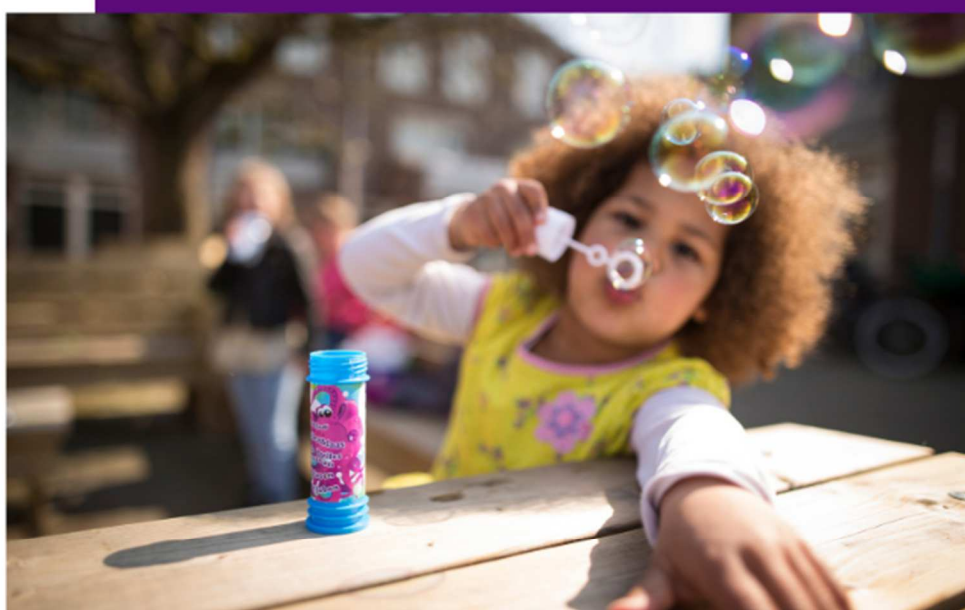


Welbions
Jaarverslag 2018



welbions[®]

*Thuis in Borne
en Hengelo*

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

Het eerste jaar van ons Ondernemingsplan 'Doen wat nodig' zit er op. Onze visie is helder, het is duidelijk wat huurders en partners van ons mogen verwachten. Mensen met een kleinere portemonnee helpen we aan een prettig huis. Om dit te realiseren werken we keihard aan de betaalbaarheid en beschikbaarheid van onze woningen, nu en in de toekomst.

De wereld om ons heen

In het voorjaar maakten we kennis met twee nieuwe wethouders op het thema Wonen. Voor nieuwe raadsleden verzorgden we een introductie in de volkshuisvesting, we gingen langs verschillende locaties van Welbions in Borne en Hengelo en we spraken over de ontwikkeling van ons vastgoed en het thema leefbaarheid. We zijn ervan overtuigd dat we de komende jaren constructief blijven samenwerken met Ookbions en beide gemeenten. Een andere ontwikkeling waar we mee aan de slag gingen is de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG). Wij willen op de juiste manier omgaan met de persoonsgegevens van onze huurders, partners en medewerkers en doen er alles aan om ze te beschermen. Onze verantwoordelijkheid hierin nemen we heel serieus. Ook in de toekomst willen we mee kunnen blijven bewegen met de continu veranderende wereld om ons heen. De afgelopen jaren doorliepen we verschillende interne trajecten en in 2018 deden we dit onder de noemer 'Welbions dóór ontwikkeling'. Het resultaat hiervan implementeren we in 2019.

De groene draad in ons werk

We staan voor een enorme opgave: onze woningen moeten in 2050 CO2 neutraal zijn. Afwachten is geen optie, dus we maakten afgelopen jaar grote stappen op het gebied van duurzaamheid. We vervingen bijvoorbeeld ruim 7.000 lampen voor energiezuinige ledlampen. Huurders bieden we na groot onderhoud aan om zonnepanelen te plaatsen tegen een vaste maandelijkse bijdrage. Uitgangspunt is dat de huurder er financieel niet op achteruit gaat. Ook startten we een pilot met vier energieconcepten om te kijken wat goed werkt voor onze huurders en voor ons. Dit gaat ons helpen om in de toekomst de juiste keuzes te maken bij het verduurzamen van alle huurwoningen.

