

Samen doen wat nodig is



Missie

Iedereen heeft recht op een goede woning waarin je je prettig en thuis voelt, in een buurt die schoon, heel en veilig is. Welbions is er om dit mogelijk te maken voor mensen in Borne en Hengelo met een kleinere portemonnee. Samen met huurders en onze samenwerkingspartners werken we aan gemengde en vitale buurten en wijken.

Voorwoord

2023 stond in het teken van de wooncrisis. Er is een tekort aan alle typen woningen: koop, sociale huur en vrije sector. Een verschil ten opzichte van voorgaande jaren is dat het zoeken naar huurwoningen in Twente gemakkelijker en klantvriendelijker is geworden. In maart 2023 lanceerden dertien bij WoON Twente aangesloten woningcorporaties gezamenlijk WoningHuren.nl; woningzoekenden kunnen met één inschrijving op hun volledige Twentse aanbod reageren. WoningHuren.nl maakt het reageren op het vrijkomende aanbod gemakkelijker; het lost de wooncrisis niet op. Uitbreiding van de woningvoorraad is hiervoor het belangrijkste middel. In 2023 leverden we flink wat woningen op. Het project UNIT074 is er één van; 200 tijdelijke, zelfstandige containerwoningen voor eenpersoonshuishoudens in Groot Driene. Maar denk ook aan de 29 appartementen aan de Brugstraat en 20 woningen in de Borne Maten.

Actieve huurders

We zien mooie en hartverwarmende initiatieven ontstaan vanuit de buurten en wijken zelf. Denk aan de ondersteuning en verwelcoming van gezinnen uit Oekraïne. Veel mensen zetten zich in voor hun eigen wooncomplex, straat of buurt, via bijvoorbeeld klankbordgroepen en bewonerscommissies. Er zijn mensen die zich inzetten voor de belangen of persoonlijke situatie van anderen, zoals de bestuursleden van onze huurdersbelangenvereniging Ookbions en de vrijwilligers bij het Inloophuis Hengelo. Al deze mensen dragen bij aan de leefbaarheid in Borne en Hengelo. We waarderen dit enorm en we ondersteunen initiatieven waar dat kan en mogelijk is.

Modulaire woningen als kans

Ook breiden we met modulaire woningen onze woningvoorraad uit. In 2023 startten we vier projecten en in 2024 hopen we deze af te ronden. Deze woningen worden in de fabriek gemaakt en op locatie in elkaar gezet. De woning gaat zeker 50 jaar mee en is verplaatsbaar. We realiseren woningen aan de Tichelkampweg in Borne, de Bandoengstraat, de Heraklesstraat en de Stadionlaan in Hengelo. De woningen kunnen in theorie snel gerealiseerd worden. De praktijk blijkt iets weerbarstiger. We lopen vertraging op door grote drukte bij de nutsbedrijven en buurtbewoners die zich uitspreken tegen de plaatsing van deze woningen en bezwaar maken. Soms op de inhoud, soms op de procedure die de gemeente volgt. De grootste angst die omwonenden uitspreken is dat ze overlast verwachten; van de nieuwe bewoners en van de extra auto's.

Betaalbaarheid

Nog steeds hebben de gestegen kosten voor energie en boodschappen veel impact op onze huurders. Het afgelopen jaar is door een landelijke regeling de huur verlaagd van huishoudens met een laag inkomen. Voor Welbions betekende dit dat bijna 4.000 gezinnen in Borne en Hengelo lagere woonlasten hebben gekregen. Daarnaast proberen we met andere initiatieven zoals de energiebox de lasten iets te verlagen. Met de energiebox worden kleine praktische duurzaamheidsmaatregelen toegepast zoals radiatorfolie en tochtstrips.

Veranderende samenleving

De hele maatschappij verandert: door issues zoals de vluchtelingencrisis, polarisatie in de samenleving, wooncrisis en het klimaat staan groepen mensen tegenover elkaar. Op sociale media uiten mensen hun ongezoete mening. Er wonen steeds meer kwetsbare mensen in buurten waar ze eerder in een zorginstelling woonden. Onze buurten veranderen en groepen kwetsbare bewoners wonen vaak geconcentreerd bij elkaar. Hierdoor ervaren buurtbewoners vaker overlast en een gevoel van onveiligheid. Daarbij zijn huurders steeds mondiger en nemen ze geen genoegen met een antwoord. Huurders vertonen vaker verward gedrag. Dat merken we aan de gesprekken die we voeren en een toename van dreigende situaties aan de balie. Al deze ontwikkelingen hebben invloed op ons werk en het vraagt dat we continu alert zijn. We werken nauw samen met gemeentes en zorginstanties om ervoor te zorgen dat bewoners in een fijne buurt kunnen wonen.

Warm wonen en koel slapen

Naast al deze ontwikkelingen hebben we ook onze duurzaamheidsopgave. In dit jaarverslag leest u wat we allemaal gedaan hebben op dit vlak. Een mooi voorbeeld om er uit te lichten is de pilot Warm wonen, Koel slapen. Bij twee eengezinswoningen in de Hasseler Es is het woongedeelte (woonkamer en keuken) optimaal geïsoleerd en het slaapgedeelte is verduurzaamd. Het komende jaar gaan de bewoners ervaren hoe dit voor hen uitpakt en tegelijkertijd worden de energieprestaties gemeten. Blijkt na een jaar dat zowel de ervaringen van de bewoners als ook de andere metingen positief zijn, dan wil Welbions 120 soortgelijke woningen in de Hasseler Es op deze manier verduurzamen.

Samen blijven doen wat nodig is

Terugkijkend op 2023 mogen we als organisatie echt trots zijn op wat we in samenwerking met medewerkers, huurdersbelangenvereniging Ookbions, gemeenten Hengelo en Borne en andere relaties hebben gerealiseerd. Niet alleen door de extra woningen die we gebouwd hebben waardoor we aan taakstellingen voldoen, of de labelsprongen die zijn bereikt door de verduurzamingactiviteiten. Maar vooral trots op de impact die al dit werk en al deze inspanning heeft op de mensen die in deze woningen (gaan) wonen. Een betaalbare woning met zo laag mogelijke woonlasten in een prettige buurt is immers wat ons drijft en van waaruit wij werken en denken.

En het mooie is, het terugblikken op het ene jaar is automatisch weer de start van een nieuw jaar met nieuwe ambities. Daar gaan we voor en daar staan we voor, ook in 2024!

Mede namens alle collega's van Welbions,

Harro Eppinga
Directeur/bestuurder (voorzitter)
Hengelo, 16 mei 2024

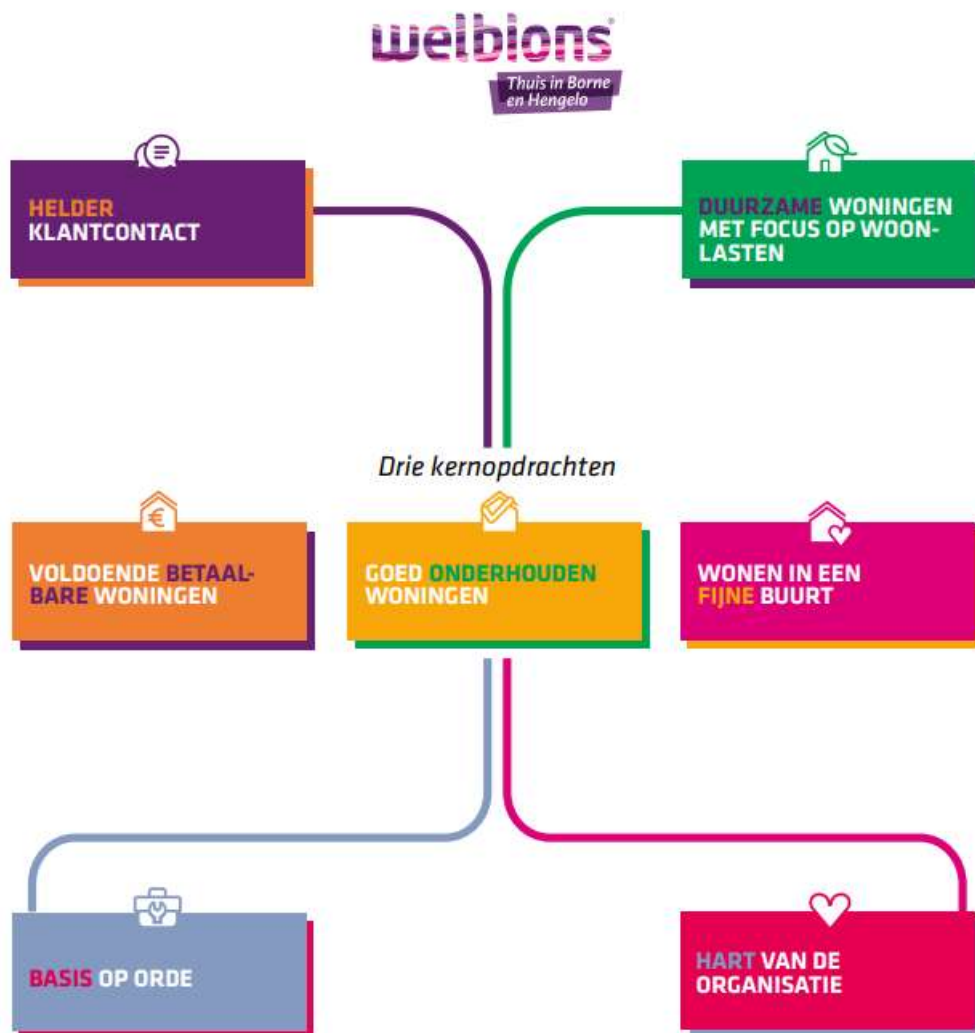
Eric Markvoort
Directeur/bestuurder

Leeswijzer

In dit jaarverslag leest u hoe wij in 2023 onze maatschappelijke opgaven waar maakten. Dit doen we aan de hand van ons Koersplan 2023-2027 'Samen doen wat nodig is. Met en voor onze huurders én de blik op de wijk'. Allereerst volgen we de paarse en groene draad dwars door ons koersplan. Vervolgens leest u hoe we werkten aan onze drie kernopdrachten: Voldoende betaalbare woningen, Goed onderhoud woningen en Wonen in een fijne buurt, waarbij 'Samen kom je verder' een randvoorwaarde is. Daarna staan we stil bij de blauwe en de rode draad.

Samen doen wat nodig is

Met en voor onze huurders én de blik op de wijk



Jaaroverzicht 2023

Bouwen aan de toekomst

2023 stond in het teken van de wooncrisis. Er is een tekort aan alle typen woningen: koop, sociale huur en vrije sector. Een verschil ten opzichte van voorgaande jaren is dat het zoeken naar huurwoningen in Twente gemakkelijker en klantvriendelijker is geworden. In maart 2023 lanceerden de Twentse woningcorporaties WoningHuren.nl; woningzoekenden kunnen met één inschrijving op het volledige Twentse aanbod reageren.

WoningHuren.nl maakt het reageren op het vrijkomende aanbod gemakkelijker; het lost de wooncrisis niet op. Uitbreiding van de woningvoorraad is hiervoor het belangrijkste middel. In 2023 leverden we flink wat woningen op; UNITO74 is er één van; 200 tijdelijke, zelfstandige containerwoningen voor eenpersoonshuishoudens. Maar denk ook aan de 29 appartementen aan de Brugstraat en 20 woningen in de Bornsche Maten.

Nog steeds hebben de gestegen kosten voor energie en boodschappen veel impact op onze huurders. Het afgelopen jaar is door een landelijke regeling de huur verlaagd van huishoudens met een laag inkomen. Voor Welbions betekende dit dat bijna 4.000 gezinnen in Borne en Hengelo lagere woonlasten hebben gekregen. Daarnaast proberen we met andere initiatieven zoals de energiebox van onze onderhoudsdienst de lasten iets te verlagen. Met de energiebox worden kleine praktische duurzaamheidsmaatregelen toegepast zoals radiatorfolie en tochtstrips.

Terugkijkend op 2023 mogen we als organisatie echt trots zijn op wat we in samenwerking met medewerkers, huurdersvereniging Ookbions, gemeenten Hengelo en Borne en andere relaties hebben gerealiseerd. Ons werk heeft echt impact op de mensen die in die woning (gaan) wonen. Een betaalbare woning met zo laag mogelijke woonlasten in een prettige buurt is immers wat ons drijft en van waaruit wij werken en denken.

Helder klantcontact



Voldoende betaalbare woningen



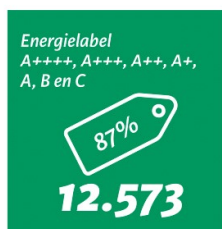
U vindt ons hele jaarverslag op: www.welbions.nl



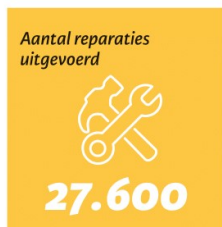
Duurzame woningen met focus op woonlasten



Wonen in een fijne buurt



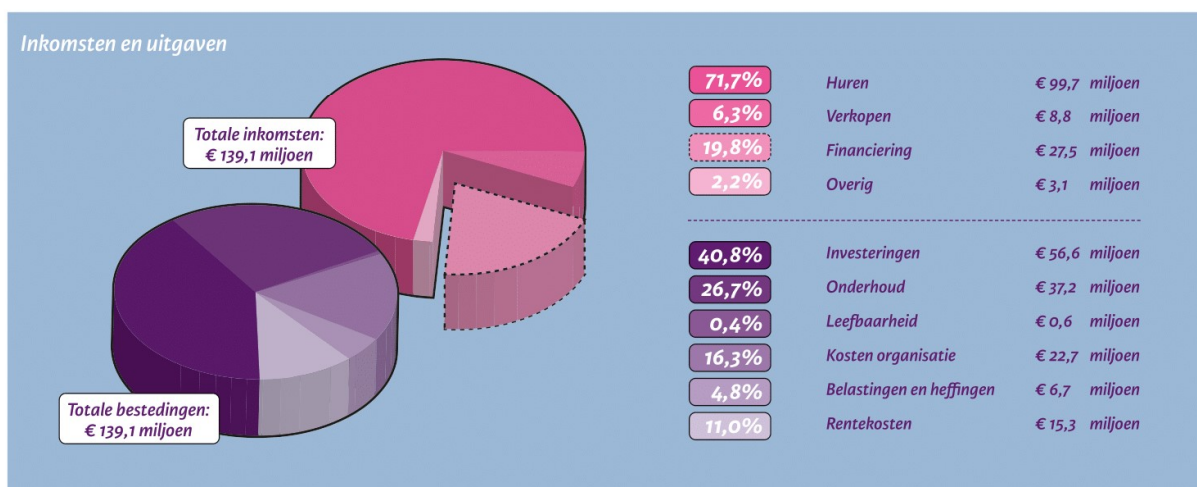
Goed onderhouden woningen



Hart van de organisatie



Basis op orde



U vindt ons hele jaarverslag op: www.welbions.nl

Inhoud

A- Bestuursverslag	9
1. Helder klantcontact	10
2. Duurzame woningen met focus op woonlasten	13
2.1 Nationale prestatieafspraken	13
2.2 De groene draad in ons werk	13
2.3 Organisatie Duurzaamheid Welbions	14
2.4 Duurzaamheidsprojecten	15
2.5 Energielabels en CO ₂ -uitstootverlaging	16
3. Voldoende betaalbare woningen	18
3.1 Huurbeleid	18
3.2 Woonruimteverdeling	19
3.3 Bijzondere projecten	22
4. Goed onderhouden woningen	23
4.1 Ontwikkeling van ons vastgoed	23
4.2 Verkoop	24
4.3 Dagelijks onderhoud	24
4.4 Nieuwbouw	25
4.5 Nieuw in beheer	32
4.6 Onderhoudsprojecten	32
4.7 Planmatig onderhoud	34
4.8 Groot onderhoud	35
4.9 Asbest	35
5. Wonen in een fijne buurt	36
5.1 Wat is er gebeurd in onze buurten en wijken	36
5.2 Leefbaarheidsprojecten	37
6. Samen kom je verder	40
7. Hart van de organisatie	45
7.1 Organisatie	45
7.2 Hart van de organisatie	46
7.3 Jaarverslag Ondernemingsraad (OR)	50
8. De basis op orde	54
8.1 Planning & control	54
8.2 Risicomanagement en integriteit	55
8.3 Efficiënte bedrijfsvoering	59
8.4 Financieel beleid	61
8.5 Financieel resultaat 2023	62
8.6 Financieel perspectief 2024-2028	65
8.7 Treasury	67
8.8 Wet- en regelgeving en extern toezicht	68
8.9 Vennootschapsbelasting	69
8.10 Verbindingen	70
B- Verslag van de Raad van Commissarissen	71
9.1 Over besturen en toezichthouden	72
9.3 Beloningskader en beloning bestuur	77
9.4 Samenstelling RvC	78
9.5 Functioneren RvC	79
9.6 Tot slot	80
C- Jaarrekening en Overige gegevens	82

A- Bestuursverslag

1. Helder klantcontact

De paarse draad in ons werk

De paarse draad in ons werk is dat we onze communicatie afstemmen op onze klanten zodat zij weten waar ze aan toe zijn. In onze gesprekken, brieven en e-mails is de boodschap helder en de taal duidelijk. Stelt een huurder, woningzoekende of andere stakeholder ons een vraag? Dan luisteren we goed en is ons antwoord duidelijk.

“Iedere vraag verdient een antwoord”

In contact met onze huurders

Als onze huurders contact met ons zoeken is dat vaak om een dringende reden. We willen de huurder dan zo efficiënt en adequaat mogelijk van dienst zijn. Omdat we in beeld brengen hoe de huurder het contact met ons ervaart doen we dat steeds beter en sneller. We gebruiken instrumenten, zoals klantreizen en klantenpanels, die ons continu inzicht geven hoe onze processen beter in dienst van huurders kunnen werken. De huurdersbeleving hangt sterk samen met de wijze waarop huurders met ons in contact kunnen komen. Om het contact zo soepel mogelijk te laten verlopen, werken we aan het verbeteren van onze verschillende klantkanalen. Digitalisering en online dienstverlening zijn daarbij geen doel op zich, maar een middel om de huurdersbeleving te verbeteren.

Huurderstevredenheid op peil

KWH meet voor ons de klanttevredenheid. De totaalscore van alle KWH-metingen over onze dienstverlening in 2023 gaf een gemiddeld resultaat van een 7,7. Op het onderdeel ‘Reparaties’ scoorden we ver boven het landelijk gemiddelde. De overige onderdelen zijn gelijk aan of liggen boven het landelijk gemiddelde.

Jaar	Algemene dienstverlening	Nieuwe huurders	Huur opzeggen	Reparaties	Onderhoud
2022	7,4	7,7	8,0	8,2	7,8
2023	7,1	7,8	7,8	8,4	7,6

Klantcontacten in één systeem

Om onze huurders beter te woord te staan en volledig van informatie te voorzien, vinden wij het belangrijk dat onze klantcontacten vastgelegd zijn in één bronsysteem. Dit is gerealiseerd door alle digitale correspondentie via het Klant Contact Centrum te laten verlopen.

WoningHuren.nl

In 2023 zijn we met twaalf andere woningcorporaties live gegaan met het gezamenlijke woonvindsysteem WoningHuren.nl. Met één inschrijving kunnen woningzoekenden op het aanbod van de dertien samenwerkende corporaties reageren. Een gezamenlijk systeem zorgt er voor dat er meer inzicht is in de woonwensen van woningzoekenden in deze regio. Deze informatie helpt corporaties en gemeenten bij het opstellen van woonvisies als het gaat om type woningen, woonlocaties en meer.



De website is gebruikersvriendelijk en goed werkbaar op verschillende apparaten, waaronder de computer, tablet en smartphone. Er zijn woningzoekenden die niet zo makkelijk met de computer om kunnen gaan. Deze woningzoekenden blijven we helpen. Daarom hebben we

collega's opgeleid en getraind om woningzoekenden te ondersteunen bij het inschrijven en reageren op woningen.

Inspecties bij huuropzegging

Onze huurders willen graag persoonlijk contact bij het opzeggen van de huur. Dit contact betreft de afspraken die gemaakt worden bij het verlaten van de woning. Vragen kunnen stellen en persoonlijk uitleg geven zijn hierbij belangrijk. Dit maakt voor hen duidelijk waar zij aan toe zijn. Daarom zijn we dit jaar weer overgegaan op fysieke voorinspecties. Dit wordt gewaardeerd door onze huurders.

Klachtenafhandeling

Wij werken met een interne klachtenprocedure met als doel klachten samen goed en adequaat af te handelen. We nemen een klacht serieus en gebruiken dit waar mogelijk als verbeterpunt in onze dienstverlening. Een klacht wordt bij ons geregistreerd en doorgestuurd naar de betrokken medewerker en zijn leidinggevende. Wanneer een huurder er met ons niet uitkomt of wanneer de huurder niet tevreden is over de klachtafhandeling, kan de huurder de klacht melden bij een externe klachtencommissie. We zijn hiervoor aangesloten bij de 'Klachtencommissie Woningcorporaties Twente e.o.'.

Klachtencommissie Woningcorporaties Twente e.o.

De klachtencommissie mag een klacht in behandeling nemen als een klant en corporatie er samen niet uitkomen. Het is een onafhankelijke commissie die advies uitbrengt aan het bestuur van de woningcorporatie.



De commissie heeft in 2023 voor alle aangesloten corporaties 97 klachten binnengekregen. Hiervan zijn er 42 afgehandeld, 39 afgewezen en 16 lopen nog door naar 2024. Welbions heeft in 2023 twaalf klachten binnengekregen. Zes zijn er naar tevredenheid afgehandeld zonder verdere tussenkomst van de klachtencommissie en zes zijn afgewezen, waarvan één na het houden van een zitting. Deze ene klacht is na de zitting aangehouden in afwachting van werkzaamheden. Uiteindelijk is voor deze klacht geen advies uitgebracht en heeft Welbions de klacht naar tevredenheid van de huurder afgehandeld.

Informatieplicht naar huurders door nieuwe wet

Per 1 juli 2023 is de Wet Goed Verhuurderschap in werking getreden. Met deze wet zijn algemene gedragsnormen voor verhuurders geïntroduceerd en krijgen gemeenten diverse bevoegdheden. Het toezicht op het naleven van de algemene regels van goed verhuurderschap door woningcorporaties is aan de Autoriteit woningcorporaties.

Wet goed verhuurderschap

Sinds 1 juli 2023 is de Wet goed verhuurderschap van kracht. De wet geeft duidelijkheid aan verhuurders: wat mag, en wat niet? En biedt huurders bescherming. Komen huurder en verhuurder er samen niet uit? Dan kunnen huurders dit ook melden bij hun gemeente. De gemeente kan dan, als het nodig is, ingrijpen.

Wat is er veranderd voor de huurder?
Huurders worden **beter beschermd** en kunnen **klachten indienen** bij de gemeente.

Wat is er veranderd voor de verhuurder?
Verhuurders hebben duidelijkheid **welke regels** voor hen **geldt** bij de verhuur van woon- of verblijfsruimten.

Wat is er veranderd voor de gemeente?
Gemeenten **handhaven** deze regels, hebben een **meldpunt** ingericht en kunnen een **verhuurvergunning** instellen.

De regels voor verhuurders en verhuurbemiddelaars gaan over:

- ✓ **Borg**: maximaal 2 maanden kale huur
- ✓ **Bemiddelingskosten**: zijn voor de verhuurder als deze de bemiddelaar inschakelt
- ✓ **Huurovereenkomst** schriftelijk vastleggen
- ✓ **Rechten en plichten huurder**: de huurder ontvangt deze informatie op schrift
- ✓ **Servicekosten**: alleen gemaakte kosten berekenen en jaarlijks overzicht sturen aan de huurder
- ✓ **Verhuurvergunning**: check bij de gemeente of deze nodig is
- ✓ **Intimideren en discrimineren**: voorkomen én tegengaan
- ✓ **Verhuur aan arbeidsmigranten**:
 - Huur- en arbeidsovereenkomst staan los elkaar;
 - Huurders ontvangen hun rechten en plichten op schrift in een taal die zij begrijpen.

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

www.volkshuisvestingnederland.nl

Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening

Informatie voor nieuwe huurders

Veel van deze informatie staat al in de algemene huurvoorwaarden, maar niet alles. Om te voldoen aan de informatieplicht hebben we een overzicht gemaakt waarin alle informatie staat. Nieuwe huurders krijgen deze als bijlage bij het huurcontract. De gemeenten Hengelo en Borne zijn verplicht per 1 januari 2024 een meldpunt te hebben en hierover te communiceren op de website. Dit hebben beide gemeenten gedaan.

Informatie voor zittende huurders

Aedes raadt corporaties aan om huidige huurders gelijktijdig te informeren met de huurverhoging. Dit advies nemen we over.

2. Duurzame woningen met focus op woonlasten

De groene draad in ons werk

Welbions wil haar steentje bijdragen aan een duurzamere wereld. Wij staan daarom voor een grote duurzaamheidsopgave. De groene draad in ons werk is dat we volop inzetten op verduurzaming van onze woningen. Hierbij hebben wij oog voor het wooncomfort en ligt de focus op de woonlasten van onze huurders. Hierdoor dragen we bij aan een duurzame stad en duurzaam dorp. In 2050 moeten alle woningen aardgasloos en CO₂-neutraal zijn. We noemen dit de groene draad in ons werk.

“De urgentie van verduurzaming is groter dan ooit”

2.1 Nationale prestatieafspraken

Op 30 juni 2022 zijn prestatieafspraken getekend tussen Aedes, de Woonbond, VNG en de minister Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening. Deze afspraken komen in de plaats van de Verhuurderheffing die door corporaties aan het Rijk moest worden afgedragen. Het realiseren van de afspraken kan wel lastig worden in een tijd waarin zowel de rente, materiaal- en grondstofprijzen en de inflatie stijgen. Maar mede gezien de problemen op de Nederlandse woningmarkt zal een tegenprestatie geleverd moeten worden.

Het uiteindelijke doel van de verduurzamingsopgave is om te zorgen dat er geen CO₂-uitstoot meer in de gebouwde omgeving is in 2050. Daartoe zullen alle woningen op termijn van het aardgas af moeten en op een andere bron moeten overstappen voor verwarming en warm water. Bij verduurzaming wordt ook de kwaliteit en het comfort van de woning verbeterd. Corporaties kunnen door hun omvang en schaal mogelijkheden een belangrijke startmotor zijn voor de warmtetransitie in de wijken waar zij veel bezit hebben.

Aanleiding voor ons om ons verduurzamingsbeleid voor het bestaand woningbezit in 2023 te herijken en aan te passen. Dit doen wij op basis van de gemaakte prestatieafspraken en onze eigen ambities binnen onze financiële reikwijdte, zoals opgenomen in ons toekomstbestendig businessmodel.

2.2 De groene draad in ons werk

Ook de energielasten van onze huurders vragen ons om een accentverschuiving. Eerder was ons duurzaamheidsbeleid primair gericht op de lange termijn doelstelling van 2050 CO₂-neutraal. Nu kijken we meer naar de korte termijneffecten, zoals de portemonnee van onze huurders. Wij hebben als corporatie geen invloed op de energieprijzen. Wel kunnen wij ervoor zorgen dat na 2028 onze woningen geen label E, F en G meer hebben.

Bij alles wat we doen, denken we na of en hoe er een bijdrage geleverd kan en moet worden aan het verduurzamen van ons woningbezit en aan de wijken waarin onze woningen staan. Hierbij zetten we vooral in op bewezen maatregelen en technieken. We willen de ruimte nemen om mee te doen aan pilots, zo mogelijk samen met marktpartijen. Bij voorkeur doen we dit samen met onze (Twentse) collega-corporaties.

Daarnaast hebben we oog voor klimaatadaptatie: in projecten houden we rekening met bijvoorbeeld hittestress, wateroverlast en droogte. Hierbij zoeken we afstemming met relevante partners zoals gemeente, waterschap en hoveniers. We zetten ons in om stap voor stap meer circulair te gaan bouwen, verbouwen en onderhouden. De markt is op dit moment echter nog niet zo ver, we blijven de marktontwikkelingen volgen.

Onze speerpunten voor duurzame woningen met focus op woonlasten

Verduurzamen woningen

Het merendeel van onze woningen heeft een goed energielabel. De woningen met energielabel E, F en G worden uiterlijk 2028 energetisch verbeterd, waardoor de netto warmtevraag wordt verlaagd en ze een labelsprong maken. Bij de keuze voor duurzaamheidsmaatregelen kiezen we zoveel mogelijk voor bewezen maatregelen en technieken die we bij veel van onze woningen kunnen toepassen. Denk aan: schil-isolatie, isolatieglas en zonnepanelen.

Bewustwording en woongedrag

De ervaring leert ons inmiddels dat we veel aandacht moeten hebben voor voorlichting aan onze huurders. Dit om bewustwording te creëren en daarmee hun woongedrag te veranderen en zuinig om te gaan met energie. Een duurzame woning levert bijvoorbeeld alleen een lagere energierekening op, en is alleen comfortabel, als de bewoner weet hoe hij met nieuwe systemen en apparaten in de woning moet omgaan. Daarnaast is het belangrijk voor huurders om te weten, dat je zo'n 15% kunt besparen op je energierekening als je bewust met energiegebruik omgaat. Welbions zet in op het meer ondersteunen van huurders op het gebied van duurzaam wonen.

Groen Welbions

We verduurzaamden onze bedrijfsvoering al flink de afgelopen jaren. Ook de komende periode kijken we voortdurend hoe we onze manier van werken kunnen verduurzamen. Onze medewerkers hebben hier een grote rol in; bij het bedenken van concrete doelen en ook qua gedragsverandering.

2.3 Organisatie Duurzaamheid Welbions

Om invulling te geven aan onze speerpunten is een Strategisch Team Duurzaamheid gevormd om de focus op de lange termijn te borgen. Daarnaast houdt de werkgroep Duurzaamheid zich bezig met de operationele zaken en het bewaken van de voortgang. In 2024 zal de duurzame aanpak binnen Welbions in de lijn belegd worden en zal het Strategisch Team Duurzaamheid opgaan in het Team Vastgoedsturing.

WoON Twente

Ook binnen de vereniging WoON Twente (Wonen Oost Nederland), het samenwerkingsverband van zestien Twentse woningcorporaties, wordt het belang van het verduurzamen van het woningbezit onderkend. Duurzaamheid is een van de thema's waarop samenwerking wordt gezocht tussen de corporaties, om innovaties aan te jagen en kennis te delen om opschaling, betaalbaarheid en versnelling van de energietransitie mogelijk te maken.

Woningcorporaties kunnen zich aanmelden als koploper, snelle volger of peloton op basis van zes benoemde duurzaamheidsthema's. Koplopers jagen innovatie na en testen deze, snelle volgers implementeren dit in projecten en uiteindelijk zorgt het peloton bij een geslaagde implementatie voor volume en kostenverlaging waarvan alle corporaties profiteren.

Welbions is koploper op twee thema's, te weten: opwekking en circulariteit. Snelle volger zijn wij op de thema's: besparing, opslag en klimaatadaptatie en voor het thema bewustwording en gedrag zitten we in het peloton.

2.4 Duurzaamheidsprojecten

Thermisch compartimenteren

Vanuit het innovatieprogramma van de Provincie Overijssel zijn twee testwoningen uit de jaren zeventig en tachtig begin 2023 uitgevoerd met het concept 'Thermisch compartimenteren'. Ook zijn deze woningen direct aardgasloos gemaakt. In april is de monitoring op de energetische prestaties opgestart. Mogelijke opschaling naar circa honderd woningen vindt plaats als monitoring uitwijst dat de vooraf gestelde doelen zijn bereikt.

Wij verwachten hiermee de betaalbaarheid te vergroten en een antwoord te hebben op het renoveren/verduurzamen van woningen binnen 'gespikkeld' bezit (particuliere koop- en sociale huurwoningen door elkaar), doordat de woningen van binnenuit verduurzaamd worden. Aangezien we veel woningen uit de jaren zeventig en tachtig binnen onze complexen verkocht hebben, kan dit concept een oplossing bieden voor de aanpak van veel nog te renoveren woningen. Begin 2024 worden de prestaties van de testwoningen geëvalueerd en bepaald of we doorgaan met dit concept.

Klimaatadaptatie

We zijn in 2023 samen met de gemeente Hengelo en pilot gestart in de wijk Bloemenbuurt om hemelwater op te vangen, te bergen en langzaam af te voeren en het voorkomen van hittestress. Begin 2024 zijn deze woningen opgeleverd. Met de gemeente Hengelo en Waterschap Vechtstromen onderzoeken we hoe te komen tot samenwerking, prestatieafspraken en structureel beleid ten aanzien van klimaatadaptatie. Als stedelijke woningcorporaties zijn wij aangesloten bij het Klimaat Adaptieve Stedenband (KAS). Naast de stedelijke woningcorporaties nemen de gemeenten Hengelo, Almelo en Enschede en Waterschap Vechtstromen hieraan deel.

Daarnaast hebben we in het wooncomplex Kasbah, gemeentelijk monument, 102 regentonnen geplaatst op de dakterrassen. De regenton blijft bij mutatie achter bij de woning en is in bruikleen.

Warmtenetten

Het verduurzamen van de energiebron voor warmtelevering is een belangrijke doelstelling in de reductie van de CO₂-uitstoot. Het gebruik maken van warmtenetten voor de warmtevraag speelt hierin een zeer belangrijke rol met een potentieel van meer dan 100.000 woningen in Twente. Binnen de Proeftuin Aardgasvrije Wijken onderzoeken wij met de gemeente Hengelo binnen de wijk Nijverheid naar de mogelijkheden. Daarnaast onderzoeken wij de uitbreiding van het bestaande warmtenet in de Berflo Es voor het aansluiten van bestaande woningen. Vooral het financiële vraagstuk is een belangrijk onderdeel. Het Rijk onderkent het belang van het gebruik van warmtenetten en stimuleert de aanleg hiervan door subsidies beschikbaar te stellen om de exploitatie van warmtenetten financieel aantrekkelijker te maken. Ook de gemeente Borne is gestart om een eerste wijk van het aardgas af te halen. Dit betreft de wijk Wensink-Zuid. In 2023 zijn enkele bijeenkomsten met bewoners georganiseerd. Het ging hierbij vooral om de rol en verantwoordelijkheden die gemeente, woningcorporatie, huurders en particuliere woningeigenaren hebben binnen deze energietransitie. Dit heeft nog niet geleid tot de benodigde duidelijkheid.

Goudenregenstraat twee appartementen aardgasvrij maken

In 2021 zijn twee appartementen aan de Goudenregenstraat uit de jaren zeventig aardgasvrij gemaakt. Deze pilot woningen zijn met minimale isolatiemaatregelen omgebouwd naar een all-electric woning. Er is gekozen is voor een warmtepomp die de woning van warmte en warm tapwater kan voorzien. Met deze pilot onderzoeken we of bouwkundige isolatiemaatregelen nodig zijn om woningen aardgasvrij te maken en wat de gevolgen zijn als we dit niet uitvoeren. Deze woningen zijn het afgelopen jaar gemonitord op de geleverde energieprestaties. Hoewel in april 2024 de evaluatie zal plaatsvinden, lijkt het dat het toepassen van een all-electric midden temperatuur warmtepomp, zonder verdere isolerende maatregelen, onvoldoende warmtecomfort biedt en een hoge energierekening.

Plaatsen zonnepanelen

Individuele aanvragen

In 2023 zijn op basis van individuele aanvragen bij 377 woningen 2.827 zonnepanelen geplaatst. Dit is een toename ten opzichte van 2022 (316 woningen en 2.300 zonnepanelen). In 2021 waren dit nog 139 woningen met 1.002 zonnepanelen. De interesse in zonnepanelen is iets minder geworden na de energiecrisis. De aanvragen zijn echter wel serieuzer en de respons is groter.

De reden van terugloop in aanvragen is ook omdat wij op de website hebben vermeld dat we een stop hebben voor het plaatsen van zonnepanelen. Alle aanvragen vanaf 1 april 2023 zijn op een wachtlijst geplaatst en worden in 2024 opgepakt. Om een inhaalslag te maken is er ook een tweede leverancier voor het plaatsen van zonnepanelen aangetrokken in 2023.

Projectmatig

In 2023 zijn in totaal zes projecten afgerond waar PV-installaties zijn aangebracht. Er zijn bij 222 woningen zonnepaneleninstallaties gemonteerd. Het gemiddelde deelnamepercentage in de projecten was 78%. Dit is wat lager vergeleken met 2022 met 80%. Er zijn 1.578 panelen geplaatst met een totaal vermogen van 842.371 Wp en een totaal verwachte opbrengst van 580.855 kWh per jaar.

SpUk (Specifieke Uitkering) gemeente Borne

De SpUk-regeling is door de overheid beschikbaar gesteld aan gemeenten voor de aanpak van energiearmoede. Dit is een project geweest in samenwerking met de gemeente Borne met als doel de financiële lasten van de inwoners te verminderen, maar ook bij te dragen aan bewustwording en gedrag.

Huurders met een laag besteedbaar inkomen kwamen hiervoor in aanmerking en konden een aanvraag doen voor zonnepanelen. Hierdoor werd de gebruiksvergoeding per zonnepaneel gehalveerd en de kosten voor 50% via de SpUk-subsidie gefinancierd. Het resultaat is dat veertig huishoudens in Borne zijn voorzien van een zonnepaneleninstallatie en hebben hierdoor een fors lagere energierekening.

Elektrische laadpunten

In 2023 is gestart met het beleidsmatig aanpakken van het plaatsen van elektrische laadpunten. De vraag naar elektrische laadpunten neemt toe. Voor eengezinswoningen zijn in de regel de gemeenten verantwoordelijk voor het plaatsen van elektrische laadpalen in de openbare ruimte. Voor appartementencomplexen ligt dit ingewikkelder. Daarom hebben we besloten om eerst een goede inventarisatie te doen naar de mogelijkheden per appartementengebouw. Op basis van deze inventarisatie zal in 2024 beleid worden opgesteld en tot uitvoering worden overgegaan.

2.5 Energielabels en CO₂-uitstootverlaging

De energielabels van woningen en bedrijfsruimtes worden op basis van NTA 8800 rekenmethodiek opgesteld en op basis van huidige (pre-)labels gerapporteerd. Verbeteringen, binnen woningmutaties, individuele wensen van bewoners en projecten, leiden bovendien tot verbetering van de labels. De gegevens worden dagelijks bijgewerkt.

De energiewaarde wordt tegenwoordig uitgedrukt in EP2-waarden. Welbions hanteert de waarde van een gemiddeld labelniveau B. Dit komt in de rekensystematiek uit op een EP2-waarde beneden de 190,00 kWh/m². De gemiddelde EP2-waarde van Welbions is ruim onder het landelijke gemiddelde van de Aedes benchmark (186,8 kWh/m²) en bedroeg in juli 2023 178,7 kWh/m² en eind 2023 176,04 kWh/m². Dit is een B label. Van verschillende woningen is de tien jaar geldigheidsduur van het label verlopen. Om een goed toekomstbeeld te houden van de huurpotentie van ons bezit zijn ook dit jaar controles uitgevoerd en gegevens geactualiseerd voor het updaten van de EP2-waarden. Hier blijven we ook komende jaren extra aandacht aan besteden.

Tabel: Energielabels Welbions 2008 - 2023

Label	2008	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
A++++									24	32	113
A+++									117	207	209
A++	0	6	15	15	29	67	161	214	171	220	283
A+	0	41	72	92	109	128	150	225	888	1.049	1.246
A	541	1.764	2.751	3.340	3.876	4.529	4.861	4.926	4.200	4.234	4.734
B	1.918	3.505	3.122	3.192	2.790	2.423	2.482	2.626	2.496	2.759	2.615
C	4.321	4.063	4.502	4.374	4.309	3.931	3.699	3.483	3.594	3.424	3.373
D	2.914	2.333	2.123	1.943	1.870	1.746	1.606	1.532	1.117	905	892
E	3.208	1.757	1.227	1.120	951	890	853	781	673	545	537
F	2.080	843	543	347	254	330	318	295	393	375	286
G	770	250	129	136	101	153	153	128	516	450	176
TOTAAL	15.752	14.562	14.484	14.559	14.289	14.197	14.283	14.210	14.189	14.200	14.464

In 2014 en 2021 zijn de rekenmethodiek en de bijbehorende labelschaalverdeling aangepast en daarmee de oorzaak van de gewijzigde label aantallen.

Een nieuwe routekaart voor duurzaamheid in 2030

Er is een nieuwe routekaart voor duurzaamheid in 2030 opgesteld. Hierin zijn de Nationale Prestatieafspraken ook meegenomen.

In de routekaart voor duurzaamheid zijn richtinggevend de volgende prestaties opgenomen:

Omschrijving	Doel in 2030	Stand eind 2023	Is in %
Voldoen aan de isolatiestandaard *	4.200 woningen	2.363 woningen	56,3%
Aardgasvrije woning	2.800 woningen	1.165 woningen	41,6%
Geen E/F/G-label woningen meer in 2028	0 van de 14.464 woningen	1.053 van de 14.464 woningen	7,3%

*De isolatiestandaard houdt in dat een woning genoeg geïsoleerd is om aardgasvrij te kunnen worden (zie website www.rvo.nl).

CO₂-besparing

Corporaties in Nederland hebben met elkaar afgesproken om in 2050 een CO₂-neutraal woningbezit te hebben. De CO₂-uitstoot van ons woningbezit bedroeg in 2022: 32,91 en in 2023: 31,03 (kg/m²/jaar). Wij hebben in 2023 4,32% bespaard aan CO₂-uitstoot door minder gebruik van gas door met name plaatsing zonnepanelen, isolerende maatregelen en geen gasaansluiting bij nieuwbouw.

3. Voldoende betaalbare woningen

Kernopdracht 1

Op dit moment zit de woningmarkt op slot. Er is een tekort aan sociale huurwoningen, er is te weinig doorstroming en een flinke toename van statushouders en uitstroom beschermd wonen. Verschillende partijen zijn aan zet om dit probleem op te lossen. Ook wij kunnen hierin van betekenis zijn. Hierbij hebben we oog voor zowel mensen met lagere inkomens als mensen met een middeninkomen. Wonen is immers een eerste levensbehoefte; een woning moet voor iedereen toegankelijk zijn.

"Wonen is een eerste levensbehoefte"

3.1 Huurbeleid

Binnen ons woningbezit is elke woning gelabeld voor een bepaalde huurklasse. Op deze manier kunnen we elke doelgroep dezelfde kans op een woning bieden. In onderstaande tabel staat de verdeling van ons woningbezit naar huurklasse met in de laatste kolom het percentage waar we in ons huurbeleid naar streven.

Huurklasse	Grens 2023	2023	%	2022	%	Streef %
Goedkoop	≤ € 452,20	1.931	13,4%	2.131	14,9%	5%-10%
Aftoppingsgrens 1-2 persoonshuishoudens	≤ € 647,19	9.870	68,2%	8.388	58,7%	55%-75%
Aftoppingsgrens 3+ persoonshuishoudens	≤ € 693,60	1.085	7,5%	2.081	14,6%	10%-15%
Tot liberalisatiegrens	≤ € 808,06	1.137	7,9%	1.191	8,3%	5%-10%
Boven liberalisatiegrens	> € 808,06	441	3,0%	493	3,5%	3%-5%
		14.464	100%	14.286	100%	100%

In de tabel is tussen 2022 en 2023 een grote daling te zien in de klasse Aftoppingsgrens 3+ persoonshuishoudens en een grote stijging in de klasse Aftoppingsgrens 1-2 persoonshuishoudens. De oorzaak hiervan is de uitvoering van de wet eenmalige huurverlaging voor huurders met een lager inkomen per 1 juli 2023.

Huurverhoging 2023

Voor de huurverhoging per 1 juli 2023 is een percentage van 2,6% (inflatie) toegepast voor het volledige sociale woningbezit, vrije sectorwoningen, woonwagens, woonwagenstandplaatsen, Bedrijfs Onroerend Goed (BOG), garageboxen en parkeerplaatsen. Met uitzondering van circa 4.000 woningen die een huurverlaging ontvangen. Het gaat hierbij om huishoudens met een inkomen tot 120% van het sociaal minimum en een huurprijs van meer dan € 575,03 per maand. Van deze woningen wordt de huurprijs verlaagd naar € 575,03.

In 2023 is geen gebruik van de inkomensafhankelijke huurverhoging gemaakt en ook niet om huren onder de € 300 te verhogen met € 25. Enkele woningen, die onder het sociaalplan vallen of woningen met ernstige onderhoudsgebreken (woningen Drienerstraat), ontvangen geen huurverhoging.

Advies Ookbions

Huurdersbelangenvereniging Ookbions sprak in haar advies de waardering uit dat in deze financieel moeilijke tijden er generiek een huurverhogingspercentage wordt toegepast en huurders niet met extra huurverhogingen te confronteren. Wel heeft Ookbions geadviseerd om 2% in plaats van 2,6% toe te passen. Wij hebben hier gemotiveerd van afgeweken. Met de huurverlaging voor veel huishoudens per 1 juli 2023 wordt de betaalbaarheid voor een groot deel van de huurders verbeterd. Daarnaast leveren wij maatwerk, daar waar huishoudens in de knel dreigen te komen.

Bezwaar huurverhoging

Er zijn acht bezwaren tegen de huurverhoging ontvangen. Vier bezwaarschriften zijn door de Huurcommissie behandeld en afgewezen. De andere vier bezwaarschriften zijn door de huurders na uitleg ingetrokken.

Huurachterstanden en ontruiming

De huurachterstanden zijn in 2023 gedaald ten opzichte van 2022. Voor zittende huurders waren de vervallen posten eind 2023: € 614.000 (2022: € 660.000). Hiermee is de huurachterstand 0,52% (2022: 0,66%) van de jaarhuur. De huurachterstand van vertrokken huurders (inclusief overige vorderingen) was eind 2023: € 515.000 (2022: € 532.000). In 2023 is er een bedrag van € 175.000 afgeboekt (2022: € 249.000).

Het uit huis zetten van mensen willen we zoveel mogelijk voorkomen. Toch moeten we, ondanks ons ruimhartige incassobeleid, helaas in een aantal situaties toch de woning ontruimen. In 2023 zijn 37 aanzeggingen tot ontruiming geweest (2022: 32). Uiteindelijk zijn 13 woningen daadwerkelijk ontruimd (2022: 10): 9 op basis van huurachterstand en 4 op basis van overlast/hennep.

Huurderving

De totale leegstand is in 2023 met 4,4% gedaald ten opzichte van 2022. De frictieleegstand van de woningen komt uit op 0,54%. Dit is een grote stijging ten opzichte van 2022 (0,39%), maar wel weer in lijn met 2021 (0,56%). De stijging van de frictieleegstand is in de eerste helft van 2023 ontstaan, met name door de implementatie van WoningHuren.nl. De doorlooptijden zijn hierdoor opgelopen. We zien in de tweede helft van 2023 weer een daling van de frictieleegstand.

3.2 Woonruimteverdeling

Woningzoekenden

Het jaar 2023 stond in het teken van de overgang naar een regionaal woonruimteverdeelsysteem; WoningHuren. Op 28 maart zijn we hiermee gestart. Woningzoekenden die ingeschreven stonden voor een woning van Welbions zijn overgezet naar het nieuwe systeem. Vanwege deze overgang kunnen we de gegevens niet vergelijken met 2022. WoningHuren komt met een regiomonitor waarin alle gegevens rondom de woonruimteverdeling zijn opgenomen.

Slaagkans eigen inwoners

Door de komst van het regionaal woonruimteverdeelsysteem houdt Welbions de slaagkans voor inwoners van de gemeenten Borne en Hengelo extra in de gaten. Om de slaagkans in Borne te vergroten, heeft Welbions voorrangsregels ingevoerd. Het laatste kwartaal van 2023 is de slaagkans gemiddeld 50%. Dat betekent dat 50% van de woningen in Borne zijn toegewezen aan inwoners van de gemeente Borne. In Hengelo gebruiken we de voorrangsregels vooral voor nieuwbouwwoningen. In Hengelo ligt de slaagkans over 2023 gemiddeld op 50%.

Woningtoewijzing

De omstandigheden sinds het uitkomen van de Nationale Prestatieafspraken (NPA) in 2022 blijven veranderen en de opgave groeit. De vraag naar betaalbare woningen wordt alsmaar groter vooral door migratie en de zorgomgeving verschuift naar eigen regie met een wisselende samenstelling van zorg-

en welzijn professionals. We kijken naar nieuwe (slimme) woonoplossingen zoals tijdelijke woningen (containerwoningen) en dit brengt aanpassingen in het verhuurproces met zich mee. We willen ervoor zorgen dat deze tijdelijke woningen worden verhuurd aan de juiste doelgroepen die met spoed op zoek zijn naar een woning. Om de leefbaarheid hier beheersbaar te houden zorgen we voor een mix van reguliere en kwetsbare doelgroepen. Deze factoren hebben invloed gehad op de woningtoewijzingen in 2023.

Eind 2023 waren er 1.280 woningen (1.126 in 2022) in de sociale sector verhuurd aan huurders met een laag of middeninkomen. Meer dan 73% van de verhuurde sociale woningen hebben een lage huur, namelijk tot de zogenaamde aftoppingsgrenzen (€ 647,19 - € 693,60). De verhuringen van vrije sector woningen is ook gestegen van 50 in 2022 naar 66 dit jaar. De meesten hebben een netto huurprijs van € 875 per maand. Verhuringen van niet-woning eenheden, zoals bedrijfsruimtes, garages en parkeerplaatsen aan individuele huurders zijn ook toegenomen van 157 in 2022 naar 182 in 2023. Verhuringen aan (zorg)instanties zijn licht gedaald van 17 in 2022 naar 16 dit jaar.

Nieuwe woonoplossingen in de vorm van 'tijdelijke woningen', zoals de 200 containerwoningen, hebben bijgedragen aan de toename van nieuwe verhuringen. De 200 containerwoningen waren snel verhuurd aan diverse groepen jongeren, zoals Nederlandse en buitenlandse studenten, statushouders en reguliere jongeren met of zonder zorgbegeleiding.

Staatssteunregeling

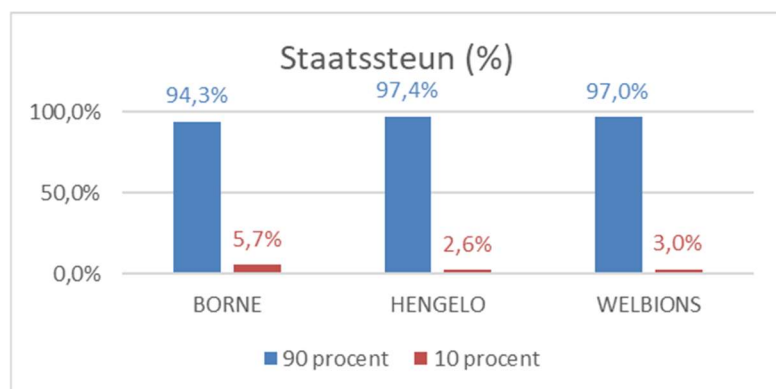
Vanaf 1 januari 2022 heeft Welbions gekozen om de vrije ruimte van 7,5% naar 10% te verhogen. Er wordt meer ruimte gegeven aan huishoudens met een inkomen boven de DAEB-inkomensgrenzen (tot een maximum van € 55.000) om een betaalbare woning te kunnen vinden.

Dit betreffen eenpersoonshuishoudens met een inkomen tot en met € 44.035 (prijspeil 2023) en meerpersoonshuishoudens met een inkomen tot en met € 48.625 (prijspeil 2023). De differentiatie geldt tot en met 2024.

We zien dat het percentage toewijzingen aan woningzoekenden met genoemd (midden)inkomen nog relatief laag is ten opzichte van de beschikbare ruimte. Wel is het percentage in 2023 met 1% gestegen ten opzichte van 2022.

