor een totaalbedrag van € 0,3 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 € 15,9 miljoen, evenals een pandrecht (eerste in rang) op alle bestaande en toekomstige huurvorderingen uit hoofde van de door Stichting WonenBreburch met derden gesloten en nog te sluiten huurovereenkomsten van deze 77 appartementen.

Fiscale eenheid

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

De gevoegde maatschappijen per 31 december 2018 voor de vennootschapsbelasting zijn:

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

De gevoegde maatschappijen per 31 december 2018 voor de omzetbelasting zijn:

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

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

Leasecontracten

WonenBreburch heeft voor 6 auto's leasecontracten afgesloten. De gemiddelde resterende looptijd van de contracten is 18 maanden. De resterende leaseverplichting bedraagt € 107.411.

Aangegane verplichtingen

Voor de volgende werkzaamheden zijn met derden langlopende contracten aangegaan:

- nieuwbouw- en (groot)onderhoudsprojecten totaal circa € 29 miljoen;
- licenties voor automatiseringssoft- en hardware totaal circa € 1,5 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 WonenBredburg plaatsgevonden.

Havenmeester: realisatie achtervang

WonenBredburg heeft in 2014 102 woningen met bijbehorende parkeerplaats overgenomen van Havenmeester CV in het kader van de achtervangregeling. De aankoop van de woningen wordt deels (circa 19%) gefinancierd door het Brabants Investeringsfonds Nieuwbouw Havenmeester (BIFN). Aandeelhouders zijn de Provincie Noord-Brabant (50%), de gemeente Tilburg (25%) en WonenBredburg (25%). De financiering betreft een winstdelende lening. Er wordt geen rente betaald aan het fonds. Tijdens de eerste 5 jaren van de exploitatie kunnen woningen tegen taxatiewaarde verkocht worden als de huurder vertrekt. Hiermee wordt de lening afgelost. Na 5 jaar dient het investeringsfonds opgeheven te worden. De winstdelende lening dient te worden afgelost. De nog in exploitatie zijnde woningen worden dan getaxeerd en eerst aangeboden aan de zittende huurder. De resterende woningen worden door WonenBredburg overgenomen en met het fonds verrekend tegen 85% van de dan geldende taxatieprijs. Op basis van de marktontwikkeling en de omvang van de verkopen zal het investeringsfonds winst of verlies maken, waarin WonenBredburg dan evenredig participeert. In het geval dat het investeringsfonds fors verlies maakt, zal door de participanten moeten worden bijgestort.

Tot en met 2018 zijn 59 woningen verkocht na mutatie of aan de zittende huurder. De verkoopprijs lag circa 10% boven de aankoopprijs.

In de jaarrekening 2018 van BIFN zijn de gerealiseerde verkopen opgenomen. De eindafrekening wordt in 2019 opgesteld. Op basis van de huidige markt wordt een positief resultaat van het BIFN verwacht.

Havenmeester: financiering met recht van hypotheek

Voor de financiering van de overname van woningen niet-daeb vanuit het project Havenmeester is in april 2014 een lening van een externe financier aangetrokken ter hoogte van € 14,1 miljoen. Deze financiering is in 2018 geheel afgelost.

Contractuele garanties

Door de VOF ontwikkelingscombinatie Dr. Struyckenplein is terzake van 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 grondexploitatie als de niet-ontwikkelde herontwikkelingslocaties binnen het project alsnog door de gemeente in ontwikkeling worden genomen. Bovendien is overeengekomen dat, indien voor de deellocaties Distlerstraat en Koningspage de grondopbrengst onder een vastgelegde opbrengst blijft, de gemeente een aanbiedingsplicht heeft om WonenBreburch woningen te laten ontwikkelen.

Gebeurtenissen na balansdatum voor de geconsolideerde jaarrekening

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

11. Toelichting op de geconsolideerde winst-en-verliesrekening

(Bedragen x € 1.000)

8 Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille

Tabel A Huren	2018	2017
<i>Te ontvangen nettohuren voor</i>		
• woningen en woongebouwen daeb	158.916	155.933
• woningen en woongebouwen niet-daeb	12.762	12.964
• onroerende zaken niet zijnde woningen daeb	7	-
• onroerende zaken niet zijnde woningen niet-daeb	5.598	6.364
Subtotaal	177.283	175.261
<i>Af huurderiving</i>		
• wegens leegstand	-2.153	-2.028
• wegens oninbaar	-484	-799
• bijdrage leegstand	-	-
Totaal	174.646	172.434

Tabel 8.1 A Wijziging netto huuropbrengsten	
Te ontvangen netto huren 2018	175.261
• Aankopen/oplevering woningen	1.960
• Verkoop woningen	-1.862
• Overige onttrekkingen	-
• Jaarlijkse huurverhoging	1.105
• Huurverhoging bij woningverbetering, comfortverbetering en aanpassingen als gevolg van optrekken van huren naar markthuren dan wel streefhuren	819
Te ontvangen netto huren 2018	177.283

De gemiddelde jaarlijkse huurverhoging per 1 juli 2018 van al ons bezit was 0,88%. Deze stijging is in 2018 voor 6 maanden gerealiseerd. De gemiddelde verhoging per 1 juli 2017 was 0,24%.

Tabel 8.2 Opbrengsten servicecontracten	2018	2017
Leveringen en diensten	9.035	8.784
Af: derving	-119	-132
Totaal	8.916	8.652
Tabel 8.3 Lasten servicecontracten	2018	2017
Leveringen en diensten	8.596	8.491
Totaal	8.596	8.491

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

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

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

Tabel 8.4 Overheidsbijdragen	2018	2017
Overige overheidsbijdragen	675	219
Totaal	675	219

Dit betreft in 2018 eenmalige goedgekeurde subsidiebijdragen voor meerdere grootonderhoudsprojecten.

Tabel 8.5 Lasten verhuur en beheeractiviteiten	2018	2017
Toegerekende organisatiekosten	10.585	10.437
Overig	3.325	371
Totaal	13.910	10.808

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

Tabel 8.5 A Lonen en salarissen	2018	2017
Salarissen	16.388	16.203
Sociale lasten	2.789	2.671
Pensioenen	2.448	2.491
Overige personeelskosten	3.559	2.870
Totaal	25.184	24.235

De gehanteerde pensioenregeling van WonenBregburg 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 ook 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 is momenteel vastgesteld op 25% van de pensioengrondslag, gecorrigeerd met de deeltijdfactor.

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

De belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomst zijn:

- Deelneming in het bedrijfstakpensioenfonds is verplicht gesteld voor de werknemers en bestuurders van de toegelaten instelling (en haar groepsmaatschappijen).

- De toegelaten instelling (en haar groepsmaatschappijen) is uitsluitend verplicht tot betaling van de vastgestelde premies. In geen geval bestaat een verplichting tot bijstorting.
- Er is geen sprake van recht op teruggave/premiekorting.