Met lef & creativiteit doen wat nodig is

We zijn altijd op zoek naar manieren om maatwerk te leveren aan onze huurders en om de leefbaarheid in de wijken te verbeteren. In de Nijverheid wonen sinds 2018 tien jongeren die meedoen aan You give Some - You get some. Ze huren tijdelijk een woning die over enkele jaren gesloopt wordt. Hiervoor betalen ze een lagere huur en in ruil daarvoor doen ze vrijwilligerswerk in de buurt. En we startten een proef met De VoorzieningenWijzer. We zien steeds vaker dat huurders moeite hebben om hun rekeningen te betalen. De VoorzieningenWijzer helpt onze huurders om uit te zoeken of ze recht hebben op toeslagen en regelingen en of een andere zorgverzekeraar of energieleverancier goedkoper is. Een pilot met 100 huurders moet uitwijzen of het onze huurders financieel iets oplevert.

Woningen in de steigers

Op verschillende plekken startten we met groot onderhoud aan woningen. In de Hengelose Es Noord bijvoorbeeld, krijgen 344 woningen een grote opknapbeurt. De woningen worden comfortabeler en energiezuiniger en ook de entrees, trappenhuizen, bergingen en galerijen worden vernieuwd. In Klein Driene transformeerden we een woon- en winkelcentrum tot een complex met 24 portiekwoningen. Klein Driene is hiermee weer een blikvanger rijker.

Kijk eens op dwni.nl

We zijn ontzettend trots op wat we samen met onze huurders en partners weer bereikt hebben. Is onze visie met 'Doen wat nodig is' 180 graden gedraaid ten opzichte van 2017? Nee, zeker niet. Wel verlegden we accenten als onze huurders daarom vroegen. Hebben we onze huurders verrast zoals we in ons vorig jaarverslag beloofden? Jazeker! In dit jaarverslag leest u er meer over. Kent u onze website over het ondernemingsplan al? Op www.dwni.nl vindt u naast feiten en cijfers informatie over mooie projecten en ontwikkelingen.

Harry Rupert
Directeur/bestuurder (voorzitter)

Eric Markvoort
Directeur/bestuurder

Hengelo, april 2019

Leeswijzer

In dit jaarverslag leest u hoe wij in 2018 onze maatschappelijke opgaven waar maakten. Dit doen we aan de hand van ons Ondernemingsplan 'Doen wat nodig is'. Allereerst volgen we de rode en de groene draad dwars door ons ondernemingsplan. De rode draad schetst onze dienstverlening vanuit ons hart en hoofd, de groene draad is hoe wij werken aan een duurzame woning en wijk. Vervolgens leest u hoe we werkten aan onze drie kernopdrachten: Wonen passend bij je portemonnee, Wonen voor de toekomst en Wonen waar je je prettig voelt. Tot slot komen we bij de drie randvoorwaarden om ons werk goed te kunnen uitvoeren: Samen kom je verder, Een flexibele en vitale organisatie en een financieel gezonde organisatie. De oplettende lezer zal merken dat enkele onderwerpen vaker dan eens aan bod komen. De AVG is bijvoorbeeld zo'n onderwerp. Vanuit verschillende invalshoeken zijn wij met dit onderwerp bezig. U vindt de AVG dan ook terug bij dienstverlening aan de klant, bij risicomanagement en bij het onderwerp bedrijfsvoering.