Medio 2023 is het woningzoekendensysteem aangepast, zodat woningzoekenden met een middeninkomen kunnen reageren op beschikbare woningen boven de € 697. Ook is er actiever gecommuniceerd dat woningzoekenden met een middeninkomen kunnen reageren op het beschikbare woningaanbod.

Tabel 1. Staatssteunregeling 90%-10% (eigen toewijzingen)¹



Passend toewijzen

Een steeds groter deel van de huurders in de corporatiesector heeft een (zeer) laag inkomen. Door het opvolgen van het Rijkshuurbeleid in de afgelopen jaren, zoals de huurverlagingen en de gematigde jaarlijkse huurverhogingen heeft Welbions fors bijgedragen aan de betaalbaarheid van sociale huurwoningen.

¹ Alleen DAEB-woongelegenheden exclusief toewijzingen aan intermediairs.

Gemiddeld betalen de huurders van Welbions een kleiner deel van hun inkomen aan huur. Sinds de invoering van de passendheidsnorm in 2016 bleven de toewijzingen boven de norm van 95%. In 2023 heeft Welbions 99,5% van de nieuwe verhuringen passend toegewezen. Er is een marge van 5% voor niet-passend toewijzen. Deze ruimte wordt minimaal ingezet en meestal voor uitzonderlijke situaties, zoals huisvesting van statushouders in iets duurdere woningen vanwege gezinshereniging.

Tabel 2: Huur-inkomen aftoppingsgrenzen 2023²

Huurgrens		Inkomensgrens	
Maximale huurprijsgrens (liberalisatiegrens)	€ 808,06		
Aftoppingsgrens hoog	€ 693,60	Meerpersoonshuishouden (3+) < = € 34.575 (niet AOW) < = € 33.800 (AOW)	
Aftoppingsgrens laag	€ 647,19		
Kwaliteitskortingsgrens	€ 452,20		1-2 persoonshuishouden < = € 25.475 (niet AOW) < = € 25.075 (AOW)

Tabel 3. Passend toewijzen (eigen toewijzingen)

Norm		2023		2022	
		Aantal	Realisatie	Aantal	Realisatie
95%	Passend toegewezen	1.017	99,5%	842	98,5%
5%	Niet-passend toegewezen	5	0,5%	13	1,5%
100%	Totaal potentieel huurtoeslaggerechtigden	1.022	100%	855	100%
	Niet- potentieel huurtoeslaggerechtigden ³	258		221	
	Totaal nieuwe verhuringen (DAEB)	1.280		1.076	

Huisvesting bijzondere doelgroepen

We blijven continu aandacht houden voor mensen die kwetsbaar zijn. Vaak kunnen zij op eigen kracht geen woning vinden en hebben zij moeite om zelfstandig te wonen.

Directe toewijzingen

Welbions heeft 102 woningen direct toegewezen aan bijzondere doelgroepen (2022: 104). Hieronder vallen personen die uitstromen uit een instelling, personen met een WMO-indicatie, woningzoekenden met een toegekende urgentie en huurders die vanwege onderhoud of overlast zijn verhuisd.

Doorstroming

Bij nieuwbouwprojecten streven wij ernaar om 50% van de woningen te verhuren aan huurders die een lege woning van Welbions achterlaten. In 2023 hebben we bij twee nieuwbouwprojecten voorrang verleend aan huurders om op deze manier een verhuisketen op gang te brengen.

In juni 2023 heeft Welbions 29 appartementen aan de Brugstraat opgeleverd en er zijn 13 huurders van Welbions doorgestroomd naar deze appartementen. In de Bornsche Maten zijn er 12 sociale en 8 vrijesectorwoningen gebouwd en daarvan zijn er 7 verhuurd aan huurders die vervolgens een huurwoning achter hebben gelaten.

De Wooncoach heeft 38 woningen (2022: 24) direct toegewezen aan huurders. Dit zijn hoofdzakelijk gelijkvloerse woningen en seniorenwoningen. De hierdoor vrijgekomen huurwoningen zijn met voorrang voor huurders van Welbions geadverteerd, om zo de doorstroming voor onze huurders te bevorderen.

Urgentie

In 2023 hebben 79 woningzoekenden urgentie aangevraagd (2022: 76). Hiervan heeft de Urgentiecommissie in 31 situaties urgentie toegekend (2022: 18). Er zijn 18 aanvragen afgewezen (2022: 19). Uiteindelijk zijn 22 aanvragen niet doorgezet, omdat een aantal woningzoekenden zelf een

² De gemiddelde AOW-leeftijd in 2022 is 66 jaar en 10 maanden.

³ Nieuwe huurders met inkomen boven de inkomensgrenzen Wet huurtoeslag (tabel 2).

woning had gevonden (4 keer), of omdat een woningzoekende geen aanvullende gegevens heeft aangeleverd. 8 aanvragen zijn nog in behandeling.

Statushouders

In Hengelo heeft Welbions 21 woningen direct toegewezen aan statushouders. Hiermee hebben wij 61 statushouders gehuisvest. Daarnaast hebben wij 23 jonge statushouders gehuisvest in UNIT074 (zelfstandige containerwoningen in Groot Driene).

In Borne heeft Welbions 15 woningen toegewezen aan statushouders. Hiermee hebben wij 24 statushouders gehuisvest.

Zorg- en opvangorganisaties

De daling in het aantal directe nieuwe verhuringen aan zorginstellingen is voortgezet in 2023 (van zeventien in 2022 naar vijftien in 2023). Door het scheiden van wonen en zorg is de bekostiging van deze contracten niet altijd meer passend voor de corporatie of betaalbaar voor de zorginstelling. Welbions werkt samen met zorgorganisaties om kwetsbare doelgroepen passend te kunnen huisvesten. Vaker dan voorheen wordt rechtstreeks aan de client van een zorginstelling een woning verhuurd. We zien dat zorginstanties hun cliënten stimuleren om mee te doen aan het reguliere woonruimteverdeelsysteem. Hierdoor kunnen ze een woning zelfstandig huren, al dan niet in combinatie met een Woonplan waarin de zorgpartij ook het Woonplan medeondertekent. Daarnaast mogen zorginstellingen de gehuurde woningen onderverhuren onder bepaalde voorwaarden. Gemiddeld worden er vijftien eenheden per jaar onderverhuurd.

Leegstandsbeheer

Organisaties voor leegstandsbeheer vallen onder opvangorganisaties en moeten vanaf 2018 ook de woningen die zij beheren verantwoorden. Ad Hoc heeft 49 woningen en 14 bedrijfspanden van Welbions in beheer in 2023.

3.3 Bijzondere projecten

Eenmalige huurverlaging 2023

Huurders, die op 1 maart 2023 woonden in een zelfstandige huurwoning met een netto huurprijs hoger dan € 575,03 (prijspeil 2023) en een gezamenlijk huishoudinkomen in 2021 dat lager was of gelijk aan 120% van het sociaal minimum, kregen het recht op huurverlaging naar een netto huurprijs van € 575,03. De Belastingdienst heeft ons laten weten dat 3.916 huurders in aanmerking kwamen voor huurverlaging met een gemiddeld bedrag per maand van € 47,86.

Voor huurders waarvan het inkomen na 2021 is gedaald, kan de huurder tot uiterlijk 31 december 2024 zelf huurverlaging aanvragen. Er zijn in 2023 64 individuele aanvragen ingediend. Hiervan zijn er 57 gehonoreerd en 7 afgewezen. Gemiddeld bedrag van deze individuele aanvragen in 2023 is per maand € 87,12.

't Knelpunt

In 2018 zijn we, mede op initiatief van Ookbions, gestart met 't Knelpunt. Dit is een vorm van financieel maatwerk voor huurders met (mogelijke) betalingsproblemen. Door de eenmalige huurverlaging in 2021 zagen we het aantal aanvragen in 2022 teruglopen. Door de wet huurverlaging 2023 zien we dat er geen nieuwe aanvragen zijn binnengekomen in 2023. Ook het passend toewijzen heeft hierin een rol gespeeld.

Woonruimte voor vluchtelingen uit Oekraïne

Welbions heeft in 2022 de leegstaande woningen uit het project Mariastraat/Geerdinksweg ter beschikking gesteld aan de gemeente Hengelo voor de opvang van de vluchtelingen uit Oekraïne. De start van de sloop en nieuwbouw is hiervoor uitgesteld. Op 1 mei 2024 moet de gemeente deze woningen leeg opleveren aan Welbions, zodat er gestart kan worden met de uitvoering van de sloop en nieuwbouw op deze locatie. De vluchtelingen uit Oekraïne worden opgevangen in de gemeentelijke opvang vluchtelingen (voormalig Stads kantoor) aan de Hazenweg.

4. Goed onderhouden woningen

Kernopdracht 2

Bij het onderhoud aan onze woningen houden we zoveel mogelijk rekening met de wensen van de huurders van nu en van de toekomst. Al onze woningen voldoen aan een basiskwaliteit. Bij het uitvoeren van een reparatie, bij het opleveren van een woning aan een nieuwe huurder en bij het uitvoeren van planmatig en groot onderhoud is de basiskwaliteit ons uitgangspunt.

“We houden rekening met de wensen van de huurders van nu en van de toekomst”

4.1 Ontwikkeling van ons vastgoed

De richting voor de gewenste ontwikkeling van ons vastgoed ligt vast in het portefeuillebeleid dat eind 2023 is herzien. De koers is erop gericht om de woningvoorraad (weer) te laten stijgen vanwege de grote druk op de woningmarkt. De koers is afgestemd op de Nationale Prestatieafspraken die in 2022 zijn gemaakt, die erop gericht zijn het woningtekort in Nederland op te lossen.

De in 2021 ingezette halvering van de verkopen wordt ook de komende jaren voortgezet. Ook dit helpt de druk op de woningmarkt (iets) te verminderen. Het streven is om in 2024 en 2025 jaarlijks maximaal 20 tot 25 woningen te verkopen. Deze vermindering van de verkopen zetten we ook de komende jaren voort. Verder wordt de druk op de huurwoningmarkt verminderd door het toevoegen van een groot aantal flexwoningen en woonunits. Een voorbeeld hiervan zijn de 200 containerwoningen voor eenpersoonshuishoudens die medio 2023 zijn geplaatst in Groot Driene.

De nieuwbouwproductie stijgt de komende jaren naar gemiddeld 125 woningen per jaar. We werken met een ambitiebegroting waarbij we er naar streven om dit aantal nog meer te verhogen. Het aantal ingrijpende verbeteringen (inclusief verduurzaming) blijft gemiddeld 350 woningen per jaar.

De samenstelling van het bezit is:

	2023	2022
DAEB woonruimte	13.534	13.542
DAEB intramuraal vastgoed	305	335
Niet-DAEB woonruimte	425	407
Totaal woningen in eigendom	14.264	14.284
DAEB containerwoningen	200	0
Totaal woningen	14.464	14.284
DAEB maatschappelijk vastgoed	49	53
Niet-DAEB parkeergelegenheid	1.766	1.684
Niet-DAEB bedrijfsruimte	105	112
Totaal niet woningen	1.920	1.849
Totaal aantal verhuureenheden	16.384	16.133

Mutaties in woningbezit:

	2023	2022
Nieuwbouw/transformatie	60	27
Aankoop	36	2
Verkoop woningen	-31	-22
Sloop	-85	-38
Totaal in eigendom	-20	-31
Containerwoningen	200	0
Totaal woningen	180	-31

4.2 Verkoop

Welbions verkoopt om verschillende redenen beperkt ook woningen, bijvoorbeeld:

- Om in wijken en buurten een betere mix te krijgen in huur- en koopwoningen.
- Of om de keuzevrijheid voor een huur- of koopwoning van mensen met een lager of middeninkomen te vergroten.
- Maar ook omdat woningen minder goed passen in onze wensportefeuille.

Bijkomend voordeel is dat dit ook financiële middelen oplevert om noodzakelijke investeringen te doen.

In 2023 verkochten we 31 woningen, waarvan 30 DAEB en 1 niet-DAEB. Van de 30 DAEB-woningen verkochten we 3 woningen aan zittende huurders en 4 aan huurders. Er zijn 10 KoopGarant woningen teruggekocht en 6 weer doorverkocht (waarvan 2 woningen al in 2022 waren teruggekocht).

In 2023 hebben wij 1 bedrijfspand (leegstaand MOG) verkocht aan een particuliere belegger.

Tot slot hebben we 1 wooncomplex in Hengelo van Ons Huis aangekocht (taakoverdracht middels een activa-passiva transactie).

4.3 Dagelijks onderhoud

Binnen het dagelijks onderhoud bij Welbions onderscheiden we het mutatieonderhoud en het reparatieonderhoud. Met onze eigen onderhoudsdienst voeren we minimaal 75% van alle werkopdrachten uit. In 2023 zaten we hier boven. Het overige besteden we uit aan onze vaste comakers. Dit zijn veelal specifieke werkzaamheden voor disciplines die we niet zelf in huis hebben.

Om de energiearmoede tegen te gaan is (op verzoek) door de onderhoudsdienst de energiebox ingezet voor het uitvoeren van kleine praktische duurzaamheidsmaatregelen in de woningen, waar het terugbrengen van de energielasten van belang is.

In de onderstaande tabel is een overzicht gegeven van de bestede budgetten reparatie- en mutatieonderhoud en in de laatste rij een overzicht van de hoeveelheid uitgevoerde werkopdrachten dagelijks onderhoud.

	2023	2022
Uitgaven mutatieonderhoud	€ 3.600.000	€ 4.100.000
Uitgaven reparatieonderhoud	€ 4.065.000	€ 5.100.000
Opdrachtbonnen dagelijks onderhoud door eigen dienst uitgevoerd (mutatie en reparatie)	Circa 27.600	Circa 27.000

Mutatieonderhoud

In 2023 is er gestuurd op het verkorten van de doorlooptijd van het mutatieonderhoud. Hierdoor komen woningen eerder beschikbaar voor huurders, is er minder leegstand en is de huurderving naar beneden gegaan. Ook is er veel tijd gestoken in het nieuwe KOMOP-onderhoudscontract voor de komende drie jaar. Samen met de comakers sturen we binnen deze nieuwe overeenkomst nog beter op doorlooptijd, kwaliteit en kosten. In 2024 wordt hiermee ingezet op een daling van de onderhoudskosten.

Klantwaardering

De huurderswaardering blijft onverminderd hoog met een 8,2. Dit willen we graag vasthouden.

Elektrische kookplaat

Onze eigen onderhoudsdienst levert een goede bijdrage aan de verduurzaming van ons bezit en maakt het mogelijk dat onze huurders kunnen overstappen naar elektrisch koken. Hiervoor worden de voorzieningen aangelegd. Onze huurders zijn hier zeer blij mee.

4.4 Nieuwbouw

Opgeleverd

Molenstraat / Molensteeg



In april 2023 is het pand aan de Molenstraat opgeleverd. Dit winkelpand, gesitueerd in het kernwinkelgebied van Hengelo is getransformeerd van een voormalige destilleerderij en slijterij naar vijf woningen en een bedrijfsruimte. Met deze geslaagde transformatie dragen we bij aan een verbetering van het woonklimaat in de binnenstad.

Marskant

In de zomer van 2022 is gestart met de bouw van woongebouw 'De Spijkerij' dat tegen het centrum van Hengelo aan ligt. Het gebouw omvat 29 appartementen in de sociale sector. Alle eenheden hebben een inpandige berging op de begane grond en een parkeerplek op het achtergelegen afgesloten parkeerterrein. Het complex kenmerkt zich door een massief volume aan de Marskant en meer kleinschalige volumes aan de Brugstraat. Oplevering heeft in juni 2023 plaatsgevonden en voor de zomervakantie hebben alle bewoners hun intrek genomen.



Beekstraat



In dezelfde periode is ook gestart met de bouw van vijf stadswoningen aan de Beekstraat, recht tegenover de bioscoop van Hengelo. Het bijzondere van deze woningen is de inpandige ruimte voor het parkeren van een auto. Het wonen vindt plaats op de eerste verdieping en slapen op de tweede verdieping. De woningen worden verhuurd in de vrije sector en zijn in oktober 2023 in gebruik genomen.

Bornsche Maten



Welbions streeft ernaar om met een zekere regelmaat een aantal huurwoningen toe te voegen in de nieuwbouwwijk Bornsche Maten. De woningen in dit gebied worden ontwikkeld en gebouwd door een bouwcombinatie van vijf aannemers. Aan deze combinatie heeft Welbions 2022 opdracht gegeven voor de realisatie van twintig huurwoningen in de wijk 'Eschwonon'. Midden in de wijk ligt een centraal park dat de wijk een bijzonder karakter geeft. Veertien van de twintig woningen liggen direct aan dit park. De ruime ééngezinswoningen met drie slaapkamers zijn in mei 2023 opgeleverd.

Tiny Houses Veldwijk Zuid

In Veldwijk Zuid hebben wij samen met de gemeente Hengelo een locatie beschikbaar gesteld waar de Coöperatie Tiny Houses een veertiental Tiny Houses kan plaatsen. In de zomer van 2023 zijn de eerste bewoners hier komen te wonen. Een bijzondere woonvorm voor mensen die kleinschalig en klimaatadaptief willen wonen.

Nieuwbouw in uitvoering

Industriestraat

In het vierde kwartaal van 2023 zijn we gestart met de bouw van twintig huurwoningen aan de Industriestraat. Het gaat om veertien gezinswoningen en zes appartementen. De woningen zijn gelegen in Hart van Zuid. Naast dit perceel gaat Welbions een kleine strook grond verkopen, zodat een particuliere ontwikkelaar daar veertien koopwoningen kan bouwen. Beide ontwikkelingen samen zorgen voor een mooi gevarieerd buurtje tussen het ROC van Twente en het Dikkerscomplex.



Theresiastraat

Dit project omvat de sloop en nieuwbouw van woningen aan de Theresiastraat in de wijk Nijverheid. Een blok met 24 verouderde duplexwoningen is gesloopt en we bouwen op dezelfde locatie zeventien nieuwe duplexwoningen en drie maisonnettes.

Eind 2023 is de paalfundering aangebracht. In het derde kwartaal van 2024 zal het gebouw in gebruik worden genomen.



Kasbah



Gelijktijdig met de grootonderhoudswerkzaamheden (zie verderop in dit hoofdstuk bij 4.6) worden er zeven levensloopbestendige woningen gebouwd op de plek van de lege en verloederde winkelstrip. De oudere bewoners van de Kasbah kunnen dan doorstromen naar deze woningen op maaiveldniveau. Vanwege enkele bezwaren is de start van de werkzaamheden uitgesteld van september 2023 naar maart/april 2024.

Bloemenbuurt

In de Bloemenbuurt worden er 38 nieuwbouwwoningen gerealiseerd, bestaande uit 10 levensloopbestendige woningen en 28 eengezinswoningen. Van deze laatste groep zijn er 8 verkocht. De huurwoningen worden als EPV-woningen uitgevoerd. De werkzaamheden zijn in april 2023 gestart. De eerste woningen worden in januari 2024 opgeleverd.



In samenspraak met de gemeente Hengelo wordt de bestaande infrastructuur in de buurt onder handen genomen. Er wordt een infiltratieriool aangelegd om de waterhuishouding in de buurt te verbeteren. Daarnaast wordt de bestaande bestrating vervangen door nieuwe. Dit zorgt samen met de bouw van de nieuwbouwwoningen voor een verbetering van de leefomgeving.

Flexwoningen Bandoengstraat

In mei 2022 is opdracht verstrekt voor de bouw van 42 flexwoningen aan de Bandoengstraat in Hengelo. De woningen zijn bedoeld voor jongeren, speedzoekers en diverse arbeidsmigranten. De grond aan de Bandoengstraat is van de gemeente. Er zijn afspraken gemaakt over de looptijd en het weer opleveren van de grond na afloop van de looptijd.



Afgelopen december zijn we gestart met de grondwerkzaamheden. De eerste woningen worden in mei 2024 bewoond.

De Sluis

Op het Gezondheidspark wordt dit voormalig bedrijfsgebouw omgebouwd tot 24 kleine appartementen en een behandelcentrum. De appartementen worden betrokken door cliënten van Tactus Verslavingszorg. Het behandelcentrum wordt ook door Tactus gebruikt voor thuiswonende cliënten. De cliënten van Tactus hopen rond de bouwvak de appartementen te betrekken.



Projecten in ontwikkeling

Airey-flats

In 2023 heeft Welbions het besluit genomen om 144 woningen verdeeld over zeven portiekflats in Hengelo te slopen. De zogenaamde Airey-flats in de Sterrenbuurt worden in twee fases gesloopt. We slopen eerst de drie hoge flats aan de Venus- en Saturnusstraat en bouwen hier terug. Om vervolgens een jaar later de sloop en nieuwbouw van de vier flats van drie lagen op te pakken aan de Sirius- en Jupiterstraat. De verwachting is dat halverwege 2025 gestart kan worden met de sloop en nieuwbouw van de eerste fase.



Op dezelfde plek bouwen we nagenoeg hetzelfde aantal huurwoningen terug als bestaand. De woningen hebben een of twee slaapkamers en zijn geschikt voor meerdere doelgroepen. We kopen de woningen gezamenlijk in met andere Twentse corporaties door mee te doen aan een regionale uitvraag via Bouwstroom Twente. Welbions verwacht dat schaalvoordeel en een efficiënte samenwerking een positieve bijdrage zal leveren aan de betaalbaarheid van de woonconcepten.

Berflo Es fase 3

In 2023 hebben we het oude ontwerp met patio-woningen ingeruild voor een plan met twee rijen van ieder zes woningen. Die zes woningen bestaan uit vier levensloopbestendige woningen en twee koopwoningen voor gezinnen. Het plan blijft goed aansluiten bij de eerder gebouwde woningen in deze buurt en steekt bedrijfseconomisch beter in elkaar. In het tweede kwartaal van 2024 verwachten we te kunnen starten met de bouw.



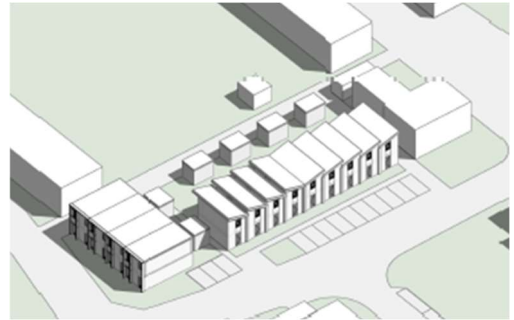
Flexwoningen Heraklesstraat

Aan de Heraklesstraat komen twintig grondgebonden woningen voor eenpersoonshuishoudens. Eind 2023 is de omgevingsvergunning ingediend. We verwachten dat deze woningen ook in de tweede helft van 2024 geplaatst kunnen worden.



Flexwoningen Stadionlaan

Aan de Stadionlaan komen dertien grondgebonden, modulaire woningen bestaande uit vier gezinswoningen en negen woningen voor starters. Eind 2023 is de omgevingsvergunning hiervoor ingediend en is de buurt geïnformeerd. We verwachten dat deze woningen in de tweede helft van 2024 worden geplaatst.



Flexwoningen Tichelkampweg

De Tichelkampweg is door de gemeente Borne aangewezen als locatie voor flexwonen. We bouwen hier 24 woningen voor een- en tweepersoonshuishoudens.



Deze appartementen hebben pultdaken met zonnepanelen, zodat ze voldoen aan EPV 2.0.

Eind 2023 is de omgevingsvergunning aangevraagd en we verwachten dat de woningen in oktober 2024 geplaatst worden.

Klooster Borne

Medio 2023 heeft Aveleijn het rijksmonument in Borne verlaten. Toen bekend werd dat Aveleijn zou vertrekken is Welbions een onderzoek gestart naar de mogelijkheden voor het Klooster en de Kloosterhof. Uit een extern onderzoek kwam naar voren dat het oude klooster verbouwd kan worden tot zes à acht woningen. De laatste aanbouw (Kloosterhof) kan het beste gesloopt worden om er nieuwe appartementen voor terug te bouwen.

Met de uitkomsten van dit externe onderzoek wordt samen met een architect gekeken naar de mogelijkheden van transformatie van het oude klooster naar zes tot acht appartementen en de nieuwbouw van 18 tot 24 kleinere appartementen binnen het bestaande bestemmingsplan. Onder deze kleine appartementen wordt een half verdiepte parkeergarage aangelegd. Er is nog even gedacht aan het behouden van de Kloosterhof, waarbij we deze ombouwen naar appartementen. Deze optie is komen te vervallen, omdat er niet kan worden voldaan aan de parkeernorm van de gemeente; de parkeerdruk in de buurt wordt dan te groot. In 2024 hopen we de planvorming af te ronden waarna er in 2025 gestart kan worden met de (ver)bouw.



Kwartelstraat

Aan de Kwartelstraat sloopt Welbions 28 verouderde gezinswoningen. Op dezelfde plek in dezelfde structuur bouwen we 28 sociale huurwoningen, waarvan zes levensloopbestendige woningen, terug. Met de bouw van die zes levensloopbestendige woningen, telkens op de kop van een bouwblok, maken we meer verbinding met de directe buurt en zorgen we ervoor dat mensen in Klein Driene kunnen doorstromen naar een seniorenwoning.



De werkzaamheden zijn inmiddels opgedragen. De werkzaamheden starten in april 2024 en worden de eerste helft 2025 opgeleverd.

Lange Wemen (Horecawand)



Een project dat een lange aanlooptijd nodig had, maar uiteindelijk is de kogel door de kerk. Welbions gaat 39 appartementen bouwen op een prominente plaats in het centrum van Hengelo en wel tegenover het stadhuis.

Er worden 31 kleine appartementen gebouwd en 8 appartementen die boven de toeslaggrens worden verhuurd. Onder de appartementen is een verhuurbare ruimte gepland. Deze wordt door de ontwikkelaar separaat verkocht.

De start van de werkzaamheden staat gepland voor april 2024. Eind 2025 wordt de oplevering verwacht.

Mariastraat / Geerdinksweg

In het voorjaar van 2023 hebben we opnieuw een besluit genomen over deze omvangrijke sloopnieuwbouwopgave. Door de huisvesting van vluchtelingen hebben we dit plan twee jaar geparkeerd. We hebben het plan opnieuw tegen het licht gehouden en op een aantal onderdelen aangepast. We slopen 107 woningen en bouwen er 102 terug. Hiervan verkopen we zelf 23 woningen, verhuren er 15 in de vrije sector en de overige 64 woningen verhuren we in het sociale, betaalbare segment. Ondanks dat we wat bezuinigingen hebben doorgevoerd past het plan nog steeds goed bij het karakter van de Nijverheid. Ook hebben we koers gehouden door gedifferentieerd terug te bouwen. Hiermee versterken we de vitaliteit van de buurt.



In november 2023 hebben we op basis van alle aanpassingen opnieuw de omgevingsvergunning aangevraagd. We verwachten dat we voorjaar 2024 gaan slopen en dat we direct na de zomer van 2024 kunnen starten met de nieuwbouw.

Theresiastraat fase 2

Aan de Theresiastraat starten we aansluitend op fase 1 een nieuwe ontwikkeling op het achterterrein waar nu oude garageboxen staan. Met KAW architecten hebben we een schetsontwerp gemaakt voor dertien extra woningen. We verwachten dat we in het najaar van 2024 kunnen starten met de bouw van deze fase.



Ontwikkeling van extra woningen op het Gezondheidspark

Op het Gezondheidspark zijn we voornemens om op twee locaties extra woningen toe te voegen.

Het gaat om:

- 25 woningen aan de Deldenerstraat op een eigen grondpositie naast Trivium Meulenbelt Zorg (TMZ), waarbij we inzetten op appartementen voor senioren.
- 32 appartementen die we van een ontwikkelaar afnemen nabij het Station Gezondheidspark voor een brede doelgroep (plan Erve Berchus).

Beide ontwikkelingen zijn in 2023 haalbaar gebleken en worden nu verder voorbereid. We verwachten dat eind 2024/begin 2025 beide projecten in uitvoering kunnen komen.



Schalkburgerstraat

Aan de Schalkburgerstraat wordt een voormalige bedrijfsruimte, welke onderdeel is van een wooncomplex, omgebouwd tot twee woningen in de middenhuur wat goed past in deze buurt. Het pand staat in een woonbuurt en is daardoor niet meer geschikt voor bedrijfsactiviteiten. De verwachting is dat medio 2024 wordt gestart met de werkzaamheden.

Sloetsweg

Aan de Sloetsweg wordt een plan ontwikkeld voor twintig appartementen en drie eengezinswoningen. De appartementen worden gebouwd op de plek van de voormalige voedselbank. De zorgwoningen zullen worden verhuurd aan Estinea. Estinea is een zorgpartij die zorgt voor de juiste ondersteuning voor jongeren met een handicap, zodat zij zelfstandig kunnen wonen.

De woningen worden op de naastliggende parkeerplaats gebouwd. Deze worden regulier verhuurd.



De verwachting is dat er in de loop van 2024 gestart kan worden. Door het vele prefabriceren van elementen is de verwachting dat de bouw snel gaat. Start bouw is naar verwachting eind 2024.

4.5 Nieuw in beheer

Groot Driene, 200 units

In de wijk Groot Driene zijn 200 containerwoningen gebouwd. Deze woningen worden gebruikt voor verschillende doelgroepen, waaronder studenten, spoedzoekers en statushouders. Vanaf juli 2023 zijn de woningen opgeleverd. Met deze nieuwe woningen hopen we de druk op de huurmarkt te verminderen.



Op het terrein is ook een ontmoetingsruimte gerealiseerd waar bewoners samen kunnen komen. Bewoners kunnen hier samen koken, spelletjes spelen etc. Ook is hier de wasmachineruimte.

4.6 Onderhoudsprojecten

Opgeleverd

184 woningen Kasbah

De grootonderhoudswerkzaamheden aan 184 woningen in de Kasbah zijn voor de jaarwisseling opgeleverd. Omdat de Kasbah een gemeentelijk monument is, is er veel overleg geweest met de gemeente Hengelo, de erfgoedcommissie en de huurders.



De daken, kozijnen en onderkant van de vloeren zijn gerepareerd, vervangen en waar mogelijk verduurzaamd. Dit is gedaan met oog voor de historie van de Kasbah, waarbij zoveel mogelijk in oude glorie is hersteld, bijvoorbeeld door het vervangen van kunststof kozijnen voor houten kozijnen en het terugbrengen van de oorspronkelijke kleurstelling van de Kasbah.

35 woningen Wethouder Kampstraat en omstreken.

Deze woningen in Berflo Es Zuid verkeerden zowel technisch als wat betreft de energieprestatie in matige tot zeer matige staat. In 2022 is gestart met de uitvoering van een verbeterplan. Dit project is het eerste kwartaal van 2023 afgerond.

De (asbesthoudende) daken zijn vervangen, de gemetselde gevels aangepast en hersteld, en de kozijnen vervangen. Verder zijn de woningen geïsoleerd en de badkamers, keukens en toiletten vervangen. Ook is er een ventilatiesysteem aangebracht en zijn de technische installaties verbeterd. Tot slot heeft bijna 80% van de bewoners gekozen voor zonnepanelen.



43 woningen Zwavertshoek

Eind 2023 zijn de onderhoud- en verbetermaatregelen in dit complex in de wijk Groot Driene afgerond. Uiteindelijk zijn de onderhoudsmaatregelen bij veertig woningen uitgevoerd en de verbetermaatregelen (isolatie) bij 30 woningen. De bewoners van tien woningen hebben de isolatiemaatregelen geweigerd.

De maatregelen bestonden voornamelijk uit het herstellen van het dakbeschot, de betonnen luifels, het voegwerk en het vervangen van de dakpannen, dakramen, dakgoten en kozijnen. In de woningen zijn diverse keukeninrichtingen vervangen, ventilatiesystemen aangepast en technische installaties verbeterd. Verder is de energieprestatie fors verbeterd door verschillende isolerende maatregelen.

Tot slot heeft ongeveer 50% van de bewoners gekozen voor zonnepanelen.

Daken Veldwijk



In 2023 zijn de werkzaamheden aan de daken van 44 woningen afgerond. Er is in dit project gekozen om een alternatief voor een traditioneel dak toe te passen: een geïsoleerd stalen dak. In eerste instantie waren de bewoners sceptisch en werden er forse beeldkwaliteitseisen voor de wijk gesteld. Mede doordat duidelijk werd dat er niet ingeboet werd op de technische kwaliteit en isolatiewaarde, en de daken op termijn herbruikbaar zijn, is de keuze voor deze aanpak in stand gebleven. Bewoners konden ervoor kiezen om binnen dit project zonnepanelen te plaatsen, ongeveer de helft heeft hiervoor gekozen.

Projecten in uitvoering

Flats Weideweg

Begin 2023 is gestart met groot onderhoud van 156 portiekflatwoningen. Het doel is om de woningen klaar te maken voor de komende dertig jaar. Er vinden werkzaamheden plaats aan de buitenschil van de gebouwen met als doel de energielasten van de bewoners te verminderen. Een innovatief en duurzaam aspect hierbij is dat er gebruik wordt gemaakt van circulair glas. Ook wordt de brandveiligheid in dit complex verbeterd en wordt het aanwezige asbest in de woningen verwijderd. Tot slot worden de installaties aangepakt. Er worden voorbereidingen getroffen om de woningen op termijn gasloos te kunnen maken, de ventilatievoorzieningen worden verbeterd en elke woning krijgt zonnepanelen. Dit project gaat naar verwachting een jaar duren.



'De Uitkijk'

In 2023 zijn we gestart met het verbeteren van de brandveiligheid van 36 woningen, om hiermee te voldoen aan het Bouwbesluit. De nadruk ligt met name op het aanpassen en verbeteren van de gevels, maar ook in de algemene ruimtes en in de woningen worden maatregelen getroffen.



Projecten in ontwikkeling

D. Doustraat

In oktober 2023 is er een besluit genomen voor een onderhoud- en verbeterplan van veertig woningen in de wijk 't Wilbert. Het plan bestaat uit het vervangen van de kozijnen op de verdieping, het verbeteren/herstellen van de kozijnen op de begane grond, het vervangen van de dakgoten en de dakramen, en het herstellen van het gevelmetselwerk. In de woningen worden de badkamer- en toiletinrichtingen vervangen en tevens de badkamers vergroot. Verder worden de technische installaties, de ventilatie en de energieprestatie verbeterd en de zachtboard plafonds vervangen. Tot slot krijgen de bewoners de gelegenheid om zonnepanelen te laten plaatsen.



Eind februari 2024 verwachten we de aanbestedingsprocedure af te ronden.

Saterlostraat

Eind 2024 start het onderhoud aan 61 woningen aan de Saterlostraat. De werkzaamheden bestaan uit het verduurzamen van de buitenschil van de woningen. De mogelijkheid voor het innen van een EPV-vergoeding wordt onderzocht.

4.7 Planmatig onderhoud

Er is in 2023 € 18,6 miljoen (in 2022: € 17,4 miljoen) aan planmatig onderhoud besteed.

Er is gedurende het jaar, door onze opzichters planmatig onderhoud, gestuurd op de realisatie van het jaarprogramma bestaande uit 468 projecten. Continu hebben zij in overleg met comakers afstemming gehad om achterstanden te voorkomen.

Kenmerkend voor 2023 is het sturen op realisatie. In 2023 zijn 95% van de begrote projecten gerealiseerd. Daarnaast zijn bij diverse projecten, daar waar mogelijk, isolerende maatregelen genomen die in lijn liggen met de duurzaamheidsambitie van Welbions.

In het kader van het planmatig onderhoud zijn in 2023 de volgende werkzaamheden in Borne en Hengelo uitgevoerd:

- Asbestsanering bij 11 complexen.
- Buitenschilderwerk bij 48 complexen daar waar mogelijk is extra HR++-beglazing geplaatst.
- Schilderwerk (binnen) en vloerbedekking vervangen in trappenhuisen van 20 complexen.

- Vervangen van dakbedekking inclusief extra isolerende maatregelen bij 4 complexen.
- Vervangen van keukens bij 11 complexen.
- Aanpassen en verbeteren van enkele liften bij 25 complexen.
- Vervangen mechanische ventilatievoorziening bij 5 complexen.
- Vervangen van cv-ketels door nieuwe hr-ketels bij 26 complexen.
- Verbeteren van de brandveiligheid bij 9 complexen.
- Aanbrengen en vervangen van rookmelders controlerende gehele bezit.
- Aanbrengen valbeveiliging bij 2 complexen.
- Herstellen gevel-/metselwerk bij 4 complexen.
- Extra verduurzamingsmaatregelen bij 13 complexen.

Door de strakke sturing op de realisatie van het voorgenomen planmatig onderhoudsprogramma zijn 95% van alle projecten afgerond. Sommige projecten zijn samengevoegd met groot onderhoud, waardoor voor die projecten een andere planning is ontstaan. De samenvoeging is gedaan om het ongemak voor de huurders te beperken.

Klantwaardering planmatig onderhoud

In 2023 hebben we een 7,6 gescoord op klanttevredenheid voor de uitvoering van het planmatig onderhoud. Dat is 0,1 hoger dan het landelijk gemiddelde van 7,5.

Samen met onze comakers hebben we gestuurd op dit resultaat. Het meten van de klantwaardering is geïntensiveerd. Daarmee is ook in deze vorm van onderhoud, het meten van klanttevredenheid integraal onderdeel geworden van het bedrijfsproces.

4.8 Groot onderhoud

Onder groot onderhoud vallen projectmatige vervanging van badkamer- en toiletinrichtingen. In veel gevallen worden hier ook de keukeninrichtingen aan toegevoegd. Vaak is er sprake van bijkomende werkzaamheden, zoals het verbeteren van de ventilatie en het verwijderen van asbest.

Er stonden tien projecten gepland voor 2023. Zeven projecten zijn gerealiseerd en drie lopen deels over naar 2024.

Er is aan groot onderhoud € 4,6 miljoen besteed.

4.9 Asbest

Asbest had ook in 2023 onze aandacht. Er is in 2023 ruim € 1,1 miljoen aan asbestsanering besteed.

Asbest in tegellijm heeft een grote financiële impact op toilet- en doucherenovaties en keukenvervangingen van verschillende complexen.

In 11 complexen heeft asbestsanering plaatsgevonden via de projectmatige aanpak.

In mutatiwoningen waar asbest is gevonden, hebben we voorafgaand aan de uitvoering asbest gesaneerd op woningniveau.

De interne organisatie is op orde. Alle technische medewerkers hebben een asbestopleiding gehad en regelmatig vinden er opfriscursussen plaats.

In onze woningen in Borne en Hengelo zijn asbestkaarten aangebracht, zodat duidelijk is waar zich asbesthoudend materiaal in de woning bevindt. Dat is handig en veilig voor bewoners, medewerkers van Welbions en andere bedrijven die een klus moeten uitvoeren. Daarnaast voeren we, proactief en steekproefsgewijs, asbestinventarisaties uit in woningen.

5. Wonen in een fijne buurt

Kernopdracht 3

Onze kerntaak is het huisvesten van mensen met een bescheiden inkomen. Onze ervaring is dat een fijne buurt ontzettend belangrijk is voor het woongenot. Wat iemand een fijne buurt vindt, verschilt van mens tot mens. Wel kunnen we stellen dat een fijne buurt bestaat uit een mix van koopwoningen en huurwoningen, waar bewoners met verschillende inkomens en verschillende interesses graag wonen en met goede voorzieningen in de buurt. In onze complexen is het schoon, heel en veilig. Het is fijn als burens elkaar kennen en naar elkaar om kijken. We verwachten van bewoners dat zij hierin het voortouw nemen. Wij ondersteunen onze huurders in buurten en wijken waar het nodig is. Dat doen we samen met onze partners zoals maatschappelijke organisaties, gemeenten en zorginstellingen.

***“We zetten volop in op preventie;
problemen voorkomen is immers beter
dan problemen oplossen”***

5.1 Wat is er gebeurd in onze buurten en wijken

Kijken we naar de leefbaarheid in onze wijken dan is veerkracht een steeds belangrijker thema. De veerkracht in een wijk zegt iets over hoe een buurt weet om te gaan met een toenemende concentratie van kwetsbare bewoners. Dit gaat namelijk vaak samen met meer overlast en onveiligheid. Omdat de maatschappij verandert, er een toename is in het aantal mondige huurders en personen met verward gedrag, is het belangrijk om meer naar de veerkracht van onze wijken te kijken als we in een wijk aan de slag gaan.

Het huisvesten van doelgroepen met een zorgvraag wordt groter. Denk aan de toename van ouderen door vergrijzing, maar ook de toename van kwetsbare doelgroepen en statushouders in ons land. Als Welbions zijnde is het belangrijk om oog te hebben voor geschikte woonruimte voor deze doelgroepen. En dan te kijken naar een locatie waarbij welzijn- en zorgdiensten dicht bij de huurder aanwezig zijn. Een goede samenwerking met gemeentes en zorginstanties is hierbij belangrijk.

Cijfers

- We sloten in 2023 vijftien tijdelijke huurcontracten voor één jaar met een Woonplan af (2022: 17). Woonplannen zijn driepartijen contracten tussen Welbions, huurder en zorgaanbieder. De wijkcoach heeft na het tekenen van een Woonplan drie vervolgesprekken met de huurder en de begeleidingspartij. Al deze woonplannen zijn omgezet naar huurcontracten voor onbepaalde tijd.
- Naast het afsluiten van Woonplannen werken we de laatste jaren ook vaker met een vrijwillige gedragsaanwijzing. Hierin is opgenomen waar de huurder zich aan moet houden. Gebeurt dit niet, dan kan Welbions de huurovereenkomst beëindigen. In 2023 zijn er zes gedragsaanwijzingen afgesloten (2022: 2). Daarnaast merken we dat een aantal overlastcasussen niet op te lossen is, waardoor we de overeenkomst juridisch moesten beëindigen. Het is niet altijd gemakkelijk om huurders uit huis te zetten bij overlast. In 2023 hebben we acht rechtszaken (2022: 10) moeten voeren om de huurovereenkomsten te beëindigen.

- We zien een toename van dreigende situaties aan de balie. Naast het in stelling brengen van het interventieteam is er het afgelopen jaar ook extra beveiliging ingehuurd om medewerkers veilig hun werk te laten doen. Vijf huurders hadden in 2023 een pandverbod bij Welbions (2022: 5).
- In 2023 zijn er 33 situaties (2022: 30) geweest waar Buurtbemiddeling bij betrokken is geweest. Deze aantallen liggen echter hoger, omdat de wijkcoaches Buurtbemiddeling niet altijd rechtstreeks benaderen. Ze geven vaak een folder/informatie mee aan de huurder die dan zelf rechtstreeks contact met Buurtbemiddeling opneemt.
- In 2023 hebben wij vijf huurders uitgezet in verband met prostitutie vanuit huis.

5.2 Leefbaarheidsprojecten

Wijkvisies

De wijkvisies zijn opgesteld met een open Welbions-bril in gesprek met onze partners in de buurten en wijken. Het document geeft ons richting voor de sociale en fysieke opgaven voor de aankomende jaren. Met de wijkvisies kijken we veel meer op postzegelniveau in onze buurten om zo inzichtelijk te hebben waar we moeten inzetten op raakvlakken van sociaal, fysiek en duurzaamheid. Hiermee bepalen we onder andere de inzet van onze wijkcoaches, wijkbeheerders en onze maatschappelijke partners in buurten om zo te bepalen waar we leefbaarheidsactiviteiten samen ontwikkelen, of ontmoetingsruimtes inzetten. De wijkvisies zijn in 2022 geactualiseerd en worden intensiever ingezet. Ze gaan niet over ons dagelijkse werk in de wijken, maar juist over wat we samen met onze partners willen bereiken. In 2023 hebben wij per gebied een bijeenkomst gehouden om over de wijkvisies te sparren en samen actiepunten op te stellen.

Werken in een team

Welbions is in 2021 meer wijkgericht gaan werken. Ook in 2023 hebben wij dit doorgezet. Dit doen we door middel van vier wijkteams (Noord, Midden, Zuid en Borne). Een wijkteam bestaat uit collega's van verschillende afdelingen. Door samen een wijkteam te vormen kunnen wij snel informatie met elkaar delen. De collega's binnen de wijkteams hebben allemaal veel contact met huurders. Het zijn korte lijnen die maken dat je als collega en ook als huurder snel antwoord krijgt. Het team krijgt zo ook meer gevoel bij wat er speelt en wat er nodig is in die wijk. Dat is belangrijk voor het opstarten of uitrollen van nieuwe projecten.

Woonwagenlocaties

De commissie voor de rechten van de mens heeft in 2018 bepaald dat het wonen op een woonwagenlocatie mag. De criteria hiervoor zijn vastgesteld: zo moet men geboren zijn in een woonwagen en behoren tot deze familiecultuur. In 2019 zijn de potentiële woonwagenbewoners, zowel voor Hengelo als Borne, aangeschreven. In Hengelo staan zestien potentiële woonwagenbewoners op de lijst. De gemeente heeft drie locaties in gedachten: Sportlaan Driene, Grobbenweg en Bartelingslaantje. In 2023 zijn er gesprekken geweest met de omwonenden en de woonwagenbewoners zelf. In 2024 worden de locaties opnieuw besproken in de gemeenteraad. In Borne heeft Welbions geen woonwagens in eigendom. Als woonwagenbewoners behorend tot de primaire doelgroep zich bij ons melden dan zorgen wij voor passende huisvesting.

Scoren in de wijk

Samen met Welbions organiseerde Scoren in de wijk verschillende activiteiten in 2023. De focus ligt de komende jaren op een aantal herstructureringswijken: met name de Sterrenbuurt en het Weidedorp. Daarnaast lopen er een aantal projecten welke voor heel Hengelo worden aangeboden zoals Supporter van elkaar, Scoren met gezondheid en de FC Twente cup. Voor coördinatie van de activiteiten kan men gebruikmaken van de kleine kantooruimte (huismeesterpost) in het complex 't Palet.



Bij de vele huisbezoeken in het kader van sloop en renovatie treffen we veel problematiek achter de voordeur. Wanneer een dergelijke situatie nog niet in beeld is, zal er door ons bekeken worden of we via de gemeente zorg in kunnen zetten. Daarnaast is het mogelijk om met Scoren in de wijk de huurder proberen te enthousiasmeren voor een van bovenstaande projecten.

Na de aankondiging van de sloop van de Airey-flats in de Sterrenbuurt hebben we samen met Scoren in de Wijk een aantal keren een speelmiddag voor de kinderen georganiseerd in de buurt. Bij die middagen hebben wij onze Wijkkar ingezet. Op die manier zijn we in gesprek gekomen met een groot aantal huurders (veelal de ouders van de spelende kinderen). Een prachtige laagdrempelige manier om contacten in de buurt te leggen.

Hennepconvenant

In 2018 zijn we gestart met een lokaal Hennepoverleg. Naast het regionaal overleg waar de corporatie tweejaarlijks bij aansluit, vindt er op lokaal niveau een meer praktisch overleg plaats. Bij het overleg zijn de gemeente, de collega-corporatie uit Haaksbergen, de politie en medewerkers van Enexis en Cogas aanwezig. Vanuit het lokale hennepoverleg hebben we de afspraak dat netwerkbeheerder Enexis (ook op ons verzoek) netmetingen kan uitvoeren. Hierdoor kunnen we sneller actie ondernemen als we vermoeden dat er een hennepplantage in een van onze complexen/woningen zit. We zien een duidelijke afname van het aantal aangetroffen plantages in onze woningen. De politie geeft aan dat deze activiteiten zich verplaatsen naar bedrijfsgebouwen en garages.

Brandveiligheid

In 2020 is per complex de brandveiligheid van de algemene ruimtes onderzocht (de entree en galerijen). Daarbij werd gekeken of hulpdiensten, bewoners en bezoekers het gebouw makkelijk kunnen in komen en verlaten bij een brand. Welbions moet zorgen voor brandveilige vluchtwegen in onze complexen. Huurders hebben nog wel eens de neiging om spullen op een gang of galerij te zetten. Bijvoorbeeld om het gezelliger te maken en zo de leefbaarheid te verbeteren. De vraag bij Welbions is: hoe vinden wij een balans tussen veiligheid en leefbaarheid? In 2022 hebben we een pilot gehouden in Borne om te komen tot een stappenplan om de galerijen opgeruimd en veilig te houden. Dit hebben we ook opgepakt in Hengelo en rollen we nog verder uit.

De Slinger



Welbions is aanbieder van diverse ondersteunende diensten voor huurders of maatschappelijke organisaties. We kijken terug op een geslaagde Slingerbeurs in de Gieterij van het ROC van Twente. Het hele jaar door kunnen bedrijven en maatschappelijke organisaties zelf hun aanbod en/of vraag plaatsen op www.slingerbeurs.nl.

Toppers op zondag (de Weekendschool)

Ook in 2023 heeft Welbions op zondag het kantoor opengesteld voor de Weekendschool. Op de Weekendschool maken jongeren (groep 7) van verschillende basisscholen in Hengelo kennis met allerlei beroepen, bedrijven en instellingen. Het doel is dat kinderen hierdoor gemotiveerd en gestimuleerd worden om een bewuste keuze te maken voor het vervolg onderwijs. Ook Welbions verzorgt jaarlijks een gastles.

Ad Hoc

In 2023 had Ad Hoc woningen voor ons in beheer. Wanneer er woningen leeg komen vanwege sloop of grote renovatie geven wij deze woningen bij hen in beheer. Zo houden we de leefbaarheid in de wijk/buurt/straat/complex op peil. In 2023 ging het om de woningen aan de Kwartelstraat, Joseph Haydnlaan, Theresiastraat en enkele losse woningen en bedrijfspanden.

Wijkkar

Welbions heeft een eigen Wijkkar! Met deze wijkkar trekken we de wijken in. Als Welbions willen we op een laagdrempelige manier een aanspreekpunt vormen in de buurt. We hopen dat de Wijkkar, dit doel stimuleert. Alle collega's kunnen deze kar inzetten bijvoorbeeld bij een informatieavond over toekomstige projecten in de wijk (nieuwbouw, renovatie of sloop), DOE-dagen, sleuteluitgifte of BKT (badkamer, keuken of toilet) keuzemomenten. Maar de kar kan natuurlijk ook gebruikt worden om 'zonder' specifieke reden een kop koffie uit te delen in de buurt en mensen met elkaar te verbinden.



Huurders in het zonnetje

De afgelopen vier jaar deden we mee aan de beste Buur Bokaal, een gezamenlijk initiatief van Twentse corporaties en hun gemeenten. Buren nomineerden elkaar voor de Beste Buur Bokaal. Het aantal



inzendingen in Borne en Hengelo daalde jaarlijks en was in 2022 erg klein en er werden ook steeds minder huurders genomineerd (vooral eigenaren koophuis). Daarbij kregen genomineerden die niet de bokaal wonnen soms het idee dat ze verliezer waren van de middag in plaats van dat ze blij waren met hun nominatie. Daarom hebben we in 2023 voor een andere opzet gekozen! De wijkcoaches hebben in overleg met hun wijkteams huurders aangewezen die verdienen om in het zonnetje gezet te worden. Op nationale Burendag hebben deze huurders een attentie gekregen en een leuke toespraak van onze wijkcoaches. De reacties waren erg leuk! De huurders konden dit waarderen.

Explosie Surinamestraat

In de nacht van woensdag 30 augustus op donderdag 31 augustus werden de bewoners van de Indische Buurt opgeschrikt door een heftige explosie in de flat aan de Surinamestraat. Hier bleek een brand te zijn ontstaan, waarna er een grote explosie heeft plaatsgevonden en de woning volledig is uitgebrand. Uiteindelijk zijn er bij dit incident een gewonde en een dode gevallen. Een verschrikkelijke ramp voor de bewoners en omwonenden. Ook voor de collega's van Welbions heeft dit incident veel impact.

De eerste zorg ging uit naar de opvang van bewoners. 's Nachts waren meerdere collega's ter plaatse om bewoners op te vangen, te overleggen met hulpdiensten en een eerste plan te maken. Helaas werden zes woningen direct onbewoonbaar verklaard vanwege de brand-, rook- en blusschade.