De (maand)dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2018 110,3% (ultimo 2017: 116,2%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2018 115,9% (ultimo 2017 113,4%). Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds aan de minimaal vereiste 104,2% 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 125,6% is er wel sprake van een reservetekort. SPW zal daarom in het eerste kwartaal van 2019 een herstelplan indienen bij DNB. Daarin wordt aangegeven 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 2018 besloten de opgebouwde aanspraken van (gewezen) deelnemers en de ingegane pensioenen per 1 januari 2019 te verhogen met een gedeeltelijke toeslag. Er was ruimte voor een gedeeltelijke toeslag, omdat de beleidsdekkingsgraad per eind oktober 2018 hoger was dan 110%. Het fonds had echter onvoldoende middelen voor een volledige toeslag; daarvoor moet de beleidsdekkingsgraad hoger zijn dan 126%. Voor gewezen deelnemers en pensioengerechtigden betekende de gedeeltelijke toeslag een verhoging van de opgebouwde aanspraken met 0,79%. De ambitie van het fonds was 1,70%. Voor actieve deelnemers is geen toeslag verleend, doordat er in de branche Woningcorporaties geen sprake is geweest van een loonstijging in de periode van 31 juli 2017 tot en met 31 juli 2018. Per 1 augustus 2018 heeft overigens wel een loonstijging plaatsgevonden van 3%. Deze loonstijging vormt voor actieve deelnemers de basis voor de toeslagverlening per 1 januari 2020.

Tabel 8.5.B Verdeling fte naar organisatie-onderdelen	31-12-2018
Bestuur	7,75
Strategie	7,91
F.C.W	8,26
I.A.D	1,67
P&O	5,24
Services	48,14
Vastgoed	114,63
Wonen	127,53
Totaal	321,13

De gemiddelde formatie in fte's bedroeg 321,1 fte voor 2018 en 327,3 fte voor 2017. Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam.

De toerekening van de organisatiekosten is als volgt.

Tabel 8.5.C Organisatiekosten voor toerekening	2018	2017
Lonen en salarissen		
Salarissen (inclusief inleen etc.)	17.687	16.988
Sociale lasten	2.789	2.671
Pensioenen	2.448	2.491
Overige personeelslasten	1.853	2.028
Direct toegewezen salariskosten	-6.116	-6.286
Totaal	18.661	17.892
Overige organisatiekosten		
Huisvesting	922	931
Automatisering	1.731	1.500
Public relations	175	229
Telefoonkosten	218	270
Advieskosten	987	804
Drukwerk	80	146
Samenwerkingskosten	33	40
Kosten vervoermiddelen	314	317
Participatie en democratisering	3	4
Vakliteratuur	19	10
Bankkosten	47	63
Portkosten	217	224
Restauratieve voorzieningen	278	115
Externe controle	147	151
Overige algemene beheerkosten	370	357
Afschrijvingen op activa ten dienste van	1.810	2.085
Totaal overige organisatiekosten	7.351	7.246
Totale organisatiekosten voor toerekening	26.012	25.138
8.5 Lasten verhuur en beheeractiviteiten	10.585	10.437
8.6 Lasten onderhoudsactiviteiten	7.931	8.100
8.7 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	240	208
10.2 Toegerekende organisatiekosten verkoop vastgoedportefeuille	468	165
13.1 Overige organisatiekosten	4.091	3.788
13.2 Leefbaarheid	2.697	2.440
Totaal toegerekend functionele W&V-rekening	26.012	25.138

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. In 2017 zijn de niet direct toewijsbare staffuncties nog verdeeld op basis van een gemiddelde van de wel direct toewijsbare functies. Het is echter voorgeschreven dat een aantal van deze niet direct toewijsbare functies wordt toegerekend aan de overige organisatiekosten. In 2018 is dit aangepast, waarbij de vergelijkende cijfers over 2017 zijn aangepast.

Tabel 8.6 Lasten onderhoudsactiviteiten	2018	2017
Reparatieverzoeken	9.169	7.637
Mutatieonderhoud	4.179	5.442
Periodiek onderhoud	3.958	4.043
Planmatig onderhoud	16.878	15.985
Projectmatig onderhoud	6.502	8.805
Toegerekende organisatiekosten	7.931	8.100
Totaal	48.617	50.012

Tabel 8.7 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	2018	2017
Verhuurdersheffing	17.493	15.274
Belastingen exploitatie	5.789	5.982
Verzekeringen	458	683
Juridische kosten	250	252
Verhuurderbijdrage	55	-
Overige directe kosten	2.804	3.040
Toegerekende organisatiekosten	240	208
Totaal	27.089	25.439

9 Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

Tabel 9.1 Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	2018	2017
Nieuwe Inslag	117	-
Maycrete A-C	2.135	-
Driesprong	2.225	-
Groeseind	-	4.446
Dr. Struyckenplein	675	206
Totaal	5.152	4.652

Tabel 9.2 Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	2018	2017
Nieuwe Inslag	-22	-
Maycrete A-C	562	-
Driesprong	174	-
Groeseind	-	4.148
Dr. Struyckenplein	605	209
Forum	-110	-
Totaal	1.209	4.357

Tabel 9.3 Toegerekende organisatiekosten	2018	2017
Groeseind	-	7
Dr. Struyckenplein	-	3
Totaal	-	10

10 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

Tabel 10 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	2018	2017
Verkoopopbrengst huurwoningen en BOG	28.443	28.892
Verkoopopbrengst teruggekochte woningen VoV	3.868	5.541
Af: boekwaarde verkopen MVA in exploitatie	-26.377	-20.064
Af: boekwaarde verkopen VoV	-2.804	-4.127
Af: verkoopkosten	-1.984	-3.093
Af: toegerekende organisatiekosten	-468	-165
Af/bij: marktwaarde verkochte vastgoedportefeuille	4.029	-485
Totaal	4.707	6.499

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

Tabel 10 A Verkoop huurwoningen en BOG	2018	2017
Verkoopopbrengst	28.443	28.892
Af: boekwaarde verkopen	-26.377	-20.064
Af: verkoopkosten	-1.746	-2.595
Af: toegerekende organisatiekosten	-412	-139
Af: marktwaarde verkochte vastgoedportefeuille	4.029	-485
Totaal	3.937	5.609

Tabel 10 B Verkoop teruggekochte woningen VoV	2018	2017
Verkoopopbrengst	3.868	5.541
Af: boekwaarde verkopen	-2.804	-4.127
Af: verkoopkosten	-238	-498
Af: toegerekende organisatiekosten	-56	-26
Totaal	770	890

De verkoopopbrengst betreft 94 regulier verkochte woningen (2017: 124 woningen), 20 BOG's, 156 parkeerplaatsen en 23 in 2018 teruggekochte woningen verkocht onder voorwaarden.

11 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Tabel 11.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2018	2017
Mutatie vastgoedprojecten in ontwikkeling in de voorziening beleid	-4.361	368
Overige afboekingen op projecten	-69	129
Totaal	-4.430	497

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

In 2018 zijn geen nieuwe besluiten genomen ten aanzien van nieuwe projecten met onrendabele toppen. In deze post zijn wel de mutaties in onrendabele toppen van reeds eerder besloten projecten opgenomen. Deze mutaties zijn veroorzaakt door onder meer de aanpassing van de grondslag voor waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat (vanaf 2018 voor de netto open marktwaarde tegen beleidshuur). Dit is per 1-1-2018 berekend voor eind 2018 nog niet opgeleverde projecten en betreft een stijging van totaal circa € 1,8 miljoen. Verder is, indien van toepassing, vanaf 2018 ook de bijbetaling aan de gemeente voor de grond in geval van uitponding ingerekend. Dit betekent per 1-1-2018 een toename van de voorziening van circa € 5,5 miljoen. Door beide aanpassingen sluit de waardebepaling van projecten aan op die van vastgoed in exploitatie.

Daarnaast zijn de per eind 2017 bepaalde marktwaarden in verhuurde staat van eind 2018 nog niet opgeleverde projecten geïndexeerd voor de gemiddelde stijging van verhuurd vastgoed van hetzelfde type en locatie. Totaal daalt de voorziening hierdoor met circa € 3 miljoen. De per eind 2018 opgenomen projecten betreffen onder meer Paletplein, Dongenwijk en Van Tulderstraat te Tilburg en Maycretes locatie D en Driesprong deelplan H te Breda.

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

Tabel 11.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2018	2017
Waardeveranderingen commercieel vastgoed in exploitatie	29.430	20.372
Waardeveranderingen sociaal vastgoed in exploitatie	344.096	119.606
Waardeveranderingen als gevolg van sloop	-4.891	-549
Waardeveranderingen vanwege Koopstart	237	295
Totaal	368.872	139.724

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van het vastgoed zijn mutaties in de marktwaarde van het bestaand bezit, inclusief afwaarderingen als gevolg van sloop. De restwaarde van de grond, in beginsel bepaald tegen actuele prijzen op basis van het vigerend gemeentelijk grondprijnsbeleid, wordt daarbij overgeboekt naar de activa in ontwikkeling. In 2018 zijn 92 eenheden in Breda gesloopt,

waarvan 8 eengezinswoningen aan de Nansenweg en 84 portiek-etagewoningen aan de Nova Zemblastraat en Spitsbergenstraat. In deze post zijn ook de waardemutaties uit hoofde van verkoopstimulering met Koopstart verantwoord.

De niet-gerealiseerde waardeveranderingen in 2018 van het daeb-vastgoed in exploitatie betekenen een waardestijging ten opzichte van de boekwaarde per 1 januari van 14,9% (2017: 5,6%). Voor het niet-daeb vastgoed zijn deze waardestijgingen respectievelijk 10,3% en 7,7%. Deze percentages zijn gebaseerd op een gecorrigeerde beginstand voor verkopen en herclassificaties in 2018.

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

Tabel 11.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	2018	2017
Waardeveranderingen vastgoed verkocht onder voorwaarden	6.248	8.138
Waardeveranderingen terugkoopverplichtingen vastgoed verkocht onder voorwaarden	-4.873	-6.386
Totaal	1.375	1.752

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	2018	2017
Opbrengsten antennes	250	236
Opbrengsten verkopen activa ten dienste van	23	6
Overige opbrengsten	62	21
Totaal	338	263

13 Bedrijfsresultaat

Overige organisatiekosten

Tabel 13.1 Overige organisatiekosten	2018	2017
Kosten uit hoofde van acquisitie & leads	188	281
Toegerekende organisatiekosten	4.098	3.788
Totaal	4.286	4.069

Leefbaarheid

Tabel 13.2 Leefbaarheid	2018	2017
Uitgaven Breda	164	250
Uitgaven Tilburg	130	234
Uitgaven Studentenhuisvesting	-	1
Toegerekende organisatiekosten	2.697	2.440
Totaal	2.991	2.925

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

14 Saldo financiële baten en lasten

Tabel 14.1 Opbrengsten van vorderingen die tot de vaste activa behoren	2018	2017
Renteopbrengsten activa in ontwikkeling	937	1.121
Renteopbrengsten leningen	4	5
Totaal	941	1.126

Tabel 14.2 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	2018	2017
Overige rentebaten	92	75
Totaal	92	75

Tabel 14.3 Rentelasten en soortgelijke kosten	2018	2017
Rente leningen kredietinstellingen	30.715	32.849
Rente leningen overheid	404	311
Rente leningen derden	1.942	1.941
Rente rekening-courant banken	140	184
Resultaat op lening o/g BIFN	778	681
Overige renten	200	185
Totaal	34.179	36.151

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 WonenBreborg 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 2014 zijn door de belastingdienst afgewikkeld.

WonenBreborg 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 WonenBreborg zijn vastgoedbezit vrijwillig afwaardeert indien de WOZ-waarde meer dan 20% in waarde is gedaald én WonenBreborg 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, dat WonenBreborg zelf gaat exploiteren, plaatsvindt.

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 WonenBreborg gevolgde standpunten zal overnemen en accorderen. Om die reden kan de in de jaarrekening bepaalde acute en latente belasting achteraf nog aan veranderingen onderhevig zijn.

Belastingresultaat uit gewone bedrijfsuitoefening

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

Tabel 15 Belastingen	2018	2017
Acute belastingen verslagjaar	-	-
Acute belastingen vorig verslagjaar	-	6.701
Mutatie latente belastingen	-55.886	52.636
Totaal	-55.886	59.337

Tabel 15.1 Specificatie belastingenresultaat	2018	2017
Acute belastingen verslagjaar	-	-
Acute belastingen vorig verslagjaar	-	6.701
Mutatie terzake van leningen	-482	-205
Mutatie terzake van fiscale verliescompensatie	-54.435	57.364
Mutatie terzake van waardeverschillen vastgoed	-969	-4.523
Totaal	-55.886	59.337

Aansluiting toepasselijk en effectieve belastingtarief

Het toepasselijk (wettelijk) belastingtarief bedraagt 25%. Het effectieve belastingtarief, zijnde de belastinglast in de winst-en-verliesrekening uitgedrukt als percentage van het jaarresultaat voor belastingen, bedraagt 13,3%.

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

Effectieve belastingdruk 2018	Bedrag	Vpb 25%	effectief %
Resultaat vóór belastingen en deelnemingen	420.387		
Nominale belastingdruk		105.097	25%
Aansluitposten			
- Niet aftrekbare kosten		460	0,11%
- Impact tariefswijziging op latenties		276	0,07%
- Herwaardering/ niet gewaardeerde latenties		-49.947	-11,88%
Totale belastinglast		55.886	13,29%

Acute belastinglast		
Commercieel resultaat voor belastingen en deelnemingen	420.387	
Aandeel in resultaat van deelnemingen	-	
Commercieel resultaat voor belastingen		420.387
1. Fiscaal lager verkoopresultaat bestaand bezit		-22.625
2. Afschrijvingen (im)materiële vaste activa		-6.682
3. Afschrijvingen leningen		-823
3. Overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa		4.361
4. Verbeteringsuitgaven onderhoud		-1.451
5. Niet gerealiseerde waardeveranderingen		-279.442
6. Gemengde kosten		64
7. Overige kosten		-6.249
8. Saneringsheffing		1.774
9. Deelnemingsvrijstelling		-
<i>Belastbare winst 2018</i>		109.314
Af: verliesverrekening		-109.314
Belastbaar bedrag 2018		-

Aandeel in resultaat van deelnemingen

Tabel 16 Aandeel in resultaat van deelnemingen	2018	2017
Breedband Tilburg BV	4	6
St. Brabants Investeringsfonds Nieuwbouwwoningen Project Havenmeester	190	166
Stadsontwikkelingsmaatschappij Tilburg BV	-2	210
Afwaardering vordering SOM BV	-	-220
Totaal	192	162

12. Toelichting op het geconsolideerd kasstroomoverzicht

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

De opvallendste afwijking in het kasstroomoverzicht in 2018 ten opzichte van 2017 zit in de post Nieuwbouw huur, woon- en niet-woongelegenheden. Deze post is toegenomen van € 21 miljoen in 2017 naar bijna € 33 miljoen in 2018. Dit komt door de oplevering van een aantal turnkey projecten in 2018. De opleveringen zijn in 2018 ook € 10 miljoen hoger dan in 2017.