In de weken hierop volgend hebben we intensief contact gehad met de slachtoffers om te kijken waar ze konden worden gehuisvest. Voor sommige bewoners was de keuze snel gemaakt: niet meer terug naar de Surinamestraat. Andere bewoners hadden hier meer tijd voor nodig. Inmiddels kunnen we zeggen dat alle omwonenden een nieuwe woning hebben gekregen en hier ook prettig wonen. Voor de omwonenden zal het nog veel tijd kosten om deze ramp een plek te geven.

In 2024 is onderzoek naar de constructie van het appartementencomplex gedaan. Hieruit blijkt dat deze niet aangetast is door de klap. Het complex krijgt in 2024 een flinke opknappbeurt.

6. Samen kom je verder

Randvoorwaarde

Het belang van onze huurders, nu en in de toekomst, staat voorop. We ervaren dat je samen verder komt dan alleen. Daarom werken we als maatschappelijke organisatie samen met huurders, stakeholders, comakers en andere woningcorporaties met wie we onze ambities kunnen waarmaken. Dat doet eenieder vanuit zijn eigen expertise, rol en verantwoordelijkheid.

Stakeholderdialoog

De dialoog met onze maatschappelijke stakeholders bestaat uit afstemmings- en evaluatiegesprekken per partner en eens in de twee jaar een bijeenkomst om gezamenlijke thema's te bespreken. Tijdens de gesprekken met onze partners bespreken we maatschappelijke ontwikkelingen, de samenwerking en de meerwaarde die we samen bieden. Uit de gesprekken blijkt dat de contacten met de wijkcoaches en wijkbeheerders heel goed zijn. Welbions wordt gezien als een betrouwbare en transparante partner en we pakken vanuit eigen verantwoordelijkheid de regie op wonen & zorg en leefbaarheid. Belangrijke thema's voor de komende periode die onze partners noemen zijn: de verschuiving van de zorg naar de wijk, stagnatie in doorstroming, zorgen over ontmoeten en concentratie complexere problematieken. Ook geven onze partners aan dat het tekort aan personeel een groot probleem gaat worden.

In 2024 organiseren we weer een bijeenkomst met onze maatschappelijke partners. Een thema dat daar zeker aan de orde komt is het transformatieproces sociaal domein.



Huurdersbelangenvereniging Ookbions

Ookbions is voor ons een belangrijke gesprekspartner en vertegenwoordiger van onze huurders en woningzoekenden. We vinden het belangrijk dat Ookbions met ons meedenkt, adviseert en daar waar nodig instemt met strategie, beleid, prestatieafspraken en specifieke thema's. Wij ervaren het overleg en de inbreng van Ookbions als zeer constructief.

In 2023 heeft de directie negen keer vergaderd met Ookbions. Onderwerpen die we onder andere behandeld hebben zijn:

Adviesrecht

- Huurverhoging 1 juli 2023.

Verder is Ookbions betrokken bij onder andere:

- Duurzaamheidsbeleid bestaand woningbezit/visie op warmtenetten
- Woonvindsysteem WoningHuren.nl
- Labeling woningen
- Bod en prestatieafspraken met de gemeenten Borne en Hengelo
- Woonruimteverdeling
- Klachtenmanagement
- Servicekosten
- Toekomst Bestendig Businessmodel
- Beleid rondom rookmelders
- Meerjarenbegroting 2024-2028
- Jaarverslag 2022
- Diverse lopende bouwprojecten
- Risicokaart Welbions
- Rol van de wijkcoaches
- Scootmobielbeleid



Jurie van den Elsen en Linette Drenth zijn tijdens de jaarvergadering 2023 (20 juni) toegetreden tot het bestuur en André Aansorgh en Bart Sauer zijn afgetreden.

Johan Molthof en Edo Kieft zijn per 31 december 2023 afgetreden.

Bewonerscommissies en bewonersoverleg

Met de ongeveer zeventig bewonerscommissies hebben de wijkcoaches van Welbions structureel contact en overleg over de directe woon- en leefomgeving, servicekosten en onderhoud. Het zijn actieve commissies die met ons mee denken en doen om de leefbaarheid in en om het wooncomplex goed te houden. In grootschalige onderhouds- en nieuwbouwprojecten besteden we veel aandacht aan het betrekken van huurders bij de planvorming en uitvoering van plannen. Hiervoor worden klankbordgroepen opgezet en gefaciliteerd. Ook bij de meer fysieke ingrepen in de woningvoorraad en de woonomgeving worden oude en nieuwe bewoners, omwonenden en belanghebbenden actief betrokken. We waarderen hun betrokkenheid en kunnen niet zonder hun inspanningen en input!

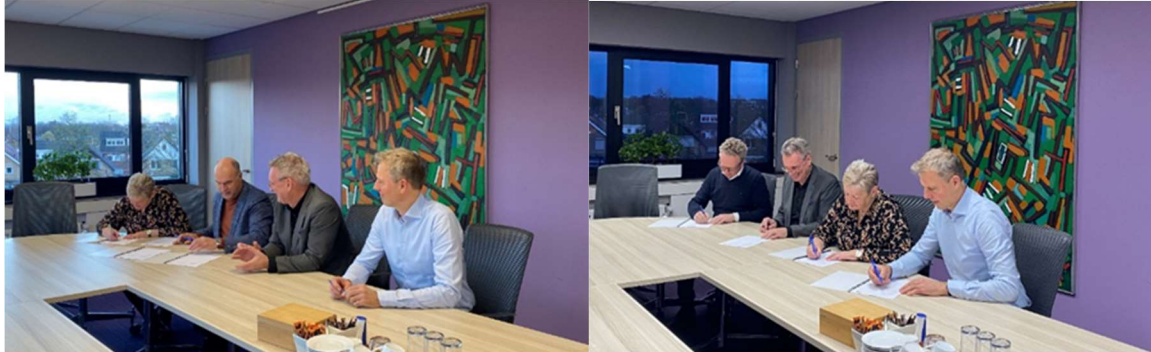
Driepartijen afstemming

Tussen huurdersbelangenvereniging Ookbions, gemeenten Borne en Hengelo en Welbions vindt structureel overleg plaats. We bespreken twee keer per jaar de voortgang van de prestatieafspraken met elkaar en waar nodig sturen we bij.

Daarnaast is Welbions structureel met de gemeenten Hengelo en Borne in gesprek. Drie keer per jaar is er een Ambtelijk Overleg met zowel de gemeente Hengelo als de gemeente Borne. Het Bestuurlijk Overleg vindt eveneens drie keer per jaar plaats. Huurdersbelangenvereniging Ookbions neemt als agenda lid deel aan het Bestuurlijk Overleg in Borne en Hengelo.

Prestatieafspraken 2024 en 2025

We ondertekenden in december 2023 opnieuw met huurdersbelangenvereniging Ookbions en de gemeenten Borne en Hengelo prestatieafspraken. De samenwerking is door de overheid bepaald. Hoe we invulling geven aan de samenwerking, dat staat in de prestatieafspraken. Belangrijke thema's voor de afspraken 2024 en 2025 zijn de beschikbaarheid en het verduurzamen van woningen. Door het tekenen van de prestatieafspraken weten we goed wat we van elkaar kunnen verwachten. Zo maken wij samen het verschil voor woningzoekenden en huurders.



Beschikbaarheid van woningen

Om de druk op de sociale woningmarkt te verminderen realiseert Welbions in 2023, 2024 en 2025 ongeveer 800 nieuwbouwwoningen in Borne en Hengelo. Dit gebeurt onder meer door de nieuwbouw structureel te verhogen. Het gaat hierbij om zowel reguliere nieuwbouw als ook om tijdelijke, modulaire woningen. In vergrijzende wijken bekijken we samen of we het woningaanbod voor senioren kunnen uitbreiden. Op deze manier kunnen zij zo lang mogelijk blijven wonen in hun huidige, vertrouwde omgeving. De wooncoach van Welbions ondersteunt ouderen bij de keuze om te verhuizen van een eengezinswoning naar een appartement. Deze eengezinswoningen komen vervolgens vrij voor gezinnen. Ook verkennen we of er maatschappelijke vastgoedpanden van de gemeenten zijn die getransformeerd kunnen worden naar sociale huurwoningen.

Aandachtsgroepen

Een goede start voor statushouders is de gezamenlijke verantwoordelijkheid van gemeenten, woningcorporaties en welzijnsorganisaties. Welbions en de gemeenten maken afspraken over het toewijzen van woningen aan statushouders. Een andere aandachtsgroep bestaat uit de huishoudens die financieel in de knel komen. Zij komen gewoonweg niet rond met hun inkomsten en uitgaven. Samen zetten we ons in om een helpende hand te bieden bij financiële zorgen of problemen. Door in te zetten op preventie hopen we schulden te voorkomen. Ook de inzet van de energiecoaches van Welbions helpt huurders om geld te besparen. Zij adviseren over mogelijke duurzaamheidsmaatregelen en hoe zij energie en dus geld kunnen besparen.

Prettige buurten en wijken

We blijven nadrukkelijk inzetten op leefbaarheid. Het aantal bewoners dat extra aandacht nodig heeft neemt toe. In buurten met relatief veel sociale huurwoningen zien we ook meer kwetsbare bewoners. De (individuele) sociale vraagstukken die we hier tegenkomen worden steeds complexer. Dat vraagt iets van ons allemaal. Welbions blijft werken met wijkcoaches en sociaal wijkbeheerders in de buurten en wijken. Zij hebben een signalerende rol en zoeken waar nodig de samenwerking met gemeente, Wijkkracht, politie en andere (zorg en welzijn)partners.

KOMOP

KOMOP staat voor **K**lachten **O**nderhoud, **M**utatie **O**nderhoud en **P**lanmatig **O**nderhoud. Op 2 november 2023 sloten we een nieuw driejarig contract met onze twaalf comakers. Hierin staan de afspraken voor het klachtenonderhoud, mutatie-onderhoud, planmatig- en groot onderhoud aan de binnenkant van onze woningen. In het contract gaat het niet alleen over prijsvorming, maar ook over doorlooptijden, duurzaamheid en innovatie.

Ook in 2023 maakte Welbions weer deel uit van het Twentse samenwerkingsverband Hartwerk. Het netwerk bestaat uit Dura Vermeer, Voskamp Groep, Klein Poelhuis, Donkergroen, Van der Geest Schilderwerken, Bribus Keukens, Belderink Schildersbedrijf Vastgoedonderhoud, Energiewacht en Boll Dakmanagement. In 2023 zijn Blok Interieur Bouw en Slooijer Electrotechniek aangehaakt.

Dit netwerk zet zich actief in om mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt in de aangesloten bedrijven te begeleiden naar een (uiteindelijk) vaste baan binnen het bedrijf. Bij Welbions zijn alweer enkele jaren drie medewerkers actief die via Hartwerk aan de slag zijn gegaan. Totaal bij alle aangesloten organisaties zijn dit er 65. In 2023 hebben vakmannen van Welbions bijgedragen aan de realisering van Heins Haven; ze hebben een groot deel van de binnenmuren verbeterd en vernieuwd en ook hebben zij de nieuw aangelegde toiletten betegeld. Heins Haven is een sociale onderneming in Almelo voor lunchservices en bedrijfscatering. Het is opgezet vanuit de samenwerking tussen de Penitentiare Inrichting Almelo (locatie De Karelskamp), het bedrijventerrein Almelsestraat en de Hartwerk-partners. Kwetsbare doelgroepen kunnen bij Heins Haven in het kader van hun dagbesteding, activering of resocialisatie aan de slag.



POWERED BY

DURA VERMEER - WELBIONS - ENERGIEWACHT - VOSKAMP - BRIBUS - KLEIN POELHUIS - DONKERGROEN - BOLL - BELDERINK - VAN DER GEEST

WoON Twente in beweging

Het samenwerkingsverband en kennisplatform van WoON Twente bestaat inmiddels bijna achttien jaar. Er is samenwerking met maatschappelijke partners, kennisinstellingen, Aedes, de Provincie, bouwers en andere maatschappelijke partners. WoON Twente werkt op vijf focusthema's samen. Een belangrijke spin-off en resultaat was afgelopen jaar de start van het nieuwe platform WoningHuren.nl met veertien deelnemende corporaties.

Professionals vanuit de corporaties (leden) delen en mobiliseren hun kennis en werken samen aan de (bovenlokale) thema's zoals de Regionale Woningmarkt, Duurzaamheid, Sociaal Domein, Organisatieontwikkeling en Klantinvloed. Eric Markvoort is samen met Hanneke de Rijter (Tubbergen) duo-trekker van het focusthema Duurzaamheid en Harro Eppinga is (duo)trekker van het thema Regionale Woningmarkt samen met Martijn Rink (Vechtdal Wonen). Er neemt een aantal medewerkers van Welbions actief deel aan de verschillende thema's en vakgroepen (zoals de managers wonen). Ook de leden van de Raad van Commissarissen van Welbions zijn actief in het platform, nemen deel aan netwerkvondten en agenderen hun eigen thema's op het gebied van governance (onder meer kennisdeling rondom de regionale opgaven en solidariteit). Afgelopen jaar is samengewerkt aan woningmarktonderzoeken, een bijdrage aan de woondeal en de regionale woonzorgvisie.

Er blijft binnen WoON Twente ook veel aandacht voor de (toekomstige) medewerkers vanuit het thema organisatieontwikkeling. Corpofit richt zich op duurzame inzetbaarheid van alle corporatiemedewerkers. Arbeidsmarktcommunicatie richt zich op het vinden en verbinden van talent aan de corporaties. Tot slot is de gezamenlijke bestuurlijke leergang Reflectief & Verbindend Leiderschap van Comenius (voor leden WoON) afgerond in 2023.



WoningHuren.nl

Op 28 maart 2023 ging WoningHuren.nl live. Een grote mijlpaal, want maanden aan voorbereiding gingen er aan vooraf. Woningzoekenden van Welbions, twaalf andere woningcorporaties en Twinta vinden hier nu al het woningaanbod in de hele regio. Een paar highlights:

- 85.882 ingeschreven woningzoekenden eind 2023.
- 23.302 actief woningzoekenden eind 2023.
- Het totaal aantal publicaties in 2023 was 5.141. Hiervan waren er 924 van Welbions.
- Een nieuwe woningzoekende betaalt eenmalige inschrijfkosten van € 25 en geen verlengingskosten.
- Een woningadvertentie staat vier dagen op de website en de woningzoekende krijgt tipberichten met daarin het passende aanbod.
- Woningzoekenden mogen onbeperkt reageren.



Een nieuw platform betekent ook dat er aandachtspunten zijn. Voor de woonconsulenten betekent WoningHuren.nl een andere werkwijze. Daarnaast zien we dat veel woningzoekenden op ontzettend veel woningen reageren, gewoonweg omdat het kan. Dat zien wij en ook de woningzoekenden terug in het aantal reacties per woning. Bij alle corporaties merken we ook dat er vaker woningen geweigerd worden. Ook monitoren we de slaagkansen voor inwoners uit gemeente Hengelo en Borne en stellen we voorrangregels in als slaagkans in het gedrang komt.

Alle corporaties komen regelmatig bij elkaar om te monitoren hoe het gaat met WoningHuren.nl en om zaken bij te stellen waar nodig. Ook is er een jaarplan opgesteld.

7. Hart van de organisatie

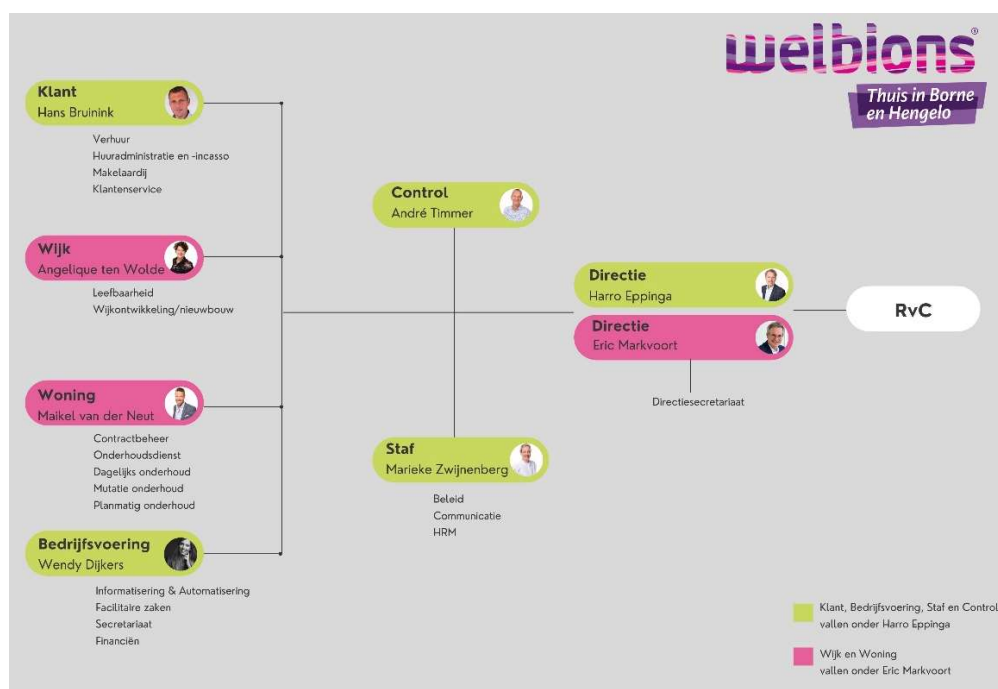
De rode draad

Om de uitdagingen van de komende jaren aan te gaan, voorzien we een groei in formatie en een zoektocht naar de juiste competenties van onze medewerkers. De afgelopen jaren heeft Welbions een mooie organisatieontwikkeling doorgemaakt. Nu is het tijd om de focus op de medewerker te leggen.

“Om onze ambities waar te kunnen maken hebben we voldoende en de juiste mensen nodig”

7.1 Organisatie

Organisatiestructuur per 1 januari 2024



Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen (RvC) fungeert als statutair toezichthoudend orgaan. In 2023 bestond de RvC uit zes leden. In dit jaarverslag is een afzonderlijk verslag van de RvC opgenomen.

Bestuur

Het bestuur van de rechtspersoon Welbions wordt gevormd door twee directeur-bestuurders: Harro Eppinga en Eric Markvoort. Harro Eppinga is sinds 15 oktober 2020 directeur-bestuurder en per 1 november 2020 bestuursvoorzitter en is voor een periode van 4 jaar benoemd. Eric Markvoort is sinds 2007 directeur-bestuurder en is voor onbepaalde tijd benoemd. De directeur-bestuurders vervullen geen nevenfuncties die in strijd zijn met de belangen van Welbions. De nevenfuncties staan vermeld in het verslag van de RvC.

Taakverdeling bestuurders

De bestuurders hebben de volgende aandachtsgebieden:

Harro Eppinga is bestuursvoorzitter en verantwoordelijk voor de aansturing van de afdelingen Bedrijfsvoering, Control en Staf (Beleid, Communicatie en HRM). De bestuursvoorzitter is het eerste aanspreekpunt voor de Ondernemingsraad en de RvC, en is als toehoorder bij de Treasurycommissie. Eric Markvoort is lid van het bestuur en verantwoordelijk voor de aansturing van de afdelingen Woning, Wijk en Klant. Eric Markvoort is het eerste aanspreekpunt voor huurdersbelangenorganisaties en onderhoudt de bestuurlijke contacten met de wijkorganisaties.

De bestuursleden informeren elkaar voortdurend en tijdig over in- en externe ontwikkelingen die plaatsvinden binnen het eigen taakgebied. Het bestuur streeft naar unanieme besluitvorming met draagvlak van de leidinggevenden en draagt gezamenlijk de verantwoordelijkheid voor de bestuursbesluiten. De bestuursvoorzitter formuleert de voorgenomen besluiten.

Enige tijd geleden hebben de bestuurders wat uitgebreider stilgestaan bij hun samenwerking. Zaken als complementariteit, wisselwerking met de managers, agenda afstemming en prioritering van aandachtspunten zijn de revue gepasseerd.

Ook is er naar de portefeuilleverdeling gekeken en heeft het Bestuur geconstateerd dat het efficiënter is om de afdeling Klant toe te voegen aan de portefeuille van Harro Eppinga. Dit omdat hij trekker is van 'Focus op de klant' (waaronder bijvoorbeeld de KWH-verbetertrajecten) en bestuurslid van WoningHuren.nl is. Hierdoor ligt er al een belangrijke focus op onderdelen van de afdeling Klant. Daar komt bij dat hij ruime ervaring heeft bij eerdere werkgevers met deze materie. Eric Markvoort krijgt hierdoor ruimte voor focus op de grote vastgoedopgaves. Er is veel te doen. De nieuwbouw, maar ook de renovatie opgave is groot. En de werkzaamheden op het thema duurzaamheid vergen de komende tijd ook veel aandacht. De RvC heeft ingestemd met deze wijziging, die per 1 januari 2024 ingaat.

Permanente Educatie (PE) bestuurders 2023

De bestuurders zijn verplicht om in de periode 2021-2023 minimaal 108 PE-punten te behalen.

De bestuurders behaalden het volgende aantal PE-punten:

Naam bestuurder	Aantal behaalde PE-punten over 2021	Aantal behaalde PE-punten over 2022	Aantal behaalde PE-punten over 2023	Totaal aantal PE-punten over 2021-2023
Harro Eppinga	45,0	57,5	32,0	134,5
Eric Markvoort	46,5	57,7	40,5	144,7

Managementteam

Het managementteam (MT) van Welbions bestaat uit de twee bestuurders, managers Klant, Woning, Wijk en Bedrijfsvoering, Concern Controller en teamcoach Staf. Tweewekelijks komt het MT bijeen en worden organisatiebrede beleidsthema's besproken. De jaarlijkse cycli van het Toekomstbestendig Businessmodel, de jaardoelen, de meerjarenbegroting, de tertiaalrapportages en de jaarrekening komen aan bod. Als ook strategische beleidsstukken en thema's op gebied van organisatieontwikkeling. Door het jaar heen nemen we ook de tijd om te reflecteren hoe het gaat met de organisatie. Wat gaat goed en wat heeft aandacht nodig?

7.2 Hart van de organisatie

Samen de handen uit de mouwen

Ons Koersplan 'Samen doen wat nodig is' lanceerden we eind 2022. Bij het samenstellen van dit plan gingen we onze buurten in om bij onze huurders op te halen wat ze echt belangrijk vinden. Dit was een

geslaagde manier om op een informele manier bij te praten met onze huurders zonder dat er een directe aanleiding voor was. Daarom gingen we op 17, 18 en 19 april 2023 opnieuw de buurten in. Groepen medewerkers van verschillende afdelingen speelden jeu de boules, wandelden met ouderen, bakten pannenkoeken, schilderden een muur in een complex en knapten voortuinen op.

Doe jij wat nodig is!

Binnen Welbions kennen wij het cultuurtraject 'Doe jij wat nodig is!'. De vier belangrijke thema's hiervan zijn persoonlijk leiderschap, integraal samenwerken, verantwoordelijkheden laag en elkaar aanspreken. De focus ligt met name op integraal samenwerken en elkaar aanspreken. Dit is een continu proces. In 2023 hebben we met name ingezet op teamontwikkeling. Hoe zorg je ervoor dat de onderlinge samenwerking goed voorloopt, zodat dit uiteindelijk ook een positief effect heeft op de integrale samenwerking binnen Welbions. Binnen teamontwikkeling gaat het ook over het thema elkaar aanspreken.

Fit Bi Ons

Sinds 2021 bestaat Fit Bi Ons. Dit initiatief heeft als doel om onze medewerkers fit en vitaal te houden en daarnaast een stukje bewustwording over vitaliteit te creëren. Gedurende het hele jaar worden er zowel fysieke als mentale activiteiten georganiseerd. Eind 2022 is gebruikt voor het ophalen van feedback bij zowel de medewerkers als de managers. Op basis van deze evaluatie werden er doelen opgesteld voor 2023. Zo boden we vanaf dit jaar de Go Fit Scan aan voor iedere nieuwe medewerker, werd de bedrijfskantine doorontwikkeld op het gebied van gezonde voeding, volgden leidinggevenden een training over het voeren van inzetbaarheidsgesprekken en stelden we een Fit Bi Ons jaarkalender op. Denk hierbij aan de lancering van een eigen 'Mind bieb', het organiseren van een tennis- en beachvolleybaltoernooi en het houden van diverse projectrondes al lopend of fietsend door onze wijken.

Voor nieuwe medewerkers is het begrip 'Fit Bi Ons' nog onbekend. Daarom worden nieuwe medewerkers vanaf begin 2023 bijgepraat over de motivatie achter Fit Bi Ons tijdens de 'Welkom-Bi-Ons' ochtend. Dit moment wordt direct aangegrepen om op te halen hoe zij tegen dit initiatief aankijken. Als nieuwe medewerkers bijvoorbeeld vanuit hun oude werkgever ervaring hebben met een vitaliteitsprogramma of zelf initiatieven hebben, wordt dit tijdens deze ochtend gedeeld. Op deze manier blijven we constant aandacht houden voor het (vernieuwen van het) programma.

Strategisch Personeelsplan

In 2022 hebben we een Strategisch Personeelsplan (SPP) opgesteld voor de periode van 2023-2027. In dit plan zijn HR-acties benoemd op het gebied van in-, door- en uitstroom die we vanaf het jaar 2023 gaan oppakken en uitwerken. Ieder jaar wordt het SPP herijkt en kijken we of het plan nog voorziet, of dat er nieuwe acties toegevoegd moeten worden.

Hieronder beschrijven we welke acties in 2023 zijn opgepakt en uitgezet achtereenvolgens op in-, door- en uitstroom.

Instroom - 'De zoektocht naar nieuwe medewerkers'

Banden met het onderwijs verstevigen

Voor wat betreft het verstevigen van de banden met het onderwijs richten we ons op de opleidingen waar we gezien de ontwikkelingen op de arbeidsmarkt en toekomstige ontwikkelingen op in moeten zoomen en studenten aan ons moeten binden. We hebben besloten dat we ons richten op de opleidingen gericht op de thema's: Inkoop, Informatisering & Automatisering en Duurzaamheid.

Het afgelopen jaar hebben een aantal collega's gastcolleges verzorgd bij onder andere het Saxion op het gebied van duurzaamheid en heeft een collega een aantal trainingen gegeven ten aanzien van het thema Informatisering & Automatisering aan studenten van het voortgezet onderwijs.

Stagiairs, afstudeerders en trainees

In 2023 hadden we maar liefst dertien stagiairs/afstudeerders van verschillende opleidingen en hebben drie trainees een traineeship via FastForward gevolgd, waarbij een opdracht is gedaan in kader van procesverbetering, participatie en wijkbeheer.

Verder hebben we ten aanzien van stagiairs/afstudeerders opgemerkt dat we vroegtijdig aan de slag moeten met de werving. Intern hebben we het proces aangepast, zodat een en ander meer gestroomlijnd is en dat er meer bewustzijn komt bij leidinggevendenden om aandacht te hebben voor stagiairs/afstudeerders. Ook hebben we ons stagebeleid herschreven en hebben we onze stagevergoeding opgehoogd.

Arbeidsmarktcommunicatie

Ten aanzien van het thema arbeidsmarktcommunicatie kunnen we de meeste vacatures gelukkig nog steeds invullen met kwalitatief goede kandidaten. In onze beleving komt dat mede door het aangepaste vacaturesjabloon, maar ook zien we dat collega's actiever zijn op bijvoorbeeld LinkedIn als het gaat om het delen van een vacature dan wel het aandragen van potentiële kandidaten.

Aanvullend kunnen we nieuwe collega's vragen een bericht op LinkedIn te plaatsen over hoe zij hun 'Welkom bij Welbions' hebben ervaren.

We hebben in november op de Talententuin bij het Metropool in Hengelo gestaan: een markt waar studenten en werkzoekenden meer informatie op kunnen halen voor een stage- of afstudeeropdracht dan wel een baan. Op deze Talententuin stonden verschillende Twentse werkgevers uit verschillende sectoren. We hebben veel formulieren ontvangen van mensen die geïnteresseerd zijn in onze organisatie en de sector. Een mooie opbrengst!

Een warm welkom voor nieuwe medewerkers (onboarding)

In het kader van dit thema hebben we ons proces ten aanzien van het inwerkprogramma voor onze nieuwe medewerkers verder uitgeschreven, concrete stappen benoemd en wie waarvoor verantwoordelijk is. Zo wordt er onder andere een buddy benoemd die de nieuwe medewerker onder de arm meeneemt. Ook hebben we een boekje 'Welkom nieuwe medewerker' opgesteld met daarin praktische informatie.

Verder organiseren we twee keer in het jaar een bijeenkomst voor nieuwe medewerkers waarin we nieuwe medewerkers in één ochtend bijpraten over Welbions-zaken, waaronder het invullen van het persoonlijkheidsprofiel Insights, bijpraten over strategische organisatieonderwerpen en de mogelijkheid tot deelname aan de Go Fit Scan.

Doorstroom - 'De ontwikkeling van medewerkers'

Ontwikkeling van medewerkers

Het thema ontwikkeling is altijd belangrijk en wordt met name vanuit de leidinggevendenden bij medewerkers gestimuleerd. Zit iemand nog op de juiste plek? Nog voldoende uitdaging? Insights-profiel kan hierin ondersteunen. Waar liggen iemands kwaliteiten? Waar krijgt iemand energie van en juist ook niet?

In het SPP hebben we aangegeven dat we komende jaren nog op twee thema's specifiek willen inzetten, te weten digitale vaardigheden en duurzaamheid.

'Het goede gesprek' HRM-bila

Binnen Welbions vinden we het belangrijk om de tijd en ruimte te nemen voor onze collega's. Dit doen de leidinggevendenden onder andere door HRM-bila gesprekken te houden. Dan kijken we terug op de afgelopen periode, hoe het nu gaat met de betreffende collega en welke ontwikkelingen er zijn. Iedereen heeft minimaal twee keer per jaar een HRM-bila, waarvan een kort verslag wordt gemaakt.

Van functie naar rol

In het vierde kwartaal 2023 is een start gemaakt met het project functiehuis op orde, waarbij we toewerken naar generieke profielen.

Doelstellingen van dit project zijn actuele functiebeschrijvingen, een evenwichtig loongebouw en het inzichtelijk maken van doorontwikkeling binnen de organisatie en duidelijkheid.

Uitstroom - 'Vertrek van de medewerker in goede banen leiden'

Door het SPP bespreken we vroegtijdig met de leidinggevendenden welke medewerkers binnen nu en 2027 mogelijk met (vroeg)pensioen gaan. Door dit vroegtijdig te bespreken kunnen eventuele vacatures eerder uitgezet worden en kan de kennisoverdracht op tijd plaatsvinden.

Verder voert de leidinggevende een exitgesprek met de medewerker.

Formatie

In het SPP wordt ook het thema formatie opgenomen. We hebben in 2023 een investering gedaan in het aannemen van geschikte kandidaten. We hebben dertien nieuwe medewerkers aangenomen tegenover zeven medewerkers die uit dienst zijn gegaan. Een aantal formatieplaatsen in het kader van SPP hebben we nog niet ingevuld. Met elkaar hebben we besproken dat deze nog steeds vacant zijn. Deze formatieplaatsen worden dan ook opgenomen in de begroting voor 2024.

Arbo

De interne Arbocommissie houdt zich bezig met het arbobeleid, te weten: een gezonde en veilige werkplek. De werkgever moet zorgen voor veilige en gezonde arbeidsomstandigheden. De Arbocommissie van Welbions is in 2023 vier keer bij elkaar gekomen en werkt aan de hand van een jaarplan met doelen. Deze doelen komen uit de organisatie en vanuit de Risico Inventarisatie en Evaluatie (RI&E). De doelen/activiteiten die in 2023 zijn gerealiseerd zijn onder andere: jaarlijkse training eerste hulp/AED, er heeft een ontruimingsoefening van het pand plaatsgevonden, de bhv'ers hebben een training brandveiligheid gehad en 21 collega's hebben een VCA-training gevolgd. VCA staat voor Veiligheid, Gezondheid en Milieu Checklist Aannemers. Met een VCA- certificaat leg je de basis om iedere dag weer veilig en gezond te werken.

Opleidingen & trainingen

In 2023 hebben we een aantal opleidingen/trainingen georganiseerd vanuit het Arbo Jaarplan (zie hierboven).

Nieuwe medewerkers volgen standaard de training introductie Volkshuisvesting, welke een vast onderdeel is van het onboarding-programma. Evenals het invullen van de persoonlijkheidsvragenlijst Insights en de e-learning Klantgericht schrijven.

Zoals eerder vermeld is het thema duurzaamheid één van de speerpunten in ons koersplan. We vinden het belangrijk dat medewerkers kennis hebben op dit thema en daarom hebben 25 medewerkers de training "Duurzaamheid in de praktijk" gevolgd. Deze hebben we incompany gegeven.

Net zoals in 2022 hebben we ook in 2023 weer een training Moreel Beraad georganiseerd. Op deze manier krijgt dit thema steeds meer bekendheid in de organisatie. Daarnaast zijn vier medewerkers bezig met het volgen van de training "Train de Trainer Begeleid Moreel Beraad", zodat deze medewerkers in de toekomst casussen Moreel Beraad kunnen begeleiden in plaats van dat we hiervoor externe trainers moeten inschakelen.

Een aantal vakmannen heeft een training gehad voor het egaliseren van wanden en vloeren.

Bij de afdeling Klant hebben een aantal medewerkers een bijeenkomst bijgewoond rondom het thema huurrecht.

Tot slot is een aantal teams een teamontwikkelingstraject gestart om nog meer uit de onderlinge samenwerking te halen. Dit is een vervolg op de teamworkshop Insights die bijna alle medewerkers in 2022 hebben gehad.

Ziekteverzuim

Het totale ziekteverzuimcijfer (kortdurend en langdurend) in 2023 bedroeg 5,7% (2022: 5,7%). Hiervan was langdurend ziekteverzuim 4,2% en kortdurend ziekteverzuim 1,5%. Het verzuim in 2023 is ten opzichte van 2022 nagenoeg gelijk gebleven.

Personeelsbestand

Op 31 december 2023 had Welbions 166 personeelsleden in dienst (152,60 fte).

Bij de herijking van het SPP is gekeken naar welke formatie er de komende jaren nodig is om onze ambities te kunnen realiseren.

In 2024 wordt ingezet op het werven van een applicatiespecialist en data analist. Dit omdat team I&A kwetsbaar is, het feit dat data een steeds belangrijkere rol gaat spelen en we de organisatie en medewerkers meer bewust willen maken van data.

Op basis van het opgestelde inkoopbeleid is er behoefte aan een inkoopadviseur.

Daarnaast is een aantal formatieplaatsen uit het SPP 2023 niet ingevuld, deze worden meegenomen naar 2024.

	2023	2022	2021	2020	2019
Aantal medewerkers	166 (152,60 fte)	160 (147,46 fte)	150 (137,9 fte)	152 (138,5 fte)	150 (135,9 fte)
Aantal fulltime medewerkers	105	104	102	103	102
Aantal parttime medewerkers	61	56	48	49	48
Aantal mannen	96	92	85	88	87
Aantal vrouwen	70	68	65	64	63

Personeelslasten

De personeelslasten bedroegen in 2023 € 11.381.000. In 2022 bedroegen de totale personeelskosten van Welbions € 10.315.000. De personeelslasten bestaan uit salarissen (inclusief vakantiegeld), sociale lasten, pensioenlasten en kosten van interim en uitzendkrachten.

7.3 Jaarverslag Ondernemingsraad (OR)

Missie & visie OR

De missie van de OR

De OR levert een fundamentele bijdrage en neemt een duidelijke positie in, om er voor te zorgen dat Welbions en haar medewerkers haar doelstellingen kan realiseren.

De visie van de OR

Bouwen aan vertrouwen door een deskundige OR die een proactieve houding aanneemt.

De waarden van de OR

Transparant (openheid), heldere verwachtingen en duidelijke afspraken, goede samenwerking, goede communicatie met en naar de achterban en korte lijnen met alle betrokkenen.

Samenstelling

De samenstelling van de ondernemingsraad is als volgt:

Judith Horstink	Voorzitter
Roy Hoogstoevenbeld	Vicevoorzitter
Alfred van Mourik	Lid
Erik Harbers	Lid
Gerbert Haarman	Lid
Nicole Leverink	Lid
Niek Sluijer	Lid (tot 1 juli 2023)
Wouter Karssies	Lid (vanaf medio september 2023)
Karin Olde Veldhuis	Ambtelijk secretaris

Door het vertrek van Niek Sluijer per 1 juli 2023 bij Welbions en daardoor ook het vertrek van hem als lid van de ondernemingsraad, is de OR op zoek gegaan naar een nieuw OR-lid.

Wouter Karssies maakt per medio september 2023 deel uit van de ondernemingsraad. Het gaat om een periode van ruim een jaar omdat er nieuwe reguliere verkiezingen gepland staan voor eind 2024.

Commissies

Binnen de OR zijn de volgende commissies ingesteld:

Arbo commissie	: Gerbert Haarman en Nicole Leverink
HRM commissie	: Alfred van Mourik, Erik Harbers
Communicatie/nieuwsbrief	: Judith Horstink, OR gezamenlijk

Vergaderingen

Overleg OR

In 2023 heeft de ondernemingsraad om de zes weken een formeel OR overleg gehad waarvan notulen zijn gemaakt. Ook heeft de ondernemingsraad elke zes weken een kort informeel OR-overleg om de lopende zaken te bespreken. Van deze korte informele overleggen werd een actielijst gemaakt.

Overleg OR en Bestuur

In 2023 is er acht keer een overleg geweest tussen de ondernemingsraad en het bestuur. Voorafgaand aan elk overleg was er met het bestuur een gesprek om de agenda vast te stellen.

Overleg OR en Raad van Commissarissen

Tussen de ondernemingsraad en de Raad van Commissarissen worden elk jaar twee overleggen gepland. In 2023 was het eerste overleg op 22 februari. Het tweede overleg was op 19 oktober. Tijdens deze overleggen is onder andere gesproken over het koersplan, de uitdagingen voor huurders (energie en inflatie), het toetsingskader van de RvC, de werkdruk, bezuinigingen en solidariteit in de regio.

Overleg Klankbordgroep

Begin 2017 is er binnen Welbions een klankbordgroep aangesteld. De klankbordgroep bestaat uit dertien collega's vanuit alle afdelingen binnen de organisatie. Het doel van dit overleg is het ophalen van informatie en het delen van meningen. De klankbordgroep heeft in 2023 twee keer een overleg gehad, namelijk op 4 april en 26 september. De onderwerpen die besproken zijn, waren onder andere fietsplan, functiehandboek, strategische personeelsplanning, bila's, blik op de toekomst en wat speelt er op de verschillende afdelingen.

Platform OR

In 2013 is een platform opgericht voor ondernemingsraden van een aantal Twentse corporaties. In het OR-platform zitten de ondernemingsraden van de volgende corporaties: De Woonplaats, Domijn, Ons Huis, WBO Wonen, Beter Wonen, Sint Joseph, Mijande Wonen en Welbions.

Het doel van het platform is het delen van kennis en het uitwisselen van ontwikkelingen bij de individuele

corporaties. In 2023 zijn er twee vergaderingen van het OR-platform geweest. Op 23 maart was er een overleg bij De Woonplaats in Enschede en op 28 september bij Mijande Wonen in Vriezenveen. Er is informatie uitgewisseld over verschillende onderwerpen zoals WoningHuren.nl, WoON Twente, ontspanning op de werkvloer, cao onderhandelingen en veiligheid werknemers.

Advies- en instemmingsaanvragen

Instemming regeling vermoeden misstand of integriteitsschending Welbions

Op 3 oktober 2023 heeft de OR het instemmingsverzoek regeling vermoeden misstand of integriteitsschending ontvangen. De OR stemt in met het voorgestelde instemmingsverzoek.

In de OV-vergadering van 29 augustus 2023 is de OR geïnformeerd door een presentatie over deze regeling waarbij de inhoud samen is doorgenomen. De OR erkent de noodzaak tot aanpassing van de bestaande regeling in het kader van de nieuwe wet Bescherming Klokkenluiders. Het gebruik van het door Aedes opgestelde format voor deze aanpassing ziet de OR als een verstandige keuze. Bovendien wordt de duidelijke infographic voor medewerkers door de OR gewaardeerd, waarbij de input van een aantal OR-leden is meegenomen.

De OR benadrukt het belang van een zorgvuldige communicatie over de aangepaste regeling naar alle medewerkers. Dit is essentieel om ervoor te zorgen dat iedereen goed op de hoogte is van de recente wijzigingen. Daarnaast ziet de OR graag dat er regelmatig aandacht is voor de regeling om dit binnen de organisatie goed te blijven borgen.

Besproken onderwerpen

Naast de advies- en instemmingsaanvragen zijn in de vergaderingen met het bestuur onder andere de volgende onderwerpen besproken:

- Managementrapportages
- Cao onderhandelingen 2024
- Arbojaarplan 2023 Welbions
- Meerjarenbegroting 2023-2027
- Managementletter interim-controle KPMG
- Strategisch Personeelsplan (SPP)
- Stand van zaken stook-/servicekosten
- Fietsregeling Welbions 2024
- Fit Bi Ons 2023 en rookbeleid 2023
- Halfjaarlijkse gesprekken OR-RvC
- Terugkoppeling bijeenkomsten Klankbordgroep
- Jaarverslag vertrouwenspersoon 2022
- I&A Beleidsplan en rol keyusers
- Extra uitkering € 1.000 bruto
- Memo actualiseren functiehandboek
- Attentiebeleid Welbions
- Bedrijfscontinuïteitsplan Welbions
- Jaarverslag en jaarrekening Welbions 2022
- Aanpassing klokkenluidersregeling
- Beleid stage en afstuderen
- Concept Kaderbrief 2024 en Toekomstbestendig Businessmodel (TBM)
- Verplichte snipperdagen 2024
- HRM bila's
- Vacatures stand van zaken
- Memo aanbrengbonus nieuwe medewerker

Opleiding

Op 24 januari 2023 heeft de ondernemingsraad een maatwerktraining gevolgd. Deze dag vond plaats bij Van der Valk in Hengelo en werd verzorgd door Erik Riet van Loof Training en Advies.

Aan bod kwamen de volgende onderwerpen:

Een overtuigend verhaal

Leer hoe je je standpunt zo kunt verwoorden dat het een overtuigend en aantrekkelijk verhaal wordt. Als OR wil je graag zaken voor elkaar krijgen. Tegelijkertijd is de OR niet degene die daadwerkelijk de touwtjes in handen heeft. De OR is afhankelijk van acties die de bestuurder wel of niet gaat uitzetten. Het is dus belangrijk dat de OR het OR-standpunt zodanig formuleert dat het werkelijk beweging creëert. De OR is met een aantal tools aan de slag gegaan die helpen om een overtuigend verhaal neer te zetten.

Strategische vragen stellen

Vaardig worden in het stellen van strategische vragen in het gesprek met de bestuurder. Communicatie is tweerichtingsverkeer. In de ochtend lag de focus op het zenden van een boodschap. In de middag ging het niet om zenden maar om ontvangen: luisteren en goede vragen stellen. Essentieel om invloed uit te kunnen oefenen op het beleid van de bestuurder is dat de OR helder heeft welk belang er achter plannen en ideeën zit. De OR is aan de slag gegaan met verschillende typen van vragen om deze belangen boven tafel te krijgen.

Op 20 juni 2023 heeft de ondernemingsraad een maatwerktraining over de werkkostenregeling (WKR) gevolgd. Deze training vond plaats bij Welbions en werd verzorgd door Erik Riet van Loof Training en Advies.

Informatie achterban

Via intranet wordt de achterban geïnformeerd over de besproken onderwerpen. Daarnaast communiceert de ondernemingsraad met de achterban via de klankbordgroep.

8. De basis op orde

De blauwe draad

Om te kunnen doen wat nodig is, namen we de afgelopen jaren de organisatie onder de loep. Onze organisatiestructuur is aangepast zodat we slagvaardiger en meer wendbaar zijn. De komende jaren focussen we op het vereenvoudigen en verduidelijken van processen en procedures. Eén van de interne voorbeelden is het project Digitale Samenwerking, waardoor we altijd en overal kunnen samenwerken.

“Zo efficiënt en effectief mogelijk werken”

8.1 Planning & control

Koersplan en Toekomstbestendig Business Model

Samen met huurders en partners is het Koersplan 2023-2027 “Samen doen wat nodig is!” opgesteld. Het koersplan is de basis voor het Toekomstbestendig Business Model (TBM). Dit model is een hulpmiddel om een zo goed mogelijke afweging te maken bij het vervullen van de opgaven binnen de financiële mogelijkheden van Welbions. Zie verder paragraaf 8.6 Financieel perspectief.



Meerjarenbegroting 2023-2027

De meerjarenbegroting is de financiële weergave van het beleid van Welbions. Leidend hierbij zijn het koersplan 2023-2027 'Samen doen wat nodig is!' en de uitkomsten van het Toekomstbestendig Business Model. De Meerjarenbegroting 2023-2027 is op 14 november 2022 vastgesteld door het bestuur en op 8 december 2022 goedgekeurd door de RvC.

Tertiaalrapportage

Eens per vier maanden rapporteren wij over de voortgang van de resultaatgebieden die we in het koersplan en de meerjarenbegroting hebben vastgesteld. Ook de operationele zaken komen hierin aan bod. De tertiaalrapportages worden besproken met de managers, directie en de Raad van Commissarissen. Trends worden besproken en er worden, indien nodig, maatregelen genomen om programma's en doelen bij te sturen.

Jaarverslag en jaarrekening 2022

Het jaarverslag en de jaarrekening 2022 zijn in mei 2023 vastgesteld en goedgekeurd. De accountant sprak een positief oordeel uit over het getrouwe beeld van het vermogen en het resultaat. Het jaarverslag en de jaarrekening over 2022 zijn tijdig ingediend bij de Autoriteit woningcorporaties.

8.2 Risicomanagement en integriteit

Effectief risicomanagement ondersteunt de besluitvorming en helpt bij het afwegen van belangen op de korte en lange termijn. Welbions heeft ervoor gekozen om risicomanagement zo in te richten, dat het past bij de eigen, specifieke omstandigheden en cultuur. Tegelijkertijd voldoet het aan de algemeen geaccepteerde (kwaliteits)normen. Jaarlijks wordt een risicokaart vastgesteld door het Bestuur en goedgekeurd door de Raad van Commissarissen. De monitoring van de risicokaart vindt plaats via de tertiaalrapportages.

Risicobereidheid

Welbions weegt risico's en kansen tegen elkaar af en neemt dan een besluit. Welbions heeft een neutrale (modale) risicofilosofie, waarbij we niet bereid zijn om (langdurige) overschrijdingen op de financiële normen (ICR, LTV, solvabiliteit, dekkingsratio en onderpandratio) van de Autoriteit woningcorporaties en Waarborgfonds Sociale Woningbouw toe te staan. Om de financiële continuïteit en financierbaarheid te allen tijde te garanderen hanteert Welbions een veiligheidsmarge op de normen ICR, LTV en de solvabiliteit. De eigen normen worden als signaleringswaarden gebruikt.

Terugblik risico's 2023

Jaarlijks stelt Welbions een risicokaart op. De risicokaart komt tot stand door interviews met de bestuurders, managers, team vastgoedsturing, team duurzaamheid en diverse andere medewerkers te houden. Daarnaast is rekening gehouden met de bevindingen van de externe accountant, de Autoriteit woningcorporaties, het Waarborgfonds Sociale Woningbouw en de visitatiecommissie.

In de risicokaart 2023 stonden de onderstaande risico's centraal:

Risico's	Belangrijkste getroffen beheersmaatregelen
Strategische risico's	
Duurzaamheid Risico: de stapeling van maatschappelijke opgaven en ambities op de thema's betaalbaarheid, beschikbaarheid en duurzaamheid maakt Welbions financieel kwetsbaar. In combinatie met externe afhankelijkheden (denk aan politieke en technische ontwikkelingen) is Welbions mogelijk	- Welbions wil graag de financiële effecten op de lange termijn van beleidskeuzes inzichtelijk hebben en daarom wordt gewerkt met een Toekomstbestendig Business Model. De uitkomsten van het businessmodel worden onder andere gebruikt bij het opstellen van de meerjarenbegroting.

onvoldoende in staat om haar strategische duurzaamheidsdoelstellingen te realiseren.	- Woningen met een E, F en G-label worden met voorrang energiezuiniger gemaakt.
Beschikbaarheid sociale huurwoningen Risico: de huidige woningvoorraad is niet voldoende om te voldoen aan de vraag naar sociale huurwoningen. Er ligt een forse woningbouwopgave en de realiseerbaarheid is lastig.	- Intensiveren van de nieuwbouw en het realiseren van tijdelijke woningen (flexwoningen). - Het verlagen van het aantal verkopen. - Het verkorten van de leegstandsperiode van de huurwoningen. - Het bevorderen van de doorstroming.
Betaalbaarheid / stijgende huurachterstanden Risico: Door de stijgende woonlasten komen steeds meer huurders financieel in de knel en lopen de huurachterstanden op.	- Het voortzetten van een gematigd huurbeleid. - Het vroegtijdig signaleren van betalingsproblemen. - Het maken van maatwerk betalingsregelingen.
Onvoldoende (gekwalificeerd) personeel Risico: het niet realiseren van de strategische doelstellingen door een gebrek aan voldoende gekwalificeerd personeel.	- Het opstellen van een Strategisch Personeelsplan 2023-2027. - Het analyseren van het ziekteverzuim.

Externe risico's	
Het voordoen van een calamiteit Risico: een calamiteit kan leiden tot ernstige (persoonlijke en materiële) schade en imagoschade voor Welbions.	- Het opstellen van een crisiscommunicatieplan en het vormen van een crisisteam. - Voor dreigende situaties in de ontvangsthal is een intern interventieteam gevormd.
Wijzigen van wet- en regelgeving / politieke onvoorspelbaarheid Risico: het niet tijdig anticiperen op de effecten van wet- en regelgeving kan een grote impact hebben op de bedrijfsvoering van Welbions.	- Externe ontwikkelingen actief volgen en alert zijn op signalen. - Het onderhouden van externe netwerken.
Toename van agressie en maatschappelijke onrust Risico: steeds vaker zoeken onze klanten de grenzen van fatsoen op. Contacten monden uit in beledigingen van, zelfs bedreigingen of eventueel geweld naar medewerkers. Deze ontwikkeling vinden we zorgelijk.	- Welbions agressieprotocol. - Training moreel beraad, agressietrainingen, gespreks- en luistertechnieken.

Te voorkomen risico's	
Toenemende afhankelijkheid van data en kwetsbaarheid informatiebeveiliging Risico: geen goede data kan leiden tot slechte besluitvorming in de organisatie en heeft negatieve impact op de uitvoering van de primaire taken. Als digitale systemen uitvallen kan de bedrijfscontinuïteit in gevaar komen. Kwetsbare digitale systemen lopen het risico te worden gehackt.	- Het evalueren en herijken van het I&A beleidsplan. - Het opstellen van een bedrijfscontinuïteitsplan. - Het opstellen en testen van een Cyber Incident Respons Plan. - Het uitvoeren van penetratietesten op onze systemen. - Het actualiseren van het informatie-beveiligingsbeleid 2020-2023 (nog niet afgerond)
Aanbesteden en inkopen Risico: het risico bestaat dat er contracten aangegaan worden welke niet onder de meest gunstige/voordelige voorwaarden voor Welbions	- Het herijken van inkoopbeleidsplan 2020-2023, inclusief aanbestedingsbeleid.

tot stand zijn gekomen. Daarnaast bestaat het risico dat verplichtingen worden aangegaan door onbevoegde functionarissen.

- Voorbereiden op mogelijke invoering van de Europese aanbestedingsplicht.
- Procuratiereglement.
- Adequate dossiervorming van aanbestedingen vastgoedprojecten.

Fraude

Fraude definiëren wij als een opzettelijke handeling door een of meer leden van het bestuur en management, met governance belaste personen, werknemers of derden, waarbij gebruik wordt gemaakt van misleiding teneinde een onrechtmatig of onwettig voordeel te verkrijgen.