13. Enkelvoudige balans (voor resultaatbestemming)

(bedragen x € 1.000)

Activa	31-12-2018	31-12-2017
1 Vaste activa		
<i>1.1 Materiële vaste activa</i>		
1.1.1 Daeb-vastgoed in exploitatie	2.649.648	2.270.547
1.1.2 Niet-daeb-vastgoed in exploitatie	309.322	298.993
1.1.3 Overige zaken in exploitatie	300	149
1.1.4 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	85.048	85.447
1.1.5 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	18.550	29.187
1.1.6 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	7.814	8.739
Totaal materiële vaste activa	3.070.682	2.693.062
<i>1.2 Financiële vaste activa</i>		
1.2.1 Deelnemingen in groepsmaatschappijen	3.797	3.679
1.2.2 Vorderingen op groepsmaatschappijen	268	828
1.2.3 Andere deelnemingen	782	875
1.2.4 Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	392	437
1.2.5 Latente belastingvordering(en)	4.184	60.070
1.2.6 Leningen u/g	-	-
1.2.7 Overige financiële vaste activa	11.208	11.097
Totaal financiële vaste activa	20.631	76.986
Totaal vaste activa	3.091.313	2.770.048
2 Vlottende activa		
<i>2.1 Voorraden</i>		
2.1.1 Vastgoed bestemd voor verkoop	7.645	5.633
2.1.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	-	-
2.1.3 Overige voorraden	326	336
Totaal voorraden	7.971	5.969
2.1.4 Onderhanden projecten	-	-
<i>2.2 Vorderingen</i>		
2.2.1 Huurdebiteuren	1.293	1.413
2.2.2 Gemeente en Rijk	2	234
2.2.3 Overige vorderingen	550	997
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	2.827	4.180
Totaal vorderingen	8.763	10.760
<i>2.3 Liquide middelen</i>		
	2.313	4.594
Totaal vlottende activa	19.047	21.323
Totaal activa	3.110.360	2.791.371

(bedragen x € 1.000)

Passiva	31-12-2018	31-12-2017
3 Eigen vermogen		
3.1 Overige reserve	326.421	410.158
3.2 Herwaarderingsreserve	1.410.072	1.073.206
3.3 Resultaat boekjaar	364.693	253.130
Totaal eigen vermogen	2.101.186	1.736.494
4 Egalisatierekeningen		
4.1 Egalisatierekening leveringen en diensten huurders	868	1.030
Totaal egalisatierekeningen	868	1.030
5 Voorzieningen		
5.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	1.860	3.546
5.2 Voorziening latente belastingverplichtingen	-	-
5.3 Overige voorzieningen	2.136	1.552
Totaal voorzieningen	3.996	5.098
6 Langlopende leningen		
6.1 Leningen overheid	10.366	10.900
6.2 Leningen kredietinstellingen	767.033	772.337
6.3 Leningen derden	64.297	66.504
6.4 Waarborgsommen	1.275	1.310
6.5 Terugkoopverplichting verkoop onder voorwaarden	83.509	85.431
Totaal langlopende leningen	926.480	936.482
7 Kortlopende schulden		
7.1 Schulden aan kredietinstellingen	-	-
7.2 Schulden aan gemeente	3.812	3.692
7.3 Schulden aan leveranciers	5.863	8.565
7.4 Schulden aan belastingen en sociale verzekeringen	4.159	3.783
7.5 Schulden ter zake van pensioenen	16	296
7.6 Aflossingsdeel leningen komend boekjaar	38.651	68.789
7.7 Schulden aan groepsmaatschappijen	-	-
7.8 Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	1.171	1.095
7.9 Overlopende passiva	24.158	26.047
Totaal kortlopende schulden	77.830	112.267
Totaal passiva	3.110.360	2.791.371

14. Enkelvoudige winst-en-verliesrekening

(bedragen x € 1.000)

	2018	2017
8.1 Huuropbrengsten	174.646	172.434
8.2 Opbrengsten servicecontracten	8.916	8.652
8.3 Lasten servicecontracten	-8.596	-8.491
8.4 Overheidsbijdragen	675	219
8.5 Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-13.910	-10.808
8.6 Lasten onderhoudsactiviteiten	-48.617	-50.012
8.7 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-27.089	-25.439
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	86.025	86.556
9.1 Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	4.477	-
9.2 Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	-714	22
9.3 Toegerekende organisatiekosten	-	-
9.4 Toegerekende financieringskosten	-	-
Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	3.763	22
10.1 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	32.311	34.433
10.2 Toegerekende organisatiekosten	-2.452	-3.258
10.3 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-25.152	-24.676
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	4.707	6.499
11.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-4.430	497
11.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	368.872	139.724
11.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	1.375	1.752
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	365.817	141.973
12.1 Opbrengst overige activiteiten	335	263
12.2 Kosten overige activiteiten	-20	-1
Nettoresultaat overige activiteiten	315	262
13.1 Overige organisatiekosten	-4.279	-4.069
13.2 Leefbaarheid	-2.991	-2.925
Bedrijfsresultaat	453.357	228.318
14.1 Waardeveranderingen van financiële vaste activa	-	-
14.2 Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren	948	1.133
14.3 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	130	113
14.4 Rentelasten en soortgelijke kosten	-34.168	-36.137
Saldo financiële baten en lasten	-33.090	-34.891
15. Belastingen	-55.886	59.337
Resultaat na belastingen	364.381	252.764
16. Aandeel in resultaat van deelnemingen	312	366
Nettoresultaat	364.693	253.130

15. Grondslagen voor de waardering van de enkelvoudige activa en passiva in de balans

Algemeen

De corporatie heeft de enkelvoudige jaarrekening opgesteld volgens de wettelijke bepalingen van Titel 9 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek.

Voor de grondslagen voor de waardering van de activa en passiva en de bepaling van het resultaat wordt verwezen naar de grondslagen van waardering en resultaatbepaling in de geconsolideerde jaarrekening, voor zover hierna niet anders wordt vermeld.