In 2023 heeft een uitgebreide frauderisicoanalyse plaatsgevonden. De frauderisicoanalyse is gestart met een bureauonderzoek, het ophalen van ervaringen bij andere corporaties en vervolgens zijn circa twintig medewerkers van Welbions geïnterviewd. Het doel van de interviews is om specifieke frauderisico's voor Welbions in kaart te brengen en te evalueren welke interne beheersingsmaatregelen op dit moment al zijn geïmplementeerd. De belangrijkste frauderisico's zijn geïdentificeerd rondom de onderwerpen vastgoed, verhuringen en ICT. Teneinde frauderisico's te beheersen heeft Welbions verschillende maatregelen geïmplementeerd, waaronder:

- Implementatie van interne beheersingsmaatregelen in inkoop- en aanbestedingsprocedures, verhuurprocessen, ICT-processen, betalingsproces, etc.
- Instellen van procedures en richtlijnen waaronder een integriteitscode, regeling Melden vermoeden misstand of integriteitsschending, rapportage klachtenmanagement, etc.
- Periodieke trainingen en informatiesessies.
- Uitvoeren van audits op relevante bedrijfsprocessen.

De uitkomsten van de frauderisicoanalyse zijn besproken met het Bestuur, managers, Auditcommissie, Raad van Commissarissen en huurdersbelangenvereniging Ookbions. De belangrijkste frauderisico's maken onderdeel uit van de Risicokaart 2024.

Integriteit

De samenleving kijkt steeds scherper naar de integriteit van organisaties. Dat geldt ook voor maatschappelijke organisaties zoals woningcorporaties. Integriteit maakt onderdeel uit van goed bestuur. Het imago en daarmee de effectiviteit van woningcorporaties kan onder druk komen te staan als integriteit onvoldoende een kernwaarde is.

Ons DNA is dat wij betrokken zijn bij onze huurders, bij elkaar en geloven in samenwerken. We werken vanuit ons hart en met ons hoofd: samen doen we wat nodig is. We denken verder en zien kansen. Medewerkers tonen lef, nemen initiatief en delen naast werkplezier de volgende waarden:

- We zijn BETROKKEN en werken met passie met elkaar samen voor onze huurders en woningzoekenden.
- We blijven REALISTISCH en gebruiken ons gezonde verstand in ons werk.
- We zijn ONDERNEMEND, tonen lef en nemen verantwoordelijkheid voor onszelf en onze klant.
- We doen ons werk SAMEN met elkaar, onze partners en de klanten omdat je samen écht verder komt.

We willen doen wat nodig is voor onze klanten en onze wijken. We verwachten dat onze medewerkers in staat zijn om dit te (h)erkennen en daar ook naar te handelen. We moedigen medewerkers aan zelfstandig keuzes te maken en binnen kaders te organiseren dat gedaan wordt wat nodig is. Als medewerker kun je voor dilemma's komen te staan waarin je naar eer en geweten moet handelen. Om dit goed te kunnen faciliteren hebben we een aantal basisafspraken vastgelegd in onze integriteitscode. De integriteitscode is in 2023 geëvalueerd en herijkt. Deze code dient als handleiding voor onze beslissingen en activiteiten. De code geldt voor iedereen binnen onze organisatie en is van toepassing op al onze activiteiten, en op het gedrag van onze individuele medewerkers. De aangepaste

integriteitscode is gepresenteerd in drie personeelsbijeenkomsten, waarbij diverse dilemma's met elkaar zijn besproken. We stimuleren onze medewerkers om met elkaar te praten over ethische kwesties en elkaar ook aan te spreken op gedrag, zowel dagelijks op de werkvloer, als ook tijdens werkoverleggen.

Een medewerker die een vermoeden van een misstand constateert, waaronder fraude of het niet naleven van wet- en regelgeving, kan dit op een veilige en duidelijke wijze melden. Hiervoor is een regeling Melden vermoeden misstand of integriteitsschending opgesteld. Deze regeling is in 2023 geëvalueerd en aangepast. De aangepaste regeling is gebaseerd op de modelregeling van Aedes.

Welbions wil elke vorm van belangenverstrengeling in de organisatie vermijden. Om deze reden moet bijvoorbeeld de Raad van Commissarissen altijd goedkeuring geven aan transacties, waarbij mogelijk sprake zou kunnen zijn van tegenstrijdige belangen van een bestuurder. In 2023 hebben dergelijke tegenstrijdige belangen zich niet voorgedaan.

Ons uiteindelijke handelen wordt bepaald door onze integriteit, motivatie, bewustzijn, normen, waarden, kennis en vaardigheden. De samenhang met de omgeving waarin wij werken is bepalend voor wat er daadwerkelijk gebeurt. In de praktijk gaat het voornamelijk om het vinden van de juiste balans tussen hard en soft controls, want beide kunnen niet los van elkaar worden gezien. Bij Welbions is sprake van een open sfeer en een enorme betrokkenheid. Verbeterpotentieel zit met name op het aspect "aanspreekbaarheid". Het elkaar aanspreken op houding en gedrag, op afspraken die gemaakt zijn, of op het nakomen van bepaalde verplichtingen kan nog scherper bij Welbions. Aanspreken op gedrag of op de gemaakte afspraken is niet alleen de taak van het bestuur en de managers, maar van alle medewerkers. De organisatie zet daarom volop in om het persoonlijk leiderschap van de medewerkers te vergroten. Persoonlijk leiderschap en elkaar aanspreken is geen project met een begin en een einde. Het is een continu proces dat een aantal jaren geleden al is ingezet en heeft wederom een plek gekregen in het nieuwe Strategisch personeelsplan 2023-2027 'Samen zijn we klaar voor de toekomst!'. Ter illustratie is de onderstaande afbeelding uit het Strategisch Personeelsplan 2023-2027 bijgevoegd.

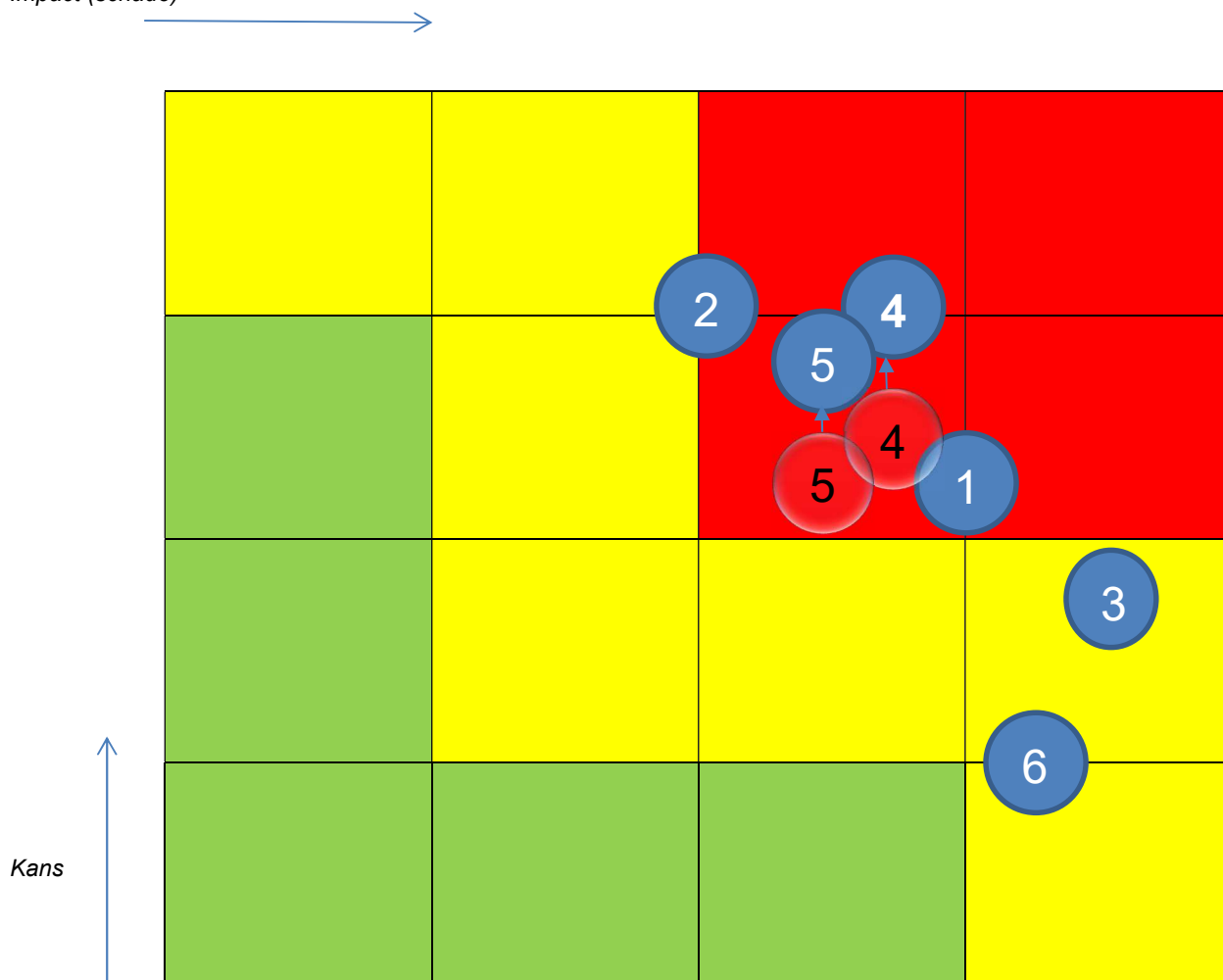


Vooruitblik risico's 2024

Eind 2023 heeft een uitgebreide risicoanalyse plaatsgevonden en deze analyse leidde tot een nieuwe Risicokaart 2024. Uit de risicoanalyse zijn de zeven belangrijkste risico's voor het jaar 2024 gehaald. In onderstaand schema zijn de risicoscores op de desbetreffende onderwerpen weergegeven. Het risico van 'onvoldoende (gekwificeerd) personeel' komt niet meer terug in de Risicokaart 2024. In 2023 is het

goed gelukt om extra personeel aan te trekken. Het risico 'Toename van agressie en maatschappelijke onrust' is in de Risicokaart 2024 onder gebracht bij het risico 'Het voordoen van een calamiteit'.

Impact (schade)



Onderwerp	Vergelijking met 2023
1. Duurzaamheid	Dezelfde score als in 2023
2. Beschikbaarheid (sociale) huurwoningen	Dezelfde score als in 2023
3. Het voordoen van een calamiteit	Dezelfde score als in 2023
4. Wet- en regelgeving / politieke onvoorspelbaarheid	Hogere kans, dezelfde impact
5. Complex wordende informatiebeveiliging	Hogere kans, dezelfde impact
6 Aanbesteden en inkopen	Dezelfde score als in 2023

In de Risicokaart 2024 zijn de bovengenoemde risico's verder uitgewerkt en zijn de beheersmaatregelen in kaart gebracht om de risico's te beheersen of te beperken. De Risicokaart 2024 is besproken met de managers, het Bestuur, de Auditcommissie, de huurdersbelangenvereniging Ookbions en de Raad van Commissarissen.

8.3 Efficiënte bedrijfsvoering

Inkoop

Meerdere ontwikkelingen op het gebied van inkoop maken dat inkoop een steeds belangrijker positie inneemt binnen Welbions. Om die reden heeft er eind 2022 onder leiding van een extern deskundige een inspiratiesessie over de inkoopdilemma's plaatsgevonden. Dit heeft geleid tot het benoemen van een aantal aandachtsvelden, namelijk:

1. Wat is onze visie op opdrachtgeverschap en hoe vullen we dat in
2. Het evalueren van het inkoopbeleidsplan
3. Welke inkooporganisatie past het best bij Welbions
4. Het toepassen van categoriemanagement
5. Wat zijn de gevolgen van een mogelijke aanbestedingsplicht

Deze aandachtsvelden zijn in 2023 onder begeleiding van een extern deskundige opgepakt en dit heeft geleid tot een nieuw inkoopbeleid. Voor de borging van het inkoopbeleid in de organisatie is een inkoopwijzer ontwikkeld die bij bijeenkomsten aan het personeel is gepresenteerd.

Inkoopbeleid 2024-2027

In het nieuwe inkoopbeleid is vastgelegd welke visie op opdrachtgeverschap Welbions heeft en hoe we dit invullen. Ook zijn de rollen en taken binnen de inkooporganisatie vastgelegd. Daarnaast is in het inkoopbeleid het categoriemanagement opgenomen.

Categoriemanagement

Categoriemanagement is de wijze van organiseren van inkoop waarin naast inkopen ook aandacht voor integraliteit, voorbereiding en het managen van het contract is geborgd (PDCA). Categoriemanagement vertaalt de doelen in een (lange termijn) aanpak per inkoopcategorie/-markt, stuurt de realisatie en zorgt voor grip en het optimaal benutten van de kansen.

Impactanalyse aanbestedingsplicht

Om de gevolgen van een mogelijke aanbestedingsplicht inzichtelijk te krijgen is een impactanalyse uitgevoerd. De impactanalyse is de eerste stap waarmee Welbions inzicht heeft gekregen in de impact van de aanbestedingsplicht op de eigen organisatie en keuzes kan maken hoe en wanneer we daar mee om gaan. Waar nodig zijn deze keuzes opgenomen in het nieuwe inkoopbeleid.

Samenwerking met marktpartijen

In 2023 zijn we via het categoriemanagement tot nieuwe overeenkomsten gekomen met onze KOMOP (Klachten Onderhoud, Mutatie Onderhoud en Planmatig- en groot onderhoud) aannemers en installateurs. In dit inkoopproject is gekozen voor een hybride inkoopvorm, waarbij er intensief is samengewerkt met onze aannemers en installateurs. Via meerdere werkgroepen is er in cocreatie een nieuwe overeenkomst opgesteld, zijn er nieuwe Kritieke Prestatie-Indicatoren (KPI's) en prijstemplates voor keuken-, badkamer- en toiletrenovatie vastgesteld.

Samenwerking met andere woningcorporaties

In 2023 is het Netwerk ICLM Oost-Nederland (Inkoop-, Contract- en Leveranciers Management) ontstaan. Dit is bedoeld als een netwerk voor inkopers, contractmanagers, categoriemanagers en/of coördinatoren van woningcorporaties in het Oosten van het land. Deelname hieraan vergroot het netwerk op het gebied van inkoop om samen te kunnen sparren over vragen die ons bezighouden. Hoe doen we bepaalde zaken en welke tools gebruiken we daarbij, waar loop je tegenaan en met welke ontwikkelingen moeten we rekening houden. Hoe mooi is het als we elkaar hierin kunnen versterken en ervaringen delen. Bij de eerste bijeenkomst die gehouden werd in het najaar van 2023 waren medewerkers van acht Overijsselse woningcorporaties aanwezig.

Welbions is onderdeel van WoON Twente. Een belangrijk initiatief tot inkoop samenwerking, welke in dit verband is gestart, is de Bouwstroom Twente. Het gaat hier om een gezamenlijke inkoop van circa 1.500 tot 2.000 conceptwoningen die ingezet kunnen worden op projecten in het kader van de gesloten Woondeal.

Informatisering & Automatisering (I&A)

In 2023 hebben we de eerste stappen gezet richting het naar de Cloud brengen van ons ERP-systeem. Vanuit de techniek is dit een groot project geweest. Verder hebben we het I&A-beleidsplan herijkt, een datastrategie gemaakt en hebben we op het gebied van privacy en security goede stappen gezet.

Woonvindsysteem

In 2023 is het nieuwe woonvindsysteem WoningHuren.nl live gegaan.

Update ERP-systeem

Technisch hield dit voornamelijk in dat het platform waarop het systeem draait vervangen is. Dit is een groot project voor de hele organisatie geweest, omdat alle processen getest moesten worden. Voor de eindgebruiker veranderde vooral het uiterlijk van de applicatie.

Herijken I&A-beleidsplan

Het I&A-beleidsplan is in 2023 opnieuw onder de loep genomen, aansluitend op het vernieuwde koersplan. Er is voor gekozen om de organisatie te bevragen middels een enquête en om gesprekken te voeren met een aantal personen. Op basis van deze input is bepaald waar de prioritering voor de komende jaren ligt. Ook is het afwegingskader opnieuw vormgegeven.

Datastrategie

Welbions wil de komende jaren meer datagedreven werken. In 2023 hebben we een datastrategie opgesteld, waarin we de ambitie en de kaders hebben benoemd. We willen meegaan met de ontwikkelingen op het gebied van data. We hoeven geen koploper te zijn.

Privacy & security

Net als in voorgaande jaren is door de RIBP (Regiegroep Informatiebeveiliging en Privacy) in samenwerking met Audittrail verder gewerkt aan de privacy en security binnen Welbions. In 2023 hebben we tijdens een personeelsbijeenkomst stilgestaan bij bewustwording. Dit hebben we gedaan middels een pubquiz. In het begin van 2023 is het BedrijfsContinuïteitsPlan vastgesteld (BCP). Daaruit voortvloeiend zijn we begonnen met het opstellen van een Cyber Incident Respons Plan. Deze gaat in 2024 breder getest worden. Eind 2023 is er een penetratietest uitgevoerd op de omgeving van Welbions. In 2024 worden de acties die hieruit zijn voortgekomen opgepakt.

I&A-organisatie

2023 was een jaar waarin er gebouwd is aan het team I&A. Begin 2023 is de informatiemanager gestart. De informatiemanager richt zich primair op de strategische onderwerpen. Vervolgens is een nieuwe applicatiespecialist aangenomen. De functie van coördinator I&A is door het vertrek van een collega opnieuw tegen het licht gehouden en ingevuld met een coördinator ICT die zich richt op de automatiseringskant, waaronder het contractmanagement. In het najaar 2023 is vervolgens gestart met verschillende trainingen, die zorgen voor de benodigde professionalisering en (team-) ontwikkeling. In 2024 wordt hier een vervolg aan gegeven.

8.4 Financieel beleid

Naast het maatschappelijk kader kent Welbions twee financiële afwegingskaders, namelijk:

- Op corporatieniveau (financiering en financierbaarheid).
- Op individueel projectniveau (financieel en maatschappelijk rendement).

Op corporatieniveau is de meerjarenbegroting leidend (voor vijf jaar vastgesteld en zicht op tien jaar) en op projectniveau het portefeuillebeleid. Voor beide zijn financiële kaders vastgesteld.

De basis voor de financiële kaders op corporatieniveau zijn de vijf kritische grenswaarden van het WSW en de Aw, te weten: ICR, LTV, solvabiliteit, dekkingsratio marktwaarde en onderpandratio. Welbions heeft

vervolgens haar eigen signaalwaardes vastgesteld op grond van de financiële positie en het risicomanagement voor de ICR, LTV en solvabiliteit.

Waardering vastgoed

De waarderingsgrondslag in de jaarrekening voor het DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie is de marktwaarde in verhuurde staat conform de full-variant.

In de toelichting van de jaarrekening is de zogenaamde beleidswaarde opgenomen.

De beleidswaarde is een afgeleide van de marktwaarde waarin rekening is gehouden met het specifieke beleid van Welbions. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde zijn de afslagen op beschikbaarheid, betaalbaarheid, onderhoudskosten en beheerkosten.

8.5 Financieel resultaat 2023

Jaarresultaat

Het financieel resultaat over 2023 is € 212,2 miljoen negatief tegenover € 20,7 miljoen negatief over 2022. Het resultaat wordt hieronder nader gespecificeerd (x € 1.000):

	2023	2022
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	45.524	41.460
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-232.923	-40.832
Financiële baten en lasten	-15.434	-15.131
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	1.935	2.814
Overig	-5.906	-4.985
Belastingen (VPB)	-5.376	-4.050
Totaal	-212.180	-20.724

Het financieel resultaat wordt beïnvloed door de waardeveranderingen in de marktwaarde van de vastgoedportefeuille van € 232,9 miljoen negatief (2022: € 40,8 miljoen negatief).

De waardeveranderingen 2023 bestaan voor een bedrag van € 181,4 miljoen uit daling van de marktwaarde van het bestaand bezit en voor een bedrag van € 53,6 miljoen aan negatieve waardeveranderingen van projecten in ontwikkeling, woningverbetering- en nieuwbouwprojecten.

Kasstroomen

Naast het resultaat is het voor Welbions belangrijk om inzicht te hebben in de ontwikkeling van de kasstroomen. De financiële sturing van Welbions is vooral gericht op het beheersen van de kasstroomen en daarmee de financiering te kunnen borgen voor de uitvoering van haar kernactiviteiten. Welbions toetst dit aan de hand van de ontwikkeling van de ICR (kasstroom) en de LTV (verhouding tussen de leningen en de beleidswaarde).

In de onderstaande tabel zijn deze kasstroomen als volgt gespecificeerd (x € 1.000).

	Realisatie 2023	Begroting 2023	Realisatie 2022
Kasstroom uit operationele activiteiten	20.346	19.504	19.865
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-47.799	-67.045	-29.123
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	23.492	45.560	7.608
Mutatie liquide middelen	-3.961	-1.981	-1.650

Beleidsmatige beschouwing op de marktwaaarde

De onduidelijkheid over de regulering van de huursector, de verhoogde overdrachtsbelasting en de hoge kapitaalmarktrente hebben een negatief effect op de waardeontwikkeling van het vastgoed. Deze ontwikkeling is ook zichtbaar in de vastgoedportefeuille van Welbions. De totale marktwaaarde van het vastgoed in exploitatie is in 2023 met € 169,5 miljoen gedaald naar € 1.858,4 miljoen. De gemiddelde marktwaaarde van de woningen die beide jaren in exploitatie waren, is gedaald van € 140.100 naar € 127.700. Dit betreft een waardedaling van 8,8% (2022: -0,3%).

De waardeontwikkeling kan als volgt worden samengevat:

- Voorraadmutaties: een positieve verandering van € 8 miljoen, door verkoop, sloop, nieuwbouw en aankoop.
- Mutatie objectgegevens: een negatieve verandering van € 7 miljoen, voornamelijk door eenmalige huurverlaging, hogere WOZ-waarde, achterstallig onderhoud en veranderingen in exploitatieverplichtingen.
- Methodische wijzigingen: een negatieve verandering van € 44 miljoen door gestegen overdrachtsbelasting.
- Marktonwikkelingen: een negatieve verandering van € 127 miljoen, voornamelijk door hogere disconteringsvoet en exit yield, en gestegen instandhoudingskosten, gedeeltelijk gecompenseerd door stijgingen in leegwaarde verwachting en markthuur.

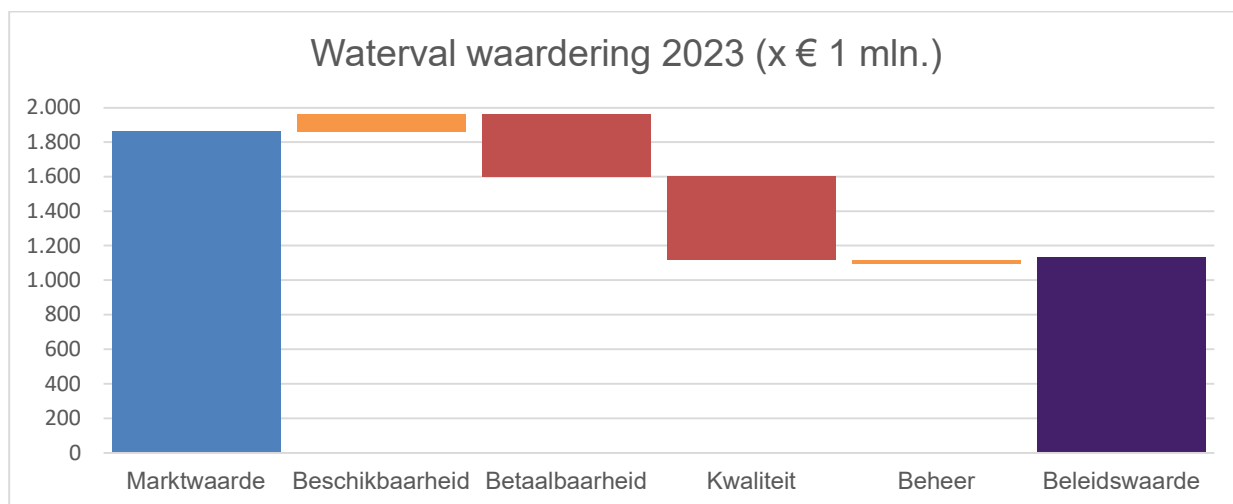
De marktwaaarde van het DAEB-vastgoed bedraagt € 1.739 miljoen (2022: € 1.905 miljoen) en van het niet-DAEB-vastgoed € 119 miljoen (2022: € 123 miljoen). De totale marktwaaarde ultimo 2023 bedraagt € 1.858 miljoen (2022: € 2.028 miljoen). De marktwaaarde is berekend op basis van de Full versie van het handboek modelmatig waarden.

Beleidsmatige beschouwing op de beleidswaaarde

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 marktwaaarde en de beleidswaaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling van het vastgoed (terug te vinden in de marktwaaarde en beleidswaaarde), is geen exacte wetenschap en tevens betreft dit de grootste schattingspost waar het bestuur een inschatting over moet maken voor de jaarrekening.

De beleidswaaarde kent als vertrekpunt de marktwaaarde 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 Welbions niet of pas op zeer lange termijn kan worden gerealiseerd. Omdat de marktwaaarde in verhuurde staat is gebaseerd op uitgangspunten die de waarde van het vastgoed maximaliseren, valt de beleidswaaarde lager uit door de sociale doelstellingen van Welbions.

Het verschil tussen de beleidswaaarde en de marktwaaarde in verhuurde staat van dit bezit ultimo 2023 bedraagt circa € 723 miljoen (2022: € 999 miljoen). De afslagen van de marktwaaarde in verhuurde staat naar beleidswaaarde zijn zichtbaar gemaakt in onderstaande grafiek en tabel.



Beleidswaarde (bedragen x € 1.000)	2023		2022	
Marktwaaarde ultimo boekjaar	1.858.432	100%	2.027.939	100%
- Stap 1: Beschikbaarheid (doorexpluiten)	104.223	5,6%	128.858	6,4%
- Stap 2: Betaalbaarheid (beleidshuur)	-361.309	-19,5%	-536.828	-26,5%
- Stap 3: Kwaliteit (onderhoud)	-483.874	-26,0%	-586.798	-28,9%
- Stap 4: Beheer	-18.278	1,0%	-3.910	-0,2%
Subtotaal afslagen	-722.682	-38,9%	-998.678	-49,2%
Beleidswaarde ultimo boekjaar	1.135.750	61,1%	1.029.261	50,8%
<i>Percentage beleidswaarde ten opzichte van marktwaaarde</i>	<i>61,1%</i>		<i>50,8%</i>	

Dit impliceert dat bijna 39% (2022: 49%) van het totale eigen vermogen niet, of eerst op zeer lange termijn, realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van de markt- en beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.

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

Anderzijds wordt de beleidswaarde gebaseerd op interne doelen en beleidsprioriteiten van de organisatie. De Nationale Prestatieafspraken en de hiermee gepaard gaande forse investeringen hebben grote impact op het businessmodel van Welbions. Dit heeft ertoe geleid dat het huurbeleid is geactualiseerd met hogere streefhuren tot gevolg. Deze aanpassing resulteert in een kleinere afslag voor betaalbaarheid ten opzichte van 2022. Daarnaast heeft er een structurele (verantwoorde) neerwaartse bijstelling over de volledige breedte van het technische beheer plaatsgevonden, waardoor ook de afslag met betrekking tot kwaliteit minder groot is geworden.

Bovenstaande gewijzigde beleidsuitgangspunten hebben er mede aan bijgedragen dat, ondanks een lagere marktwaaarde, de beleidswaarde met 10% is gestegen.

De beleidswaarde vormt een onderdeel van het verticale toezicht van de Aw en het WSW bij de kwantitatieve indicatoren solvabiliteit en loan-to-value-ratio.

Financiële positie per 31-12-2023

De financiële positie ultimo 2023 kan als volgt worden samengevat:

	2023	2022
Eigen vermogen (x € 1.000)	1.287.256	1.499.436
Balanstotaal (x € 1.000)	1.936.532	2.101.611
Leningen (x € 1.000)	550.551	534.426
Operationele kasstroom (x € 1.000)	20.346	19.865
Resultaat na belastingen (x € 1.000)	-212.180	-20.724

Financiële kengetallen

ICR DAEB	2,11	2,04
Loan to Value DAEB (o.b.v. beleidswaarde)	53,3	57,0
Solvabiliteit DAEB o.b.v. marktwaarde	46,5	45,3
Solvabiliteit niet-DAEB o.b.v. marktwaarde	97,7	98,5
Dekkingsratio marktwaarde DAEB	33,3	28,13
Onderpandsratio (WSW)	16,2	13,4
Gemiddeld gewogen rentepercentage leningenportefeuille	2,89	2,90

8.6 Financieel perspectief 2024-2028

De financiële continuïteit Welbions is geborgd

Welbions dient verantwoording af te leggen aan de Aw en het WSW voor haar beleid. De toetsing spitst zich toe op de beoordeling van de business en financial risk (terminologie Aw en WSW).

De basis voor het financieel kader zijn de kritische grenswaarden van de toezichthouders Aw en WSW. Welbions hanteert daarnaast signaalwaardes die bedoeld zijn voor het opvangen van zowel in- als externe risico's. Denk hierbij aan economische, politieke en fiscale wijzigingen.

De beoordeling van financiële continuïteit is gericht op:

- Liquiditeit (ICR): creëert de corporatie op korte en middellange termijn voldoende kasstromen om aan haar liquiditeitsverplichtingen te voldoen?
- Vermogen (LTV/Solvabiliteit): is er, nu en in de toekomst, voldoende vermogen beschikbaar om de huidige verplichtingen en mogelijke toekomstige risico's op te vangen?

De conclusie is dat Welbions een financieel gezonde koers heeft uitgezet gebaseerd op heldere beleidsuitgangspunten. Deze conclusie is mede gebaseerd op de financiële ratio's. Welbions voldoet aan alle normen, zowel aan de ratio's van de Aw en het WSW als de intern vastgestelde norm.

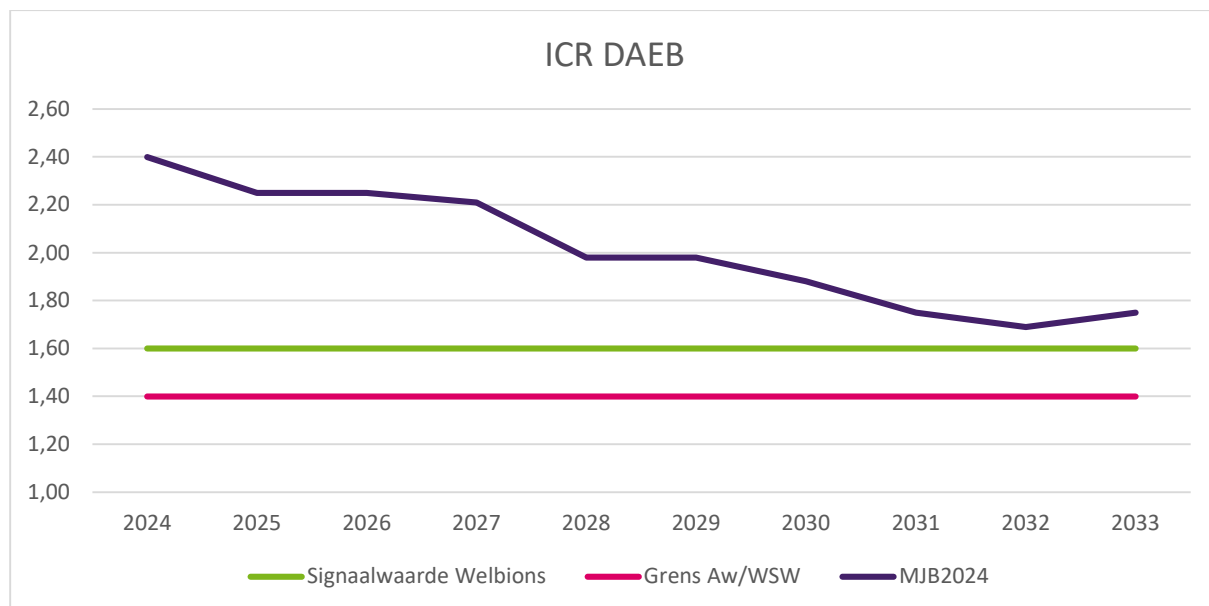
In de volgende tabel zijn de ratio's DAEB ultimo 2028 en 2033 opgenomen.

Kritische grenswaarde DAEB	Normen Aw/WSW	Kader Welbions	MJB 2024 (ult.2028)	MJB 2024 (ult.2033)
Kasstroom (ICR)	>1,4	>1,6	1,98	1,75
Loan to Value o.b.v. beleidswaarde ultimo vijfde jaar	<85%	<80%	62,2	65,8
Solvabiliteit o.b.v. beleidswaarde ultimo vijfde jaar	>15%	>20%	41,8	39,4
Dekkingsratio (marktwaarde)	<70%	<70%	37,4	37,7
Onderpandsratio (WSW)	<70%	<65%	34,9	38,5

ICR

De ICR is een ratio die aangeeft in hoeverre Welbions in staat is haar renteverplichtingen uit de operationele kasstroom te kunnen voldoen. Door de toename van activiteiten vanuit de Nationale Prestatieafspraken en belastingdruk ontstaat een hogere financieringsbehoefte.

De interne signaalwaarde ICR ligt 0,2 punten hoger dan de norm WSW/Aw. Dit is bedoeld voor opvangen van zowel interne als externe risico's. Denk hierbij aan economische, politieke en fiscale wijzigingen.

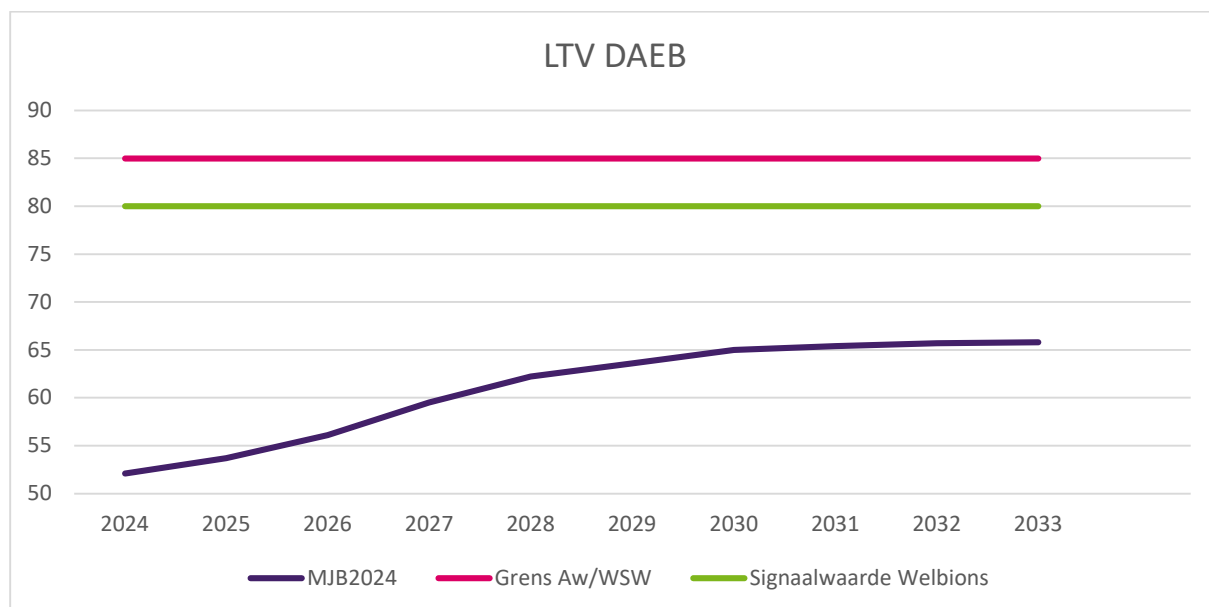


Loan to Value (LTV)

De LTV is een risico indicator voor de borgingsinstantie (WSW). Het geeft de verhouding aan tussen de leningen en de beleidswaarde. De beleidswaarde is een afgeleide van de marktwaarde, als uitgangspunt voor de marktwaarde wordt de stand volgens de meest recente jaarrekening gehanteerd. Voor de begroting betreft dit de marktwaarde per ultimo 2022.

De interne signaalwaarde LTV ligt 5 punten lager dan de norm WSW/Aw. Dit is bedoeld voor opvangen van zowel interne als externe risico's. Denk hierbij aan economische, politieke en fiscale wijzigingen.

Aankomende jaren verwachten we een stijging van onze LTV als gevolg van de opgave vanuit de Nationale Prestatieafspraken en de hierbij behorende hogere financieringsbehoefte.



Solvabiliteit op basis van beleidswaarde

Geeft inzicht in de eigen vermogenspositie, rekening houdende met het maatschappelijke beleid van de corporatie.

Dekkingsratio

Beoordeelt in geval van discontinuïteit of de (markt)waarde van het onderpand voldoende is om de schuldpositie af te lossen.

Onderpandratio

Beoordeelt in geval van discontinuïteit of de (markt)waarde van het onderpand van WSW voldoende is om de marktwaarde van de geborgde schuldpositie af te lossen.

Toekomstbestendig Businessmodel

Het Toekomstbestendig Businessmodel is een hulpmiddel om een zo goed mogelijke afweging te maken bij het vervullen van de opgave binnen de financiële mogelijkheden van Welbions.

De opgave kan worden uitgedrukt in de dimensies:

- Beschikbaarheid: (des)investeringen in vastgoed, zoals nieuwbouw, sloop en verkoop ten behoeve van voldoende voorraad voor het huisvesten van onze doelgroepen.
- Betaalbaarheid: voldoende voorraad per huurprijsklasse.
- Kwaliteit: goed kwaliteitsniveau en verduurzaming van de bestaande voorraad.
- Leefbaarheid: een goede kwaliteit van de leefomgeving en samenwerking binnen het sociale domein.

De financiële middelen van Welbions worden ingezet om een zo optimaal mogelijke invulling te geven aan deze opgave, zonder dat daarbij de continuïteit in gevaar wordt gebracht.

Bovenstaande heeft Welbions als volgt gedefinieerd:

*“Een stabiel investeringsprogramma
waarbij volkshuisvestelijke doelen worden behaald
terwijl het investeringsvermogen niet wordt uitgeput.”*

Welbions is een financieel gezonde organisatie. Daarmee is er een stevige basis om de komende jaren te investeren in onze opgave. Wel moet worden geconstateerd dat door de stijgende investeringen, hogere exploitatiekosten en beperking van de groei op de huuropbrengsten Welbions zich financieel moet stretchen tot de grenswaarden van het financieel kader.

Dit zorgt ervoor dat het Toekomstbestendig Businessmodel een dynamisch proces is, waarbij monitoring, actualisering en bijsturing noodzakelijk zijn. Primair is dit belegd binnen het team Vastgoedsturing, waarin medewerkers van alle afdelingen zijn vertegenwoordigd. Periodiek vindt hierover vervolgens afstemming plaats met de directie en de managers en worden de stakeholders geïnformeerd.

8.7 Treasury

Treasury is ondersteunend aan het financiële beleid dat gericht is op het waarborgen van de financiële continuïteit van Welbions en het hebben van voldoende middelen voor de doelstellingen van Welbions. Om dit doel te realiseren, beheert en beheerst treasury de financiële posities en risico's.

In 2023 is voor een bedrag van € 48 miljoen externe financiering aangetrokken. Er is een bedrag van € 22,7 miljoen afgelost. De totale restantschuld (exclusief agio Vestia) is gestegen van € 527 miljoen naar € 550 miljoen. De borging van deze leningen door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en de gemeente Hengelo passen binnen het borgingsplafond WSW respectievelijk de hypotheekvoorwaarde van maximaal 200%.

In ons treasurystatuut is geregeld dat beleggingen uitsluitend kunnen plaatsvinden in een van de volgende beleggingscategorieën:

- Deposito's
- Rekening-courant/spaarrekeningen
- Onderhandse leningen bij collega corporaties (2022 en 2023 niet van toepassing)

Voor de omvang van de deposito's en rekening-courant/spaarrekeningen verwijzen we naar de jaarrekening. Welbions heeft geen financiële derivaten.

Financieringsbehoefte 2024-2028

De schuldenpositie van Welbions stijgt in de periode 2024 tot en met 2028 met ruim € 233,8 miljoen. Dit ontstaat door de sterke financieringsbehoefte 2024-2028 van Welbions.

Tabel financieringsbehoefte 2024-2028 (bedragen x miljoen euro)

Operationele kasstroom	113,3
(Des)investeringen*	-347,1
Aflossing leningen	-100,7
Financieringsbehoefte	-334,5
Aflossing leningen	100,7
Toename schuldenpositie	-233,8

* Investerings in nieuwbouw, verbeteringen, duurzaamheid en activa ten dienste van de exploitatie.

8.8 Wet- en regelgeving en extern toezicht

De Autoriteit woningcorporaties (Aw) en Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) beoordelen de risico's van corporaties op basis van een gezamenlijk beoordelingskader. Hierin staan de risicogebieden waar zowel de Aw als WSW naar kijken, zoals financiële positie, governance en portefeuillestrategie. Een beoordeling bestaat altijd uit een basisonderzoek. Wanneer gesignaleerde risico's daartoe aanleiding geven, dan vindt een verdiepend onderzoek plaats. Een beoordeling kan leiden tot maatregelen en interventies.

Autoriteit woningcorporaties (Aw)

Op 9 mei 2023 hebben wij de toezichtbrief van de Aw ontvangen en hierin staat vermeld dat de risico-inschatting voor Welbions laag is op alle onderdelen van het gezamenlijk beoordelingskader. De Aw ziet geen aanleiding voor een verdiepend onderzoek of interventies bij Welbions.

Daarnaast verricht de Aw jaarlijks een onderzoek naar de rechtmatigheid bij corporaties. De Aw beoordeelt dan onder andere het passend toewijzen, de huursombenadering, de Wet Normering Topinkomens en de naleving van specifieke wettelijke bepalingen. Op 29 november 2023 heeft de Aw aangegeven dat bij Welbions geen onrechtmatigheden over het verslagjaar 2022 zijn geconstateerd.

Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)

De laatste beoordelingsbrief van het WSW is van 19 december 2022. Uit deze beoordeling blijkt, dat Welbions in de laagste risicoklasse zit. Gezien de omvang van de opgave van Welbions in combinatie met het huidige investerings- en financieringsklimaat ziet het WSW de realisatie en beheersing van deze opgave als voornaamste risico.

Op 16 juni 2023 heeft Welbions een borgingsplafond voor de periode 2023 tot en met 2025 ontvangen. Het borgingsplafond past bij de financieringsbehoefte van Welbions over deze periode.

8.9 Vennootschapsbelasting

Fiscale strategie en risicobereidheid

De fiscale strategie is als volgt samen te vatten:

Welbions voldoet aan wet- en regelgeving en betaalt haar eerlijke deel aan belastingen. Wij benutten fiscale kansen passend bij het maatschappelijk karakter en bij de doelstellingen van de organisatie. Wij zien het als onze kerntaak goede, betaalbare woningen aan te bieden. Bij mogelijke twijfel over relevante fiscale issues stemmen we vooraf ons standpunt met de Belastingdienst af.

Fiscale risicobereidheid

Welbions heeft een lage risicobereidheid. Welbions is bereid risico's te accepteren op het moment dat hier een pleitbaar financieel en/of maatschappelijk verantwoord standpunt voor is geformuleerd, dan wel het risico op basis van impact en waarschijnlijkheid laag is. De focus ligt op de grootste fiscale risico's.

Fiscale meerjarenbegroting

Naast de financiële meerjarenbegroting wordt elk jaar een fiscale meerjarenbegroting opgesteld. De tijdshorizon is daarbij vijf jaar en er is inzicht in de komende tien jaren. Conform deze fiscale begroting zullen de fiscale verliezen in de komende twee jaren volledig worden verrekend met de positieve fiscale resultaten die we verwachten. Vanaf 2022 betaalt Welbions daadwerkelijk vennootschapsbelasting (VPB). Volgens de fiscale meerjarenbegroting loopt dit in de komende jaren op naar een bedrag van ruim € 10 miljoen per jaar.

Fiscale latenties

In de jaarrekening 2023 zijn twee latenties opgenomen voor tijdelijke verschillen in de waarderingsgrondslagen tussen de commerciële jaarrekening en de fiscale jaarrekening. Deze latenties hebben betrekking op compensabele verliezen en het afschrijvingspotentieel.

Belangrijke wijzigingen wetgeving

Belasting voor bedrijven

De Eerste Kamer heeft op 19 december 2023 ingestemd met het Belastingplan 2024.

De tarieven voor de vennootschapsbelasting blijven voor 2024 volgens het belastingplan gelijk.

Dat betekent dat tot € 200.000 winst het VPB-tarief 19% is. Een winst boven de € 200.000 is belast met 25,8%.

Opzeggen VSO-2 en VSO-2a door Belastingdienst

De Belastingdienst heeft de met woningcorporaties gesloten 'VSO-2' per 1 januari 2023 opgezegd.

Woningcorporaties zijn met ingang van 1 januari 2008 integraal belastingplichtig geworden voor de VPB.

Om discussies over de fiscale 'openingsbalans' zo veel mogelijk te voorkomen heeft de Belastingdienst in overleg met de sector een model-vaststellingsovereenkomst (VSO-2) samengesteld. Deze vaststellingsovereenkomst is door nagenoeg alle corporaties ondertekend. Bij het integraal belastingplichtig worden van woonzorgcorporaties (per 1 januari 2012) is een sterk vergelijkbare vaststellingsovereenkomst (VSO-2a) gesloten. Ook 'VSO-2a' wordt opgezegd.

In de VSO zijn met name afspraken gemaakt met betrekking tot de waardering van vermogensbestanddelen op de fiscale openingsbalans per 1 januari 2008. Echter zijn in de VSO ook een aantal afspraken gemaakt over de fiscale winstbepaling die ook nu nog van belang zijn. Het gaat hierbij met name om de 'gemengde projectenregeling' (ook wel 'combiprojecten' genoemd), de afwaardering bij krimp, de behandeling van kooptussenvormen en de WOZ-afwaardering.

Voor de periode tot 31 december 2025 heeft de Belastingdienst voor een aantal onderdelen uit de VSO-2/2a een overgangsregeling ingesteld. Hierin is onder andere de gemengde projectenregeling opgenomen.

Bezwaar met betrekking tot artikel 15 van de VPB

Welbions is van mening dat de renteaftrekbepierking niet van toepassing is op woningcorporaties en er sprake is van strijdigheid met de Europese rechtsbeginselen. Tegen de definitieve aanlagen 2020 en 2021 is op dit punt bezwaar gemaakt. Op de definitieve aanslagen met betrekking tot 2022 en 2023 zal ook bezwaar worden gemaakt indien deze niet verrekenbare rente bevatten.

In de periode 2019 tot en met 2023 heeft Welbions € 59,7 miljoen aan rente niet kunnen aftrekken in de diverse VPB-aangiftes. Hierdoor is er € 15,4 miljoen aan extra vennootschapsbelasting betaald en dus niet uitgegeven aan sociale huurwoningen.

8.10 Verbindingen

Welbions is een stichting, statutair gevestigd in de gemeente Hengelo aan de Paul Krugerstraat 44, 7551 GX Hengelo. De stichting is een toegelaten instelling in de zin van artikel 19 van de Woningwet. De stichting stelt zich ten doel uitsluitend werkzaam te zijn op het gebied van de volkshuisvesting, zoals omschreven in artikel 45 van de Woningwet.

Welbions heeft geen formele verbindingsen in de vorm van een B.V., Stichting of andere entiteit.

Naast verbindingsen kent de accountancy de term verbonden partijen. Met verbonden partijen worden de meer formele relaties van Welbions bedoeld.

Welbions kent drie verbonden partijen, te weten:

- Leden Raad van Commissarissen (RvC)
- Leden Bestuur
- Verenigingen van Eigenaren (VvE's)

Voor de namen van de leden RvC en Bestuur wordt verwezen naar het hoofdstuk 'Verslag van de Raad van Commissarissen'. Er hebben zich geen transacties met verbonden partijen voorgedaan op niet-zakelijke grondslag. Op grond van het criterium van gering financieel belang (minder dan 5% op het balanstotaal van Welbions) zijn de VvE's waarin Welbions een doorslaggevend belang heeft niet geconsolideerd.

B- Verslag van de Raad van Commissarissen

Voorwoord

In dit jaarverslag leggen wij, ook als Raad van Commissarissen (RvC), verantwoording af over de invulling van onze maatschappelijke rol als toezichthouder, werkgever en adviseur. Dit doen we op basis van onze toezichtvisie en toezichtkader. Meer dan verwacht kwamen vragen uit het toetsingskader als “Is de balans tussen duurzaam, beschikbaar en betaalbaar op orde” of “Is de balans tussen wat we moeten en wat we willen op orde” nadrukkelijk en met grote impact op onze agenda. De concrete uitwerking van (woon)prestatieafspraken, de versnelde realisatie van projecten (flexibel bouwen, units074), de stijging van de bouwkosten, de voortdurende oorlog in Oekraïne, de gevolgen voor de energievoorziening vroegen veel van de organisatie. Er heeft een voortdurende heroriëntatie op de gewenste balans tussen duurzaam, beschikbaar, betaalbaar en leefbaar in het belang van de huurder plaatsgevonden, waarbij de continuïteit van Welbions niet uit het oog is verloren. Daarover voeren we constructief het gesprek met het bestuur, management, huurdersbelangenvereniging Ookbions en de stakeholders binnen en buiten de organisatie.

We hebben waardering voor de openheid in die gesprekken en het scherpe gesprek over de uitdagingen die het aan de organisatie Welbions stelt. De (maatschappelijke) aandacht en waardering voor sociale huur en het werk van een corporatie als Welbions is terecht toegenomen. Deels is dat ook te zien in toenemende middelen die nodig zijn en voor de lange termijn ook nog niet toereikend zijn om het gewenste bouwtempo vol te houden. Het voortdurend zoeken en vinden van de balans tussen duurzaam, beschikbaar, betaalbaar en leefbaar is met visie en met oog voor de benodigde flexibiliteit verwerkt in het koersplan, maar ook in de visie op de verdere invulling van de organisatie. Die uitdagingen zijn aangegaan zonder daarbij het presteren van de organisatie voor haar huurders in het hier en nu uit het oog te verliezen.

De Aedes-benchmark geeft informatie over waar we kunnen verbeteren. Verbeteren om wonen passend bij je portemonnee, wonen voor de toekomst en wonen waar je je prettig voelt blijvend mogelijk te maken ook met de uitdagingen die in 2023 op ons af kwamen. Het is van belang om te blijven anticiperen op de snel veranderende omstandigheden en scherp te blijven op de risico's die Welbions kunnen raken. We zijn dan ook verheugd dat we in 2023 een nieuwe commissaris met de portefeuille IT in onze Raad van Commissarissen hebben kunnen opnemen.

We spreken onze waardering uit naar allen (van bestuur tot en met medewerkers, huurders(organisatie) en maatschappelijke partners) die dat met ons in het uitdagende jaar 2023 mogelijk hebben gemaakt.

John van der Vegt
Voorzitter Raad van Commissarissen

9.1 Over besturen en toezichthouden

Visie op besturen

Het bestuur is primair verantwoordelijk voor het besturen van de stichting Welbions en het realiseren van de volkshuisvestelijke doelen. Het bestuur zet de strategie uit, vertaalt de strategie in beleid en formuleert daarbij de organisatiedoelen. Het bestuur is eveneens verantwoordelijk voor de uitvoering van dat beleid en de realisatie van de organisatiedoelen. Het bestuur gaat daarbij verantwoord om met het maatschappelijk vermogen van de organisatie. Het waarborgt een gezonde financiële positie, zodat de continuïteit van Welbions is verzekerd.

Het bestuur borgt dat Welbions legitiem, integer en transparant handelt. Het bestuur opereert open, controleer- en toetsbaar en legt verantwoording af over zijn handelen, zowel aan ons als aan zijn stakeholders en de externe toezichthouders (de Autoriteit woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw). Het bestuur voldoet aan de bepalingen van de Governancecode woningcorporaties en leeft de principes van goed bestuur na.

Visie op toezichthouden

De RvC vindt het zijn opdracht om een kritische dialoog aan te gaan met het bestuur over doelen, besturing, haalbaarheid, risico's, resultaten en hun onderlinge samenhang. Waar het bestuur via bijvoorbeeld koersplan en begroting beleid maakt door te sturen en beheersen, zorgen wij voor toetsing en bewaking, en vragen zo nodig om bij te sturen. De RvC houdt toezicht, maar wil ook vooruitkijken en proactief een bijdrage leveren aan de toekomstbestendigheid van de volkshuisvestelijke belangen in de regio. Wij richten ons op het belang van Welbions, maar ook naar het maatschappelijk belang en naar het belang van de betrokken belanghebbenden (zoals huurders, gemeenten en zorg- en welzijnsinstellingen). De visie op toezichthouden is onder andere uitgewerkt in een toezichtvisie en een toezicht- en toetsingskader.

Toeichtvisie

De RvC ziet het als zijn opdracht om de effectiviteit en identiteit van Welbions te bewaken, te zorgen voor stabiliteit en evenwicht in de 'checks and balances', en te zorgen dat de organisatie de beoogde maatschappelijke doelen bereikt. De beoogde doelen zijn vertaald in de opdracht van Welbions om geschikte en betaalbare woningen te bieden, zodat mensen met een lager- of middeninkomen, of een zorgvraag tevreden kunnen wonen in Borne en Hengelo. Samen met bewoners en andere partijen onderneemt Welbions activiteiten om vitale buurten en wijken te realiseren.

De RvC handelt vanuit de rol van de kritische sparringpartner richting het bestuur en staat het bestuur als klankbord met raad ter zijde met behoud van ieders rol; voldoende nabij, maar met distantie. De RvC vult zijn rol in door samen- en tegenspraak te organiseren. Door vanuit een integrale scope, zoveel als mogelijk, open en waarde vrije vragen te stellen en de vraag achter de vraag te stellen. Daarmee dragen wij bij aan de koers en agenda van Welbions. Zonder overigens op de stoel van het bestuur te gaan zitten.

De leden van de RvC functioneren zonder last of ruggespraak en zijn onafhankelijk ten opzichte elkaar, het bestuur en overige onderdelen van de organisatie.

Wij verstaan onder integriteit dat iedere commissaris zich naar eer en geweten en naar beste vermogen, eerlijk en oprecht van zijn taak kwijt en daar naar handelt. Iedere commissaris is bereid om zijn normen te toetsen aan anderen en open te staan voor feedback. Wij streven een cultuur na waarin commissarissen elkaar aanspreken en handelingsverlegenheid wordt geminimaliseerd.

Toeicht- en toetsingskader

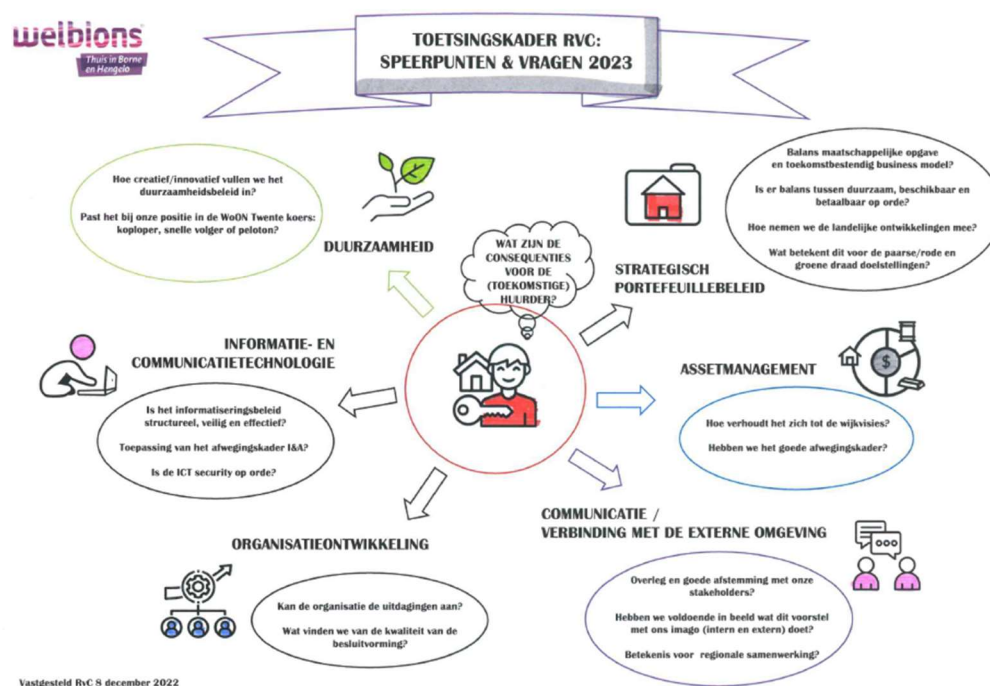
Wij werken met een toezicht- en toetsingskader om daarmee een gemeenschappelijk referentiekader te hebben. Dit maakt voor het bestuur de relatie met de RvC zowel richtinggevend als voorspelbaar. Het voorkomt bovendien dat commissarissen alleen vanuit hun eigen visie hun rol vervullen. Dit doet

overigens niets af aan de individuele verantwoordelijkheid van elke commissaris. De verscheidenheid binnen de RvC is een groot goed en de sterke kanten daarvan moeten worden benut.

Het toezichtkader geeft de kaders en spelregels aan waarbinnen c.q. van waaruit de RvC toezicht houdt: de statuten, het reglement van de RvC, bestuursreglement, de Woningwet, de Governancecode woningcorporaties, de rollen, werkwijze en uitgangspunten van de RvC.

Het toetsingskader beschrijft de inhoudelijke kant van het toezicht houden om Welbions op de juiste maatschappelijke koers te houden en de continuïteit te waarborgen. In de regel wordt het toetsingskader gevormd door kaders die betrekking hebben op enerzijds de besturing en anderzijds de beheersing van de corporatie. Bij de besturingskaders gaat het om wat Welbions wil bereiken (denk aan het ondernemingsplan, het strategisch voorraadbeleid en de prestatieafspraken met de gemeenten). De beheersingskaders zijn bedoeld om Welbions in control te houden (denk aan meerjarenbegroting, managementrapportages, statuten en reglementen).

Jaarlijks stellen wij een beperkt aantal speerpunten van beleid vast waarop specifiek wordt getoetst. Deze speerpunten hebben vanzelfsprekend een relatie met de ambities en doelstellingen van Welbions en zijn vooral bedoeld om als RvC beter te kunnen focussen en toetsen op het gevoerde/te voeren beleid in het lopende jaar. Dit alles vanuit de gedachte: het gaat goed met Welbions, maar we moeten scherp blijven om dat ook voor de toekomst te behouden. Zie hieronder de speerpunten van 2023.



9.2 Werkwijze en overlegstructuur

‘No surprise beginsel’ en informatievoorziening

De basis voor governance is vertrouwen. Wij vinden het belangrijk dat het vertrouwen niet geschaad wordt tussen de RvC en het bestuur, en de leden van de RvC onderling door gebrek aan openheid. De basis van het samenspel tussen bestuur en RvC is het “goede gesprek”, waarbinnen ruimte is om twijfels en dilemma’s te delen.

Om goed toezicht te kunnen houden hebben wij voldoende informatie nodig. De RvC wil niet verrast worden en zal het bestuur ook niet verrassen. Naast de informatie vanuit het bestuur hebben wij (met medeweten van het bestuur) periodiek formeel dan wel informeel contact met de belanghebbenden in/bij

de organisatie (denk aan de afdelingsmanagers, ondernemingsraad, concern controller en de huurdersbelangenvereniging Ookbions). Daarnaast maken wij gebruik van externe informatiebronnen om goed op de hoogte te blijven van de ontwikkelingen binnen de sector.

Commissies

De RvC heeft een selectie- en remuneratiecommissie en een auditcommissie. De commissies bereiden de besluitvorming en discussieonderwerpen in de RvC voor ten aanzien van de onderwerpen waar de commissies betrekking op hebben. Zij houden de RvC op de hoogte van hun beraadslagingen en bevindingen via verslagen en/of door de inhoud van vergaderingen terug te koppelen. De taakomschrijving van de commissies staat opgenomen in de reglementen van de commissies.

Selectie- en remuneratiecommissie

De selectie- en remuneratiecommissie is ingesteld ter ondersteuning van de werkgeversrol van de RvC en adviseert de RvC omtrent de werving, selectie, (her)benoeming, beoordeling en bezoldiging van bestuurders en leden van de RvC, en bereidt de besluitvorming van de RvC daaromtrent voor. De selectie- en remuneratiecommissie heeft in 2023 drie keer vergaderd. Een vergadering bestaat uit twee delen. Eerst spreken we met het voltallige bestuur en vervolgens met de bestuurders persoonlijk. Belangrijke onderwerpen waren de bestuursdoelen, de persoonlijke doelen van de bestuurders, feedback RvC naar de bestuurders, algemene terugblik op de afgelopen periode, beloningsbeleid, pensionering bestuurder, aanpassing portefeuilleverdeling en de actualisatie van het profiel van de Raad van Commissarissen. De RvC is tevreden over de behaalde resultaten in 2023 en de wijze waarop deze zijn gerealiseerd. De selectie- en remuneratiecommissie heeft de conclusies vastgelegd in verslagen.

De selectie- en remuneratiecommissie neemt ook het voortouw bij het vervullen van vacatures in de RvC. Dit heeft vorig jaar plaatsgevonden in verband met het vertrek van een commissaris vanwege het aflopen van de benoemingstermijn.

Auditcommissie

De auditcommissie heeft in 2023 drie keer vergaderd. Het bestuur, de afdelingsmanager bedrijfsvoering en de concern controller woonden de vergaderingen van de auditcommissie bij. De externe accountant is deels bij de vergaderingen aanwezig geweest. Belangrijke onderwerpen in deze commissie waren: accountantsverslag 2022, jaarrekening 2022, controleplan 2023 KPMG, opdrachtbevestiging KPMG inzake controle jaarrekening 2023, herbenoeming/prijsafspraken KPMG over de periode 2025-2027, herijking van het investeringsstatuut, brief WSW over borgbaarheid/borgingsplafond/financiële analyse, meerjarenbegroting 2024-2028, treasuryjaarplan 2024, risicokaart 2024 (inclusief frauderisicoanalyse), managementletter 2023 van de externe accountant en het activiteitenplan 2024 van team control. In de vergadering van november hebben de leden van de auditcommissie ook zonder aanwezigheid van het bestuur, de afdelingsmanager bedrijfsvoering en de concern controller overleg gehad met de externe accountant (private moment). Hieruit kwamen geen bijzonderheden. Naast deze formele vergaderingen heeft in augustus 2023 een klankbordsessie plaatsgevonden over de herijking van het investeringsstatuut.

Jaarlijks vindt na afloop van de jaarrekeningcontrole een evaluatie plaats tussen het auditteam van KPMG Accountants en de werkorganisatie van Welbions (afdeling financiën en concern controller). Deze evaluatiegesprekken zijn waardevol en hebben in de voorgaande jaren geleid tot verbeteringen in de planning en samenwerking, en een betere communicatie tussen KPMG Accountants en Welbions. Ook in 2023 heeft een evaluatiegesprek plaatsgevonden. Tijdens dit gesprek is onder andere stilgestaan bij de ervaringen met de nieuwe leden van het KPMG-team (nieuwe manager en nieuwe junior teamleden) en het controleproces (planning, communicatie, samenwerking, nakomen van afspraken en reactietijd). Daarnaast zijn de verbeterpunten uit de voorgaande evaluatie besproken. De uitkomsten van de evaluatie zijn besproken in de Auditcommissie-vergadering van 6 juli 2023. De organisatie en de auditcommissie zijn blij dat het controleproces nog soepeler en beter is verlopen dan voorgaand jaar. Ook mooi om te zien is dat het nieuwe KPMG-team andere inhoudelijke accenten legt, dat werkt verfrissend. Overall gezien zijn wij tevreden over de dienstverlening van KPMG Accountants. De auditcommissie

heeft geadviseerd om KPMG Accountants te herbenoemen voor de controle van de jaarrekeningen 2025 tot en met 2027. Uitgangspunt hierbij is een positieve evaluatie van de jaarrekeningcontrole 2023 en 2024. De RvC heeft het advies van de auditcommissie overgenomen.

Vergaderingen en besluiten

Wij hebben in het verslagjaar vijf keer regulier vergaderd met het bestuur. Voorafgaand aan en na afloop van deze vergaderingen vond een kort voorbereidings- respectievelijk evaluatiemoment plaats, waaraan alleen de RvC-leden deelnamen.

In de vergaderingen zijn onder andere de onderstaande onderwerpen ter beeld- en oordeelsvorming en de brede discussie daarover met het bestuur besproken:

- Toekomstbestendig businessmodel en uitwerking van het koersplan
- Routekaart duurzaamheid
- Sloop Airey woningen Sterrenbuurt
- Managementrapportages
- Kaderbrief 2024
- Accountantsverslag
- Managementletter interim-controle 2023 KPMG

De RvC heeft in 2023 de onderstaande onderwerpen goedgekeurd c.q. vastgesteld:

- Jaarverslag (volkshuisvestingsverslag) 2022, jaarrekening 2022, decharge bestuur en RvC over het jaar 2022, meerjarenbegroting 2024-2028 en treasuryjaarplan 2024
- Profiel Raad van Commissarissen
- Herbenoeming van mevrouw Blankenstein-Bouwmeesters als lid RvC en lid auditcommissie
- Benoeming van de heer Taouil als lid RvC
- Doelen bestuur 2023
- Bod 2024 en 2025 aan de gemeenten Borne en Hengelo
- Overzicht deskundigheid-/aandachtsgebieden RvC en rooster van aftreden RvC
- Prijsafspraken en verlenging contract KPMG Accountants
- Controleplan 2023 KPMG Accountants
- Activiteitschema 2024 RvC
- Investeringsstatuut
- Portefeuilleplan 2024-2028
- Prestatieafspraken 2024 en 2025 met de gemeenten Borne en Hengelo
- Regeling melden vermoeden misstand of integriteitsschending
- Aanpassing portefeuillevverdeling bestuur
- Essentie profiel RvC-lid financiën/vastgoed
- Honorering RvC 2024
- Beloningsbeleid bestuur
- Herbenoeming van de heer Van der Vegt als voorzitter RvC en lid selectie- en remuneratiecommissie
- Investeringsprojecten vastgoed: onderbouw Kasbah, flexwoningen, Industriestraat, Theresiastraat, Zwavertsweg, Weideweg/Weidedorp, Mariastraat, Kwartelstraat, Lange Wenen, De Sluis, 't Wilbert, flexwoningen COA, Hazenweg en Tichelkampweg

Op 13 april 2023 heeft een themabespreking over de collegiale hulpvraag van een corporatie plaatsgevonden en zijn er meerdere locaties bezocht waar projectleiders van Welbions een toelichting hebben gegeven.

Op 14 september 2023 heeft een themabespreking plaatsgevonden over het vastgoedbezit van bestuurders/commissarissen en de mogelijke effecten van de val van het kabinet Rutte. Tijdens de themabespreking is ook uitgebreid gesproken met de bestuurders van zorginstelling CarintReggeland en welzijnsinstelling Wijkkracht over de ontwikkelingen in de zorg en de wijkvisies. De RvC heeft

geconstateerd dat het gemelde vastgoedbezit van de bestuurders en commissarissen voldoet aan de bepalingen in de Governancecode woningcorporaties. De door de Autoriteit woningcorporaties opgestelde algemene aanbevelingen om belangenverstrengeling in de corporatiesector te voorkomen worden onderschreven door de RvC.

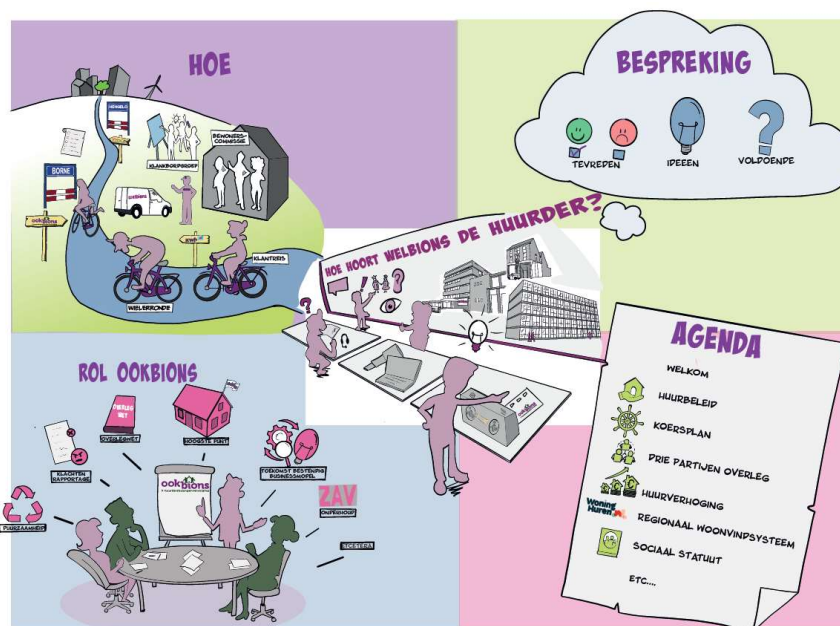
Naast de vergaderingen met het bestuur spreken wij tweemaal per jaar met de huurdersbelangenvereniging Ookbions, de afdelingsmanagers, de ondernemingsraad (OR) en de concern controller (afzonderlijk van elkaar). Tijdens deze overleggen is het bestuur niet aanwezig. Met de afdelingsmanagers is onder meer gesproken over de interne samenwerking, de teamontwikkeling, het strategische personeelsplan, de solidariteit/samenwerking in de regio en pensionering bestuurder. Met de concern controller is gesproken over de voortgang van de risicokaart 2023 en het activiteitenplan 2023 van team control. Ook de evaluatie en de prijsafspraken met de externe accountant zijn besproken. Het tweede overleg met de concern controller (december 2023) is door privé omstandigheden verplaatst naar januari 2024. De uitkomsten van de overleggen met de afdelingsmanagers, OR, huurdersbelangenvereniging Ookbions en concern controller zijn teruggekoppeld aan het bestuur. Wij zien een bestendige open cultuur in de organisatie. Daarmee ligt er een goede basis voor samenwerking, integriteit en ethisch gedrag.

Overleg ondernemingsraad

Het eerste halfjaarlijkse overleg met de OR heeft plaatsgevonden op 22 februari 2023. Tijdens dit overleg is gesproken over de uitdagingen van Welbions in de komende jaren, het strategische personeelsplan, de vastgoedopgave, de financiële mogelijkheden, de uitdagingen voor de huurders (inflatie, hogere energieprijzen etc.) en het toetsingskader van de RvC. Het tweede overleg met de OR heeft op 19 oktober 2023 plaatsgevonden en toen is stilgestaan bij de werkdruk in de organisatie, mogelijke bezuinigingen, de brand aan de Surinamestraat en de solidariteit/samenwerking in de regio.

Overleg met huurdersbelangenvereniging Ookbions

In het overleg op 16 mei 2023 stond het thema “Hoe hoort Welbions de huurder” centraal. Onderstaande infographic heeft als basis voor deze themabespreking gediend. Tevens hebben twee leden van Ookbions (de heren Aansorgh en Sauer) een terugblik gegeven op hun Ookbions jaren en zijn de eerste ervaringen van het nieuwe woonvindsysteem WoningHuren.nl besproken.



Het tweede halfjaarlijkse overleg heeft plaatsgevonden op 31 oktober 2023. Er is gesproken over de belangrijkste aandachtspunten voor Ookbions/RvC, solidariteit/samenwerking in de regio, voortgang

samenstelling bestuur Ookbions en aanpak verkenning bestuursmodel. Een delegatie van de RvC heeft de jaarvergadering van Ookbions bijgewoond.

Overleg met overige stakeholders

Bij Welbions staat samenwerking hoog in het vaandel en streeft men naar een goede relatie met haar stakeholders. De wijze waarop hier invulling aan wordt gegeven, is verankerd in het stakeholdersbeleid. Per groep van stakeholders is een strategie bepaald en daaraan zijn concrete middelen en acties gekoppeld. Het bestuur informeert ons op hoofdlijnen over de relatie met de stakeholders.

RvC-leden nemen bijvoorbeeld deel aan de bijeenkomsten georganiseerd door WoON Twente. WoON Twente organiseert, als samenwerkingsverband van woningcorporaties in de regio Twente, twee keer per jaar een netwerkbijeenkomst voor RvC-leden en bestuurders. Doel van de bijeenkomst is kennisdeling, een platform bieden en agenderen van relevante thema's. In 2023 stond vooral het thema "Solidariteit & Governance" centraal. Twee leden van de RvC hebben deelgenomen in de voorbereidende werkgroepen.

9.3 Beloningskader en beloning bestuur

De geldende wet- en regelgeving van de bezoldiging van bestuurders is leidend voor het te volgen bezoldigingsbeleid. In 2023 gold de Wet Normering Topinkomens (WNT). Op basis van de regeling 'Bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting' worden corporaties ingedeeld in een klasse, afhankelijk van het aantal verhuureenheden en de omvang van de grootste gemeente waarin ten minste 20% van het bezit is gelegen. Voor Welbions betekent dit indeling in klasse G. De bezoldiging van de bestuurders voldoet aan de WNT. Een specificatie en verdere toelichting van de bezoldiging van de bestuurders is opgenomen in de jaarrekening 2023. Welbions heeft de bestuurders geen persoonlijke leningen, garanties of dergelijke verstrekt.

Belangenverstrengeling en nevenfuncties van het bestuur

In het bestuursreglement staat beschreven dat belangenverstrengeling tussen Welbions en de bestuurders wordt vermeden. In dit document is ook de handelwijze in geval van belangenverstrengeling vastgelegd. In 2023 zijn er geen transacties met de bestuurders geweest die tot tegenstrijdige belangen hebben geleid. Ook vervullen de bestuurders geen nevenfuncties die onverenigbaar zijn met het lidmaatschap van het bestuur. Hieronder een overzicht van de nevenfuncties van de bestuurders in 2023.

Naam	Functie	Geboorte-jaar	Nevenfuncties
Harro Eppinga	Bestuursvoorzitter	1970	– Voorzitter raad van commissarissen Rabobank Noord en West Twente – Vicevoorzitter raad van toezicht Baalderborg Zorg Groep Noord Twente – Lid raad van commissarissen BiOns – Bestuurslid stichting Scoren in de Wijk – Bestuurslid stichting De Slinger
Eric Markvoort	Directeur/bestuurder	1958	– Voorzitter raad van toezicht Christelijke Scholengemeenschap Het Noordik – Lid raad van toezicht stichting Zorgcombinatie Marga Klompé. Secretaris bestuur Stichting Het Derk Nekkers Hospice namens Marga Klompé – Voorzitter bestuur Rotaryclub Delden-Borne

9.4 Samenstelling RvC

De RvC bestaat uit zes leden, waarvan twee commissarissen op voordracht van de huurdersbelangenvereniging Ookbions. Wij werken met een profielschets. Op deze manier waarborgen wij de gewenste deskundigheid en achtergrond van de leden. Het functioneren van de RvC is gediend bij een goede teamsamenstelling en diversiteit; ook op dit gebied zijn in het profiel criteria opgenomen. De profielschets is gepubliceerd op de website van Welbions.

In 2023 heeft de werving en selectie voor een nieuw lid in de RvC plaatsgevonden. De vacature hiervoor ontstond door het aftreden van Peter Smoorenburg. Peter is afgetreden wegens het bereiken van het einde van zijn zittingstermijn. Wij spreken onze grote dank uit voor de bijdrage die hij heeft geleverd aan de resultaten van Welbions.

De RvC heeft Achmed Taouil benoemd als nieuw lid van de RvC per 1 mei 2023. Er heeft een openbare werving- en selectieprocedure plaatsgevonden. De vacature is op de website van Welbions gepubliceerd en openbaar gesteld via een advertentie in een dagblad en op social media. De gesprekken met kandidaten vonden plaats door de remuneratie- en selectiecommissie van de RvC. Tevens zijn de bestuurders (in een adviserende rol) betrokken. Bij de werving heeft een extern bureau ondersteuning geboden. De Autoriteit woningcorporaties heeft een positieve zienswijze afgegeven.

In 2023 hebben er twee herbenoemingen plaatsgevonden. Astrid Blankenstein-Bouwmeesters is herbenoemd als commissaris per 1 maart 2023 en John van der Vegt is herbenoemd als voorzitter RvC per 1 januari 2024. De Autoriteit woningcorporaties heeft positieve zienswijzen afgegeven.

In 2023 was de RvC als volgt samengesteld:

	drs. John van der Vegt MPM	drs. Astrid Blankenstein- Bouwmeesters MMC	dr. Karen Fehse MBA
Persoonlijke gegevens			
Geboortejaar	1959	1958	1973
Hoofdfunctie	Voorzitter college van bestuur ROC van Twente (tot 1 februari 2023)	Zelfstandig adviseur en interimmanager, programmamanager tijdelijke huisvesting COA	Organisatieadviseur en interimmanager
Nevenfunctie	Voorzitter raad van toezicht stichting Leerplan-ontwikkeling (tot juli 2023)	Lid Bouwnetwerk	Lid raad van toezicht Kaliber Kunstenschool
	Voorzitter College voor Toetsen en Examens	Secretaris Bestuur Vereniging de CultuurHoek	
	Voorzitter raad van commissarissen stichting primair onderwijs Viadere (vanaf augustus 2023)		
	Voorzitter bestuur World Trade Center Twente (vanaf april 2023)		
	Lid beoordelingscommissie aanvragen groeifonds Leven Lang Ontwikkelen (vanaf juli 2023)		
Gegevens met betrekking tot RvC Welbions			
Benoeming	Benoeming: 1-1-2020 Herbenoeming: 1-1-2024 Aftreding: 1-1-2028	Benoeming: 1-3-2019 Herbenoeming: 1-3-2023 Aftreding: 1-3-2027	Benoeming: 1-8-2021 Herbenoeming: 1-8-2025

Rol	Voorzitter RvC en lid selectie- en remuneratiecommissie	Lid RvC en lid auditcommissie	Lid RvC (huurderscommissaris) en per 1 mei 2023 voorzitter selectie- en remuneratiecommissie
Profiel	Arbeidsverhoudingen en wet- en regelgeving	Vastgoed, duurzaamheid, organisatieontwikkeling en wet- en regelgeving	Huurdersvraagstukken en volkshuisvesting

	ir. Robert Monninkhoff	drs. Peter Smoorenburg MBA RC EMFC	drs. Klaar Snieders RA
Persoonlijke gegevens			
Geboortejaar	1961	1964	1970
Hoofdfunctie	Directeur SWB Groep	Bestuurder Zorggroep Solis	Zelfstandig ondernemer en interimmanager
Nevenfunctie	Bestuurder Stichting Werken in Midden Twente		Voorzitter raad van toezicht stichting Jeugdeducatiefonds
	Vicevoorzitter raad van toezicht De Posten		Lid raad van commissarissen Vorm Holding bv
	Lid bestuur Gelderman Stichting Oldenzaal		Lid raad van commissarissen Brightlands Campus Venlo
	Eigenaar Monninkhoff Advies BV		
Gegevens met betrekking tot RvC Welbions			
Benoeming	Benoeming: 1-10-2020 Herbenoeming: 1-10-2024	Benoeming: 1-5-2015 Herbenoeming: 1-5-2019 Aftgetreden: 30-04-2023	Benoeming: 1-9-2016 Herbenoeming: 1-9-2020 Aftreding: 31-8-2024
Rol	Lid RvC (huurderscommissaris) en vanaf 1 mei 2023 vicevoorzitter RvC	Vicevoorzitter RvC en voorzitter selectie- en remuneratiecommissie	Lid RvC en voorzitter auditcommissie
Profiel	Huurdersvraagstukken en volkshuisvesting	Bedrijfseconomie, vastgoedontwikkeling en wet- en regelgeving	Vastgoedontwikkeling en bedrijfseconomie

	ir. Achmed Taouil
Persoonlijke gegevens	
Geboortejaar	1975
Hoofdfunctie	CEO Marotura Groep bv & Marotura GmbH Duitsland
Nevenfunctie	-
Gegevens met betrekking tot RvC Welbions	
Benoeming	Benoeming: 1-5-2023 Herbenoeming: 1-5-2027
Rol	Lid RvC
Profiel	Informatietechnologie en management

Wij zijn van oordeel dat de RvC voldoende divers is met betrekking tot zijn deskundigheid en competenties. De samenstelling en de deskundigheid van de RvC sluiten aan bij de beschrijving daarvan in de profielschets van de RvC.

9.5 Functioneren RvC

Zelfevaluatie

De RvC bespreekt ten minste eenmaal per jaar haar eigen functioneren en dat van de individuele leden van de RvC. Dit is gebeurd op 13 april 2023 en onder externe begeleiding. Ter voorbereiding heeft de

externe begeleider gesproken met alle leden van de RvC en de bestuurders. Op basis van deze voorbereidende gesprekken is er een agenda voor de zelfevaluatie opgesteld. De zelfevaluatie heeft in twee delen plaatsgevonden. In het eerste deel is samen met de bestuurders stilgestaan bij de voorbereiding van de RvC-vergaderingen, strategisch partnership, oordeelsvorming en commissies. Het tweede deel heeft plaatsgevonden met alleen de RvC-leden. Hierin zijn de werkgeversrol en de persoonlijke drijfveren van de RvC-leden besproken.

Het algemene beeld van de zelfevaluatie is dat het samenspel tussen de RvC en de bestuurders naar ieders tevredenheid loopt. Alle dilemma's waar de bestuurders tegenaan lopen, willen/kunnen de bestuurders bespreken met de RvC. De bestuurders voelen voldoende steun. Uiteraard zijn er altijd punten ter bespreking en eventueel ter verbetering. Bijvoorbeeld dat de RvC-leden graag nog meer aan de voorkant van de beleidsontwikkeling en strategievorming als partners willen meedenken en meegenomen willen worden voor zover de bestuurders daar behoefte aan hebben (strategisch partnership). De RvC gaat in de jaarplanning meer tijd in ruimen voor het gezamenlijke gesprek over belangrijke onderwerpen (eventueel themasessies) en een duidelijkere en scherpere vraagstelling van het bestuur vragen over de onderwerpen in de RvC-vergadering, zodat nog meer focus kan worden aangebracht in de vergadering.

Permanente educatie

Leden van de RvC blijven hun kennis ontwikkelen door middel van trainingen en cursussen, waaronder die van de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW). In 2023 hebben wij het volgende aantal PE-punten behaald.

Naam	PE-norm	PE behaald	Overschot/tekort		
	2023	2023	2022	Voldaan	2023
John van der Vegt	5	16	+2	Ja	+5
Astrid Blankenstein-Bouwmeesters	5	3	+5	Ja	0
Karen Fehse	5	22	+5	Ja	+5
Robert Monninkhoff	5	5	+1	Ja	0
Peter Smoorenburg (tot 1-5-2023)	1	2	+5	Ja	0
Klaar Snieders	5	21	+5	Ja	+5
Achmed Taouil (vanaf 1-5-2023)	3	14	0	Ja	+5

Bezoldiging

De honorering van commissarissen over het jaar 2023 is in lijn met de VTW-adviesregel bezoldiging commissarissen. Wij onderschrijven de uitgangspunten die in de adviesregel worden gehanteerd, waaronder de gepaste terughoudendheid die een RvC van een woningcorporatie dient te betrachten bij het vaststellen van de hoogte van zijn eigen bezoldiging. Sober- en doelmatigheid zijn gepast vanwege de publieke taak van de corporatie. De maximale bezoldiging die de VTW-adviesregel hanteert, ligt daarom duidelijk onder de maximale bezoldiging op basis van de wettelijke bepalingen van de Wet Normering Topinkomens. De bezoldigingsmaxima in de adviesregel zijn gekoppeld aan de zwaarte van de functie, die verband houdt met de zwaarte van de corporatie. De bezoldiging is onafhankelijk van de prestaties van Welbions. De bezoldiging 2023 staat verantwoord in de jaarrekening en voldoet aan de WNT en de VTW-adviesregel.

Welbions heeft de leden van de RvC geen persoonlijke leningen, garanties en dergelijke verstrekt.

9.6 Tot slot

Meldingsplicht Autoriteit woningcorporaties (Aw)

Wij hebben op basis van regelgeving een brede meldingsplicht. Bij financiële problemen, dreigende sanering, het ontbreken van financiële middelen voor het voortzetten van verbindingen en twijfel over de

integriteit bij beleid of beheer bij de corporatie of rechtmatigheid kwesties, dienen wij dit onverwijld te melden aan de Aw. In 2023 heeft geen van deze situaties zich voorgedaan en daarom heeft geen melding aan de Aw plaatsgevonden.

Slotverklaring

Het bestuur heeft het volkshuisvestingsverslag over 2023 vastgesteld en de jaarrekening 2023 opgesteld. KPMG Accountants heeft de jaarrekening gecontroleerd en voorzien van een goedkeurende controleverklaring. De RvC kan zich verenigen met het jaarverslag van het bestuur. Wij stellen de jaarrekening 2023 vast en keuren het volkshuisvestingsverslag 2023 goed.

De middelen van Welbions zijn uitsluitend besteed in het belang van de volkshuisvesting. Activiteiten hebben uitsluitend plaatsgevonden ten behoeve van de volkshuisvesting en de leefbaarheid, in overeenstemming met de statuten van Welbions. De woongelegenheden liggen binnen het statutaire werkgebied. Op het gebied van beleggen en verbintenissen zijn geen risicovolle posities ingenomen. De RvC en zijn individuele leden verklaren integer en onafhankelijk te hebben gehandeld, zoals beschreven in het reglement van de RvC.

Ondertekening

Dit verslag is vastgesteld door de RvC van Welbions:

John van der Vegt, voorzitter
Astrid Blankenstein-Bouwmeesters
Karen Fehse

Robert Monninkhoff, vicevoorzitter
Klaar Snieders
Achmed Taouil

Hengelo, 16 mei 2024

C- Jaarrekening en Overige gegevens

**STICHTING WELBIONS
TE HENGEL**

Rapport inzake jaarstukken 2023

INHOUDSOPGAVE

Pagina

JAARREKENING

1	Balans per 31 december 2023	86
2	Winst-en-verliesrekening over 2023	88
3	Kasstroomoverzicht 2023	89
4	Grondslagen	91
4.1	Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling	91
4.2	Grondslagen voor de waardering van activa en passiva	95
4.3	Grondslagen voor de bepaling van het resultaat	108
4.4	Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht	112
4.5	Grondslagen gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB	113
4.6	Overige	114
5	Toelichting op de balans per 31 december 2023	116
6	Financiële instrumenten	136
7	Niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen	139
8	Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2023	141
9	Overige informatie	147
10	Gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB	149

OVERIGE GEGEVENS

1	Statutaire regeling winstbestemming	162
2	Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	163

JAARREKENING

1 BALANS PER 31 DECEMBER 2023

(voor resultaatbestemming)

	31-12-2023	31-12-2022
	x €1.000	x €1.000
ACTIVA		
Vaste activa		
Vastgoedbeleggingen (1)		
DAEB vastgoed in exploitatie	1.739.360	1.904.895
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	119.072	123.046
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	42.905	36.117
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	11.036	6.890
	<u>1.912.373</u>	<u>2.070.948</u>
Materiële vaste activa (2)		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	5.313	5.575
Financiële vaste activa (3)		
Latente belastingvorderingen	6.448	9.381
SOM DER VASTE ACTIVA	<u>1.924.134</u>	<u>2.085.904</u>
Vlottende activa		
Voorraden (4)		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	2.639	3.109
Vastgoed i.o. bestemd voor de verkoop	0	197
Overige voorraden	271	219
	<u>2.910</u>	<u>3.525</u>
Onderhanden projecten (5)	1.192	0
Vorderingen (6)		
Huurdebiteuren	829	863
Overheid	96	215
Overige vorderingen	216	54
Overlopende activa	1.186	1.121
	<u>2.327</u>	<u>2.253</u>
Liquide middelen (7)	5.969	9.929
SOM DER VLOTTENDE ACTIVA	<u>12.398</u>	<u>15.707</u>
	<u>1.936.532</u>	<u>2.101.611</u>

	31-12-2023	31-12-2022
	x €1.000	x €1.000
PASSIVA		
Eigen vermogen (8)		
Herwaarderingsreserve	851.711	1.037.242
Overige reserves	647.725	482.918
Resultaat na belastingen van het boekjaar	-212.180	-20.724
	<u>1.287.256</u>	<u>1.499.436</u>
Voorzieningen (9)		
Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen	27.060	8.954
Overige voorzieningen	454	237
	<u>27.514</u>	<u>9.191</u>
Langlopende leningen (10)		
Schulden aan overheid	243.338	258.838
Schulden aan banken (inclusief agio Vestialening)	288.191	250.910
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	38.069	33.457
Overige schulden	113	93
	<u>569.711</u>	<u>543.298</u>
Kortlopende schulden (11)		
Schulden aan overheid	15.500	11.361
Schulden aan banken	10.718	13.317
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	9.021	7.895
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen	6.019	6.295
Overlopende passiva	10.793	10.818
	<u>52.051</u>	<u>49.686</u>
	<u>1.936.532</u>	<u>2.101.611</u>

2 WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2023

		2023	2022
		x €1.000	x €1.000
Huuropbrengsten	(12)	99.531	96.989
Opbrengsten servicecontracten	(13)	2.397	2.449
Lasten servicecontracten	(14)	-3.197	-2.516
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	(15)	-5.865	-5.156
Lasten onderhoudsactiviteiten	(16)	-41.780	-38.028
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	(17)	-5.562	-12.278
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		45.524	41.460
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	(18)	8.799	9.924
Toegerekende organisatiekosten	(19)	-399	-358
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	(20)	-6.465	-6.752
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		1.935	2.814
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(21)	-53.651	-28.324
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(22)	-181.448	-13.267
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	(23)	2.176	759
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		-232.923	-40.832
Opbrengst overige activiteiten	(24)	24	25
Kosten overige activiteiten	(25)	-24	15
Nettoresultaat overige activiteiten		0	40
Overige organisatiekosten	(26)	-3.303	-2.753
Kosten omtrent leefbaarheid	(27)	-2.603	-2.272
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	(28)	196	174
Rentelasten en soortgelijke kosten	(29)	-15.630	-15.305
Financiële baten en lasten		-15.434	-15.131
Resultaat voor belastingen		-206.804	-16.674
Belastingen	(30)	-5.376	-4.050
Resultaat na belastingen		-212.180	-20.724

3 KASSTROOMOVERZICHT 2023

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

	2023 x €1.000	2022 x €1.000
Kasstroom uit operationele activiteiten		
<i>Ontvangsten</i>		
Huurontvangsten	99.719	97.288
Vergoedingen	3.038	2.868
Overheidsontvangsten	0	76
Overige bedrijfsontvangsten	55	359
Ontvangen interest	12	2
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	102.824	100.593
<i>Uitgaven</i>		
Erfpacht	-33	-30
Betalingen aan werknemers	-11.649	-10.556
Onderhoudsuitgaven	-37.244	-32.876
Overige bedrijfsuitgaven	-15.551	-13.345
Betaalde interest	-15.329	-15.673
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-468	-179
Verhuurdersheffing	0	-7.341
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-500	-563
Vennootschapsbelasting	-1.704	-165
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	-82.478	-80.728
Kasstroom uit operationele activiteiten	20.346	19.865
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten		
<i>MVA ingaande kasstroom</i>		
Verkoopontvangsten bestaande huur	8.794	9.279
Verkoopontvangsten grond	0	652
<i>Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa</i>	8.794	9.931
<i>MVA Uitgaande kasstroom</i>		
Nieuwbouw huur	-24.239	-12.072
Verbeteruitgaven	-21.921	-22.702
Aankoop	-6.068	-2.278
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden	-1.177	-197
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-1.225	-1.192
Sloopuitgaven	-1.457	-76
Investerings overig	-506	-537
<i>Verwerving van materiële vaste activa</i>	-56.593	-39.054
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i>	-47.799	-29.123
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	-47.799	-29.123
transporteren	-27.453	-9.258

	2023	2022
	x €1.000	x €1.000
Transport	-27.453	-9.258
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
<i>Ingaand</i>		
Nieuwe te borgen leningen	54.000	31.000
<i>Uitgaand</i>		
Aflossing geborgde leningen	-18.656	-6.547
Aflossing ongeborgde leningen	-11.852	-16.845
<i>Tussentelling uitgaande kasstromen</i>	-30.508	-23.392
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	23.492	7.608
Toename (afname) van geldmiddelen	-3.961	-1.650
Geldmiddelen		
Geldmiddelen aan het begin van de periode	9.929	11.579
Geldmiddelen aan het eind van de periode	5.968	9.929
Toename (afname) van geldmiddelen	-3.961	-1.650

4 GRONDSLAGEN

4.1 GRONDSLAGEN VOOR WAARDERING EN RESULTAATBEPALING

ALGEMENE TOELICHTING

Stichting Welbions is een 'toegelaten instelling volkshuisvesting' conform artikel 19 eerste lid van de Woningwet. Zij heeft toelating in de woningmarktregio Oost Nederland en is werkzaam binnen de juridische wetgeving van de Woningwet en het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting.

Verslaggevingsperiode:

Deze jaarrekening heeft betrekking op het boekjaar 2023, dat is geëindigd op 31 december 2023.

Presentatie- en functionele valuta:

Alle bedragen luiden in euro's tenzij anders vermeld, wat tevens de functionele valuta is van de stichting.

Activiteiten

Stichting Welbions is een woningcorporatie: de voornaamste activiteiten bestaan uit het verhuren, onderhouden en ontwikkelen van vastgoed.

Vestigingsadres, rechtsvorm en inschrijfnummer handelsregister

Stichting Welbions - geregistreerd onder KvK-nummer 06032957 - is feitelijk gevestigd op het adres Paul Krügerstraat 44, 7551 GX te Hengelo.

Toegepaste standaarden en modellen

In artikel 35 lid 1 van de Woningwet is bepaald dat de jaarrekening moet worden opgesteld volgens de wettelijke bepalingen van Titel 9 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek waarbij uitsluitend de afdelingen 2 tot en met 6, 8, 10, 11, 13 en 16 van overeenkomstige toepassing zijn. In artikel 30 van het Besluit toegelaten instellingen 2015 (BTIV) zijn de niet van toepassing zijnde artikelen van Titel 9 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek opgenomen.

Voorts is in artikel 35 lid 2 van de Woningwet bepaald dat overeenkomstig bij of krachtens algemene maatregel van bestuur daaromtrent te geven voorschriften de onroerende zaken en hun onroerende en infrastructurele aanhorigheden tegen de actuele waarde worden gewaardeerd. In artikel 31 lid 1 van het BTIV is bepaald dat de waardering plaatsvindt tegen de marktwaarde. In artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (RTIV) is bepaald dat deze waardering plaatsvindt overeenkomstig de methodiek opgenomen in bijlage 2 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde') bij deze regeling.

In artikel 35 lid 6 is bepaald dat bij ministeriële regeling nadere voorschriften worden gegeven omtrent de inrichting van de jaarrekening. In artikel 15 lid 1 van de RTIV is bepaald dat de jaarrekening een balans, een winst-en-verliesrekening en een kasstroomoverzicht bevat die zijn ingericht overeenkomstig het model dat is opgenomen in de op het verslagjaar betrekking hebbende bijlage 3 bij deze regeling.

In de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving is Richtlijn 645 Toegelaten instellingen volkshuisvesting (aangepast 2019) opgenomen die nadere interpretatie geeft aan de in Titel 9 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek opgenomen voorschriften met inachtneming van de in artikel 30 van het BTIV aangeduide uitzonderingen. Richtlijn 645 geeft uitsluitend regels voor sectorspecifieke aangelegenheden. Voor de overige aangelegenheden zijn de algemeen geldende richtlijnen van toepassing eveneens met inachtneming van de in artikel 30 aangeduide uitzonderingen.

De Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) is van toepassing.

Oordelen, schattingen, veronderstellingen en onzekerheden

De opstelling van de jaarrekening vereist dat het bestuur zich oordelen vormt en schattingen en veronderstellingen maakt die van invloed zijn op de toepassing van grondslagen en de gerapporteerde waarde van activa en verplichtingen, en van baten en lasten. De daadwerkelijke uitkomsten kunnen afwijken van deze schattingen. De schattingen en onderliggende veronderstellingen worden voortdurend beoordeeld. Herzieningen van schattingen worden opgenomen in de periode waarin de schatting wordt herzien en in toekomstige perioden waarvoor de herziening gevolgen heeft.

De volgende waarderingsgrondslagen zijn naar de mening van het bestuur het meest kritiek voor het weergeven van de financiële positie en vereisen schattingen en veronderstellingen:

- DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie voor wat betreft de uitgangspunten en veronderstellingen ten aanzien van het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat. De marktwaarde in verhuurde staat is afhankelijk van een aantal belangrijke veronderstellingen zoals de te hanteren markthuren en leegwaarde, disconteringsvoet, exit yield en mutatiegraad. Deze veronderstellingen zijn mede tot stand gekomen in afstemming met externe deskundigen.
 - DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie voor wat betreft de veronderstellingen ten aanzien van het bepalen van de beleidswaarde. De veronderstellingen (onderhoudslasten, streefhuren en beheerlasten) die worden gebruikt voor de bepaling van de beleidswaarde sluiten aan op het beleid van de toegelaten instelling. De beleidswaarde beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van het vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid.
 - Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie: bepaling van de omvang en het moment van aangaan van de feitelijke verplichtingen inzake investeringen nieuwbouw en transformatie ten behoeve van het bepalen en treffen van een voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen. Voornoemde verplichtingen worden in de jaarrekening verwerkt op het moment dat deze kunnen worden gekwalificeerd als 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd'. Hiervan is sprake wanneer uitingen door de toegelaten instelling en met haar verbonden partijen zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige nieuwbouw- en transformatieprojecten.
- Herstructureringen:
- Van een feitelijke verplichting is sprake indien gestart is met de bouwwerkzaamheden. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het investeringsbesluit in het besluitvormingsproces van de toegelaten instelling. De financiële impact van voornoemde feitelijke verplichtingen kan afwijken bij daadwerkelijke realisatie. De realisatie kan onder meer wijzigen als gevolg van wettelijke procedures, aanpassingen in voorgenomen bouwproductie en in prijsniveau van leveranciers en daadwerkelijke verkoopprijzen.
- Vastgoed bestemd als voorraad grond- en ontwikkelposities: de eerste verwerking is tegen kostprijs. De vervolgwaaardering betreft getaxeerde marktwaarde. Bij de bepaling van de verwachte reële waarde van de voorraad grond- en ontwikkelposities worden uitgangspunten gedefinieerd. Om de drie jaren wordt de marktwaarde van de grond- en ontwikkelposities getaxeerd.
 - Aannames en veronderstellingen gehanteerd bij de bepaling van de belastingpositie (inclusief latente belastingpositie). Dit betreft met name de uitgangspunten en veronderstellingen met betrekking tot het onderscheid tussen onderhoudskosten en investeringen alsmede de voor de waardering van de belastingpositie gehanteerde prognose van verwachte toekomstige fiscale resultaten.

Salderen

Een financieel actief en een financiële verplichting worden gesaldeerd in de jaarrekening opgenomen uitsluitend indien en voor zover:

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

Als sprake is van een overdracht van een financieel actief dat niet voor verwijdering uit de balans in aanmerking komt, wordt het overgedragen actief en de daarmee samenhangende verplichting niet gesaldeerd.

ALGEMENE GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN DE JAARREKENING

Activa en passiva worden tegen historische kostprijs opgenomen, tenzij anders vermeld in de verdere grondslagen.

Een actief wordt in de balans verwerkt wanneer het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen naar de stichting zullen toevloeien en het actief een kostprijs of een waarde heeft waarvan de omvang betrouwbaar kan worden vastgesteld. Activa die hier niet aan voldoen worden niet in de balans verwerkt, maar worden aangemerkt als niet in de balans opgenomen activa.

Een verplichting wordt in de balans verwerkt wanneer het waarschijnlijk is dat de afwikkeling daarvan gepaard zal gaan met een uitstroom van middelen die economische voordelen in zich bergen en de omvang van het bedrag waartegen de afwikkeling zal plaatsvinden op betrouwbare wijze kan worden vastgesteld. Onder verplichtingen worden mede voorzieningen begrepen. Verplichtingen die hier niet aan voldoen worden niet in de balans opgenomen, maar worden verantwoord als niet in de balans opgenomen verplichtingen.

Een in de balans opgenomen actief of verplichting blijft op de balans opgenomen als een transactie niet leidt tot een belangrijke verandering in de economische realiteit met betrekking tot het actief of de verplichting. Dergelijke transacties geven evenmin aanleiding tot het verantwoorden van resultaten. Bij de beoordeling of er sprake is van een belangrijke verandering in de economische realiteit wordt uitgegaan van de economische voordelen en risico's die zich naar alle waarschijnlijkheid in de praktijk zullen voordoen en niet op basis van voordelen en risico's waarvan redelijkerwijze niet te verwachten is dat zij zich zullen voordoen.

Een actief of verplichting 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 het actief of de verplichting aan een derde zijn overgedragen. De resultaten van de transactie worden in dat geval direct in de winst-en-verliesrekening opgenomen, rekening houdend met eventuele voorzieningen die dienen te worden getroffen in samenhang met de transactie.

Indien de weergave van de economische realiteit ertoe leidt tot het opnemen van activa waarvan de rechtspersoon niet het juridisch eigendom bezit, wordt dit feit vermeld.

Baten worden in de winst-en-verliesrekening opgenomen wanneer een vermeerdering van het economisch potentieel, samenhangend met een vermeerdering van een actief of een vermindering van een verplichting, heeft plaatsgevonden waarvan de omvang betrouwbaar kan worden vastgesteld. Lasten worden verwerkt wanneer een vermindering van het economisch potentieel, samenhangend met een vermindering van een actief of een vermeerdering van een verplichting, heeft plaatsgevonden waarvan de omvang betrouwbaar kan worden vastgesteld. De opbrengsten en kosten worden toegerekend aan de periode waarop zij betrekking hebben. Opbrengsten worden verantwoord indien alle belangrijke risico's met betrekking tot de transactie zijn overgedragen aan de koper.

Continuïteit

Deze jaarrekening is opgesteld uitgaande van de continuïteitsveronderstelling.

Gebeurtenissen na balansdatum

Gebeurtenissen die nadere informatie geven over de feitelijke situatie per balansdatum en die blijken tot aan de datum van het opmaken van de jaarrekening worden verwerkt in de jaarrekening.

Gebeurtenissen die geen nadere informatie geven over de feitelijke situatie per balansdatum worden niet in de jaarrekening verwerkt. Als dergelijke gebeurtenissen van belang zijn voor de oordeelsvorming van de gebruikers van de jaarrekening, worden de aard en de geschatte financiële gevolgen ervan toegelicht in de jaarrekening.

Verbonden partijen

Transacties met verbonden partijen worden toegelicht voor zover deze niet onder normale marktvoorwaarden zijn aangegaan. Van deze transacties worden de aard en de omvang van de transactie en andere informatie die nodig is voor het verschaffen van het inzicht toegelicht.

Van transacties met verbonden partijen is sprake wanneer een relatie bestaat tussen de instelling en een natuurlijk persoon of entiteit die verbonden is met de instelling. Dit betreffen onder meer de relaties tussen de instelling, de bestuurders en de functionarissen op sleutelposities. Onder transacties wordt verstaan een overdracht van middelen, diensten of verplichtingen, ongeacht of er een bedrag in rekening is gebracht."