Financiële vaste activa

Deelnemingen in groepsmaatschappijen

Deelnemingen in groepsmaatschappijen waarin invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, worden gewaardeerd op de nettovermogenswaarde, doch niet lager dan nihil. Deze nettovermogenswaarde wordt berekend op basis van de grondslagen van WonenBreburg.

Deelnemingen met een negatieve nettovermogenswaarde worden op nihil gewaardeerd. Daarnaast vormen we een voorziening als WonenBreburg geheel of ten dele instaat voor schulden van de desbetreffende deelneming, respectievelijk de feitelijke verplichting heeft de deelneming (voor haar aandeel) tot betaling van haar schulden in staat te stellen. Bij het bepalen van de omvang van deze voorziening wordt rekening gehouden met reeds op vorderingen op de deelneming in mindering gebrachte voorzieningen voor oninbaarheid.

Resultaten uit transacties met en tussen deelnemingen die tegen nettovermogenswaarde gewaardeerd worden, worden proportioneel verantwoord.

Classificatie eigen vermogen en vreemd vermogen

In de enkelvoudige jaarrekening wordt een financieel instrument geclassificeerd overeenkomstig de juridische realiteit. Rente, dividenden, baten en lasten met betrekking tot een (deel van een) financieel instrument worden in de jaarrekening opgenomen, afhankelijk van de classificatie van het financieel instrument als financiële verplichting respectievelijk als eigen-vermogensinstrument.

16. Toelichting op de enkelvoudige balans

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 vermogens waarde per 1-1-2018	investeringen / desinvesteringen	resultaat in boekjaar	netto vermogens waarde per 31-12-2018
WonenBreburch Holding BV	100%	3.679	-	118	3.797
Totaal		3.679	-	118	3.797

Tabel 1.2.2 Vorderingen op groepsmaatschappijen	1-1-2018	toevoegingen	aflossingen	31-12-2018
WonenBreburch Holding BV	268	-	-	268
Ontwikkelingscombinatie Dr. Struyckenplein VOF	560	-	-560	-
Totaal	828	-	-560	268

Tabel 1.2.4 Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	1-1-2018	toevoegingen	aflossingen	31-12-2018
Breedband BV	437	-	-45	392
Totaal	437	-	-45	392

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.

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

WonenBreburch Holding BV houdt 25% van de aandelen van Stadsontwikkelingsmaatschappij Tilburg BV. Deze BV is in 2018 geliquideerd.

2. VLOTTENDE ACTIVA

2.2 Vorderingen

Tabel 2.2 Vorderingen	31-12-2018	31-12-2017
Debiteuren	1.845	2.644
Vorderingen op groepsmaatschappijen	3.936	3.936
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	-	-
Belastingen en premies sociale verzekeringen	155	-
Overlopende activa	2.827	4.180
Totaal	8.763	10.760

Tabel 2.2.1 Debiteuren	31-12-2018	31-12-2017
Huurdebiteuren		
Huurdebiteuren (zittende bewoners)	1.444	1.606
Af: voorziening wegens oninbaar	-151	-193
Subtotaal	1.293	1.413
Gemeente en Rijk		
Gemeente en Rijk	2	234
Af: voorziening wegens oninbaar	-	-
Subtotaal	2	234
Overige vorderingen		
Vertrokken huurders	1.003	1.344
Overige debiteuren	500	927
Af: voorziening wegens oninbaar	-953	-1.274
Subtotaal	550	997
Totaal	1.845	2.644

Tabel 2.2.4 Vorderingen op groepsmaatschappijen	31-12-2018	31-12-2017
WonenBreburg 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	31-12-2018	31-12-2017
Bank	2.290	4.577
Kas	9	6
Kruisposten	14	11
Totaal	2.313	4.594

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	31-12-2018	31-12-2017
Overige reserve	326.421	410.158
Herwaarderingsreserve	1.410.072	1.073.206
Resultaat boekjaar	364.693	253.130
Totaal	2.101.186	1.736.494

Overige reserves

Het verloop van de overige reserves is als volgt:

Tabel 3.1 Overige reserve	2018	2017
Stand 1 januari	410.158	436.789
Dotatie resultaat voorgaand jaar	253.130	81.682
Mutaties herwaarderingsreserve	-336.867	-108.313
Stand per 31 december	326.421	410.158

Herwaarderingsreserve

Het verloop van de herwaarderingsreserve is als volgt:

Tabel 3.2 Herwaarderingsreserve	 sociaal vastgoed in exploitatie	commer- cieel vast- goed in exploitatie	woningen verkocht onder voor- waarde	woningen verkocht Koopstart
Stand per 1 januari 2017	927.107	37.269	517	-
Desinvesteringen	-3.768	-911	-	-
Mutatie herwaarderingsreserve 2017	86.731	23.174	2.781	306
Stand per 31 december 2017	1.010.070	59.532	3.298	306
Stand per 1 januari 2018	1.010.070	59.532	3.298	306
Desinvesteringen	-4.566	-1.929	-	-
Mutatie herwaarderingsreserve 2018	317.783	21.213	4.164	201
Stand per 31 december 2018	1.323.287	78.816	7.462	507
Totale ongerealiseerde herwaarderingsreserve per 31-12-2018	1.323.287	78.816	7.462	507
Af: effect belastinglatenties	-	-	-	-
Stand per 31 december 2018	1.323.287	78.816	7.462	507

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 latente op tijdelijke verschillen op het vastgoed, waarbij het verschil is bepaald tussen de latente voor en na herwaarderingsreserve. Het effect van de herwaarderingsreserve op de belastinglatentie is onderdeel van de herwaarderingsreserve. Eind 2018 is dit effect nihil.

Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2017

De jaarrekening 2017 is vastgesteld in de vergadering van de raad van commissarissen, gehouden op 25 april 2018. De vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2018

Het bestuur stelt aan de raad van commissarissen voor, het resultaat over het boekjaar 2018 ten bedrage van € 364.693.000 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 € 189.000.

Bedragen x € 1	ir. J. Pars MRE	drs. L.J. Schuld	ir. C.H.J.M. Timmermans
Functiegegevens	directeur- bestuurder	directeur- bestuurder	directeur- bestuurder
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
Gewezen topfunctionaris	nee	nee	nee
(fictieve) dienstbetrekking ?	ja	ja	ja
Individueel WNT-maximum[1]	189.000	189.000	189.000
Beloning	166.886	157.818	130.603
Belastbare onkostenvergoedingen			
Beloningen betaalbaar op termijn	22.064	21.724	20.428
Subtotaal	188.950	179.542	151.031
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	-	-	-
Totaal bezoldiging	188.950	179.542	151.031
Verplichte motivering indien overschrijding	n.v.t	n.v.t.	n.v.t.
Gegevens 2017			
Aanvang en einde functievervulling in 2017	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/11 - 31/12
Omvang dienstverband in fte	1	1	1
Beloning	159.704	144.286	19.418
Belastbare onkostenvergoedingen	-	-	-
Beloningen betaalbaar op termijn	21.264	20.691	2.708
Totaal bezoldiging 2017	180.968	164.977	22.126