4.2 GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA

Vastgoedbeleggingen

(DAEB en niet-DAEB) Vastgoed in exploitatie

Classificatie en herclassificatie

In de Woningwet wordt gebaseerd op het besluit van de Europese Commissie van 20 december 2011 onderscheid gemaakt in diensten van algemeen economisch belang (hierna: DAEB) en diensten van niet algemeen economisch belang (hierna: Niet-DAEB). Het vastgoed in exploitatie is onderverdeeld naar DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie.

DAEB-vastgoed in exploitatie betreffen woningen met een gereguleerd huurcontract, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. De gereguleerde woningen betreft woningen met een huur onder de liberalisatiegrens en alle woningen met een huur daarboven die een gereguleerd contract hebben waaronder de woningen die bij aanvang van het huurcontract een huur hadden onder de toenmalige liberalisatiegrens. Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerendgoed dat verhuurd wordt aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijns-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners conform vermelding in de bijlage 3 en 4 bij artikel 49 van het BTIV en artikel 45 van de Woningwet. Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie betreft het overige vastgoed in exploitatie dat niet onder de definitie van DAEB-vastgoed in exploitatie valt.

Herclassificatie van onroerende zaken in exploitatie vastgoed

Herclassificatie van vastgoed in exploitatie en/of onroerende zaken verkocht onder voorwaarden geschiedt slechts indien sprake is van een wijziging van het gebruik of het beleid, gestaafd door:

- daadwerkelijke aanvang van activiteiten ten behoeve van verkoop van onroerende zaken die niet meer in exploitatie zijn;
- verkoop onder voorwaarden van onroerende zaken in exploitatie waarbij de transactie kwalificeert als financieringstransactie;
- terugkoop van onder voorwaarden verkochte onroerende zaken die als financieringstransactie zijn aangemerkt ten behoeve van de eigen exploitatie of verkoop.
- de hoogte van de aanvangshuur van afgesloten huurcontracten bij mutatie en bij eerste verhuur.

Herclassificatie vastgoed in exploitatie naar vastgoed in ontwikkeling

Herclassificatie van vastgoed in exploitatie naar vastgoed in ontwikkeling vindt plaats bij aanvang van de activiteiten ten behoeve van de ontwikkeling. De verkrijgingsprijs van de onroerende zaken in de opvolgende waardering in het vastgoed in ontwikkeling geschiedt tegen de marktwaarde in exploitatie op het moment van de herclassificatie.

Herclassificatie vastgoed in ontwikkeling naar vastgoed in exploitatie

Herclassificatie van vastgoed in ontwikkeling naar vastgoed in exploitatie vindt plaats bij aanvang van de exploitatie activiteiten. De verkrijgingsprijs van de onroerende zaken in de opvolgende waardering in het vastgoed in exploitatie geschiedt tegen de kostprijs van het vastgoed in ontwikkeling op het moment van de herclassificatie onder eventuele aftrek van een gevormde voorziening onrendabele investeringen en herstructureringskosten.

Herclassificatie vastgoed in exploitatie naar voorraden.

Herclassificatie van vastgoed in exploitatie naar voorraden vindt slechts plaats indien er sprake is van een wijziging van het gebruik of het beleid van de toegelaten instelling gestaafd door de daadwerkelijke aanvang van activiteiten ten behoeve van verkoop van vastgoed dat niet meer in exploitatie is.

Indien de toegelaten instelling besluit vastgoed in exploitatie te verkopen, blijft de toegelaten instelling het vastgoed waarderen en classificeren als vastgoed in exploitatie zolang het vastgoed nog niet verkocht is. Er vindt geen herclassificatie plaats naar voorraden.

De verkrijgingsprijs van het vastgoed ten behoeve van de opvolgende waardering onder de voorraden geschiedt tegen de marktwaarde in exploitatie op het moment van de herclassificatie.

Herclassificatie van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden naar vastgoed in exploitatie of voorraden.

Herclassificatie van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden naar vastgoed in exploitatie of voorraden vindt slechts plaats indien sprake is van een wijziging van het gebruik of het beleid gestaafd door de terugkoop van onder voorwaarden verkochte onroerende zaken die als financieringstransactie zijn aangemerkt.

De verkrijgingsprijs van het vastgoed ten behoeve van de opvolgende waardering onder vastgoed in exploitatie vindt plaats tegen de terugkoopwaarde op het moment van de herclassificatie. 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.

De verkrijgingsprijs van het vastgoed ten behoeve van de opvolgende waardering onder de voorraden vindt plaats tegen de terugkoopwaarde op het moment van de herclassificatie.

Waarderingscomplex

Overeenkomstig het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' vindt waardering op marktwaarde in verhuurde staat plaats op een specifieke complexindeling (het waarderingscomplex). Het DAEB vastgoed en het niet-DAEB vastgoed is opgedeeld naar waarderingscomplexen. Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden, dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, en dat als één geheel aan een derde partij in verhuurde staat kan worden verkocht. Een waarderingscomplex kan daarom worden gedefinieerd als een aaneengesloten blok verhuureenheden van dezelfde bouwperiode. Alle verhuureenheden van de toegelaten instelling maken deel uit van een waarderingscomplex of zijn een afzonderlijk waarderingscomplex. Het kan voorkomen dat een waarderingscomplex bestaat uit DAEB en niet-DAEB vastgoed. In dat geval wordt, nadat de waarde van het waarderingscomplex is bepaald, de waarde opgesplitst in een deel dat aan het DAEB vastgoed, respectievelijk aan het niet-DAEB deel kan worden toegerekend.

Waardering bij eerste verwerking

Bij de eerste verwerking wordt het DAEB vastgoed in exploitatie en het niet-DAEB vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten minus eventuele investeringssubsidies. De verkrijgingsprijs omvat de koopsom en alle direct toe te rekenen uitgaven. De direct toe te rekenen uitgaven bevatten tevens, bijvoorbeeld, de juridische advieskosten, overdrachtsbelasting en andere transactiekosten. De vervaardigingsprijs omvat de aanschaffingskosten van gebruikte grond- en hulpstoffen en de overige kosten, die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend. Voorts wordt rente tijdens de bouw toegerekend aan kwalificerende activa. De geactiveerde rente wordt berekend tegen de gewogen gemiddelde rentevoet van de aangetrokken leningen.

Waardering na eerste verwerking

Vastgoed in exploitatie wordt op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde.

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

Stichting Welbions hanteert de full versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde voor het DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie.

Uitgaven na eerste verwerking

De uitgaven na eerste verwerking (de zogeheten na-investeringen) worden als (onderdeel van) de kostprijs van het vastgoed verwerkt, indien er sprake is van een verbetering, in overeenstemming met artikel 14a van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. Onderhoudsuitgaven worden rechtstreeks ten laste van de winst-en-verliesrekening gebracht.

Waardeveranderingen

De waardeveranderingen in vastgoed in exploitatie volgend uit de mutatie van actuele waarde van het vastgoed in exploitatie worden rechtstreeks ten gunste of ten laste van de winst-en-verliesrekening in de post niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verantwoord in de periode waarin de waardeverandering zich voortdoet.

Buitengebruikstelling als gevolg van sloop

Indien op het waarderingscomplex of een deel daarvan, op de waardepeildatum 31 december 2023 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.

Beleidswaarde

Op grond van artikel 15 lid 5 RTIV vermeldt de toegelaten instelling de beleidswaarde (zoals deze jaarlijks aan de Autoriteit woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw wordt verstrekt) in de toelichting van de jaarrekening. De beleidswaarde sluit aan op het beleid van de toegelaten instelling en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. Onder de beleidswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kasstroomgenererende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen uitgaande van het beleid van de toegelaten instelling.

De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandige en onzelfstandige woongelegenheden) komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

1. Voor de gehele woongelegenhedenportefeuille toepassen van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. De overdrachtskosten worden op 0 gezet. Hierbij wordt tevens uitgegaan van eeuwigdurende looptijd in de eindwaarde. Tenaanzien van de in de full versie gehanteerde exit yield voor de berekening van de eindwaarde wordt deze vervangen door de op basis van de methodiek met een voortdurende looptijd op basis van de kasstromen bepaalde eindwaarde volgens het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'.
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 toegelaten instelling bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten.
3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de toegelaten instelling voor de componenten instandhoudingsonderhoud en mutatieonderhoud en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjarenonderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van (instandhouding en mutatie)onderhoudsnormen in de markt en zoals deze worden verwerkt onder de post lasten onderhoudsactiviteiten in de winst-en-verliesrekening.
4. Inrekening van toekomstige beheerlasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten zoals die worden verwerkt onder de post Lasten verhuur en beheeractiviteiten en de post Overige directe operationele lasten in de winst-en-verliesrekening.

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

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Classificatie

Herclassificatie van vastgoed in exploitatie of voorraden naar onroerende zaken verkocht onder voorwaarden vindt slechts plaats indien er sprake is van een wijziging van het gebruik of het beleid van de toegelaten instelling gestaafd door een transactie die niet kwalificeert als een verkoop, maar als een financieringstransactie. Deze transacties worden afzonderlijk opgenomen onder onroerende zaken verkocht onder voorwaarden en de (terugkoop)verplichting wordt opgenomen onder de (langlopende) schulden onder verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden.

Waardering

De onroerende zaken die in het kader van een regeling verkoop onder voorwaarden zijn overgedragen aan een derde en waarvoor de toegelaten instelling een terugkooprecht of -plicht kent, worden gewaardeerd op de WOZ-waarde onder aftrek van de korting. 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. De actuele waarde na eerste verwerking is de marktwaarde op basis van de regeling verkoop onder voorwaarden.

Voor de in de regeling overeengekomen overdrachtswaarde wordt aan de creditzijde van de balans onder de langlopende schulden een terugkoopverplichting opgenomen. Deze terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd in overeenstemming met de contractvoorwaarden en is een inschatting gebaseerd op de reële waardeontwikkeling van het achterliggend actief.

Waardeveranderingen

De waardeveranderingen in onroerende zaken verkocht onder voorwaarden worden rechtstreeks in de winst-en-verliesrekening in de post niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden verantwoord. De waardeveranderingen inzake de terugkoopverplichting worden rechtstreeks in de winst-en-verliesrekening in de post niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden verantwoord.

Herclassificatie van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden naar vastgoed in exploitatie of voorraden

Herclassificatie van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden naar vastgoed in exploitatie of voorraden vindt slechts plaats indien sprake is van een wijziging van het gebruik of het beleid gestaafd door de terugkoop van onder voorwaarden verkochte onroerende zaken die als financieringstransactie zijn aangemerkt. De verkrijgingsprijs van het vastgoed ten behoeve van de opvolgende waardering onder vastgoed in exploitatie of de voorraden vindt plaats tegen de terugkoopwaarde op het moment van de herclassificatie. 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.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed

Classificatie

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie betreft nieuw te ontwikkelen vastgoed en vastgoed in ontwikkeling dat bestemd is voor de toekomstige verhuur.

Waardering bij eerste verwerking

Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de definitief ontwerp fase en afgeleid hiervan het aanvragen van de bouwvergunning heeft plaatsgevonden.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie wordt bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten. Voor zover verkregen subsidies kwalificeren als investeringssubsidie worden deze in mindering gebracht op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs van de vastgoedbelegging. De verkrijgingsprijs omvat de koopsom en alle direct toe te rekenen uitgaven. De direct toe te rekenen uitgaven bevatten tevens, bijvoorbeeld, de juridische advieskosten, overdrachtsbelasting en andere transactiekosten. De vervaardigingsprijs omvat de aanschaffingskosten van gebruikte grond- en hulpstoffen en de overige kosten, die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend. Voorts kunnen in de vervaardigingskosten worden opgenomen een redelijk deel van de indirecte kosten en de rente op schulden over het tijdvak dat aan de vervaardiging kan worden toegerekend. Voorts wordt rente tijdens de bouw toegerekend aan kwalificerende activa. De geactiveerde rente wordt berekend tegen de gewogen gemiddelde rentevoet van de aangetrokken leningen. Voor investeringen in nieuwbouwprojecten waarvoor in rechte afdwingbare verplichtingen dan wel feitelijke verplichtingen zijn aangegaan, wordt jaarlijks beoordeeld of en in hoeverre de investeringen kwalificeren als een verlieslatend contract. Zie de grondslag Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen voor een nadere uitwerking.

Waardering na eerste verwerking

De waardering na eerste verwerking van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie vindt plaats tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs dan wel de lagere marktwaarde. Zie de grondslag Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen voor een nadere uitwerking van de waardering na eerste verwerking van het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie.

Herclassificatie vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie naar vastgoed in exploitatie

Herclassificatie van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie naar vastgoed in exploitatie vindt plaats bij aanvang van de duurzame exploitatie van het nieuw gerealiseerde vastgoed. De toegelaten instelling definieert dit als het moment waarop het vastgoed is opgeleverd. De verkrijgingsprijs van het vastgoed ten behoeve van de opvolgende waardering in het vastgoed in exploitatie vindt plaats tegen de kostprijs van het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie op het moment van de herclassificatie onder aftrek van de eventueel gevormde voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen."

Herclassificatie van vastgoed in ontwikkeling naar vastgoed in exploitatie

Herclassificatie van vastgoed in ontwikkeling naar vastgoed in exploitatie vindt plaats bij aanvang van de exploitatie activiteiten. De toegelaten instelling definieert dit als het moment waarop het vastgoed is opgeleverd. De verkrijgingsprijs van de onroerende zaken in de opvolgende waardering in het vastgoed in exploitatie geschiedt tegen de kostprijs van het vastgoed in ontwikkeling op het moment van de herclassificatie onder eventuele aftrek van een gevormde voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen.

Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Onroerende zaken en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden in de balans verwerkt indien het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen met betrekking tot dat actief zullen toekomen aan de toegelaten instelling en de kosten van het actief betrouwbaar kunnen worden vastgesteld.

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen de kostprijs (verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs), minus eventuele investeringssubsidies, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing cumulatieve bijzondere waardeverminderingen. Er zijn geen rentekosten in de, tegen de vervaardigingsprijs gewaardeerde, materiële vaste activa opgenomen.

De afschrijvingen worden berekend als een percentage over de aanschafprijs volgens de lineaire methode op basis van de economische levensduur. Op bedrijfsterreinen wordt niet afgeschreven. Afschrijving start op het moment dat een actief beschikbaar is voor het beoogde gebruik en wordt beëindigd bij buitengebruikstelling of bij afstoting. De toegelaten instelling bepaalt het af te schrijven bedrag zonder rekening te houden met een restwaarde.

De toegelaten instelling past de componentenbenadering toe voor materiële vaste activa indien de belangrijkste bestanddelen van een materieel vast actief van elkaar te onderscheiden zijn. Rekening houdend met verschillen in gebruiksduur of verwacht gebruikspatroon, worden deze bestanddelen afzonderlijk afgeschreven.

Onderhoudsuitgaven worden slechts geactiveerd als zij de gebruiksduur van het object verlengen en/of leiden tot toekomstige prestatie-eenheden met betrekking tot het object. Instandhoudingsonderhoudsuitgaven worden rechtstreeks ten laste van de winst-en-verliesrekening verwerkt.

Afschrijvingen

De afschrijvingen op de onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn bepaald volgens de lineaire methode rekening houdend met een eventuele restwaarde en gebaseerd op de volgende verwachte gebruiksduur:

- Grond geen afschrijvingen
- Opstal 50 jaar
- Inventaris, automatisering en vervoermiddelen 5 jaar

Bijzondere waardeverminderingen van materiële vaste activa

Voor materiële vaste activa wordt op iedere balansdatum beoordeeld of er aanwijzingen zijn dat deze activa onderhevig zijn aan bijzondere waardeverminderingen. Als dergelijke indicaties aanwezig zijn, wordt de realiseerbare waarde van het actief geschat. De realiseerbare waarde is de hoogste van de bedrijfswaarde en de opbrengstwaarde. Als het niet mogelijk is de realiseerbare waarde te schatten voor een individueel actief, wordt de realiseerbare waarde bepaald van de kasstroomgenererende eenheid waartoe het actief behoort. Verder wordt op iedere balansdatum beoordeeld of er enige indicatie is dat een in eerdere jaren verantwoord bijzonder waardeverminderingverlies is verminderd. Als een dergelijke indicatie aanwezig is, wordt de realiseerbare waarde van het betreffende actief (of kasstroomgenererende eenheid) geschat. Terugneming van een eerder verantwoord bijzonder waardeverminderingverlies vindt alleen plaats als sprake is van een wijziging van de gehanteerde schattingen bij het bepalen van de realiseerbare waarde sinds de verantwoording van het laatste bijzonder waardeverminderingverlies. In dat geval wordt de boekwaarde van het actief (of kasstroomgenererende eenheid) opgehoogd tot de geschatte realiseerbare waarde, maar niet hoger dan de boekwaarde die bepaald zou zijn (na afschrijvingen) als in voorgaande jaren geen bijzonder waardeverminderingverlies voor het actief (of kasstroomgenererende eenheid) zou zijn verantwoord.

Financiële vaste activa

Overige financiële vaste activa

Latente belastingvorderingen

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

Vorraden

Vastgoed bestemd voor de verkoop

Woningen:

De voorraad vastgoed bestemd voor de verkoop betreft opgeleverd vastgoed en bestaand vastgoed beschikbaar en bestemd voor de verkoop dat ultimo boekjaar nog niet is verkocht. Vastgoed bestemd voor de verkoop wordt gewaardeerd tegen de bestede kosten en toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering, inclusief geactiveerde rente, dan wel lagere verwachte opbrengstwaarde. De opbrengstwaarde is de geschatte verkoopprijs onder aftrek van direct toerekenbare verkoopkosten. Bij de bepaling van de opbrengstwaarde wordt rekening gehouden met de incurantheid van de voorraden."

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop betreft investeringen in bouwterreinen en bouwwerken voor eigen rekening en risico bestemd voor de verkoop. Op het moment dat grond- en ontwikkelposities daadwerkelijk in ontwikkeling worden genomen voor vastgoed bestemd voor de verkoop vindt overheveling plaats van voorraad grond- en ontwikkelposities naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop. De investeringen worden bij aanvang van de daadwerkelijke ontwikkeling als vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop geclassificeerd. Op het moment dat voor eenheid een verkoopcontract door de toegelaten instelling en koper is ondertekend worden de op deze eenheid betrekking hebbende investeringen als onderhanden projecten geclassificeerd. In de waardering van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop worden de kosten die direct betrekking hebben op het project (zoals personeelskosten voor werknemers direct werkzaam aan het project, kosten van grond en terreinen), de kosten die toerekenbaar zijn aan projectactiviteiten in het algemeen en toewijsbaar zijn aan het project (onder meer verzekeringskosten, kosten van ontwerp en technische assistentie en rente op schulden over het tijdvak dat aan het project kan worden toegerekend) en andere kosten die contractueel aan de opdrachtgever kunnen worden toegerekend, begrepen. Verwachte verliezen op vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop worden onmiddellijk in de winst-en-verliesrekening als last verwerkt.

Herclassificatie voorraden naar vastgoedbeleggingen

Herclassificatie van vastgoed onder voorraden naar vastgoedbeleggingen vindt slechts plaats indien er sprake is van een wijziging van het gebruik of het beleid van de toegelaten instelling gestaafd door:

- daadwerkelijke aanvang van de duurzame exploitatie (vastgoedbeleggingen in exploitatie);
- verkoop onder voorwaarden van vastgoed waarbij de transactie kwalificeert als financieringstransactie (onroerende zaken verkocht onder voorwaarden);
- daadwerkelijk in ontwikkeling nemen van onroerende zaken bestemd voor de verhuur (vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie).

De verkrijgingsprijs van de voorraad in de opvolgende waardering onder vastgoedbeleggingen geschiedt tegen de kostprijs van de voorraad dan wel lager verwachte opbrengstwaarde op het moment van de herclassificatie. "

Grond- en ontwikkelposities:

Deze zijn bestemd voor verkoop of worden ingezet voor vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie. De posities worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de kostprijs en bijkomende kosten rekening houdend met eventuele waardeverminderingen. Daarna vindt waardering plaats tegen getaxeerde marktwaarde. Om de drie jaren wordt de marktwaarde van de grondposities getaxeerd. De veranderingen in de marktwaarde worden in het resultaat verantwoord onder de post 'Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

Overige voorraden

De voorraden materiaal worden gewaardeerd op verkrijgingsprijzen onder toepassing van de FIFO-methode (first in, first out) of lagere opbrengstwaarde. De kostprijs bestaat uit de verkrijgingprijs vermeerderd met overige kosten om de voorraden op hun huidige plaats en in hun huidige staat te brengen. De opbrengstwaarde is gebaseerd op de meest betrouwbare schatting van het bedrag dat de voorraden maximaal zullen opbrengen, onder aftrek van nog te maken kosten. Handelskortingen, rabatten en soortgelijke (te) ontvangen vergoedingen met betrekking tot de inkoop van voorraden worden in mindering gebracht op de verkrijgingsprijs.

Financiële instrumenten

Financiële activa en financiële verplichtingen worden in de balans opgenomen op het moment dat contractuele rechten of verplichtingen ten aanzien van dat instrument ontstaan.

Financiële instrumenten omvatten handels- en overige vorderingen, geldmiddelen, leningen en overige financieringsverplichtingen, handelsschulden en overige te betalen posten. 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.

Financiële instrumenten (en afzonderlijke componenten van financiële instrumenten) worden in de jaarrekening gepresenteerd in overeenstemming met de economische realiteit van de contractuele bepalingen. Presentatie vindt plaats op basis van afzonderlijke componenten van financiële instrumenten als financieel actief, financiële verplichting of als eigen vermogen.

Stichting Welbions maakt geen gebruik van afgeleide instrumenten (derivaten).

Financiële instrumenten worden bij de eerste waardering verwerkt tegen reële waarde, waarbij (dis)agio en de direct toerekenbare transactiekosten in de eerste opname worden meegenomen. Indien echter financiële instrumenten bij de vervolgwaardering worden gewaardeerd tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst-en-verliesrekening, worden direct toerekenbare transactiekosten bij de eerste waardering direct verwerkt in de winst-en-verliesrekening.

Na de eerste opname worden financiële instrumenten op de hierna beschreven manier gewaardeerd.

Bijzondere waardeverminderingen financiële activa

Handels- en huurbiteuren die niet individueel onderhevig zijn gebleken aan bijzondere waardevermindering worden collectief beoordeeld of deze onderhevig zijn aan bijzondere waardevermindering, dit door samenvoeging van vorderingen met vergelijkbare risicokenmerken. Bij de beoordeling van de collectieve waardevermindering gebruikt de toegelaten instelling historische trends met betrekking tot de waarschijnlijkheid van het niet nakomen van betalingsverplichtingen en de stijging van het aantal betalingsachterstanden in de portefeuille. De uitkomsten worden bijgesteld als het management van de toegelaten instelling van oordeel is dat de huidige economische en kredietomstandigheden zodanig zijn dat het waarschijnlijk is dat de daadwerkelijke verliezen hoger dan wel lager zullen zijn dan historische trends suggereren.

De boekwaarde van vorderingen wordt verminderd met de voorziening voor dubieuze debiteuren. Vorderingen die niet incasseerbaar zijn worden afgeboekt van de voorziening. Andere toevoegingen en onttrekkingen aan de voorziening worden in de winst-en-verliesrekening verantwoord.

Onderhanden projecten

Een onderhanden project in opdracht van derden (hierna: onderhanden project) is een project dat is overeengekomen met een derde, voor de constructie van een actief of combinatie van activa waarbij de uitvoering zich gewoonlijk uitstrekt over meer dan één verslagperiode.

De onderhanden projecten worden gewaardeerd tegen de gerealiseerde projectkosten vermeerderd met de toegerekende winst - indien deze betrouwbaar is te bepalen - en verminderd met voorziening voor verwachte verliezen en gedeclareerde termijnen.

De projectopbrengsten en projectkosten uit hoofde van het onderhanden project worden als opbrengsten en kosten in de winst-en-verliesrekening naar rato van de verrichte prestatie per balansdatum verwerkt, indien het resultaat van een onderhanden project op betrouwbare wijze kan worden ingeschat (percentage of completion-methode). Voor het bepalen van het percentage gereedheid wordt uitgegaan van de gemaakte projectkosten in verhouding tot de geschatte totale projectkosten.

Als het resultaat van een onderhanden project niet op betrouwbare wijze kan worden ingeschat, worden de opbrengsten alleen verwerkt in de winst-en-verliesrekening tot het bedrag van de gemaakte projectkosten dat waarschijnlijk kan worden verhaald (percentage of completion with zero profit-methode). De projectkosten worden in de winst-en-verliesrekening verwerkt in de periode waarin ze zijn gemaakt.

Als het waarschijnlijk is dat de totale projectkosten de totale projectopbrengsten zullen overschrijden, worden de verwachte verliezen onmiddellijk in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

De projectkosten bestaan uit de directe projectkosten, de opslag voor kosten die toerekenbaar zijn aan projectactiviteiten in het algemeen en toewijsbaar zijn aan het project gebaseerd op het normale niveau van projectactiviteiten en andere kosten die contractueel aan de opdrachtgever kunnen worden toegerekend, exclusief de rente op het vreemd vermogen.

Het nettobedrag per onderhanden project wordt verwerkt als vlottend actief of als kortlopende schuld, indien het saldo van het onderhanden project een debet- respectievelijk creditstand vertoont.

De in het boekjaar gerealiseerde projectopbrengsten worden als opbrengsten in de winst-en-verliesrekening gepresenteerd als netto-omzet. De projectkosten zijn verwerkt in de kosten van grond- en hulpstoffen en in de kosten van uitbesteed werk en andere externe kosten.

Vorderingen

Vorderingen worden na eerste opname gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieve rentemethode, verminderd met bijzondere waardevermindervingsverliezen. De effectieve rente en eventuele bijzondere waardevermindervingsverliezen worden direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

Liquide middelen

De liquide middelen bestaan uit banktegoeden. De rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan banken onder kortlopende schulden. Liquide middelen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde.

Indien liquide middelen niet ter vrije beschikking staan, wordt hiermee rekening gehouden bij de waardering. Liquide middelen die naar verwachting langer dan 12 maanden niet ter beschikking staan van de toegelaten instelling, worden gerubriceerd als financiële vaste activa.

Classificatie eigen vermogen en vreemd vermogen

Financiële instrumenten die op grond van de economische realiteit worden aangemerkt als eigenvermogensinstrumenten, worden gepresenteerd onder het eigen vermogen. Financiële instrumenten die op grond van de economische realiteit worden aangemerkt als een financiële verplichting worden gepresenteerd onder schulden. Rente en baten en lasten die verband houden met een financieel instrument of een component daarvan die als financiële verplichting is gepresenteerd, zijn als kosten of opbrengsten in de winst-en-verliesrekening opgenomen.

Herwaarderingsreserve

Een herwaarderingsreserve wordt gevormd op waarderingscomplexniveau voor het positieve verschil tussen de marktwaarde van activa en de boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering.

In de herwaarderingsreserve worden de ongerealiseerde waardevermeerderingen van de onroerende zaken in exploitatie opgenomen. Er is sprake van een ongerealiseerde waardevermeerdering indien de marktwaarde van een waarderingscomplex op balansdatum hoger is dan de boekwaarde op basis van de verkrijgingsprijs- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering.

Ongerealiseerde waardeverminderingen van op waarderingscomplexniveau worden op de herwaarderingsreserve in mindering gebracht tot zover boekwaarde op basis van marktwaarde hoger is dan de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

De herwaarderingsreserve wordt gevormd ten laste van de overige reserves.

Het gerealiseerde deel van de herwaarderingsreserve van op marktwaarde gewaardeerde onroerende zaken in exploitatie worden rechtstreeks ten gunste van de overige reserves verantwoord. Bij de bepaling van de herwaarderingsreserve wordt geen bedrag voor latente belastingverplichtingen in mindering gebracht. Voor een nadere toelichting op de waardering van deze latente belastingverplichting wordt verwezen naar de toelichting op deze post.

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

Voorzieningen

Een voorziening wordt gevormd indien de woningcorporatie 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.

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.

Rechten en verplichtingen voortvloeiend uit eenzelfde overeenkomst worden niet in de balans opgenomen indien en voor zover noch de stichting noch de tegenpartij heeft gepresteerd. Opname in de balans geschiedt wanneer de nog te ontvangen respectievelijk te leveren prestatie en tegenprestatie niet (meer) met elkaar in evenwicht zijn en dit voor de stichting nadelige gevolgen heeft.

Indien de tijdswaarde van geld materieel is en de periode waarover de uitgaven contant worden gemaakt meer dan een jaar is, worden voorzieningen gewaardeerd tegen de contante waarde van de beste schatting van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de verplichtingen en verliezen af te wikkelen.

De voorzieningen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde indien de tijdswaarde van het geld niet materieel is of de periode waarover de uitgaven contant worden gemaakt maximaal een jaar is.

Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings

Voor toekomstige investeringen in bestaande complexen (vastgoed in exploitatie) en nieuwbouwprojecten (vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie), waarvoor in rechte afdwingbare verplichtingen dan wel feitelijke verplichtingen zijn aangegaan, wordt beoordeeld of en in hoeverre de investeringen kwalificeren als een verlieslatend contract.

In het geval per balansdatum sprake is van in rechte afdwingbare dan wel feitelijke investeringsverplichtingen voor toekomstige investeringen in bestaande complexen waarbij de verwachte uitgaven van de investering hoger zijn dan de verwachte stijging van de marktwaarde van het complex als gevolg van de investering, wordt het verschil (onrendabele deel) eerst in mindering gebracht op de reeds gedane uitgaven met betrekking tot een investering in bestaand vastgoed onder de post Vastgoed in exploitatie en wordt voor het resterende bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen en herstructurerings.

In het geval per balansdatum sprake is van in rechte afdwingbare dan wel feitelijke investeringsverplichtingen voor toekomstige investeringen in nieuwbouwprojecten waarbij de geschatte kostprijs van het project in ontwikkeling hoger is dan de geschatte marktwaarde van het te ontwikkelen nieuwbouwproject bij oplevering, wordt het verschil (onrendabele deel) eerst in mindering gebracht op de reeds gedane uitgaven met betrekking tot een investering in vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie en wordt voor het resterende bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen en herstructurerings.

Voor genoemde verplichtingen worden in de jaarrekening verwerkt op het moment dat deze kunnen worden gekwalificeerd als 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd'. Hiervan is sprake wanneer uitingen door de toegelaten instelling zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake investeringen in bestaande complexen en nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het investeringsbesluit in het besluitvormingsproces van de toegelaten instelling.

De afwaardering van de bestede kosten tot nihil en de terugname van in het verleden verwerkte afwaarderingen onder de posten vastgoed in exploitatie respectievelijk vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie alsmede de dotaties en onttrekkingen aan de voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings worden verantwoord onder de post overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille.

Overige voorzieningen

De overige voorzieningen worden opgenomen tegen de voor de afwikkeling van de voorziening naar verwachting noodzakelijke uitgaven. Deze uitgaven zijn gewaardeerd tegen nominale waarde, tenzij hieronder anders is aangegeven. Stichting Welbions onderkent de volgende overige voorzieningen:

- Jubilea. Deze wordt opgenomen tegen de contante waarde van de verwachte uitkeringen gedurende het dienstverband. Het disconteringspercentage bedraagt 3%. Bij de berekening van de voorziening wordt onder meer rekening gehouden met verwachte salarisstijgingen en de blijfkans. De blijfkans bedraagt 50%.
- Nazorg nieuwbouwprojecten. Ten behoeve van nagekomen kosten van opgeleverde projecten. De voorziening is opgenomen tegen nominale waarde.

Belastingen

Belastingen omvatten de over de verslagperiode verschuldigde en verrekenbare winst-belastingen en latente belastingen. De belastingen worden in de winst-en-verliesrekening opgenomen, behalve voor zover deze betrekking hebben op posten die rechtstreeks in het eigen vermogen worden opgenomen, in welk geval de belasting in het eigen vermogen wordt verwerkt.

De over het boekjaar verschuldigde en verrekenbare belasting is de naar verwachting te betalen belasting over de belastbare winst over het boekjaar, berekend aan de hand van belastingtarieven die zijn vastgesteld op verslagdatum, dan wel waartoe materieel al op verslagdatum is besloten, en eventuele correcties op de over voorgaande jaren verschuldigde belasting.

Indien de boekwaarden van activa en verplichtingen ten behoeve van de financiële verslaggeving afwijken van hun fiscale boekwaarden, is in beginsel sprake van tijdelijke verschillen.

Voor belastbare tijdelijke verschillen wordt een voorziening latente belastingverplichtingen getroffen.

Voor verrekenbare tijdelijke verschillen, beschikbare voorwaartse verliescompensatie en nog niet gebruikte fiscale verrekeningsmogelijkheden wordt een latente belastingvordering opgenomen, maar uitsluitend voor zover het waarschijnlijk is dat er in de toekomst fiscale winsten beschikbaar zullen zijn voor verrekening respectievelijk compensatie. Latente belastingvorderingen worden per iedere verslagdatum herzien en verlaagd voor zover het niet langer waarschijnlijk is dat het daarmee samenhangende belastingvoordeel zal worden gerealiseerd.

Latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden in de balans gesaldeerd gepresenteerd indien en voor zover de toegelaten instelling beschikt over een deugdelijk juridisch instrument om niet-latente belastingvorderingen te verrekenen met niet-latente belastingverplichtingen voor zover deze betrekking hebben op hetzelfde boekjaar, en de belastinglatenties verband houden met winstbelastingen die door dezelfde fiscale autoriteit worden geheven op dezelfde belastbare rechtspersoon, of dezelfde fiscale eenheid.

De waardering van latente belastingverplichtingen en latente belastingvorderingen wordt gebaseerd op de fiscale gevolgen van de door de toegelaten instelling op balansdatum voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van haar activa, voorzieningen, schulden en overlopende passiva. Latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden gewaardeerd tegen contante waarde waarbij discontering plaatsvindt op basis van de nettorente (de voor de toegelaten instelling geldende rente voor langlopende leningen, onder aftrek van belasting op basis van het effectieve belastingtarief).

Acute belastingen

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

Latente belastingen

De latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden opgenomen onder de financiële vaste activa respectievelijk voorzieningen.

De waardering van latente belastingverplichtingen en -vorderingen wordt gebaseerd op de fiscale gevolgen van de door Stichting Welbions, per balansdatum, voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van activa, voorzieningen, schulden of overlopende passiva. Latente vorderingen worden opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er in de toekomst belastbare winsten zullen zijn die voor realisatie van het tijdelijk verschil dan wel compensabele verliezen kunnen worden aangewend. Hierbij wordt uitgegaan van het geldende belastingtarief. De latente belastingverplichtingen en vorderingen worden gewaardeerd tegen contante waarde waarbij discontering plaatsvindt op basis van de nettorente (de voor de toegelaten instelling geldende rente voor langlopende leningen, onder aftrek van belasting op basis van het effectieve belastingtarief).

Langlopende leningen

De langlopende schulden worden na de eerste waardering gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs volgens de effectieve-rentemethode. De effectieve rente wordt direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt. De aflossingsverplichtingen voor het komende jaar worden opgenomen onder de kortlopende schulden.

In het kader van de verkoop van woningen onder voorwaarden heeft Stichting Welbions een terugkoopverplichting die mede afhankelijk is van de ontwikkeling van de waarde van de woningen in het economisch verkeer en de specifieke contractuele voorwaarden. De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd. Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar zal plaatsvinden is de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

Kortlopende schulden

De kortlopende schulden worden na de eerste waardering gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs volgens de effectieve-rentemethode. De effectieve rente wordt direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

De kortlopende schulden hebben een looptijd korter dan 1 jaar.

Geamortiseerde kostprijs

De geamortiseerde kostprijs is het bedrag waarvoor een financieel actief of financiële verplichting bij de eerste verwerking in de balans wordt opgenomen, verminderd met aflossingen op de hoofdsom, vermeerderd of verminderd met de via de effectieve-rentemethode bepaalde cumulatieve amortisatie van het verschil tussen dat eerste bedrag en het aflossingsbedrag en verminderd met eventuele afboekingen (direct, dan wel door het vormen van een voorziening) wegens bijzondere waardeverminderingen of oninbaarheid.

Reële waarde van financiële instrumenten

De reële waarde is het bedrag waarvoor een actief kan worden verhandeld of een passief kan worden afgewikkeld tussen ter zake goed geïnformeerde partijen, die tot een transactie bereid en onafhankelijk van elkaar zijn. Indien niet direct een betrouwbare reële waarde is aan te wijzen, wordt de reële waarde benaderd door deze af te leiden uit de reële waarde van bestanddelen of van een soortgelijk financieel instrument, of met behulp van waarderingsmodellen en waarderingstechnieken. Hierbij wordt gebruik gemaakt van recente gelijksoortige 'at arm's length'-transacties, en van netto contante waarde methodes, waarbij rekening wordt gehouden met specifieke omstandigheden.

De reële waarden van de financiële instrumenten worden toegelicht bij de betreffende posten in de toelichting.

Leasing

De beoordeling of een overeenkomst een lease bevat, vindt plaats op grond van de economische realiteit op het tijdstip van het aangaan van het contract. Het contract wordt aangemerkt als een leaseovereenkomst als de nakoming van de overeenkomst afhankelijk is van het gebruik van een specifiek actief of de overeenkomst het recht van het gebruik van een specifiek actief omvat.

Stichting Welbions kan financiële en operationele leasecontracten afsluiten. Een leaseovereenkomst waarbij de voor- en nadelen verbonden aan het eigendom van het leaseobject geheel of nagenoeg geheel door de lessee worden gedragen, wordt aangemerkt als een financiële lease. Alle andere leaseovereenkomsten classificeren als operationele leases.

Stichting Welbions maakt geen gebruik van financiële leasecontracten.

Als Stichting Welbions optreedt als lessee in een operationele lease, wordt het leaseobject niet geactiveerd. Vergoedingen die worden ontvangen als stimulering voor het afsluiten van een overeenkomst worden verwerkt als een vermindering van de leasekosten over de leaseperiode. Leasebetalingen en vergoedingen inzake operationele leases worden lineair over de leaseperiode ten laste respectievelijk ten gunste van de winst-en-verliesrekening gebracht, tenzij een andere toerekeningsystematiek meer representatief is voor het patroon van de met het leaseobject te verkrijgen voordelen.

4.3 GRONDSLAGEN VOOR DE BEPALING VAN HET RESULTAAT

Algemeen

Het resultaat wordt bepaald met inachtneming van de verwerking van ongerealiseerde waardeveranderingen van op marktwaarde gewaardeerde vaste activa.

De winst en verliesrekening is opgesteld volgens het functionele model. Voor de functionele verdeling wordt gebruik gemaakt van een kostenverdeelstaat. In de betreffende paragrafen hierna wordt dit toegelicht.

Huuropbrengsten

Hieronder zijn opgenomen de opbrengsten voortvloeiend uit de met huurders gesloten huurovereenkomsten (exclusief de inbegrepen servicedienst). Huuropbrengsten worden lineair in de winst-en-verliesrekening opgenomen op basis van de duur van de huurovereenkomst. Vergoedingen ter stimulering van het sluiten van huurovereenkomsten worden als integraal deel van de totale huuropbrengsten verwerkt.

Opbrengsten en lasten servicecontracten

De opbrengsten servicecontracten betreffen vergoedingen van huurders boven de netto huurprijs voor leveringen en diensten (zoals energie, water, huismeesters, schoonmaakkosten). De opbrengsten worden verminderd met derving wegens oninbaarheid. De kosten van de leveringen en diensten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Onder deze categorie worden de directe en indirecte kosten verantwoord die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten. Dit betreft onder andere lonen en salarissen voor personeel dat primair bezig is met de exploitatie van het vastgoed. De indirecte kosten worden met behulp van een verdeelstaat toegerekend aan deze categorie. Zie de grondslag Toegerekende organisatie- en financieringskosten voor de gehanteerde methoden en veronderstellingen voor bepaling van de verdeelstaat.

Personeel

De beloningen van het personeel worden als last in de winst-en-verliesrekening verantwoord in de periode waarin de arbeidsprestatie wordt verricht en, voor zover nog niet uitbetaald, als verplichting op de balans opgenomen. Als de reeds betaalde bedragen de verschuldigde beloningen overtreffen, wordt het meerdere opgenomen als een overlopend actief voor zover er sprake zal zijn van terugbetaling door het personeel of van verrekening met toekomstige betalingen door de toegelaten instelling.

Voor de beloningen met opbouw van rechten worden de verwachte lasten gedurende het dienstverband in aanmerking genomen. Ontvangen bijdragen voortvloeiend uit levensloopregelingen worden in aanmerking genomen in de periode waarover deze bijdragen zijn verschuldigd. Toevoegingen aan en vrijval van verplichtingen worden ten laste respectievelijk ten gunste van de winst-en-verliesrekening gebracht.

Indien een beloning wordt betaald waarbij geen rechten worden opgebouwd (bijvoorbeeld doorbetaling in geval van ziekte of arbeidsongeschiktheid) worden de verwachte lasten verantwoord in de periode waarover deze beloning is verschuldigd. Voor op balansdatum bestaande verplichtingen tot het in de toekomst doorbetalen van beloningen (inclusief ontslag aan personeelsleden die op balansdatum naar verwachting blijvend geheel of gedeeltelijk niet in staat zijn om werkzaamheden te verrichten door ziekte of arbeidsongeschiktheid) wordt een voorziening opgenomen. De verantwoorde verplichting betreft de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de desbetreffende verplichting op balansdatum af te wikkelen. De beste schatting is gebaseerd op contractuele afspraken met personeelsleden (cao en individuele arbeidsovereenkomsten). Toevoegingen aan en vrijval van verplichtingen worden ten laste respectievelijk ten gunste van de winst-en-verliesrekening gebracht.

Nederlandse pensioenregelingen:

Uitgangspunt is dat de in de verslagperiode te verwerken pensioenlast gelijk is aan de over die periode aan de pensioenuitvoerder verschuldigde pensioenpremies. Voor zover de verschuldigde premies op balansdatum nog niet zijn voldaan, wordt hiervoor een verplichting opgenomen. Als de op balansdatum reeds betaalde premies de verschuldigde premies overtreffen, wordt een overlopende actiefpost opgenomen voor zover sprake zal zijn van terugbetaling door het fonds of van verrekening met in de toekomst verschuldigde premies.

Indien op basis van de uitvoeringsovereenkomst met betrekking tot een bedrijfstakpensioenregeling per balansdatum een verplichting bestaat, wordt een voorziening gevormd als het waarschijnlijk is dat de aanwending van een maatregelenpakket, dat nodig is voor het herstel van de per balansdatum bestaande dekkingsgraad, zal leiden tot een uitstroom van middelen en de omvang daarvan betrouwbaar kan worden geschat.

Indien sprake is van aanpassingen van de per balansdatum opgebouwde aanspraken die voortvloeien uit toekomstige salarisverhogingen die per balansdatum reeds zijn toegezegd en die voor rekening van de toegelaten instelling komen wordt hiervoor een voorziening gevormd.

Verder wordt op balansdatum een voorziening opgenomen voor bestaande additionele verplichtingen ten opzichte van het fonds en de werknemers, indien het waarschijnlijk is dat voor de afwikkeling van die verplichtingen een uitstroom van middelen zal plaatsvinden en de omvang van de verplichtingen betrouwbaar kan worden geschat. Het al dan niet bestaan van additionele verplichtingen wordt beoordeeld aan de hand van de uitvoeringsovereenkomst met het fonds, de pensioenovereenkomst met de werknemers en andere (expliciete of impliciete) toezeggingen aan de werknemers. De voorziening wordt gewaardeerd tegen de beste schatting van de contante waarde van de bedragen die noodzakelijk zijn om de verplichtingen op balansdatum af te wikkelen. De disconteringsvoet vóór belasting geeft de actuele marktrente per balansdatum van hoogwaardige ondernemingsobligaties / rendement op staatsleningen weer; de risico's waarmee bij het schatten van de toekomstige uitgaven reeds rekening is gehouden worden hierin niet betrokken.

Voor een op balansdatum bestaand overschot bij de pensioenuitvoerder wordt een vordering opgenomen als de toegelaten instelling de beschikkingsmacht heeft over dit overschot, het waarschijnlijk is dat het overschot naar de toegelaten instelling zal toevloeien en de vordering betrouwbaar kan worden vastgesteld.

Lasten onderhoudsactiviteiten

Onder deze post worden alle directe en indirecte aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud aan het vastgoed in exploitatie verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. Onder deze post worden de kosten ten behoeve van planmatig onderhoud, mutatieonderhoud, klachtenonderhoud en contractonderhoud verantwoord.

De onderhoudsuitgaven betreffen de uitgaven om een verhuurbare eenheid dan wel een complex in dezelfde technische en bouwkundige staat te houden, als waarin het zich op de peildatum (einde boekjaar) bevindt, rekening houdend met het effect van onderhoudscycli, zo nodig na het verhelpen van achterstallig onderhoud indien dit aanwezig is.

De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare kosten door het feit dat er geen sprake is van een verbetering, in overeenstemming met de definities inzake onderhoud en beheer zoals opgenomen in bijlage 2 bij artikel 14a lid 1 RTIV.

De onderhoudscomponent en reservefondscomponent van de jaarlijkse VVE-bijdrage worden direct ten laste van de winst-en-verliesrekening gebracht.

De indirecte kosten worden met behulp van een verdeelstaat toegerekend aan deze categorie. Zie de grondslag Toegerekende organisatie- en financieringskosten voor de gehanteerde methoden en veronderstellingen voor bepaling van de verdeelstaat.

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Hieronder worden kosten verantwoord die samenhangen met het bezit van vastgoed maar geen directe relatie hebben met de activiteiten verhuren, beheren en onderhouden. Dit betreft o.a. de verhuurderheffing, de saneringsheffing, de onroerendezaak belasting, waterschapsbelasting, erfpacht en kosten van verzekering.

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

De verkoopopbrengst vastgoedportefeuille betreft het saldo van de gerealiseerde verkoopopbrengst op verkopen uit bestaand bezit en verkopen uit voorraad minus de gemaakte direct toerekenbare verkoopkosten. Verkoopopbrengsten uit de verkoop van onroerende zaken worden in de winst-en-verliesrekening verwerkt wanneer de belangrijke risico's en voordelen van eigendom aan de koper zijn overgedragen, het bedrag van de opbrengsten op betrouwbare wijze kan worden bepaald, de inning van de verschuldigde vergoeding waarschijnlijk is, de hiermee verband houdende kosten betrouwbaar kunnen worden ingeschat en er geen sprake is van aanhoudende managementbetrokkenheid bij de onroerende zaken. De overdracht van de risico's en voordelen is op het moment van juridische levering (passeren transportakte).

Toegerekende organisatiekosten

De toerekening van de indirecte kosten aan de onderscheiden onderdelen van de functionele winst-en-verliesrekening gebeurt op basis van verdeelsleutels. De belangrijkste indirecte kosten betreffen personeelsbeloningen, afschrijvingen op onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie en overige niet directe bedrijfskosten. Afhankelijk van de aard van de afdeling worden de lasten toegerekend aan een bepaalde activiteit.

Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille

De boekwaarde van het verkochte vastgoed dient per verkoopdatum te worden verwerkt in de winst-en-verliesrekening. Bij verkoop uit bestaand bezit betreft dit de marktwaarde van vastgoed in exploitatie op basis van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Bij verkoop uit voorraad betreft dit de bestede kosten en toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering, inclusief geactiveerde rente, dan wel lager verwachte opbrengstwaarde op het moment van verkoop.

Gerealiseerde verkoopresultaten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte). Eventuele verliezen op koopprojecten worden verantwoord zodra deze voorzienbaar zijn.

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Dit betreffen waardeverminderingen, en eventueel een terugname hiervan, die gedurende het verslagjaar zijn ontstaan vanuit aangegane in rechte afdwingbare en feitelijke verplichtingen met betrekking tot (toekomstige) investeringen in bestaande complexen en nieuwbouwprojecten. Het betreft hier de investeringen op de posten DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie, vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie en vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop. Onder de post zijn tevens de waardeverminderingen en eventueel een terugname hiervan met betrekking tot grond- en ontwikkelposities opgenomen.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Dit betreft de jaarlijkse mutatie van de actuele waarde van het vastgoed in exploitatie (exclusief het effect van onrendabele investeringen) die gewaardeerd zijn tegen marktwaarde in verhuurde staat op basis van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

Dit betreft de jaarlijkse mutatie van de actuele waarde van het vastgoed verkocht onder voorwaarden en de waardeverandering van de verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden.

Netto resultaat overige activiteiten

Hieraan zijn de opbrengsten en kosten van een Warmte en Koude-opslaginstallatie (WKO), beheer voor derden en VvE-beheer, opbrengsten zendmasten en erfpachtopbrengsten als ook kosten met betrekking tot acquisitie-onderzoek vastgoed toegerekend.

Overige organisatiekosten

De overige organisatiekosten zijn o.a. kosten op het gebied van: bestuur en toezicht, bijdrage Autoriteit woningcorporaties, personeel en organisatie, jaarverslaglegging, treasury en fiscaliteiten.

De indirecte kosten worden met behulp van een verdeelstaat toegerekend aan deze categorie. Zie de grondslag Toegerekende organisatie- en financieringskosten voor de gehanteerde methoden en veronderstellingen voor bepaling van de verdeelstaat.

Leefbaarheid

Onder deze post zijn leefbaarheidsuitgaven inzake sociale activiteiten en fysieke activiteiten opgenomen. De uitgaven inzake sociale activiteiten omvatten onder andere wijkgebonden uitgaven voor ondersteuning van bewonersinitiatieven, gebiedsgericht personeel (zoals leefbaarheidscoördinator, wijkbeheerder, huismeester), leefbaarheidsonderzoeken en uitgaven voor activiteiten zoals welkomstbijeenkomsten nieuwe bewoners, bestrijding woonoverlast en buurtbemiddeling.

De uitgaven inzake fysieke activiteiten omvatten onder andere wijkgebonden uitgaven voor bijzondere gebouwen (zoals wijksteunpunten, buurtposten), schoonmaakacties en uitgaven voor activiteiten zoals verlichting achterpad en afsluiting portieken.

De indirecte kosten worden met behulp van een verdeelstaat toegerekend aan deze categorie. Zie de grondslag Toegerekende organisatie- en financieringskosten voor de gehanteerde methoden en veronderstellingen voor bepaling van de verdeelstaat.

Saldo financiële baten en lasten

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

Rente op schulden behorende bij een actief waarvoor noodzakelijkerwijs een aanmerkelijke hoeveelheid tijd benodigd is om het gebruiksklaar of verkoop klaar te maken (kwalificerende activa) wordt in de vervaardigingsprijs van een actief opgenomen, indien de aan die actiefpost verbonden toekomstige voordelen naar verwachting voldoende groot zullen zijn om de boekwaarde van die post inclusief de toegerekende rente te dekken en deze economische voordelen voldoende betrouwbaar kunnen worden vastgesteld. De rente wordt berekend op basis van de verschuldigde rente over de specifiek voor de vervaardiging opgenomen leningen, onder aftrek van eventueel verkregen beleggingsopbrengsten met betrekking tot tijdelijke belegging van de opgenomen leningen. Voor zover de vervaardiging wordt gefinancierd door leningen die niet specifiek aan de vervaardiging van bepaalde activa kunnen worden toegerekend, wordt de te activeren rentepost berekend door de gewogen rentevoet van die leningen te vermenigvuldigen met de uitgaven voor vervaardiging, rekening houdend met de periode van de vervaardiging. Onder het bedrag van de uitgaven voor vervaardiging wordt verstaan de voor de vervaardiging toegerekende bedragen, onder aftrek van ontvangen termijnbedragen van afnemers en uit hoofde ontvangen overheidssubsidies en vergelijkbare faciliteiten inzake de investering in de betreffende actiefpost. Het bedrag van de berekende te activeren rente is niet hoger dan de werkelijk over die periode verschuldigde rentekosten.