Commissarissen

Bedragen x € 1	drs. R.A.M. van Dongen	ir. M.A.P. Huijsmans	C. Rombouts RA
Functiegegevens	Voorzitter-lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2018	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	28.350	18.900	18.900
Beloning	24.650	16.450	16.450
Belastbare onkostenvergoedingen	-	-	-
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-	-
Subtotaal	24.650	16.450	16.450
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	-	-	-
Totaal bezoldiging	24.650	16.450	16.450
Verplichte motivering indien overschrijding	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Gegevens 2017			
Aanvang en einde functievervulling in 2017	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	10/02 - 31/12
Beloning	13.937	13.937	12.402
Belastbare onkostenvergoedingen	-	-	-
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-	-
Totaal bezoldiging 2017	13.937	13.937	12.402
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 2018	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	8/11 - 31/12
Individueel WNT-maximum[1]	18.900	18.900	2.796
Beloning	16.450	16.450	2.430
Belastbare onkostenvergoedingen	-	-	-
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-	-
Subtotaal	16.450	16.450	2.430
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	-	-	-
Totaal bezoldiging	16.450	16.450	2.430
Verplichte motivering indien overschrijding	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Gegevens 2017			
Aanvang en einde functievervulling in 2017	n.v.t.	1/1 - 31/12	n.v.t.
Beloning	-	13.937	-
Belastbare onkostenvergoedingen	-	-	-
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-	-
Totaal bezoldiging 2017	-	13.937	-

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

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

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

9 Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

(bedragen x € 1.000)

Tabel 9.1 Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	2018	2017
Nieuwe Inslag	117	-
Maycrete A-C	2.135	-
Driesprong	2.225	-
Totaal	4.477	-

Tabel 9.2 Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	2018	2017
Nieuwe Inslag	-22	-
Maycrete A-C	562	-
Driesprong	174	-
Groeseind	-	-22
Totaal	714	-22

Voor de tekstuele toelichting verwijzen wij naar de geconsolideerde jaarrekening.

16 Aandeel in resultaat van deelnemingen

(bedragen x € 1.000)

Tabel 16 Aandeel in resultaat van deelnemingen	2018	2017
Breedband Tilburg BV	4	6
St. Brabants Investeringsfonds Nieuwbouwwoningen Project Havenmeester	190	166
WonenBreburch Holding BV	118	414
Afwaardering vordering SOM BV	-	-220
Totaal	312	366

Ondertekening van de jaarrekening

Bestuur

De jaarrekening van Stichting WonenBreborg is opgesteld door het bestuur op 3 juni 2019.

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 3 juni 2019.

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 de pagina's 125 tot en met 128.

19. Afzonderlijke primaire overzichten

Algemeen

Op grond van artikel 15 lid 2 en 4 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 heeft Stichting WonenBregburg 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 WonenBregburg zijn geclassificeerd als zijnde niet-daeb.
- In de daeb tak van Stichting WonenBregburg is een post opgenomen inzake 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 WonenBregburg een verdeelsleutel toegepast op basis van het gewogen aantal eenheden volgens het informatiesysteem WALS.
- Voor de gescheiden kasstroomoverzichten is een identieke benadering toegepast als voor de gescheiden winst-en-verliesrekeningen.

Enkelvoudige balans daeb tak 2018

(bedragen x € 1.000)

Activa	31-12-2018	1-1-2018
1 Vaste activa		
<i>1.1 Materiële vaste activa</i>		
1.1.1 Daeb vastgoed in exploitatie	2.649.648	2.270.547
1.1.2 Overige zaken in exploitatie	300	149
1.1.3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	67.607	68.011
1.1.4 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	16.155	26.701
1.1.5 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	7.814	8.739
Totaal materiële vaste activa	2.741.524	2.374.147
<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)	3.951	56.735
1.2.6 Leningen u/g	-	-
1.2.7 Overige financiële vaste activa	10.371	10.269
1.2.8 Interne lening	120.500	142.500
1.2.9 Netto-vermogenswaarde niet-daeb	207.035	170.107
Totaal financiële vaste activa	341.857	379.611
Totaal vaste activa	3.083.381	2.753.758
2 Vlottende activa		
<i>2.1 Voorraden</i>		
2.1.1 Vastgoed bestemd voor verkoop	2.055	1.526
2.1.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	-	-
2.1.3 Overige voorraden	326	336
Totaal voorraden	2.381	1.862
2.1.4 Onderhanden projecten	-	-
<i>2.2 Vorderingen</i>		
2.2.1 Huurdebiteuren	1.159	1.262
2.2.2 Gemeente en Rijk	2	234
2.2.3 Overige vorderingen	506	916
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	2.603	3.842
Totaal vorderingen	4.413	6.254
<i>2.3 Liquide middelen</i>		
	-12.935	-11.547
Totaal vlottende activa	-6.141	-3.431
Totaal activa	3.077.240	2.750.327

(bedragen x € 1.000)

Passiva	31-12-2018	1-1-2018
3 Eigen vermogen		
3.1 Overige reserve	326.421	465.109
3.2 Herwaarderingsreserve	1.410.072	1.013.244
3.3 Resultaat boekjaar	364.693	258.141
Totaal eigen vermogen	2.101.186	1.736.494
4 Egalisatierekeningen		
4.1 Egalisatierekening leveringen en diensten huurders	816	968
Totaal egalisatierekeningen	816	968
5 Voorzieningen		
5.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	598	2.303
5.2 Overige voorzieningen	2.136	1.552
Totaal voorzieningen	2.734	3.855
6 Langlopende leningen		
6.1 Leningen overheid	10.366	10.900
6.2 Leningen kredietinstellingen	758.479	763.595
6.3 Leningen derden	64.297	64.300
6.4 Waarborgsommen	1.275	1.310
6.5 Terugkoopverplichting verkoop onder voorwaarden	66.148	67.867
Totaal langlopende leningen	900.565	907.972
7 Kortlopende schulden		
7.1 Schulden aan kredietinstellingen	-	-
7.2 Schulden aan gemeente	3.812	3.692
7.3 Schulden aan leveranciers	5.396	7.871
7.4 Schulden aan belastingen en sociale verzekeringen	3.828	3.477
7.5 Schulden ter zake van pensioenen	15	272
7.6 Aflossingsdeel leningen komend boekjaar	36.653	61.789
7.7 Schulden aan groepsmaatschappijen	-	-
7.8 Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	-	-
7.9 Overlopende passiva	22.235	23.937
Totaal kortlopende schulden	71.939	101.038
Totaal passiva	3.077.240	2.750.327

Enkelvoudige winst-en-verliesrekening daeb tak 2018

(bedragen x € 1.000)

	2018
8.1 Huuropbrengsten	157.324
8.2 Opbrengsten servicecontracten	8.867
8.3 Lasten servicecontracten	-8.348
8.4 Overheidsbijdragen	665
8.5 Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-13.064
8.6 Lasten onderhoudsactiviteiten	-45.632
8.7 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-25.589
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	74.223
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	6.732
10.2 Toegerekende organisatiekosten	-1.451
10.3 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-3.562
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	1.719
11.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-4.309
11.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	339.391
11.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	1.183
11.4 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	-
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	336.265
12.1 Opbrengst overige activiteiten	325
12.2 Kosten overige activiteiten	-20
Nettoresultaat overige activiteiten	305
13.1 Overige organisatiekosten	-3.954
13.2 Leefbaarheid	-2.724
Bedrijfsresultaat	409.597
14.1 Waardeveranderingen van financiële vaste activa	-
14.2 Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren	623
14.3 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	75
14.4 Rente interne lening	3.278
14.5 Rentelasten en soortgelijke kosten	-33.024
Saldo financiële baten en lasten	-29.048
15. Belastingen	-52.784
Resultaat na belastingen	327.765
16. Aandeel in resultaat niet-daeb tak	36.928
Nettoresultaat	364.693

Enkelvoudig kasstroomoverzicht daeb tak 2018

(bedragen x € 1.000)

Operationele activiteiten	2018
Ontvangsten:	
Huren	157.075
Vergoedingen	13.321
Overheidsontvangsten	885
Overige bedrijfsontvangsten	832
Renteontvangsten	3.328
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	175.441
Uitgaven:	
Personeelsuitgaven	-20.474
Onderhoudsuitgaven	-21.237
Overige bedrijfsuitgaven	-31.638
Renteuitgaven	-34.917
Verhuurdersheffing	-17.276
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-394
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	-125.936
Kasstroom uit operationele activiteiten	49.505
(Des)investeringsactiviteiten	
MVA ingaande kasstroom	
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	8.671
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VoV) na inkoop in dPi periode	148
Verkoopontvangsten grond	4.939
(Des)investeringsontvangsten overig	25
<i>Tussentelling ingaande kasstroom MVA</i>	13.783
MVA uitgaande kasstroom	
Nieuwbouw huur, woon- en niet-woongelegenheden	-33.326
Woningverbetering, woon- en niet-woongelegenheden	-13.475
Aankoop, woon- en niet-woongelegenheden	-115
Aankoop woongelegenheden (VoV) voor doorverkoop	-5.371
Aankoop grond	-2.128
Investerings overig	-1.023
Externe kosten bij verkoop	-69
<i>Tussentelling MVA uitgaande kasstroom</i>	-55.507
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i>	-41.724
FVA	
Ontvangsten verbindingen	22.000
Ontvangsten overig	85
Uitgaven verbindingen	-
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</i>	22.085
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	-19.639
Financieringsactiviteiten	
Ingaand	
Nieuwe te borgen leningen	31.000
Uitgaand	
Aflossing geborgde leningen	-61.784
Aflossing ongeborgde leningen daeb-investeringen	-3
Aflossing ongeborgde leningen niet-daeb-investeringen	-474
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-31.261
Mutatie liquide middelen	-1.395
Liquide middelen per 1-1	-11.547
Liquide middelen per 31-12	-12.942
Mutatie	-1.395

Enkelvoudige balans niet-daeb tak 2018

(bedragen x € 1.000)

Activa	31-12-2018	1-1-2018
1 Vaste activa		
<i>1.1 Materiële vaste activa</i>		
1.1.1 Niet-daeb vastgoed in exploitatie	309.322	298.993
1.1.2 Overige zaken in exploitatie	-	-
1.1.3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	17.441	17.436
1.1.4 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	2.395	2.486
1.1.5 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	-	-
Totaal materiële vaste activa	329.158	318.915
<i>1.2 Financiële vaste activa</i>		
1.2.1 Deelnemingen in groepsmaatschappijen	3.797	3.679
1.2.2 Vorderingen op groepsmaatschappijen	268	828
1.2.3 Andere deelnemingen	782	875
1.2.4 Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	392	437
1.2.5 Latente belastingvordering(en)	233	3.335
1.2.6 Leningen u/g	-	-
1.2.7 Overige financiële vaste activa	837	828
Totaal financiële vaste activa	6.309	9.982
Totaal vaste activa	335.467	328.897
2 Vlottende activa		
<i>2.1 Voorraden</i>		
2.1.1 Vastgoed bestemd voor verkoop	5.590	4.107
2.1.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	-	-
2.1.3 Overige voorraden	-	-
Totaal voorraden	5.590	4.107
2.1.4 Onderhanden projecten	-	-
<i>2.2 Vorderingen</i>		
2.2.1 Huurdebiteuren	134	151
2.2.2 Gemeente en Rijk	-	-
2.2.3 Overige vorderingen	44	81
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	224	338
Totaal vorderingen	4.350	4.506
<i>2.3 Liquide middelen</i>		
Totaal vlottende activa	25.188	24.754
Totaal activa	360.655	353.651

(bedragen x € 1.000)

Passiva	31-12-2018	1-1-2018
3 Eigen vermogen		
3.1 Overige reserve	90.104	76.153
3.2 Herwaarderingsreserve	80.003	59.962
3.3 Resultaat boekjaar	36.928	33.992
Totaal eigen vermogen	207.035	170.107
4 Egalisatierekeningen		
4.1 Egalisatierekening leveringen en diensten huurders	52	62
Totaal egalisatierekeningen	52	62
5 Voorzieningen		
5.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	1.262	1.243
5.2 Overige voorzieningen	-	-
Totaal voorzieningen	1.262	1.243
6 Langlopende leningen		
6.1 Leningen overheid	-	-
6.2 Leningen kredietinstellingen	8.554	8.742
6.3 Leningen derden	-	2.204
6.4 Waarborgsommen	-	-
6.5 Terugkoopverplichting verkoop onder voorwaarden	17.361	17.564
6.6 Interne lening	120.500	142.500
Totaal langlopende leningen	146.415	171.010
7 Kortlopende schulden		
7.1 Schulden aan kredietinstellingen	-	-
7.2 Schulden aan gemeente	-	-
7.3 Schulden aan leveranciers	467	694
7.4 Schulden aan belastingen en sociale verzekeringen	331	306
7.5 Schulden ter zake van pensioenen	1	24
7.6 Aflossingsdeel leningen komend boekjaar	1.998	7.000
7.7 Schulden aan groepsmaatschappijen	-	-
7.8 Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	1.171	1.095
7.9 Overlopende passiva	1.923	2.110
Totaal kortlopende schulden	5.891	11.229
Totaal passiva	360.655	353.651

Enkelvoudige winst-en-verliesrekening niet-daeb tak 2018

(bedragen x € 1.000)

	2018
8.1 Huuropbrengsten	17.322
8.2 Opbrengsten servicecontracten	49
8.3 Lasten servicecontracten	-248
8.4 Overheidsbijdragen	10
8.5 Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-846
8.6 Lasten onderhoudsactiviteiten	-2.985
8.7 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-1.500
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	11.802
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	25.579
10.2 Toegerekende organisatiekosten	-1.001
10.3 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-21.590
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	2.988
11.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-121
11.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	29.481
11.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	192
11.4 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	-
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	29.552
12.1 Opbrengst overige activiteiten	10
12.2 Kosten overige activiteiten	-
Nettoresultaat overige activiteiten	10
13.1 Overige organisatiekosten	-325
13.2 Leefbaarheid	-267
Bedrijfsresultaat	43.760
14.1 Waardeveranderingen van financiële vaste activa	-
14.2 Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren	325
14.3 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	55
14.4 Rente interne lening	-3.278
14.5 Rentelasten en soortgelijke kosten	-1.144
Saldo financiële baten en lasten	-4.042
15. Belastingen	-3.102
Resultaat na belastingen	36.616
16. Aandeel in resultaat van deelnemingen	312
Nettoresultaat	36.928