Functionele verdeling: Toerekening baten en lasten

Om tot de functionele indeling van de winst-en-verliesrekening te komen wordt gebruik gemaakt van een kostenverdeelstaat. Hierbij worden de directe en indirecte personeelslasten en fte's functioneel verdeeld op basis van de werkelijke activiteiten van de werknemers. De overige bedrijfskosten worden verdeeld door de verdeelsleutel te hanteren op basis van de toegerekende personeelskosten of de toegerekende fte's. De kostenverdeling is opgenomen in de toelichting op de winst-en-verliesrekening.

4.4 GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN HET KASSTROOMOVERZICHT

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode. Deze methode gaat uit van een weergave van kasstromen onderverdeeld naar activiteiten. In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele-, investerings- en financieringsactiviteiten.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de liquide middelen.

De ingaande kasstroom van de operationele activiteiten betreft naast de huur- en vergoeding (servicecontracten) ontvangsten uit overige bedrijfsontvangsten en ontvangen interest.

De uitgaande kasstroom van de operationele activiteiten betreft de betaalde erfpacht, personeels-, onderhouds-, overige bedrijfs- en rente uitgaven (interest op de leningenportefeuille en de borgstellingsvergoeding WSW).

Van de overige bedrijfsuitgaven worden de sectorspecifieke heffing, de verhuurderheffing en de uitgaven voor leefbaarheid als aparte kasstroom in beeld gebracht.

De investeringsactiviteiten zijn gecategoriseerd in kasstromen betreffende materiële vaste activa en financiële vaste activa.

Onder de materiële vaste activa ingaande kasstroom van de investeringsactiviteiten zijn de verkoopontvangsten bestaand bezit en de verkoopontvangsten teruggekochte VOV woningen opgenomen. Als aparte ingaande kasstroom zijn de ontvangsten van de verkoop van nieuwbouw projecten, alsook de verkoopontvangsten van grond verantwoord.

De materiële vaste activa uitgaande kasstroom van de investeringsactiviteiten betreft de uitgaven aan nieuwbouw huur, uitgaven herstructurering en uitgaven nieuwbouw koop. Ook de aankoop van woongelegenheden VOV, aankoop van grond, uitgaven aan ICT en inventaris (investeringen overig) en de externe kosten bij verkoop zijn hier opgenomen. Deze laatste bestaat uit de woning gebonden- en complexmatige verkoopkosten.

De kasstromen uit hoofde van de financieringsactiviteiten zijn gesplitst in kasstromen met betrekking tot mutaties in de hoofdsom van leningen WSW geborgd en niet door WSW geborgd.

4.5 GRONDSLAGEN GESCHEIDEN VERANTWOORDING DAEB/ NIET-DAEB

Stichting Welbions heeft de gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB opgenomen in de toelichting op de enkelvoudige jaarrekening. De niet-DAEB activiteiten van Stichting Welbions zien toe op:

- 1 Het verhuren van woningen die tot de niet-DAEB tak behoren met als doel de grootstedelijke middenklasse te voorzien in hun woonbehoefte.
- 1 Verhuur van bedrijfsmatig onroerend goed dat onlosmakelijk gekoppeld is aan DAEB eenheden.
- 1 Verhuur van bedrijfsmatig onroerend goed waarop Stichting Welbions een exit strategie heeft geformuleerd zoals verwoord in het volkshuisvestingsverslag.
- 1 Grondposities bestemd voor verkoop aan derden.

Uitgangspunten

Het vastgoed in exploitatie wordt op basis van het in 2017 door de Autoriteit woningcorporaties goedgekeurd definitief scheidingsvoorstel plus eventuele verkopen en herclassificaties binnen de Toegelaten Instelling tussen de DAEB- en niet-DAEB-tak geclassificeerd naar DAEB- en niet-DAEB-vastgoed. Voor de toerekening van activa, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen aan deze DAEB-tak of niet-DAEB-tak is de volgende methodiek toegepast:

- Wanneer activa, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen volledig toezien op DAEB- of niet-DAEB-activiteiten, zijn deze volledig aan de DAEB-tak respectievelijk niet-DAEB-tak toegerekend;
- Wanneer deze toezien op zowel DAEB- als niet-DAEB activiteiten, zijn deze op basis van een verdeelsleutel toegerekend. Deze verdeelsleutel is gebaseerd op het gebruiksoppervlak (GBO) van het aandeel DAEB-verhuureenheden ten opzichte van het aandeel niet-DAEB-verhuureenheden;
- Latente belastingen voor compensabele verliezen worden gealloceerd naar de DAEB- of niet-DAEB-tak op basis van de huuromzet. Latente belastingen voor waardeverschil leningenportefeuille worden gealloceerd naar de DAEB-tak. Latente belastingen verkoopvijver worden gealloceerd naar de DAEB- of niet-DAEB-tak op basis van de aantallen begrote verkopen in de komende 5 jaren zoals opgenomen in de meerjarenbegroting. Latente belastingen afschrijvingspotentieel worden gealloceerd naar de DAEB- of niet-DAEB-tak op basis van de relatieve verdeling van het aantal verhuureenheden;
- De vennootschapsbelasting wordt conform de latente belastingen gealloceerd naar de DAEB- of niet-DAEB-tak;
- Mutaties in activa, interne lening en overige verplichtingen en de baten en lasten in de Niet-DAEB-tak worden verrekend in de rekening-courant DAEB Niet-DAEB.

4.6 OVERIGE

RISICOBEBEERSING

Treasury

Alle activiteiten op het gebied van treasury staan ten dienste van de kerntaken van Stichting Welbions en zijn ondersteunend aan het financieel beleid zoals vastgelegd in het reglement financieel beleid en beheer. In het treasurystatuut is het formele kader voor alle activiteiten op het gebied van treasury binnen Stichting Welbions vastgelegd. De jaarlijkse (trans)acties worden beschreven in het treasury jaarplan.

Op 7 december 2023 is het treasury jaarplan 2024 door de Raad van Commissarissen goedgekeurd.

Vanaf 2015 financiert Stichting Welbions haar DAEB activiteiten met WSW geborgde financiering.

Tot 2015 financierde Stichting Welbions ook door middel van gemeenteleningen verstrekt door de gemeente Hengelo en leningen geborgd door de gemeente Hengelo. Als zekerheid heeft Stichting Welbions voor 200% van de waarde van deze leningen woningen uit haar bezit in hypotheek gegeven aan de gemeente Hengelo op basis van de WOZ waarde 2021.

Het gehele bezit van Stichting Welbions met uitzondering van het bezit dat bij de gemeente Hengelo in hypotheek is gegeven is bij WSW ingezet als onderpand.

Stichting Welbions heeft ultimo 2023 voor € 69.000.000 aan basisrenteleningen in portefeuille. Ultimo 2023 heeft Stichting Welbions geen leningcontracten met toekomstige stortingen in portefeuille.

Op 16-06-2023 heeft het WSW aan Stichting Welbions op basis van de dPi 2022 (meerjarenbegroting 2023-2027) schriftelijk de borgbaarheidsverklaring verstrekt voor de financiering van de DAEB activiteiten in 2023 en 2024. Het borgingsplafond voor de jaren 2023 en 2024 bedraagt respectievelijk € 301 en € 359 miljoen.

De door WSW geborgde leningenportefeuille per 31 december 2023 bedraagt € 285,8 miljoen.

De risico's met betrekking tot de financiële instrumenten zijn in de toelichting balans opgenomen bij de paragraaf financiële instrumenten.

Risicomanagement en interne controle

Woningcorporaties krijgen steeds meer behoefte aan inzicht in de risico's die de bedrijfsactiviteiten met zich meebrengen. De beperkingen in de liquiditeitspositie, ontwikkelingen in de wet- en regelgeving door de nieuwe Woningwet en strengere toezicht eisen doen de aandacht voor risicomanagement toenemen. Meer dan ooit is het belangrijk voor woningcorporaties om de balans te vinden tussen financiële gezondheid, het voldoen aan wettelijke eisen en de realisatie van maatschappelijke taken. Risicomanagement gaat verder dan het opzetten van een structuur en het bijhouden van lijstjes. Juist het creëren van risicobewustzijn in een organisatie is van belang. Aandacht voor houding, gedrag en cultuur is daarbij essentieel.

Effectief risicomanagement ondersteunt de besluitvorming en helpt bij het afwegen van belangen op de korte en lange termijn. Vanuit deze gedachten is Stichting Welbions vorm gaan geven aan een proces van risicomanagement dat past bij de eigen, specifieke omstandigheden en cultuur, maar dat tevens voldoet aan algemeen geaccepteerde (kwaliteits)normen. Voor nadere informatie over risicomanagement wordt verwezen naar het hoofdstuk "Risicomanagement en integriteit" in het Volkshuisvestingsverslag.

Verzekeringen

Het bezit van Stichting Welbions is tegen brand en stormschade verzekerd. Er worden twee polissen onderscheiden, te weten één voor woningen en parkeervoorzieningen en de ander voor bedrijfs en maatschappelijk onroerend goed (BOG/MOG).

Voor de woningen is sprake van een premie per eenheid op jaarbasis waarbij voor brandschades geen eigen risico bestaat. Voor stormschades bestaat een beperkt eigen risico van € 500 per gebeurtenis. Voor vijf parkeervoorzieningen wordt éénmaal de premie van een woning betaald.

Voor het BOG/MOG is overwegend sprake van verzekering tegen herbouwwaarde voor wat betreft de premiestelling. Indien een pand leeg staat in verband met sloop, is sprake van verzekering tegen sloopwaarde.

Eens per jaar, in principe in februari, wordt de samenstelling en 'status' van ons bezit per 1 januari van dat jaar gerapporteerd aan Raetsheren waar Stichting Welbions de verzekeringen tegen brand- en stormschade heeft ondergebracht.

Tevens kent Stichting Welbions de volgende verzekeringen te weten de bestuurdersaansprakelijkheidsverzekering, CAR-/Bouw & montageverzekering, een fraude-, een ongevallen-, de ICT-verzekering en de verzekering van het wagenpark.

5 TOELICHTING OP DE BALANS PER 31 DECEMBER 2023

ACTIVA

VASTE ACTIVA

	31-12-2023	31-12-2022
	x €1.000	x €1.000
1. Vastgoedbeleggingen		
DAEB vastgoed in exploitatie	1.739.360	1.904.895
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	119.072	123.046
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	42.905	36.117
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	11.036	6.890
	<u>1.912.373</u>	<u>2.070.948</u>

De WOZ waarde van de post DAEB vastgoed in exploitatie bedraagt € 2.787 miljoen (2022: € 2.305 miljoen)
 De WOZ waarde van de post niet-DAEB vastgoed in exploitatie bedraagt € 161 miljoen (2022: € 134 miljoen).
 De WOZ waarde van de post Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden bedraagt €56 miljoen (2022: € 47 miljoen).

DAEB vastgoed in exploitatie en Niet-DAEB vastgoed in exploitatie

	DAEB vastgoed in exploitatie		Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	
	2023	2022	2023	2022
	x €1.000	x €1.000	x €1.000	x €1.000
Boekwaarde per 1 januari				
Aanschaffingswaarde per 1 januari	928.393	897.415	109.886	111.651
Cumulatieve waardeveranderingen	976.502	1.010.930	13.160	13.877
Stand per 1 januari	1.904.895	1.908.345	123.046	125.528
Mutaties				
(Des)Investerings: Uitgaven na eerste verwerking	21.856	24.544	438	82
(Des)Investerings: Overboeking van vastgoed in ontwikkeling	11.509	5.479	3.450	167
(Des)Investerings: Aankopen	6.046	1.432	2	846
(Des)Investerings: Verkopen	-1.474	-705	-184	-2.456
(Des)Investerings: Sloop	-4.356	-175	-341	-1
(Des)Investerings: Herclassificaties	-846	-297	846	297
(Des)Investerings: Splitsingen	0	700	0	-700
(Des)Investerings: Samenvoegingen	90	0	-90	0
(Des)Investerings: Overige mutaties	620	0	0	0
Waardeveranderingen: Uitgaven na eerste verwerking	-18.261	-18.205	-421	-92
Waardeveranderingen: Overboeking van vastgoed in ontwikkeling	-2.762	-549	-194	10
Waardeveranderingen: Aankopen	87	-98	8	12
Waardeveranderingen: Verkopen	-3.820	-1.801	-22	159
Waardeveranderingen: Sloop	-51	-1.145	-238	-230
Waardeveranderingen: Herclassificaties	-372	-215	372	215
Waardeveranderingen: Splitsingen	0	-700	68	761
Waardeveranderingen: Samenvoegingen	-65	0	65	0
Waardeveranderingen: Overige mutaties	-21	0	0	0
Waardeveranderingen: Marktwaaarde	-173.715	-11.715	-7.733	-1.552
Totaal mutaties	-165.535	-3.450	-3.974	-2.482
Boekwaarde per 31 december				
Aanschaffingswaarde	961.838	928.393	114.008	109.886
Cumulatieve waardeveranderingen	777.522	976.502	5.064	13.160
	1.739.360	1.904.895	119.072	123.046

In de post onroerende zaken in exploitatie zijn 14.264 woongelegenheden, 1.766 parkeerplekken en 154 overige verhuureenheden opgenomen.

In 2022 heeft Welbions een overeenstemming met Ons Huis bereikt over de taakoverdracht van 33 appartementen "De Eikenborgh". De overdracht heeft in april 2023 plaatsgevonden middels een activa-passiva transactie, waarbij de overnamesom € 5,5 miljoen bedroeg. De overdracht maakt onderdeel uit van de post (des)investeringen aankopen.

Toelichting marktwaarde

Voor de totstandkoming van de marktwaardering is gebruik gemaakt van de voorgeschreven rekenmethodiek en de bijbehorende parameters, zoals uiteengezet in het Handboek Markwaardering 2023. Welbions maakt gebruik van de full-versie van het waarderingshandboek. Dit houdt in dat de grondslagen van waardering overeenkomen met de basiswaardering en op de inputparameters kan worden afgeweken. De externe taxateur is ingeschakeld bij de waardering van het vastgoed in exploitatie. De externe taxateur is ingeschreven bij het NRVt.

Jaarlijks wordt 1/3 deel van het woningbezit volledig getaxeerd en wordt een update uitgevoerd van de waarderingen van 2/3 van het woningbezit. De volledige taxatie van de niet-woningen (BOG, MOG en ZOG) vindt 1 keer in de drie jaar plaats en heeft in 2021 plaatsgevonden. In de twee jaren daarna vindt een hertaxatie plaats.

De full waardering vindt plaats in het Taxatie Management Systeem van Ortec Finance en is voorzien van een goedkeurend assurancerapport.

Waarderingsmethode

Het te waarden bezit van Welbions is opgedeeld in waarderingscomplexen en wordt middels de discounted cashflow (DCF) methode gewaardeerd. Via deze methode worden de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen contant gemaakt naar prijspeil 31-12-2023. Aan de hand van een disconteringsvoet, inclusief de eindwaarde die de geschatte opbrengstwaarde is van het vastgoed aan het einde van de DCF-periode, gesteld op 15 jaar.

Bij het bepalen van de marktwaarde zijn in de berekening de volgende vrijheidsgraden gehanteerd:

- **Markthuur**
Door externe taxateurs is de markthuur getoetst aan referentietransacties en waar nodig na afstemming met interne makelaars aangepast. Hierbij is rekening gehouden met maximale huren volgens het woningwaarderingstelsel. Bij BOG is aansluiting gezocht met de in de markt geldende m² prijzen en bij ZOG met de normatieve huisvestingscomponent en de zorg zwaarte pakketten (ZZP).
- **Exit yield**
Deze parameter is ingeschat door de externe taxateur voor het bepalen van een reële eindwaarde aan het einde van de beschouwingsperiode.

Gemiddelde exit yield	Doorexploiteren		Uitponden	
	2023	2022	2023	2022
Woningen	7,10%	5,31%	6,61%	5,07%
Intramurale zorg	8,10%	8,52%	n.v.t.	n.v.t.
Bedrijfsonroerend goed	11,39%	12,33%	n.v.t.	n.v.t.
Maatschappelijk onroerend goed	11,54%	11,39%	n.v.t.	n.v.t.
Parkeren	8,62%	8,30%	8,28%	6,74%

- **Leegwaarde**
De leegwaarde is gebaseerd op recente referenties en transacties bij de volledige taxaties. De interne makelaars en externe taxateur stellen de meest reële leegwaarde vast.
- **Disconteringsvoet**
De externe taxateur heeft per waarderingscomplex een inschatting gemaakt van de disconteringsvoet op basis van referenties.

Gemiddelde disconteringsvoet	Doorexploiteren		Uitponden	
	2023	2022	2023	2022
Woningen	6,37%	5,93%	7,92%	6,93%
Intramurale zorg	4,38%	4,86%	n.v.t.	n.v.t.
Bedrijfsonroerend goed	7,57%	7,66%	n.v.t.	n.v.t.
Maatschappelijk onroerend goed	6,31%	6,31%	n.v.t.	n.v.t.
Parkeren	7,78%	7,16%	8,73%	7,83%

- Mutatiekansen
De mutatiegraad is gelijk aan de gemiddelde mutatiekans over de afgelopen vijf jaar (2019 – 2023). Deze worden bijgesteld indien dat wenselijk is.

Toelichting beleidswaarde

De beleidswaarde is van de marktwaarde afgeleid in overeenstemming met de uitgangspunten zoals deze door de Autoriteit woningcorporaties ('Aw') en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw ('WSW') zijn voorgeschreven.

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 Welbions niet of pas op zeer lange termijn kan worden gerealiseerd.

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

Voor de bepaling van de beleidswaarde worden de volgende vier afslagen op de marktwaarde toegepast:

1. Beschikbaarheid: Voor het gehele bezit is uitgegaan van het scenario 'doorexploiteren' (in plaats van de hoogste van 'doorexploiteren' en 'uitponden'). Daarnaast is er geen minimumwaarde meer van toepassing. Ook wordt de vrijheidsgraad 'exit yield' losgelaten in plaats hiervan wordt de eindwaardemethodiek gehanteerd. Als laatste zijn de overdrachtskosten niet meer van toepassing, omdat er de verplichting is tot doorexploiteren.
2. Betaalbaarheid: De huurprijs wordt bij mutatie of harmonisatie maximaal verhoogd tot de bestuurlijk vastgestelde streefhuur (beleidshuur) in plaats van de markthuur. Voor DAEB woningen is de beleidshuur gemaximeerd op de liberalisatiegrens. Daarnaast wordt de huurstijging aangepast naar (gemiddeld) prijsinflatie, i.p.v. de boveninflatoire markthuurstijging. De gemiddelde markthuur voor woningen bedraagt € 802 (2022: € 772), de beleidshuur bedraagt gemiddeld € 677 (2022: € 607).
3. Kwaliteit: Het instandhoudings- en mutatieonderhoud is vervangen door een nominale eigen onderhoudsnorm, gebaseerd op de eigen meerjarenonderhoudsbegroting. In de marktwaarde zijn er verschillende onderhoudsnormen voor de scenario's doorexploiteren en uitponden, gemiddeld voor woningen bedraagt deze in het doorexploiteerscenario € 1.830 (2022: € 1.738). De beleidsnorm voor onderhoud bedraagt gemiddeld € 3.002 (2022: € 3.063). De daling van de beleidsnorm voor onderhoud is het gevolg van een structurele (verantwoorde) neerwaartse bijstelling over de volle breedte van het Technisch Beheer, met als doel een beweging te maken richting het gemiddelde onderhoudsbedrag in de benchmark.
4. Beheer: De beheerskosten uit de DCF-berekening zijn vervangen door een eigen beheernorm die aansluit met de jaarlijkse werkelijke uitgaven voor beheer in de 15-jaars DCF periode (meerjarenbegroting). De gemiddelde norm voor beheer bedraagt € 780 (2022: € 797).

Welbions 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 bezit in exploitatie en de marktwaarde van dit bezit in verhuurde staat en bedraagt circa € 723 miljoen (2022: € 999 miljoen). Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2023 bestaat uit de volgende onderdelen:

Beleidswaarde (bedragen x € 1.000)	2023		2022	
Marktwaarde ultimo boekjaar	1.858.432	100%	2.027.939	100%
Afslag 1: Beschikbaarheid (doorexploiteren)	104.223	5,6%	128.858	6,4%
Afslag 2: Betaalbaarheid (beleidshuur)	-361.309	-19,4%	-536.828	-26,5%
Afslag 3: Kwaliteit (onderhoud)	-483.874	-26,0%	-586.798	-28,9%
Afslag 4: Beheer	18.278	1,0%	-3.910	-0,2%
Subtotaal afslagen	-722.682	-38,9%	-998.678	-49,2%
Beleidswaarde ultimo boekjaar	1.135.750	61,1%	1.029.261	50,8%
Specificatie beleidswaarde	2023		2022	
• DAEB	1.033.296		924.075	
• Niet-DAEB	102.454		105.186	

Sensitiviteitsanalyse

In onderstaande tabel wordt aangegeven welk effect een positieve of negatieve aanpassing van de voornaamste uitgangspunten heeft op de waardering. Hiermee wordt inzicht verkregen in de gevoeligheid voor bepaalde invoer van uitgangspunten.

Aanpassing parameter bedragen x € 1.000	Marktwaarde 1.858.432 Effect marktwaarde		Beleidswaarde 1.135.750 Effect beleidswaarde	
Markthuur				
10%	+ 24.189	+ 1,30%	+ 6.352	+ 0,56%
-10%	- 25.449	- 1,37%	- 6.178	- 0,54%
Leegwaarde				
10%	+ 106.240	+ 5,72%	+ 720	+ 0,06%
-10%	- 104.224	- 5,61%	- 522	- 0,05%
Disconteringsvoet				
+ 0,5 %-punt	- 62.851	- 3,38%	- 104.549	- 9,21%
- 0,5 %-punt	+ 66.591	+ 3,58%	+ 124.151	+ 10,93%
Exit yield				
+ 0,5 %-punt	- 21.419	-1,15%	- 1.623	- 0,14%
- 0,5 %-punt	+ 26.017	1,40%	+ 1.846	+ 0,16%
Beleidshuur				
+ € 25 per maand	0	0,00%	+ 58.852	+ 5,18%
- € 25 per maand	0	0,00%	- 65.364	- 5,76%
Beleidsbeheer/-onderhoud				
+ € 100 per woning	0	0,00%	- 42.686	- 3,76%
- € 100 per woning	0	0,00%	+ 42.683	+ 3,76%

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	2023	2022
	x €1.000	x €1.000
Boekwaarde per 1 januari		
Aanschaffingswaarde per 1 januari	25.998	9.753
Cumulatieve waardeveranderingen	10.119	25.197
Stand per 1 januari	36.117	34.950
Mutaties		
Waardeveranderingen a.g.v. terugkoop/afkoop	-1.495	-2.027
Waardeveranderingen a.g.v. leegwaardestijging/-daling	8.283	3.194
Totaal mutaties	6.788	1.167
Boekwaarde per 31 december		
Aanschaffingswaarde	24.899	25.998
Cumulatieve waardeveranderingen	18.006	10.119
	42.905	36.117

In de post Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden zijn in totaal 226 (2022: 236) verhuureenheden opgenomen. Deze zijn allemaal verkocht met een terugkoopplicht. Gebruik wordt gemaakt van contractvormen die de goedkeuring van de Minister hebben. De contracten zijn gebaseerd op het "Koopgarant" principe waarbij sprake is van verleende kortingen op de marktwaarde tussen 20% en 25%.

Per 01-01-2014 is Stichting Welbions gestopt met de verkoop van verhuureenheden onder voorwaarden. De woningen die teruggekocht worden gaan na terugkoop in de reguliere verkoop.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Boekwaarde per 1 januari		
Aanschaffingswaarde per 1 januari	9.914	1.846
Cumulatieve waardeveranderingen	-3.024	-174
Stand per 1 januari	6.890	1.672
Mutaties		
Overheveling naar voorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen	12.318	753
(Des)investeringen	24.958	12.422
Grond vanuit voorraad	3.569	840
Waardeveranderingen	-24.696	-3.690
Overboeking waardeveranderingen naar vastgoed in exploitatie (*)	2.956	539
Overboeking investeringen naar vastgoed in exploitatie (*)	-14.959	-5.646
Totaal mutaties	4.146	5.218
Boekwaarde per 31 december		
Aanschaffingswaarde	24.326	9.914
Cumulatieve waardeveranderingen	-13.290	-3.024
	11.036	6.890

* Voor vergelijkingsdoeleinden uitgesplitst naar overboeking waardeveranderingen en overboeking investeringen naar vastgoed in exploitatie
De overboekingen naar vastgoed in exploitatie betreffen 59 woningen verdeeld over 4 projecten.

2. Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	
	2023	2022
	x €1.000	x €1.000
Boekwaarde per 1 januari		
Aanschaffingswaarde per 1 januari	11.351	11.098
Cumulatieve afschrijvingen	-5.776	-5.354
Stand per 1 januari	5.575	5.744
Mutaties		
Investeringsen	488	552
Desinvesteringen	-26	-15
Afschrijving desinvesteringen	26	0
Afschrijvingen	-750	-706
Totaal mutaties	-262	-169
Boekwaarde per 31 december		
Aanschaffingswaarde	11.813	11.351
Cumulatieve afschrijvingen	-6.500	-5.776
	5.313	5.575

Specificatie onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie:

2023 x € 1.000	Bedrijfsgebouwen	Overige roerende zaken	Totaal
Boekwaarde 1 januari			
Aanschafwaarde	7.920	3.431	11.351
Cumulatieve afschrijvingen	-3.635	-2.141	-5.776
Stand per 1 januari	4.285	1.290	5.575
Mutaties			
Investeringsen	0	488	488
Desinvesteringen	0	-26	-26
Afschrijvingen	-348	-402	-750
Afschrijvingen desinvesteringen	0	26	26
Totaal mutatie	-348	86	-262
Boekwaarde 31 december			
Aanschafwaarde	7.920	3.892	11.812
Cumulatieve afschrijvingen	-3.983	-2.516	-6.499
Stand per 31 december	3.937	1.376	5.313

3. Financiële vaste activa

	31-12-2023	31-12-2022
	x €1.000	x €1.000
Latente belastingvorderingen		
Latente belastingvorderingen	6.448	9.381

De latente belastingvorderingen hebben betrekking op het fiscaal waardeverschil met betrekking tot de verliesverrekening en het afschrijvingspotentieel. De latente belastingvorderingen zijn gewaardeerd tegen contante waarde, rekening houdend met een netto-rente (na aftrek van 25,8% vennootschapsbelasting) van 2,14% (2022: 2,15%). De VPB tarieven bedragen voor 2023 en volgende jaren 25,8%. Van de latente belastingvordering is € 3.192 duizend als korter dan 12 maanden aan te merken, het restant ad € 3.256 duizend is als langer dan 12 maanden aan te merken.

Sinds 1 januari 2008 is Stichting Welbions voor al haar activiteiten onderworpen aan vennootschapsbelasting. Tot 2008 was Stichting Welbions alleen voor haar commerciële activiteiten onderworpen aan vennootschapsbelasting. Stichting Welbions heeft de VSO2 begin 2007 ondertekend. De VSO2 heeft een looptijd tot en met 31 december 2012. Na deze periode wordt de VSO2 stilzwijgend voor steeds één jaar verlengd, tenzij een van de partijen vóór 1 december heeft opgezegd. De Belastingdienst heeft de met woningcorporaties gesloten VSO2 per 1 januari 2023 opgezegd. Derhalve is VSO2 niet meer van toepassing op het jaar 2023. Voor de periode tot 31 december 2025 heeft de Belastingdienst voor een aantal onderdelen uit VSO2 een overgangsregeling ingesteld.

Niet aftrekbare rente

Algemeen

Met ingang van 2019 geldt een generieke renteaftrekbepierking, de zogeheten earningsstrippingregeling. Rente is niet langer aftrekbaar voor zover het saldo van verschuldigde en ontvangen rente meer bedraagt dan 20% van de winst, of meer dan € 1.000.000. Rente die in een jaar niet aftrekbaar is, kan worden doorgeschoven naar volgende jaren.

Latente belastingvordering nog te verrekenen rente.

De niet aftrekbare rente in 2023 (€ 10.712.942), afgezet tegen de aftrekmogelijkheden in de komende jaren volgens de fiscale meerjarenbegroting, laat zien dat er geen mogelijkheden zijn om deze rente in de komende jaren te verrekenen. Derhalve neemt Stichting Welbions hiervoor geen latente belastingvordering op. De niet aftrekbare rente "verdamp" niet en is oneindig in de toekomst verrekenbaar, al lijkt het erop dat dit voor Stichting Welbions in de toekomst geen voordeel gaat opleveren. Het totaalbedrag aan niet opgenomen aftrekbare rente bedraagt € 59.664.843 over de periode 2019 t/m 2023.

Stand latente belastingvorderingen tot waardering gebracht

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

	Balans		Winst-en-verliesrekening	
	2023	2022	2023	2022
	x €1.000	x €1.000	x €1.000	x €1.000
Latente belastingvorderingen (contant):				
Compensabele verliezen	4.294	6.809	2.515	1.712
Afschrijvingspotentieel	2.154	2.572	418	179
Vestialening	0	0	0	951
	<u>6.448</u>	<u>9.381</u>	<u>2.933</u>	<u>2.842</u>

De latenties uit hoofde van tijdelijke verschillen, zijn gebaseerd op de volgende nominale waarderingsverschillen ultimo 2023:

Latente belastingvorderingen (nominaal)	X €1.000
Compensabele verliezen	4.412
Afschrijvingspotentieel	3.072
Totaal	7.484

Fiscaal verrekenbare verliezen:

Er wordt een latente belastingvordering uit hoofde van fiscaal compensabele verliezen gevormd voor zover er voldoende sterke aanwijzingen zijn dat er in de toekomst voldoende fiscale winst beschikbaar zal zijn ter realisatie van de latente vordering. In de jaarrekening is hiervoor een latente belastingvordering tegen de contante waarde verantwoord. Het verloop van de in de balans tot waardering gebrachte latente belastingvorderingen in het boekjaar is op totaalniveau als volgt

Fiscaal verrekenbare verliezen in duizenden (contant):

2024	3.098
2025	1.196
Totaal	4.294

Afschrijvingspotentieel:

Daarnaast vindt waardering van het fiscaal afschrijvingspotentieel plaats. Dit afschrijvingspotentieel betreft het verschil tussen de fiscale waarde en de marktwaarde die door fiscale afschrijvingen in de komende jaren wordt gerealiseerd tot maximaal de WOZ-waarde.

VLOTTENDE ACTIVA

4. Voorraden

	31-12-2023	31-12-2022
	x €1.000	x €1.000
Vastgoed bestemd voor de verkoop		
Woningen	756	499
Grondposities	1.883	2.610
	<u>2.639</u>	<u>3.109</u>
	2023	2022
	x €1.000	x €1.000

Woningen

Stand per 1 januari	499	483
Reguliere doorverkoop	-966	-1.431
Naar verhuurexploitatie	-499	0
Terugkoop	1.722	1.447
Stand per 31 december	<u>756</u>	<u>499</u>

Ultimo 2023 bestond de voorraad uit 4 (2022: 3) teruggekochte woningen verkocht onder voorwaarden.

Grondposities

Stand per 1 januari	2.610	3.972
Verkoop grond	0	-517
Hertaxatie	0	50
Naar projecten in ontwikkeling	-332	-895
Naar MVA in exploitatie	-395	0
Stand per 31 december	<u>1.883</u>	<u>2.610</u>

In 2021 zijn de grondposities getaxeerd. Taxatie van grondposities vindt om de 3 jaar plaats.

	31-12-2023	31-12-2022
	x €1.000	x €1.000
Vastgoed i.o. bestemd voor de verkoop		
Vastgoed i.o. bestemd voor de verkoop	0	197
Bijzondere waardevermindering	-221	0
	<u>-221</u>	<u>197</u>
Voorziening vg i.o. bestemd voor de verkoop	221	0
	<u>0</u>	<u>197</u>

De verantwoorde waardevermindering heeft betrekking op de ontwikkeling van 23 koopwoningen in het project Mariastraat.

	31-12-2023	31-12-2022
	x €1.000	x €1.000
Overige voorraden		
Magazijnvoorraden	271	219

5. Onderhanden projecten

Onderhanden projecten	1.192	0
-----------------------	-------	---

Van het onderhanden werk op balansdatum bedragen de verantwoorde kosten € 1.192 duizend. Het onderhanden werk heeft betrekking op de ontwikkeling van 8 koopwoningen in het project Bloemenbuurt.

Onderhanden projecten

Projecten met per saldo een debetstand

Gerealiseerde projectkosten	1.192	0
-----------------------------	-------	---

De woningen worden tegen kostprijs verkocht en worden niet in termijnen gedeclareerd.

6. Vorderingen

De reële waarde van de vorderingen benadert de boekwaarde, gegeven het kortlopende karakter ervan en het feit dat waar nodig voorzieningen voor oninbaarheid zijn gevormd.

Alle vorderingen hebben naar verwachting een looptijd korter dan 1 jaar.

Huurdebiteuren

Zittende huurders	854	914
Vertrokken huurders (*)	557	153
	1.411	1.067
Voorziening wegens oninbaarheid	-582	-204
	829	863

De voorziening wegens oninbaarheid bedraagt voor zittende huurders € 176 duizend en voor vertrokken huurders € 406 duizend.

* In de vorderingen op vertrokken huurders 2022 is een voorziening wegens oninbaarheid opgenomen van € 452 duizend.

Overheid

Overheid	96	215
----------	----	-----

De vordering op de overheid betreft Gemeente Hengelo inzake de bijdrage Bloemenbuurt van € 96 duizend (2022: subsidie Rijksdienst Ondernemend Nederland € 115 duizend en subsidie Provincie Overijssel € 100 duizend).

Overige vorderingen

Overige vorderingen	216	54
---------------------	-----	----

In de overige vorderingen is geen voorziening wegens oninbaarheid opgenomen (2022: geen voorziening).

Overlopende activa

Te verrekenen servicekosten	482	476
Vooruit betaald	584	603
Overige vorderingen	120	42
	<u>1.186</u>	<u>1.121</u>

7. Liquide middelen

ING Rekening-courant	5.681	9.316
Zakelijke spaarrekeningen	40	133
Overige bankrekeningen	248	480
	<u>5.969</u>	<u>9.929</u>

De geldmiddelen worden gewaardeerd tegen nominale waarde en staan geheel ter vrije beschikking.

PASSIVA

8. Eigen vermogen

Herwaarderingsreserve

	2023	2022
	x €1.000	x €1.000
Stand per 1 januari	1.037.242	1.087.529
Dotatie/onttrekking	-185.531	-50.287
Stand per 31 december	<u>851.711</u>	<u>1.037.242</u>

Overige reserves

Stand per 1 januari	482.918	162.073
Resultaatbestemming voorgaand boekjaar	-20.724	270.558
Mutatie herwaarderingsreserve	185.531	50.287
Stand per 31 december	<u>647.725</u>	<u>482.918</u>

Resultaat na belastingen van het boekjaar

Stand per 1 januari	0	270.558
Verdeeld resultaat voorgaand boekjaar	0	-270.558
Onverdeeld resultaat boekjaar	-212.180	-20.724
Stand per 31 december	<u>-212.180</u>	<u>-20.724</u>

Herwaarderingsreserve

In de herwaarderingsreserve zijn de ongerealiseerde waardevermeerderingen van de onroerende zaken in exploitatie opgenomen. Er is sprake van een ongerealiseerde waardevermeerdering indien de marktwaarde van een waarderingscomplex op balansdatum hoger is dan de boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering.

Resultaatbestemming boekjaar

Het negatieve resultaat over 2023 bedraagt € 212.180 duizend. Het resultaat na belastingen over 2023 is opgenomen in de post resultaat na belastingen van het boekjaar van het eigen vermogen. Aan de Raad van Commissarissen wordt voorgesteld om het resultaat in 2023 ten laste van de overige reserves te brengen.

9. Voorzieningen

De voorzieningen hebben overwegend een kortlopend karakter.

Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen

	2023	2022
	x €1.000	x €1.000
Onrendabele investeringen en herstructureringen		
Stand per 1 januari	8.954	6.436
Dotatie	27.060	8.954
Onttrekking	-8.954	-6.436
Stand per 31 december	27.060	8.954

De voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen heeft betrekking op de ontwikkeling van nieuwbouw huurwoningen en renovatieprojecten. De voorziening betreft het per saldo verlieslatende deel van de afgesloten contracten waarvoor nog onvoldoende kosten zijn geactiveerd om het bedrag daarop in mindering te brengen.

	31-12-2023	31-12-2022
	x €1.000	x €1.000
Overige voorzieningen		
Voorziening jubilea personeel	133	132
Voorziening nazorg nieuwbouwprojecten	100	105
Voorziening vg i.o. bestemd voor verkoop	221	0
	454	237

	2023	2022
	x €1.000	x €1.000

Voorziening jubilea personeel

Stand per 1 januari	132	132
Dotatie	23	35
Onttrekking	-22	-35
Stand per 31 december	133	132

Voorziening nazorg nieuwbouwprojecten

Stand per 1 januari	105	124
Onttrekking	-5	-19
Stand per 31 december	100	105

Voorziening vg i.o. bestemd voor verkoop

Stand per 1 januari	0	0
Dotatie	221	0
Stand per 31 december	221	0

10. Langlopende leningen

	31-12-2023	Waarvan langer dan vijf jaar	31-12-2022	Waarvan langer dan vijf jaar
	x €1.000	x €1.000	x €1.000	x €1.000
Langlopende schulden langer dan 1 jaar				
Schulden aan overheid	243.338	207.032	258.838	219.254
Schulden aan banken (inclusief agio Vestialening)	288.191	249.086	250.910	212.265
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	38.069	0	33.457	0
Overige schulden	113	0	93	0
	<u>569.711</u>	<u>456.118</u>	<u>543.298</u>	<u>431.519</u>

	31-12-2023	Aflossings- verplichting 2024	Resterende looptijd > 1 jaar en <= 5 jaar	Resterende looptijd > 5 jaar
	x €1.000	x €1.000	x €1.000	x €1.000
Looptijd van langlopende schulden				
Schulden aan overheid	258.838	15.500	36.306	207.032
Schulden aan banken (inclusief agio Vestialening)	298.909	10.718	39.104	249.086
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	38.069	0	38.069	0
Overige schulden	113	0	113	0
	<u>595.929</u>	<u>26.218</u>	<u>113.592</u>	<u>456.118</u>

De aflossingsverplichting en de vrijval agio Vestialening komend boekjaar zijn opgenomen onder de kortlopende schulden.

De schulden aan overheid en de schulden aan banken bedragen € 557.747 duizend. Deze bestaan uit een nominaal deel van € 550.551 duizend en een opgenomen agio Vestialening van € 7.196 duizend.

De marktwaarde van de schulden aan overheid en de schulden aan banken - nominaal € 550.551 duizend - bedraagt € 579.565 duizend (2022: nominaal € 527.059 duizend; marktwaarde € 535.913 duizend). De marktwaarde per 31-12-2023 is gebaseerd op de in de sector gehanteerde basisrentecurves voor de verantwoordingsinformatie per ultimo 2023.

De rente op de leningen is vast.

De gemiddeld gewogen rente bedraagt 2,89% (2022: 2,90 %)

De gemiddeld gewogen looptijd bedraagt 19,77 jaar (2022: 18,63 jaar).

De overige schulden betreffen de ontvangen waarborgsommen.

	31-12-2023	31-12-2022
	x €1.000	x €1.000
Schulden aan overheid		
Schulden aan overheid	243.338	258.838
	2023	2022
	x €1.000	x €1.000
Schulden aan overheid		
Stand per 1 januari	270.199	286.560
Aflossing	-11.361	-16.361
Stand per 31 december	258.838	270.199
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-15.500	-11.361
Langlopend deel per 31 december	243.338	258.838

De aflossingsverplichting komend boekjaar is opgenomen onder de kortlopende schulden.

De marktwaarde van de schulden aan overheid - nominaal € 258.838 duizend - bedraagt € 301.934 duizend (2022: nominaal € 270.199 duizend; marktwaarde € 319.953 duizend).

De marktwaarde per 31-12-2023 is gebaseerd op de in de sector gehanteerde basisrentecurves voor de verantwoordingsinformatie per ultimo verslagjaar.

De rente op de leningen is vast.

De gemiddeld gewogen rente bedraagt 3,97% (2022: 4,02%)

De gemiddeld gewogen looptijd bedraagt 20,51 jaar (2022: 20,69 jaar).

Basisrenteleningen:

Ultimo 2023 heeft Stichting Welbions 8 basisrenteleningen in portefeuille voor een bedrag van € 69 miljoen. Op deze leningen wordt een vaste basisrente betaald. De rentespread die op deze leningen wordt betaald wordt periodiek herzien. Als op het moment van credit spread herziening geen akkoord met de bank wordt bereikt over de hoogte ervan is de lening opeisbaar en dient er een break cost te worden betaald gelijk aan de netto contante waarde van het verschil tussen de dan geldende marktrente en de in de lening overeengekomen basisrente.

Voor een overzicht van de aflossingsverplichtingen, rente-aanpassingen en spreadherzieningen in de komende 5 jaren wordt verwezen naar het hoofdstuk Financiële instrumenten.

	31-12-2023	31-12-2022
	x €1.000	x €1.000
Schulden aan banken (inclusief agio Vestialening)		
Schulden aan banken (inclusief agio Vestialening)	288.191	250.910
	2023	2022
	x €1.000	x €1.000
Schulden aan banken (inclusief agio Vestialening)		
Stand per 1 januari	264.227	240.427
Opgenomen gelden	54.000	31.000
Vrijval agio Vestialening	-171	-169
Aflossing	-19.147	-7.031
Stand per 31 december	298.909	264.227
Aflossingsverplichting en vrijval komend boekjaar	-10.718	-13.317
Langlopend deel per 31 december	288.191	250.910

De aflossingsverplichting en de vrijval agio Vestialening komend boekjaar zijn opgenomen onder de kortlopende schulden.

Als onderdeel van de opgenomen gelden is tevens een lening van € 5 miljoen nominaal opgenomen vanuit de taakoverdracht van 33 appartementen "De Eikenborgh".

De schulden aan banken bedragen € 298.909 duizend. Deze bestaan uit een nominaal deel van € 291.713 duizend en een opgenomen agio Vestialening van € 7.196 duizend.

De marktwaarde van de schulden aan banken - nominaal € 291.713 duizend - bedraagt € 277.631 duizend (2022: nominaal € 256.860 duizend; marktwaarde € 215.960 duizend).

De marktwaarde per 31-12-2023 is gebaseerd op de in de sector gehanteerde basisrentecurves voor de verantwoordingsinformatie per ultimo verslagjaar.

De rente op de leningen is vast.

De gemiddeld gewogen rente bedraagt 1,92% (2022: 1,72%).

De gemiddeld gewogen looptijd bedraagt 19,11 jaar (2022: 16,95).

Agio Vestialening:

Het opgenomen agio Vestialening valt vrij in 40 jaar (2022 tot en met 2061) - volgens het vastgestelde vrijvalschema - ten gunste van de overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten.

De vrijval komend boekjaar bedraagt € 171 duizend en is opgenomen onder de kortlopende schulden.

	31-12-2023	31-12-2022
	x €1.000	x €1.000
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	38.069	33.457

Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	2023	2022
	x €1.000	x €1.000
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	25.998	27.531
Cumulatieve waardeveranderingen	7.459	5.519
Stand per 1 januari	33.457	33.050
Waardeveranderingen agv terugkoop/afkoop	-1.413	-1.930
Waardeveranderingen agv leegwaardestijging/-daling	6.025	2.337
Stand per 31 december	38.069	33.457
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	24.900	25.998
Cumulatieve waardeveranderingen	13.169	7.459
Stand per 31 december	38.069	33.457

De post Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden bestaat uit 226 (2022: 236) woningen. Deze zijn verkocht met een terugkoopplicht.

Gebruik wordt gemaakt van contractvormen die de goedkeuring van de Minister hebben.

De contracten zijn gebaseerd op het "Koopgarant" principe waarbij sprake is van verleende kortingen op de marktwaarde tussen 20% en 25%.

Per 01-01-2014 is Stichting Welbions gestopt met de verkoop van verhuureenheden onder voorwaarden. De woningen die teruggekocht worden gaan na terugkoop in de reguliere verkoop.

	31-12-2023	31-12-2022
	x €1.000	x €1.000
Overige schulden		
Waarborgsommen	113	93

BORGSTELLING EN ZEKERHEDEN

Borgstelling

Stichting Welbions heeft geen borgstellingen afgegeven.

Zekerheden

Het gehele bezit, met uitzondering van het bezit dat bij de gemeente Hengelo in hypotheek is gegeven, is bij het Waarborgfonds Sociale Woningbouw ingezet als onderpand.

Stichting Welbions heeft een deel van haar woningbezit in hypotheek gegeven aan de gemeente Hengelo. De WOZ waarde van de in hypotheek gegeven woningen bedraagt 200% van de door de gemeente Hengelo verstrekte en geborgde leningportefeuille.

De gemeenteleningen en de door de gemeente geborgde leningen bedragen ultimo 2023 € 265 miljoen. Hiervoor is een hypotheekstelling vereist van € 529 miljoen. Ultimo 2023 bedraagt de WOZ-waarde van de in hypotheek gegeven woningen € 550 miljoen (WOZ 2023: peildatum 01-01-2022). Jaarlijks wordt de hypotheekstelling geactualiseerd.

Convenanten langlopende schulden

Ten aanzien van de langlopende schulden zijn geen convenanten van toepassing.

11. Kortlopende schulden

De reële waarde van de schulden benadert de boekwaarde, gegeven het kortlopende karakter ervan. Alle schulden hebben naar verwachting een looptijd korter dan 1 jaar.

	31-12-2023	31-12-2022
	x €1.000	x €1.000
Aflossingsverplichtingen langlopende schulden		
Schulden aan overheid	15.500	11.361
Schulden aan banken (inclusief agio Vestialening)	10.718	13.317
	<u>26.218</u>	<u>24.678</u>
Schulden aan leveranciers en handelskredieten		
Crediteuren	<u>9.021</u>	<u>7.895</u>

	31-12-2023	31-12-2022
	x €1.000	x €1.000
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen		
Vennootschapsbelasting	1.781	1.044
Omzetbelasting	3.660	4.705
Loonheffing en premies sociale verzekeringen	442	415
Pensioenen	136	131
	<u>6.019</u>	<u>6.295</u>

Overlopende passiva

Nog niet vervallen rente	7.516	7.246
Vooruitontvangen huren en vergoedingen	1.334	1.125
Vakantiegeld, vakantiedagen en overige personele regelingen	545	499
Nog te betalen bedragen	1.398	1.948
	<u>10.793</u>	<u>10.818</u>

6 FINANCIËLE INSTRUMENTEN

Algemeen

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 de niet in de balans opgenomen financiële instrumenten.

Doelstellingen en beleid inzake beheer financiële risico's

Stichting Welbions heeft geen financiële derivaten.

De primaire financiële instrumenten van de groep dienen ter financiering van haar operationele activiteiten of vloeien direct uit deze activiteiten voort. Een belangrijke doelstelling van het financieringsbeleid van de groep is het voorkomen dan wel spreiden van ongewenste financiële risico's zoals rente- en liquiditeitsrisico's. Het beleid is erop gericht het jaarlijks renterisico te maximeren op 10% van de leningenportefeuille.

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

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

Kredietrisico

Stichting Welbions loopt kredietrisico over leningen en vorderingen opgenomen onder financiële vaste activa, vorderingen en liquide middelen. Stichting Welbions maakt gebruik van meerdere banken teneinde dit risico te beperken. Verder handelt Stichting Welbions enkel met kredietwaardige partijen en heeft zij procedures opgesteld om de kredietwaardigheid vast te stellen (rating) en de omvang van het kredietrisico bij elke partij te beperken.

De vorderingen uit hoofde van de huurdebiteuren ad € 829.000 zijn gespreid over een groot aantal huurders. Op basis van betalingsgedrag uit het verleden zijn hier geen grote risico's uit voortgevloeid. Stichting Welbions heeft een kredietbeleid dat gericht is op het vroegtijdig signaleren van betaalachterstanden en waar nodig het treffen van passende betaalregelingen.

Liquiditeitsrisico

Dit betreft het risico dat Stichting Welbions over onvoldoende middelen beschikt om aan haar directe verplichtingen te kunnen voldoen.

Om te waarborgen dat Stichting Welbions aan haar verplichtingen kan voldoen is - naast het aantrekken van langlopende leningen - een rekening-courantkredietfaciliteit beschikbaar voor een bedrag van € 3,5 miljoen (2022: € 5 miljoen).

Het risico dat toekomstige kasstromen verbonden aan een monetair financieel instrument in omvang fluctueren is minimaal, aangezien de langlopende schulden vastrentend zijn en er tevens geen sprake is van convenanten in de langlopende leningencontracten.

Valutarisico

Stichting Welbions loopt geen valutarisico. Stichting Welbions is alleen werkzaam in Nederland waardoor alle inkomende en uitgaande kasstromen in euro's zijn. Er zijn geen inkopen in landen buiten de eurozone.

Renterisico (prijs- en kasstroomrisico's)

Stichting Welbions loopt renteprijs- en rentekasstroomrisico's over de liquide middelen en rentedragende langlopende en kortlopende schulden.

Renteprijsrisico's leningen overheid en banken

Ter beoordeling van het prijsrisico dat Stichting Welbions loopt, zijn de leningen in onderstaand overzicht ingedeeld in groepen van overeenkomstige contractueel overeengekomen rentepercentages en looptijden:

2023	Renteklasse (vastrentende leningen)						Totaal
	Tot 3%	3%-4%	4%-5%	5%-6%	6%-7%	>7%	
Restant looptijd (bedragen x € 1.000)							
1-5 jaar	29.278	20.000	39.445	0	0	0	88.723
6-10 jaar	45.323	24.654	0	0	0	0	69.977
11-15 jaar	28.332	0	38.000	0	0	13.613	79.945
16-20 jaar	41.328	0	23.000	0	0	0	64.328
> 20 jaar	103.726	79.000	64.850	0	0	0	247.576
Totaal	247.987	123.654	165.295	0	0	13.613	550.549

De gemiddeld gewogen rentevoet van de leningen overheid en banken bedraagt 2,89%.

De gemiddeld gewogen looptijd van de leningen overheid en banken bedraagt 19,77 jaar.

Kasstroomrisico's leningen overheid en banken

Onderstaande vervalkalender van de leningenportefeuille geeft inzicht in de jaarlijkse bedragen betreffende de contractueel bepaalde kasstromen uit hoofde van de aflossingen, de rente aanpassingen en de spreadherzieningen van de basisrenteleningen.

Kasstroomrisico's (bedragen x € 1.000)	Aflossingen	Rente aanpassingen	Spread herzieningen
2024	26.047	7.500	32.000
2025	11.820	0	18.000
2026	30.830	2.372	7.000
2027	8.841	3.653	12.000
2028	23.225	0	0

Reële waarde

Voor langlopende leningen loopt de woningcorporatie het risico dat de reële waarde van de leningen zal dalen respectievelijk stijgen als gevolg van veranderingen in de marktrente. Voor deze leningen zijn geen financiële derivaten uit hoofde van veranderingen in de marktrente afgesloten.

De reële waarde van de in de balans opgenomen langlopende leningen van Stichting Welbions is als volgt:

	Boekwaarde		Reële waarde	
	2023	2022	2023	2022
In de balans opgenomen	x €1.000	x €1.000	x €1.000	x €1.000
Financiële passiva:				
Langlopende schulden	550.551	527.059	579.565	535.913

Langlopende leningen

De reële waarde van de langlopende leningen is berekend aan de hand van de contante waarde van de toekomstige kasstromen van rente en aflossingen tegen de in de sector gehanteerde basisrentecurves voor de verantwoordingsinformatie per ultimo 2023.