Enkelvoudig kasstroomoverzicht niet-daeb tak 2018

(bedragen x € 1.000)

Operationele activiteiten	2018
Ontvangsten:	
Huren	17.322
Vergoedingen	50
Overheidsontvangsten	10
Overige bedrijfsontvangsten	10
Renteontvangsten	380
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	17.772
Uitgaven:	
Personeelsuitgaven	-1.771
Onderhoudsuitgaven	-2.658
Overige bedrijfsuitgaven	-4.095
Renteuitgaven	-3.644
Verhuurdersheffing	-217
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-53
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	-12.438
Kasstroom uit operationele activiteiten	5.334
(Des)investeringsactiviteiten	
MVA ingaande kasstroom	
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	21.905
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VoV) na inkoop in dPi periode	3.720
Verkoopontvangsten grond	-
(Des)investeringsontvangsten overig	-
<i>Tussentelling ingaande kasstroom MVA</i>	25.625
MVA uitgaande kasstroom	
Nieuwbouw huur, woon- en niet-woongelegenheden	-15
Woningverbetering, woon- en niet-woongelegenheden	-9
Aankoop, woon- en niet-woongelegenheden	-2.342
Aankoop woongelegenheden (VoV) voor doorverkoop	-1.334
Aankoop grond	-
Investerings overig	-
Externe kosten bij verkoop	-
<i>Tussentelling MVA uitgaande kasstroom</i>	-3.700
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i>	21.925
FVA	
Ontvangsten verbindingen	848
Ontvangsten overig	-
Uitgaven verbindingen	-22.000
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</i>	-21.152
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	773
Financieringsactiviteiten	
Ingaand	
Nieuwe te borgen leningen	-
Uitgaand	
Aflossing geborgde leningen	-
Aflossing ongeborgde leningen daeb-investeringen	-
Aflossing ongeborgde leningen niet-daeb-investeringen	-7.000
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-7.000
Mutatie liquide middelen	-893
Liquide middelen per 1-1	16.141
Liquide middelen per 31-12	15.248
Mutatie	-893

Bijlage Kengetallen (geconsolideerd)

Kengetallen op 31 december		
AANTALLEN	2018	2017
Aantal woningen ¹	26.943	26.847
Aantal garages en stallingplaatsen ¹	4.168	4.301
Aantal bedrijfsruimtes ¹	357	362
Aantal verhuureenheden ¹	31.468	31.510
Aantal (studenten)woningen opgeleverd of aangekocht ¹	0	206
Aantal woningen groot onderhoud uitgevoerd of in uitvoering ¹	535	267
Cumulatief aantal woningen verkocht met VoV (Verkoop onder Voorwaarden) (exclusief doorverkopen)	580	630
Cumulatief aantal woningen nieuwbouw verkocht met VoV (exclusief doorverkopen)	61	65
Aantal woningen met een huurprijs < € 417,34 (2017 < € 414,02)	6.469	6.427
EXPLOITATIE	2018	2017
Huren x € 1.000	174.646	172.434
Gemiddelde huurverhoging per 1 juli	0,88%	0,3%
Gemiddelde maandhuur per woning in €	519	511
Huurderving x € 1.000	2.153	2.028
Huurachterstand in % van de jaarhuur	1,40%	1,70%
Onderhoudsuitgaven per verhuureenheid in €	1.545	1.643
Managementkosten in % van de jaarhuur	14,8%	14,5%
Personeelsformatie (fte; exclusief vacatureruimte)	314	323,1
Mutatiegraad exclusief studenten	9,3%	10,2%
BALANS EN RESULTATENREKENING	2018	2017
Totaal groepsvermogen x € 1.000	2.101.186	1.736.494
Langlopende leningen ²	880.347	918.530
Jaarresultaat x € 1.000	364.693	253.130
FINANCIËLE RATIO'S	2018	2017
Interest Coverage Ratio [WSW-norm min. 1,4]	2,62	2,86
Solvabiliteit totaal eigen vermogen ⁶ [WSW-norm min. 20%]	50,3%	n.v.t.
Loan to value (beleidswaarde) ⁶ [WSW-norm max. 75%]	46,5%	n.v.t.
Loan-to-WOZ-value/dekkingsratio [WSW-norm max. 50%]	25,2%	27,5%
Rentabiliteit eigen vermogen ³	17,4 %	14,6 %
Rentabiliteit totale vermogen	14,6 %	8,2 %
Current ratio (liquiditeit)	0,30	0,23
Gewogen gemiddelde rentekostenvoet (vennootschappelijk)	3,64 %	3,76%
Duration ⁴	5,39 jaar	5,32 jaar
Operationele kasstroom ⁵	31,4 %	35,2%

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 17.

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. Bedrijfswaarde is vervangen door beleidswaarde.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Stichting WonenBreborg

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2018

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2018 van Stichting WonenBreborg 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 WonenBreborg op 31 december 2018 en van het resultaat over 2018 in overeenstemming met artikel 35 lid 1 en 2 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, artikel 14 en 15 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, de bepalingen van en krachtens de Wet normering topinkomens (WNT) en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

De jaarrekening bestaat uit:

4. de geconsolideerde en enkelvoudige balans per 31 december 2018;
5. de geconsolideerde en enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2018;
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 rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vallen.

Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie "Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening".

Wij zijn onafhankelijk van Stichting WonenBreborg (hierna: de toegelaten instelling) 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.

Benadrukking van de uitgangspunten van de beleidswaarde

Wij vestigen de aandacht op de toelichting op de beleidswaarde van activa in exploitatie zoals opgenomen in de jaarrekening op pagina 75, 76, 77 en 78. Hierin staan de voornaamste uitgangspunten van de beleidswaarde beschreven alsmede dat de invulling van dit waardebegrip in de komende jaren nog nader wordt uitgewerkt waardoor de beleidswaarde in de komende jaren zal kunnen afwijken ten opzichte van het verslagjaar 2018. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2018 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.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

- ▶ Het bestuursverslag.
- ▶ De overige gegevens.

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

- ▶ met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- ▶ alle informatie bevat die op grond van artikel 35 en 36 van de Woningwet is vereist.

Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, overwogen of de andere informatie materiële afwijkingen bevat. Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

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

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

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

In dit kader is het bestuur tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude. Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

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

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

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

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

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- ▶ het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- ▶ het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling;
- ▶ het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- ▶ het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- ▶ het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen;
- ▶ het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

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

Eindhoven, 3 juni 2019

Ernst & Young Accountants LLP

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

www.wonenbreburg.nl

Postbus 409
5000 AK Tilburg
T: (013) 539 99 11
E: info@wonenbreburg.nl

Inschrijvingsnummer
Kamer van Koophandel:
20067125



Fotografie: Riesjard Schropp en Eva Boon.

Gertruisoord, Tilburg