7 NIET IN DE BALANS OPGENOMEN ACTIVA EN VERPLICHTINGEN

Voorwaardelijke verplichtingen

WSW obligolening (gecommitteerd obligo)

Stichting Welbions heeft ultimo 2023 € 6.853 duizend (2022: € 5.879 duizend) aan obligolening aangetrokken bij de B.N.G. Ultimo 2023 heeft W.S.W. geen bedrag op de lening getrokken noch heeft storting van liquide middelen aan W.S.W. plaatsgevonden.

Wanneer het jaarlijks obligo - obligoheffing verantwoord onder de overige organisatiekosten - onvoldoende is om het risicovermogen aan te vullen, doet W.S.W. een beroep op het gecommitteerd obligo. Het gecommitteerd obligo stellen corporaties zeker door middel van een zogenaamde obligolening. De obligolening is een lening met een variabele hoofdsom waarop in beginsel niet getrokken wordt. Zolang er niet getrokken wordt op de obligolening, betalen corporaties over het niet opgenomen deel een bereidstellingsvergoeding aan de bank. De niet opgenomen obligolening telt niet mee in de Loan To Value, maar is wel onderdeel van de onderpandratio.

De obligolening wordt aanvullend aangetrokken bovenop de geborgde leningen. Dit valt niet binnen het actuele borgingsplafond en zal afzonderlijk worden geregistreerd. Dit betekent dat corporaties bij het aantrekken van (reguliere) financiering uitgaan van het geldende borgingsplafond. Het is van belang dat de hoofdsom van de obligolening zich ontwikkelt in lijn met de geborgde schuld per jaareinde. Bij een wijziging in de omvang van de door W.S.W. geborgde leningportefeuille wijzigt tevens de hoogte van de hoofdsom van de obligolening op basis van de overeenkomst. De overeenkomst van de obligolening zelf wijzigt niet; het bedrag hoeft alleen in een bijlage bij de overeenkomst van de obligolening jaarlijks te worden aangepast.

Niet-verwerkte activa en verplichtingen

Verkoop, aankoop, terugkoop en afkoop van woningen en bedrijfsmatig onroerend goed

Verkoop onroerende zaken:

Ultimo 2023 is 1 woning verkocht waarvan de overeenkomst nog niet notarieel gepasseerd was. De verkoopopbrengst bedraagt € 310 duizend; de boekwaarde bedraagt € 186 duizend.

Afkoop:

Ultimo 2023 zijn geen woningen (VOV) afgekocht waarvan de overeenkomst nog niet notarieel gepasseerd is.

Terugkoop:

Ultimo 2023 is 1 woning (VOV) teruggekocht waarvan de overeenkomst nog niet notarieel gepasseerd is. De terugkoopwaarde bedraagt € 141 duizend.

Meerjarige financiële verplichtingen

Operationele lease

Stichting Welbions heeft als lessee operationele leasecontracten voor auto's en printers afgesloten. De lease uitgaven in 2023 bedroegen € 384 duizend.

De toekomstige minimale leasebetalingen zijn als volgt te specificeren:

	2023	2022
	x €1.000	x €1.000
Periode ≤ 1 jaar	364	352
1 jaar < periode ≤ 5 jaar	1.186	1.021
Periode > 5 jaar	230	940
	<u>1.780</u>	<u>2.313</u>

Huurverplichtingen

Stichting Welbions huurt 200 zelfstandige woonruimtes (containerwoningen) aan de Sportlaan Driene 8 in Hengelo. De huurovereenkomst eindigt op 31-07-2032.

Periode ≤ 1 jaar	1.033	430
1 jaar < periode ≤ 5 jaar	4.132	4.132
Periode > 5 jaar	3.788	4.735
	<u>8.953</u>	<u>9.297</u>

Erfpachtverplichtingen

In 2012 is complex Beukenhof in Beckum opgeleverd. De grond is verkregen in erfpacht voor de duur van 50 jaar. De canon in 2012 bedroeg € 24.750 per jaar en wordt jaarlijks op basis van de CPI geïndexeerd. Om de 10 jaar kan de canon met inachtneming van de in de akte gestelde voorwaarden worden herzien.

Periode ≤ 1 jaar	33	25
1 jaar < periode ≤ 5 jaar	131	125
Periode > 5 jaar	1.083	875
	<u>1.247</u>	<u>1.025</u>

Niet in de balans opgenomen activa

Overige verbonden partijen:

Verenigingen van Eigenaren (VvE's)

Op grond van het criterium van gering financieel belang (minder dan 5% van het balanstotaal) zijn de VvE's waarin Stichting Welbions een doorslaggevend belang heeft niet opgenomen.

8 TOELICHTING OP DE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2023

	2023	2022
	x €1.000	x €1.000
12. Huuropbrengsten		
Woningen en woongebouwen	98.688	96.515
Onroerende zaken niet zijnde woningen	3.517	3.401
Te ontvangen netto huur	102.205	99.916
Huurderving woningen regulier	-510	-841
Huurderving woningen ivm verkoop	-62	-70
Huurderving woningen ivm sloop/nieuwbouw	-805	-622
Huurderving woningen ivm groot onderhoud/levensduurverlenging	-570	-526
Huurderving woningen asbest/overig	-175	-160
Huurderving wegens maatschappelijk ondernemen	-92	-169
Huurderving wegens leegstand niet-woningen	-406	-410
Huurderving wegens oninbaar	-54	-129
Totaal huurderving	-2.674	-2.927
	99.531	96.989

De geografische onderverdeling van de te ontvangen netto huur kan als volgt worden weergegeven:

Hengelo	84.328	82.237
Borne	17.877	17.679
	102.205	99.916

Huurverhoging 2023.

De huurverhoging per 1 juli 2023 is gelijkgesteld aan de inflatie van 2,6% en is toegepast voor het volledige bezit, met uitzondering van circa 4.000 woningen die een huurverlaging hebben ontvangen. Het gaat hierbij om huishoudens met een inkomen tot 120% van het sociaal minimum en een huurprijs van meer dan € 575,03 per maand. Van deze woningen is de huurprijs verlaagd naar € 575,03.

Huuropbrengsten containerwoningen

De huuropbrengsten van de containerwoningen (geen juridische eigendom) zijn onder de huuropbrengsten woningen en woongebouwen verantwoord voor € 430 duizend (2022: € 0 duizend)

13. Opbrengsten servicecontracten

Overige goederen, leveringen en diensten	2.633	2.505
Huurdersabonnementen	122	117
Energie Prestatie Vergoeding	94	94
	2.849	2.716
Vergoedingsderving	-452	-267
	2.397	2.449

14. Lasten servicecontracten

Service en stookkosten	3.197	2.516
------------------------	-------	-------

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.

	2023	2022
	x €1.000	x €1.000
15. Lasten verhuur en beheeractiviteiten		
Lasten woonruimteverdeling	84	-206
Bijdrage VVE en overige kosten	654	554
Toegerekende lasten verhuur en beheeractiviteiten	5.127	4.808
	<u>5.865</u>	<u>5.156</u>

Toerekening organisatiekosten

Personeelskosten	11.382	10.315
Kosten van interim en uitzendkrachten	606	520
Algemene beheer en administratiekosten	1.655	1.630
Automatiseringskosten	2.168	1.986
Overige personeelslasten	581	607
Afschrijvingen MVA ten dienste van	750	706
Toe te rekenen organisatiekosten	<u>17.142</u>	<u>15.764</u>
Organisatiekosten toegerekend aan:		
- Lasten verhuur en beheeractiviteiten	5.127	4.808
- Lasten onderhoudsactiviteiten	6.040	5.365
- Overige waardeveranderingen	1.504	1.677
- Lasten behorende tot nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	399	358
- Overige organisatiekosten	2.052	1.865
- Leefbaarheid	2.020	1.691
Totaal toegerekende organisatiekosten	<u>17.142</u>	<u>15.764</u>

De personeelskosten en de bedrijfslasten zijn functioneel toegerekend via een kostenverdeelstaat. De personeelskosten en fte's zijn functioneel verdeeld. Deze verdeling is de basis voor de functionele toerekening van de overige bedrijfslasten. Een deel van de overige bedrijfslasten is naar hun aard direct en als zodanig direct functioneel toegerekend.

16. Lasten onderhoudsactiviteiten

Klachtenonderhoud	4.065	4.544
Mutatie onderhoud	3.652	3.512
Planmatig onderhoud	24.386	21.756
Contractonderhoud (cv en lift)	3.624	2.851
Toegerekende lasten onderhoudsactiviteiten	6.053	5.365
	<u>41.780</u>	<u>38.028</u>

	2023	2022
	x €1.000	x €1.000
17. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit		
Onroerende zaak belasting	3.538	3.347
Waterschapsheffingen	920	855
Overige gemeentelijke belastingen	11	21
Verhuurderheffing	0	7.341
Erfpacht	33	30
Verzekeringen	606	650
Verhuurderbijdrage Huurcommissie	34	34
Huurkosten vastgoed in exploitatie	420	0
	<u>5.562</u>	<u>12.278</u>

18. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

Verkoopopbrengst woningen	7.187	5.251
Verkoopopbrengst woningen VOV regulier doorverkocht	1.381	2.317
Verkoopopbrengst BOG, MOG, garages en parkeerplaatsen	475	1.925
Verkoopopbrengst grondposities	0	652
Verkoopkosten	-244	-221
	<u>8.799</u>	<u>9.924</u>

De verkoopopbrengst woningen betreft 31 verkochte woningen (2022: 21 woningen).

De verkoopopbrengst Woningen VOV betreft 6 na terugkoop regulier verkochte of afgekochte woningen (2022: 13 woningen).

19. Toegerekende organisatiekosten

Toegerekende organisatiekosten verkoop	<u>399</u>	<u>358</u>
--	------------	------------

20. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille

Boekwaarde verkochte woningen	5.468	4.092
Boekwaarde verkochte woningen VOV regulier doorverkocht	966	1.431
Boekwaarde verkochte BOG, MOG, garages en parkeerplaatsen	31	712
Boekwaarde verkochte grondposities	0	517
	<u>6.465</u>	<u>6.752</u>

Voor het verkochte DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie is de boekwaarde de marktwaarde in verhuurde staat. Voor het teruggekochte vastgoed onder VOV dat is doorverkocht zonder voorwaarden, is de boekwaarde de marktwaarde op terugkoopmoment onder aftrek van de contractuele korting.

	2023	2022
	x €1.000	x €1.000
21. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Waardeverandering herstructureringsprojecten	-16.962	-14.574
Waardeverandering nieuwbouw huur projecten	-24.695	-3.686
Waardeverandering grondposities	-5.012	-3.469
Waardeverandering inbreng grond nieuwbouw huur	173	-55
Waardeverandering duurzaamheidsinvesteringen	-5.107	-4.506
Waardeverandering sloop (*)	-586	-444
Overige waardeveranderingen (*)	124	-127
Waardeverandering nieuwbouw koop projecten	-221	0
Opbrengst uren vastgoedontwikkeling	139	214
Toegerekende overige waardeverandering	-1.504	-1.677
	<u>-53.651</u>	<u>-28.324</u>
* Voor vergelijkingsdoeleinden aangepast van waardeverandering sloop naar overige waardeveranderingen		
22. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Waardeverandering niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-7.733	-1.552
Waardeverandering DAEB vastgoed in exploitatie	-173.715	-11.715
	<u>-181.448</u>	<u>-13.267</u>
23. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden		
Waardeveranderingen onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	6.788	1.166
Waardeveranderingen verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-4.612	-407
	<u>2.176</u>	<u>759</u>
24. Opbrengst overige activiteiten		
Overige opbrengsten	<u>24</u>	<u>25</u>
25. Kosten overige activiteiten		
Diverse bedrijfslasten	<u>24</u>	<u>-15</u>
26. Overige organisatiekosten		
Bestuurs en toezichtskosten	130	114
Bijdrage Autoriteit woningcorporaties	70	69
Contributies en verstrekte bijdrages	206	221
Personeel en organisatie	11	38
Jaarverslaglegging, treasury en fiscaliteiten	470	336
Obligatieheffing	364	110
Toegerekende overige organisatiekosten	2.052	1.865
	<u>3.303</u>	<u>2.753</u>

	2023	2022
	x €1.000	x €1.000
27. Kosten omtrent leefbaarheid		
Leefbaarheid	583	581
Toegerekende kosten leefbaarheid	2.020	1.691
	<u>2.603</u>	<u>2.272</u>

Financiële baten en lasten

28. Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten

Rente op liquide middelen	26	0
Overige rentebaten	170	174
	<u>196</u>	<u>174</u>

De vrijval agio Vestialening bedraagt € 170 duizend in 2023.

29. Rentelasten en soortgelijke kosten

Leningen	-15.598	-15.416
Kortlopende schulden	-12	-23
Borgstellingsvergoeding	-76	-66
Geactiveerde rente	56	200
	<u>-15.630</u>	<u>-15.305</u>

Tijdens de bouw wordt rente toegerekend aan vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie. De geactiveerde rente wordt berekend tegen de gewogen gemiddelde rentevoet van de aangetrokken leningen.

30. Belastingen

	2023	2022
	x €1.000	x €1.000
Vennootschapsbelasting	-2.442	-1.209
Mutatie actieve belastinglatenties	-2.934	-2.841
	<u>-5.376</u>	<u>-4.050</u>

Aansluiting toepasselijk en effectieve belastingtarief

Het toepasselijk (wettelijk) belastingtarief bedraagt 25,8% (2022: 25,8%).

Het effectieve belastingtarief, zijnde de belastinglast in de winst-en-verliesrekening uitgedrukt als percentage van het jaarresultaat voor belastingen, bedraagt 2,6% (2022: 24,3%).

De totale belastingdruk uitgedrukt in maanden huur bedraagt in 2023 0,7 maandhuur (2022: 1,5). De daling t.o.v. 2022 wordt veroorzaakt door het afschaffen van de verhuurderheffing. De belastingdruk, uitgedrukt in maandhuur is nu nog relatief laag, omdat Welbions gebruikt maakt van verrekenbare verliezen uit het verleden. De komende jaren zal de belastingdruk toenemen vanwege het ontbreken van de verrekenbare verliezen.

Berekening belastbaar bedrag 2023

Het belastbaar bedrag voor de vennootschapsbelasting over 2023 is als volgt berekend:

	2023
	<u>x €1.000</u>
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	-206.804
<i>Correctie voor:</i>	
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	233.463
Afschrijvingen	-1.396
Verkoopresultaat	-2.333
Niet aftrekbare kosten/lasten	38
Onderhoudscomponent in investeringen	-12.657
Ruillening Vestia	-25
Projectresultaat	-150
Overige tijdelijke verschillen	-825
Niet aftrekbare rente (ATAD)	10.713
	<u>226.828</u>
Belastbaar bedrag 2023	<u><u>20.024</u></u>

Overige punten

De fiscale jaarrekeningen tot en met 2021 zijn goedgekeurd en de aanslagen zijn definitief opgelegd. De fiscale jaarrekening 2022 wordt in het voorjaar van 2024 ingediend. De fiscale jaarrekening 2023 wordt in het voorjaar van 2025 ingediend.

9 OVERIGE INFORMATIE

Gebeurtenissen na balansdatum

Er zijn geen gebeurtenissen na balansdatum die nadere informatie geven over de feitelijke situatie per balansdatum dan wel gebeurtenissen die van belang zijn voor de oordeelsvorming van de gebruikers van de jaarrekening 2023.

	2023	2022
	x €1.000	x €1.000
Lonen en salarissen, sociale lasten en pensioenlasten		
Lonen en salarissen	8.814	7.949
Sociale lasten	1.482	1.339
Pensioenlasten	1.085	1.027
	<u>11.381</u>	<u>10.315</u>

Pensioenregeling van het bedrijfstakpensioenfonds voor de Woningcorporaties

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

- Er is sprake van een middelloonregeling.
- Er is sprake van een ouderdoms- en nabestaandenpensioen.
- De pensioen(richt)leeftijd is 68 jaar.
- De regeling kent zowel een partner- en wezenpensioen, waarbij het partner- en wezenpensioen is verzekerd door middel van een opbouwregeling (uitkeringsovereenkomst). Voor het ouderdomspensioen, partnerpensioen en wezenpensioen stelt het bestuur van het pensioenfonds jaarlijks een premie vast. Deze is momenteel vastgesteld op 27% 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:

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

De (maand)dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2023 128,8% (ultimo 2022: 129,0%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2023 131,5% (ultimo 2022 133,7%). 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. De dekkingsgraad is ook hoger dan de vereiste dekkingsgraad van 127,1%. Er is daarom ook geen sprake van een reservetekort.

Het bestuur van het pensioenfonds heeft in 2023 besloten de opgebouwde aanspraken van (gewezen) deelnemers en de ingegane pensioenen per 1 januari 2024 te verhogen met een gedeeltelijke toeslag. Er was ruimte voor een gedeeltelijke toeslag, omdat de beleidsdekkingsgraad per eind augustus 2023 hoger was dan 110%. Voor gewezen deelnemers en pensioengerechtigden was de ambitie van het fonds 3,30% (stijging van de prijzen in de periode van juli 2022 tot en met juli 2023) en is een toeslag verleend van 2,42%. Voor actieve deelnemers was de ambitie van het fonds 2,4% (cao-verhogingen in de sector in de periode van 31 juli 2022 tot en met 31 juli 2023) en is een toeslag verleend van 1,76%.

Personeelsleden gepresenteerd in fulltime-equivalenten (Fte's)

Ultimo 2023 had Stichting Welbions 152,6 Fte's in dienst (2022: 147,5).
Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam (2022: 0).

	2023	2022
<i>Onderverdeeld naar:</i>		
Directie en staf	15,3	15,8
Bedrijfsvoering	23,4	20,6
Klant	42,0	44,2
Wonen	43,1	38,2
Wijk	28,8	28,7
Totaal fte's	152,6	147,5

	2023	2022
	x €1.000	x €1.000
Afschrijvingen op materiële vaste activa		
Materiële vaste activa	750	706

Accountantshonoraria

Controle jaarrekening (KPMG)	213	154
Andere controlewerkzaamheden (KPMG)	24	20
	237	174

De volgende honoraria van KPMG Accountants N.V. zijn in het boekjaar ten laste gebracht van de toegelaten instelling, haar dochtermaatschappijen en andere maatschappijen die zij consolideert, een en ander zoals bedoeld in artikel 2:382a lid 1 en 2 BW.

De in de tabel vermelde honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening hebben betrekking op de totale honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening, ongeacht of de werkzaamheden al gedurende het boekjaar zijn verricht.

De in de tabel vermelde honoraria voor andere controlewerkzaamheden hebben betrekking op de totale honoraria van de assurance-opdrachten ten aanzien van naleving van specifieke wet- en regelgeving en cijfermatige verantwoording (dVi) en de controle van subsidieverantwoordingen.

10 GESCEIDEN VERANTWOORDING DAEB/ NIET-DAEB

Gescheiden balans

(voor resultaatbestemming)

	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	x €1.000 2023	x €1.000	x €1.000 2022	x €1.000
ACTIVA				
Vaste activa				
DAEB vastgoed in exploitatie	1.739.360	0	1.904.895	0
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	0	119.072	0	123.046
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	40.872	2.033	34.389	1.728
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	11.036	0	5.310	1.580
	1.791.268	121.105	1.944.594	126.354
Materiële vaste activa				
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	5.225	88	4.700	875
Financiële vaste activa				
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen	124.986	0	133.532	0
Latente belastingvorderingen	5.703	745	8.325	1.056
	130.689	745	141.857	1.056
SOM DER VASTE ACTIVA	1.927.182	121.938	2.091.151	128.285
Vlottende activa				
Voorraden				
Vastgoed bestemd voor de verkoop	756	1.883	1.312	1.797
Vastgoed i.o. bestemd voor de verkoop	0	0	0	197
Overige voorraden	271	0	219	0
	1.027	1.883	1.531	1.994
Onderhanden projecten	0	1.192	0	0
Vorderingen				
Huurdebiteuren	829	0	863	0
Overheid	96	0	215	0
Vorderingen op groepsmaatschappijen	0	2.552	0	4.994
Overige vorderingen	216	0	54	0
Overlopende activa	1.186	0	1.121	0
	2.327	2.552	2.253	4.994
Liquide middelen	5.969	0	9.929	0
SOM DER VLOTTENDE ACTIVA	9.323	5.627	13.713	6.988
	1.936.505	127.565	2.104.864	135.273

	2023		2022	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	x €1.000	x €1.000	x €1.000	x €1.000
PASSIVA				
Eigen vermogen				
Herwaarderingsreserve	851.711	15.367	1.037.242	15.061
Overige reserves	647.725	118.164	482.918	115.084
Resultaat na belastingen van het boekjaar	-212.180	-8.545	-20.724	3.387
	1.287.256	124.986	1.499.436	133.532
Voorzieningen				
Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructurerings	26.723	337	8.954	0
Overige voorzieningen	233	221	237	0
	26.956	558	9.191	0
Langlopende leningen				
Schulden aan overheid	243.338	0	258.838	0
Schulden aan banken (inclusief agio Vestialening)	288.191	0	250.910	0
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	36.161	1.908	31.809	1.648
Overige schulden	0	113	0	93
	567.690	2.021	541.557	1.741
Kortlopende schulden				
Schulden aan overheid	15.500	0	11.361	0
Schulden aan banken	10.718	0	13.317	0
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	9.021	0	7.895	0
Schulden aan groepsmaatschappijen	2.552	0	4.994	0
Belastingen en premies sociale verzekeringen	6.019	0	6.295	0
Overlopende passiva	10.793	0	10.818	0
	54.603	0	54.680	0
	1.936.505	127.565	2.104.864	135.273

Gescheiden winst-en-verliesrekening

	2023		2022	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	x €1.000	x €1.000	x €1.000	x €1.000
Huuropbrengsten	92.432	7.099	90.250	6.739
Opbrengsten servicecontracten	2.265	132	2.315	134
Lasten servicecontracten	-3.022	-175	-2.378	-138
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-5.458	-407	-4.782	-374
Lasten onderhoudsactiviteiten	-39.255	-2.525	-35.684	-2.344
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-5.265	-297	-12.008	-270
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	41.697	3.827	37.713	3.747
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	8.570	229	5.335	4.589
Toegerekende organisatiekosten	-376	-23	-337	-21
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-6.259	-206	-3.846	-2.906
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	1.935	0	1.152	1.662
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-51.847	-1.804	-27.894	-430
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-171.617	-9.831	-11.715	-1.552
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	2.130	46	753	6
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-221.334	-11.589	-38.856	-1.976
Opbrengst overige activiteiten	23	1	23	2
Kosten overige activiteiten	-18	-6	-11	26
Nettoresultaat overige activiteiten	5	-5	12	28
Overige organisatiekosten	-3.120	-183	-2.596	-157
Kosten omtrent leefbaarheid	-2.453	-150	-2.139	-133

Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	196	0	174	0
Rentelasten en soortgelijke kosten	-15.630	0	-15.305	0
Financiële baten en lasten	-15.434	0	-15.131	0
Resultaat voor belastingen	-198.704	-8.100	-19.845	3.171
Belastingen	-4.931	-445	-4.266	216
Resultaat uit deelnemingen	-8.545	0	3.387	0
Resultaat na belastingen	-212.180	-8.545	-20.724	3.387

Gescheiden kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

	2023		2022	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	x €1.000	x €1.000	x €1.000	x €1.000
Kasstroom uit operationele activiteiten				
<i>Ontvangsten</i>				
Huurontvangsten	92.607	7.112	90.528	6.760
Vergoedingen	2.897	141	2.711	157
Overheidsontvangsten	0	0	76	0
Overige bedrijfsontvangsten	47	8	328	31
Ontvangen interest	12	0	2	0
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	95.563	7.261	93.645	6.948
<i>Uitgaven</i>				
Erfpacht	-21	-12	-28	-2
Betalingen aan werknemers	-11.061	-588	-9.975	-581
Onderhoudsuitgaven	-34.842	-2.402	-30.838	-2.038
Overige bedrijfsuitgaven	-14.696	-855	-12.602	-743
Betaalde interest	-15.329	0	-15.673	0
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-444	-24	-168	-11
Verhuurdersheffing	0	0	-7.341	0
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-469	-31	-526	-37
Vennootschapsbelasting	-1.704	0	-165	0
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	-78.566	-3.912	-77.316	-3.412
Kasstroom uit operationele activiteiten	16.997	3.349	16.329	3.536
transporteren	16.997	3.349	16.329	3.536

	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	x €1.000	x €1.000	x €1.000	x €1.000
Transport	16.997	3.349	16.329	3.536
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten				
<i>MVA ingaande kasstroom</i>				
Verkoopontvangsten bestaande huur	8.359	435	5.206	4.073
Verkoopontvangsten grond	0	0	0	652
<i>Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa</i>	8.359	435	5.206	4.725
<i>MVA Uitgaande kasstroom</i>				
Nieuwbouw huur	-22.372	-1.867	-10.620	-1.452
Verbeteruitgaven	-21.490	-431	-22.620	-82
Aankoop	-6.068	0	-2.278	0
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden	0	-1.177	0	-197
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-1.225	0	-1.192	0
Sloopuitgaven	-1.208	-249	0	-76
Investerings overig	-506	0	-537	0
<i>Verwerving van materiële vaste activa</i>	-52.869	-3.724	-37.247	-1.807
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i>	-44.510	-3.289	-32.041	2.918
<i>FVA</i>				
Ontvangsten verbindingen	60	0	6.454	0
Uitgaven verbindingen	0	-60	0	-6.454
<i>Saldo in-en uitgaande kasstromen financiële vaste activa</i>	60	-60	6.454	-6.454
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	-44.450	-3.349	-25.587	-3.536

Kasstroom uit financieringsactiviteiten

	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	x €1.000	x €1.000	x €1.000	x €1.000
<i>Ingaand</i>				
Nieuwe te borgen leningen	54.000	0	31.000	0
<i>Uitgaand</i>				
Aflossing geborgde leningen	-18.656	0	-6.547	0
Aflossing ongeborgde leningen	-11.852	0	-16.845	0
<i>Tussentelling uitgaande kasstromen</i>	-30.508	0	-23.392	0
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	23.492	0	7.608	0
Toename (afname) van geldmiddelen	-3.961	0	-1.650	0
Geldmiddelen				
Geldmiddelen aan het begin van de periode	9.929	0	11.579	0
Geldmiddelen aan het eind van de periode	5.968	0	9.929	0
	-3.961	0	-1.650	0

WNT-VERANTWOORDING 2023 STICHTING WELBIONS

Voor dit hoofdstuk geldt: bedragen x €1,--

Per 1 januari 2013 is de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) ingegaan. Deze verantwoording is opgesteld op basis van de volgende op Stichting Welbions van toepassing zijnde regelgeving: Het WNT-maximum voor de woningcorporaties, klasse G.

1. Bezoldiging topfunctionarissen

1a. Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking en leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13e maand van de functieervulling

Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking en leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13e maand van de functieervulling inclusief degenen die op grond van hun voormalige functie nog 4 jaar als topfunctionaris worden aangemerkt

Gegevens 2023

Bedragen x € 1

H.D. Eppinga D. Markvoort

Functiegegevens

Aanvang en einde functievervulling in 2023

Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)

Dienstbetrekking?

Directeur/
bestuurder
1/1 - 31/12
1,0
ja

Directeur/
bestuurder
1/1 - 31/12
1,0
ja

Bezoldiging

Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen

Beloningen betaalbaar op termijn

182.865
21.258

173.228
21.175

Subtotaal

204.123

194.403

Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum

209.000

209.000

-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag

-

-

Bezoldiging

204.123

194.403

Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan

Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling

n.v.t.
n.v.t.

n.v.t.
n.v.t.

Gegevens 2022

Functiegegevens

Aanvang en einde functievervulling in 2022

Omvang dienstverband 2022 (in fte)

Dienstbetrekking?

Directeur/
bestuurder
1/1 - 31/12
1,0
ja

Directeur/
bestuurder
1/1 - 31/12
0,96
ja

Bezoldiging

Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen

Beloningen betaalbaar op termijn

170.406
18.919

162.768
18.875

Subtotaal

189.325

181.643

Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum

203.000

194.880

Bezoldiging

189.325

181.643

1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2023

Bedragen x € 1	J.H. van der Vegt	A.A.M. Blankenstein -Bouwmeesters	K.I.A. Fehse
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid
Aanvang en einde functieervulling in 2023	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	19.600	15.000	15.000
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	31.350	20.900	20.900
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	-	-	-
Het bedrag van de overschrijding en reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.

Gegevens 2022

Bedragen x € 1

Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid
Aanvang en einde functieervulling in 2022	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	19.000	14.550	14.550
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	30.450	20.300	20.300

Gegevens 2023

Bedragen x € 1	R.J.M. Monninkhoff	P.L. Smoorenburg	K.I.M. Snieders	A. Taouil
Functiegegevens	Lid t/m 30/4 Vanaf 1/5 vice-voorzitter	Vice-voorzitter	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2023	1/1 - 31/12	1/1 - 30/4	1/1 - 31/12	1/5 t/m 31/12
Bezoldiging				
Bezoldiging	15.000	5.000	15.000	10.000
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	20.900	6.967	20.900	13.933
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	-	-	-	-
Het bedrag van de overschrijding en reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.

Gegevens 2022

Bedragen x € 1				
Functiegegevens	Lid	Vice-voorzitter	Lid	
Aanvang en einde functievervulling in 2022	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	
Bezoldiging				
Bezoldiging	14.550	14.550	14.550	-
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	20.300	20.300	20.300	-

3. Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met dienstbetrekking die in 2023 een bezoldiging boven het individuele WNT-maximum hebben ontvangen. Er zijn in 2023 geen ontslaguitkeringen betaald aan overige functionarissen die op grond van de WNT dienen te worden vermeld, of die in eerdere jaren op grond van de WOPT of de WNT vermeld zijn of hadden moeten worden.

Ondertekening van de jaarrekening

Hengelo, 16 mei 2024

Directie voor opstellen

H.D. Eppinga (Voorzitter)

D. Markvoort

Raad van Commissarissen voor vaststellen

J.H. van der Vegt (Voorzitter)

A.A.M. Blankenstein-Bouwmeesters

K.I.A. Fehse

R.J.M. Monninkhoff

K.I.M. Snieders

A. Taouil

OVERIGE GEGEVENS

OVERIGE GEGEVENS

1 Statutaire regeling winstbestemming

In de statuten is geen artikel opgenomen inzake de resultaatbestemming. De toegelaten instelling stelt zich ten doel uitsluitend op het gebied van de volkshuisvesting werkzaam te zijn.

2 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Stichting Welbions

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2023

Ons oordeel

Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en samenstelling van het vermogen van Stichting Welbions per 31 december 2023 en van het resultaat over 2023, in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens ('WNT').

Wat we gecontroleerd hebben

Wij hebben de jaarrekening 2023 van Stichting Welbions (de toegelaten instelling) te Hengelo gecontroleerd.

De jaarrekening bestaat uit:

- 1 de balans per 31 december 2023;
- 2 de winst-en-verliesrekening over 2023; en
- 3 de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en overige toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en de Regeling Controleprotocol WNT 2023 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij zijn onafhankelijk van Stichting Welbions zoals vereist in de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten ('ViO') en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants ('VGBA').

Wij hebben onze controlewerkzaamheden bepaald in het kader van de controle van de jaarrekening als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover. De informatie en onze bevindingen ten aanzien van continuïteit, fraude en niet naleven wet- en regelgeving en de kernpunten van onze controle moeten in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen of conclusies.

Wij vinden dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

Samenvatting

Materialiteit

- Materialiteit voor de jaarrekening als geheel bedraagt EUR 20 miljoen.
- 1,0% van de totale activa.

Risico van afwijking van materieel belang vanwege risico's gerelateerd aan Fraude, NOCLAR en Continuïteit

- Frauderisico's: veronderstelde risico van doorbreken interne beheersing door het management en het risico op niet-zakelijke totstandkoming van materiële vastgoed-gerelateerde inkopen geïdentificeerd en verder uiteengezet in de sectie 'Controleaanpak risico van fraude en het niet naleven van wet- en regelgeving'.
- Risico's in verband met het niet naleven wet- en regelgeving (NOCLAR): geen rapporteerbaar risico van een afwijking van materieel belang vanwege NOCLAR risico's geïdentificeerd.
- Continuïteitsrisico's: geen continuïteitsrisico's geïdentificeerd.

Kernpunten

- Waardering vastgoedbeleggingen in exploitatie.
- Bepaling en toelichting beleidswaarde vastgoed in exploitatie.
- Zakelijke totstandkoming van materiële vastgoed-gerelateerde inkopen.

Oordeel

Goedkeurend

Materialiteit

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hebben wij de materialiteit voor de jaarrekening als geheel bepaald op EUR 20 miljoen (2022: EUR 20 miljoen). Voor de bepaling van de materialiteit wordt uitgegaan van de totale activa (1,0%). Wij beschouwen de totale activa als de meest geschikte benchmark, omdat wij verwachten dat de gebruikers van de jaarrekening van de toegelaten instelling zich primair richten op de waarde van het vastgoed in exploitatie en de veranderingen hiervan.

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hanteren wij voor de in de jaarrekening verantwoorde operationele transactiestromen (operationele opbrengsten en kosten) alsmede de investeringen en desinvesteringen in het vastgoed een lager materialiteitsniveau dan voor de jaarrekening als geheel. Dit lagere materialiteitsniveau is vastgesteld op EUR 1,9 miljoen (2022: EUR 1,9 miljoen). Voor de bepaling van de materialiteit voor deze transactiestromen wordt uitgegaan van het totaal van de huuropbrengsten en opbrengsten servicecontracten (1,9%).

Voor de controle van de in de jaarrekening opgenomen WNT-informatie zijn de materialiteitsvoorschriften gehanteerd zoals vastgelegd in de Regeling Controleprotocol WNT 2023.

Wij houden ook rekening met afwijkingen en/of mogelijke afwijkingen die naar onze mening voor de gebruikers van de jaarrekening om kwalitatieve redenen materieel zijn.

Wij hebben met de raad van commissarissen afgesproken dat wij tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven de EUR 1 miljoen rapporteren aan hen alsmede kleinere afwijkingen, waaronder afwijkingen met betrekking tot de operationele transactiestromen (operationele opbrengsten en kosten) alsmede de investeringen en desinvesteringen in het vastgoed boven de EUR 95 duizend, en afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve redenen relevant zijn.

Controleaanpak ten aanzien van risico's op fraude en het niet-naleven van wet- en regelgeving

In hoofdstuk 8.2 van het bestuursverslag beschrijft het bestuur de procedures ten aanzien van de risico's op fraude en niet-naleven van wet- en regelgeving.

In het kader van onze controle hebben wij inzicht verkregen in de toegelaten instelling en de bedrijfsomgeving, en van het risicomanagement van de toegelaten instelling met betrekking tot fraude en niet-naleving van wet- en regelgeving. Onze werkzaamheden omvatten onder andere het evalueren van de integriteitscode, de regeling melden vermoeden misstand of integriteitsschending, de risicokaart, de rapportage klachtenmanagement en de procedures van de toegelaten instelling om aanwijzingen van mogelijke fraude en niet-naleven van wet- en regelgeving te onderzoeken. Bovendien hebben wij inlichtingen ter zake ingewonnen bij het bestuur, de raad van commissarissen en bij andere relevante functies, zoals de concern controller en de manager bedrijfsvoering. Wij hebben tevens correspondentie met regelgevende en toezichthoudende instanties waaronder de Autoriteit woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw in onze evaluatie betrokken.

We hebben elementen van onvoorspelbaarheid in onze controleaanpak opgenomen door voor een selectie van projecten additionele werkzaamheden uit te voeren ten aanzien van de zakelijke totstandkoming van meerwerk. Tevens is een data-analyse uitgevoerd op journaalposten met een hoger risico op basis van omschrijving. Waar we onverwachte journaalposten of andere risico's identificeerden via onze data-analyse, hebben we aanvullende controlewerkzaamheden uitgevoerd om op het geïdentificeerde risico in te spelen. Deze werkzaamheden omvatten ook het herleiden van transacties naar de broninformatie. Daarnaast hebben wij forensisch specialisten in onze frauderisicoanalyse betrokken.

Op basis van onze risicoanalyse werkzaamheden hebben wij de volgende rechtsgebieden geïdentificeerd die de meest waarschijnlijke oorzaak zouden kunnen zijn voor een materieel effect op de jaarrekening in het geval van het niet-voldoen aan deze regelgeving:

— Woningwet.

Wij beoordelen het veronderstelde frauderisico met betrekking tot de omzetverantwoording (huuropbrengsten en verkoopopbrengsten bestaand bezit) als niet significant in verband met het homogene en routinematige karakter van de onderliggende transacties die mede volgt uit het sterk geprotocolleerd zijn van de huurprijsbepaling en de verkoopprijsbepaling alsmede het periodieke en voorspelbare karakter van de huuropbrengsten.

In overeenstemming met het bovenstaande en met de controlestandaarden hebben wij de volgende risico's geïdentificeerd ten aanzien van fraude die relevant zijn voor onze controle, inclusief de relevante veronderstelde risico's vastgelegd in de controlestandaarden. Dit betreffen het hierna beschreven risico op het doorbreken van de interne beheersing door het management en het risico op niet-zakelijke totstandkoming van materiële vastgoed-gerelateerde inkopen (zie 'De kernpunten van onze controle'):

Doorbreken van interne beheersing door het management (een verondersteld risico)

Risico:

— Het management is in een unieke positie om fraude te plegen door de mogelijkheid het proces van financiële verslaggeving en resultaten te manipuleren door middel van het doorbreken van de interne beheersing die anderszins effectief lijkt te werken, zoals bijvoorbeeld schattingen die ten grondslag liggen aan de marktwaarde en beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie.

Controleaanpak:

— Wij hebben de opzet en de implementatie geëvalueerd van interne beheersingsmaatregelen die relevant zijn voor het mitigeren van de risico's op fraude en niet-naleven van wet- en regelgeving, zoals het identificeren van werkzaamheden met betrekking tot journaalposten en de voornoemde schattingen. Wij verwijzen naar de kernpunten van onze controle 'Waardering vastgoedbeleggingen in exploitatie' en 'Bepaling en toelichting beleidswaarde vastgoed in exploitatie'.

- Wij hebben een data-analyse uitgevoerd op journaalposten met een hoger risico gerelateerd aan het onderscheid tussen investeren en onderhoud. Waar we onverwachte journaalposten of andere risico's identificeerden via onze data-analyse, hebben we aanvullende controlewerkzaamheden uitgevoerd om op het geïdentificeerde risico in te spelen. Deze werkzaamheden omvatten ook het herleiden van transacties naar de broninformatie.
- Wij hebben voor significante schattingen de oordeelsvormingen en veronderstellingen van het bestuur geëvalueerd, waaronder het uitvoeren van een retrospectieve beoordeling van de oordeelsvormingen en veronderstellingen van het bestuur met betrekking tot significante schattingen die in de jaarrekening van het voorgaande boekjaar zijn opgenomen. Wij verwijzen naar de kernpunten van onze controle 'Waardering vastgoedbeleggingen in exploitatie' en 'Bepaling en toelichting beleidswaarde vastgoed in exploitatie'.
- Wij hebben een data-analyse uitgevoerd op journaalposten met een hoger risico op basis van omschrijving. Waar we onverwachte journaalposten of andere risico's identificeerden via onze data-analyse, hebben we aanvullende controlewerkzaamheden uitgevoerd om op het geïdentificeerde risico in te spelen. Deze werkzaamheden omvatten ook het herleiden van transacties naar de broninformatie.

Onze evaluatie van uitgevoerde procedures ten aanzien van fraude en niet-naleven van wet- en regelgeving hebben geleid tot een extra kernpunt in de controle, te weten het risico op niet-zakelijke totstandkoming van materiële vastgoed-gerelateerde inkopen. Wij verwijzen naar de kernpunten van onze controle 'Zakelijke totstandkoming van materiële vastgoed-gerelateerde inkopen'.

Wij hebben onze risico-inschatting en controleaanpak en resultaten gecommuniceerd aan het bestuur en aan de Auditcommissie van de raad van commissarissen.

Onze controlewerkzaamheden leidden niet tot aanwijzingen en/of andere redelijke vermoedens van fraude en niet-nakomen van wet- en regelgeving die van materieel belang zijn voor onze controle.

Controleaanpak continuïteit

Het bestuur heeft zijn continuïteitsbeoordeling uitgevoerd en geen significante continuïteitsrisico's geïdentificeerd. Onze procedures om de continuïteitsbeoordeling van het bestuur te beoordelen omvatten onder andere:

- overwegen of de door het bestuur uitgevoerde continuïteitsrisicoanalyse alle relevante informatie bevat waarvan wij als gevolg van de controle kennis hebben;
- overwegen of de ontwikkeling in rente en bouwkosten aanleiding geeft tot een continuïteitsrisico;

- identificeren van de (des)investeringsplannen door middel van het doornemen van de meerjarenbegroting en het evalueren van de (financiële) haalbaarheid van deze (des)investeringsplannen alsmede de financierbaarheid hiervan;
- analyseren of de ruimte in de financiële ratio's en de (verwachte) ontwikkeling daarin aanleiding geven tot een risico op het doorbreken van de door de externe toezichthouders gestelde normen.

De resultaten van onze risicobeoordeling procedures hebben geen aanleiding gegeven om additionele controlewerkzaamheden op de continuïteitsbeoordeling uit te voeren.

De kernpunten van onze controle

In de kernpunten van onze controle beschrijven wij zaken die naar ons professionele oordeel het belangrijkste waren tijdens onze controle van de jaarrekening. De kernpunten van onze controle hebben wij met de raad van commissarissen gecommuniceerd, maar vormen geen volledige weergave van alles wat is besproken.

Waardering vastgoedbeleggingen in exploitatie

Omschrijving

Zoals toegelicht in paragraaf 5.1 DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie van de jaarrekening bedraagt de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie, die volgens de full versie van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2023 ('het Handboek') wordt bepaald, per 31 december 2023 EUR 1.858 miljoen. Dat komt neer op 96% van het balanstotaal van de toegelaten instelling.

Bij toepassing van de full versie worden vrijheidsgraden en andere assumpties gebruikt om te komen tot de marktwaarde in verhuurde staat op complexniveau voor de woningportefeuille. De vrijheidsgraden en andere assumpties worden bepaald op basis van de oordeelsvorming van het bestuur.

Voor de waardering van de vastgoedbeleggingen in exploitatie zijn de markthuur(stijging), leegwaarde(stijging), disconteringsvoet en exit yield belangrijke vrijheidsgraden en assumpties die een significante impact kunnen hebben op de uitkomst van de waardering.

Door de significantie van deze post voor de jaarrekening én de inherent hoge mate van subjectiviteit van bovengenoemde vrijheidsgraden en assumpties in de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat hebben wij de waardering van vastgoedbeleggingen in exploitatie aangemerkt als kernpunt van onze controle.

Onze aanpak

Onze werkzaamheden bestonden onder andere uit:

- het inzicht verwerven in en evalueren van de opzet en het bestaan van interne beheersingsmaatregelen rondom de totstandkoming van de waardering van vastgoedbeleggingen in exploitatie;

- het evalueren van de deskundigheid en onafhankelijkheid van de taxateur die is ingeschakeld door het management;
- het evalueren van de aard, diepgang en consistentie van de externe taxatiewerkzaamheden;
- het toetsen, mede op basis van data-analyse en deelwaarneming, van de betrouwbaarheid van de belangrijkste gehanteerde objectgegevens door middel van aansluiting met brondata, zoals de ingemeten vierkante meters overeenkomstig NEN2580, de huurovereenkomsten en WOZ-beschikkingen;
- het toetsen, mede op basis van deelwaarneming, van de redelijkheid van de aannames bij toepassing van vrijheidsgraden aan onder andere marktreferenties;
- het vaststellen dat het toegepaste taxatiemanagementsysteem is gecertificeerd door een externe accountant alsmede het vaststellen dat dit gecertificeerde taxatiemanagementsysteem is gehanteerd voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat;
- het evalueren of de waarde(ontwikkeling) van het vastgoed in exploitatie in lijn ligt met (de ontwikkelingen in) de markt met inzet van eigen vastgoedwaarderingsspecialisten;
- het toetsen van de consistentie van de waardering van de complexen middels data-analyse en inzet van eigen vastgoedwaarderingsspecialisten; en
- het toetsen van de toereikendheid van de toelichtingen in de jaarrekening in paragraaf 5.1 DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie aan de Woningwet.

Onze observatie

Wij vinden de door het bestuur gehanteerde vrijheidsgraden en assumpties voor de vaststelling van de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie evenwichtig.

Tevens zijn wij van mening dat de toelichting in de jaarrekening in paragraaf 5.1 DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie toereikend is.

Bepaling en toelichting beleidswaarde vastgoed in exploitatie

Omschrijving

Volgens RJ 645 dient in de toelichting de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie te worden vermeld. In paragraaf 5.1 DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie van de jaarrekening is deze beleidswaarde toegelicht. De beleidswaarde is een belangrijke parameter voor de bepaling van de door de toezichthouders in de sector gehanteerde financiële ratio's van de toegelaten instelling, en deze vormt daarmee een uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie (inclusief de continuïteit). Bij de bepaling van de beleidswaarde heeft het bestuur schattingen moeten maken om de beleidswaarde uit de marktwaarde af te leiden. Het bestuur heeft hiertoe de uitgangspunten beschikbaarheid, betaalbaarheid, onderhoud en beheer conform het Handboek aangepast naar het voorgenomen beleid van de toegelaten instelling (op- en afslagen). Deze aangepaste uitgangspunten hebben een significant effect op de beleids-

waardebepaling en daaruit voortvloeiende financiële ratio's. Derhalve hebben wij de bepaling en de toelichting van de beleidswaarde vastgoed in exploitatie als kernpunt in onze controle aangemerkt.

Onze aanpak

Onze werkzaamheden bestonden onder andere uit

- het verwerven van inzicht in de totstandkoming van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie;
- het controleren van de redelijkheid van de op- en afslagen van de marktwaarde, waarbij de volgende onderdelen met name zijn getoetst:
 - de opslag voor beschikbaarheid door vast te stellen dat voor de gehele woongelegenhedenportefeuille het doorexploiteerscenario is afgedwongen, dat in het doorexploiteerscenario de berekening van de eindwaarde conform de eeuwigdurende benadering is afgedwongen en dat de overdrachtskosten voor de gehele woongelegenhedenportefeuille op 0% zijn ingesteld;
 - de afslag voor betaalbaarheid (huuropbrengsten) door vast te stellen dat op eenhedenniveau de markthuur is vervangen door de streefhuur (ook wel beleidshuur) in overeenstemming met het beleid van de toegelaten instelling zoals opgenomen in de meerjarenbegroting;
 - de afslag voor kwaliteit (onderhoudskosten), met name dat de toegepaste onderhoudsnormen zijn afgeleid van de meerjarenonderhoudsbegroting en uitgaven betreffen die als onderhoud geclassificeerd dienen te worden; en
 - de opslag voor beheerkosten aan de beheernormen zoals afgeleid van de meerjarenbegroting. Tevens hebben wij daarbij de juiste toepassing van de definitie van de beheernorm vastgesteld zoals opgenomen in het Handboek.
- het toetsen van de toereikendheid van de toelichtingen in de jaarrekening in paragraaf 5.1 DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie aan de Woningwet.

Onze observatie

Wij vinden de door het bestuur gehanteerde veronderstellingen voor de vaststelling van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie evenwichtig.

Tevens zijn wij van mening dat de toelichting in de jaarrekening in paragraaf 5.1 DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie toereikend is.

Zakelijke totstandkoming van materiële vastgoed-gerelateerde inkopen

Omschrijving

De toegelaten instelling investeert substantiële bedragen om het vastgoed te verbeteren en te onderhouden alsmede om nieuw vastgoed te ontwikkelen. Zoals toegelicht in het kasstroomoverzicht in hoofdstuk 3 van de jaarrekening is in 2023 EUR 21,9 miljoen uitgegeven aan verbeteruitgaven, EUR 37,2 miljoen aan onderhoud en EUR 24,2 miljoen aan nieuwbouw. Gegeven de omvang en de inherente risico's van deze inkopen onderkennen wij een risico van niet-zakelijke totstandkoming van deze transacties resulterend in zelfverrijking in de privé sfeer door de bij deze transacties betrokken functionarissen van de toegelaten instelling.

Onze aanpak

Onze werkzaamheden bestonden onder andere uit:

- het verwerven van inzicht in en evalueren van de opzet en het bestaan van interne beheersingsmaatregelen rondom de zakelijke totstandkoming van materiële vastgoed-gerelateerde inkopen;
- het uitvoeren van een data-analyse op aard en omvang van de inkopen en het op basis daarvan selecteren van vastgoed-gerelateerde inkopen. Van de geselecteerde vastgoed-gerelateerde inkopen hebben wij onderzocht of de toegelaten instelling de marktconformiteit heeft gewaarborgd door:
 - een meervoudige aanbesteding te hebben uitgevoerd; of
 - een (externe) kostprijs deskundige te hebben ingeschakeld; of
 - een andersoortige procedure te hebben uitgevoerd, zoals een toets aan vergelijkbare inkopen, om de marktconformiteit te borgen.

Wij hebben tevens verrassingselementen in onze controle ingebouwd door voor een selectie van projecten additionele werkzaamheden uit te voeren ten aanzien van de zakelijke totstandkoming van meerwerk.

Onze observatie

Wij hebben vastgesteld dat de toegelaten instelling voldoende maatregelen heeft getroffen om de zakelijke totstandkoming van de geselecteerde vastgoed-gerelateerde inkopen te waarborgen.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met de Regeling Controleprotocol WNT 2023 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o 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.

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

- met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- alle informatie bevat die op grond van artikel 36 en 36a van de Woningwet is vereist voor het bestuursverslag en de overige gegevens.

Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, overwogen of de andere informatie materiële afwijkingen bevat.

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in Rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij artikel 17 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben een mindere diepgang dan onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder de informatie die op grond van artikel 36 en 36a van de Woningwet is vereist.

Verklaring betreffende overige door wet- of regelgeving gestelde vereisten

Benoeming

Wij zijn door de raad van commissarissen benoemd als accountant van de toegelaten instelling voor de controle van het boekjaar 2018 en zijn sinds dat boekjaar tot nu toe de externe accountant.

Geen verboden diensten

Wij hebben geen verboden diensten als bedoeld in artikel 5, lid 1 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van Organisaties van Openbaar Belang geleverd.

Verleende diensten

Wij hebben in de periode waarover onze wettelijke controle van de jaarrekening betrekking heeft, naast deze controle, de volgende diensten geleverd aan Stichting Welbions:

- Opdracht tot onderzoek van de in artikel 36a lid 4 van de Woningwet genoemde overzicht met verantwoordingsgegevens ten aanzien van naleving van specifieke wet- en regelgeving en cijfermatige verantwoording.

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 het getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de WNT. In dit kader is het bestuur 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. Daarbij is het bestuur, onder toezicht van de raad van commissarissen, verantwoordelijk voor het voorkomen en ontdekken van fraude en de niet naleving van wet- en regelgeving en het nemen van maatregelen om de gevolgen, voor zover mogelijk, ongedaan te maken en herhaling te voorkomen.

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 genoemde verslaggevingsstelsels 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 bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

Onze doelstelling 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.

Een verdere beschrijving van onze verantwoordelijkheden ten aanzien van een jaarrekening-controle is te vinden op de website van de Koninklijke Nederlandse Beroepsorganisatie van Accountants (NBA) op: [nl_oob_01.pdf \(nba.nl\)](#). Deze beschrijving is onderdeel van onze controleverklaring. In aanvulling hierop hebben we de Regeling Controleprotocol WNT 2023 in acht genomen.

Maastricht-Airport, 16 mei 2024

KPMG Accountants N.V.

M.G. Lutters RA