Inhoud

1. Dienstverlening vanuit ons hart & ons hoofd	7
2. Werken aan een duurzame woning en wijk	9
2.1 De wereld om ons heen: ecologische ontwikkelingen	9
2.2 De groene draad in ons werk.....	9
2.3 Projecten.....	11
3. Wonen passend bij je portemonnee	13
3.1 De wereld om ons heen: demografische en politieke ontwikkelingen	13
3.2 Huurbeleid	13
3.3 Woonruimteverdeling	15
3.4 Bijzondere projecten.....	17
4. Wonen voor de toekomst	19
4.1 De wereld om ons heen: economische, politieke en technologische ontwikkelingen.....	19
4.2 Ontwikkeling van ons vastgoed	19
4.3 Verkoop.....	19
4.4 Reparatie en onderhoud	20
4.5 NEN keuringen 8025	20
4.6 Nieuwbouw.....	20
4.7 Onderhoudsprojecten	23
4.8 Planmatig onderhoud	25
4.9 Asbest.....	25
4.10 Vernieuwd Sociaal Statuut.....	25
5. Wonen waar je je prettig voelt	27
5.1 De wereld om ons heen: sociaal culturele ontwikkelingen	27
5.2 Wat merken wij hier van in de praktijk	27
5.3 Trainingen	28
5.4 Leefbaarheidsprojecten	28
6. Samen kom je verder	31
7. Een flexibele en vitale organisatie	34
7.1 Planning & control	34
7.2 Risicomanagement en integriteit	34
7.3 Organisatie	39
7.4 Personele zaken.....	41
7.5 Jaarverslag Ondernemingsraad	42
8. Een financieel gezonde organisatie	46
8.1 Efficiënte bedrijfsvoering	46
8.2 Financieel beleid	47
8.3 Financieel resultaat 2018.....	47
8.4 Financieel perspectief 2019-2023	51
8.5 Treasury	52
8.6 Wet- en regelgeving en extern toezicht	52
8.7 Vennootschapsbelasting.....	53
8.8 Verbindingen	53
9. Verslag van de raad van commissarissen	55

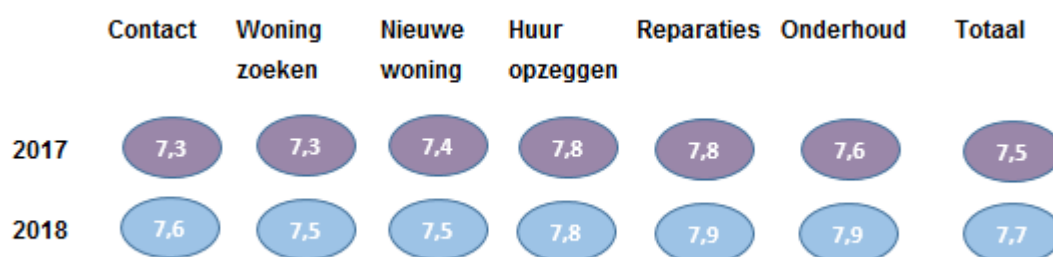
1. Dienstverlening vanuit ons hart & ons hoofd

De rode draad in ons werk

De rode draad in ons werk is vanuit passie voor en betrokkenheid bij onze huurders en wijken, doen wat nodig is. We staan dichtbij onze huurders en zijn aanwezig in buurten. We vinden het belangrijk onze klanten snel, duidelijk en eenduidig antwoord te geven. Digitaal waar het kan en persoonlijk waar het nodig is.

Huurderstevredenheid stijgt

Onze huurderstevredenheid is in 2018 toegenomen: van een 7,5 naar een 7,7! Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector (KWH) meet het hele jaar door de tevredenheid van huurders over onze dienstverlening. We hebben continu zicht op de resultaten en kunnen daardoor snel aanpassingen doen in onze dienstverlening. Op deze manier is het werken aan huurderstevredenheid een vanzelfsprekendheid.



Klantreis

We hebben onszelf de vraag gesteld in hoeverre onze dienstverlening beantwoordt aan de behoefte van onze klanten: huurders en woningzoekenden. Door de ogen van de klant keken we naar ons werk voor het hele proces van het accepteren van een woning tot en met huur opzeggen. Zo'n onderzoek maakt duidelijk wat goed gaat, maar ook wat beter kan. Met de verbeterpunten pasten we onze dienstverlening en enkele processen aan.

Contact met huurders

Onze klanten kunnen via verschillende kanalen contact met ons opnemen. Dit gebeurt het vaakst telefonisch: in 2018 kreeg onze Klantenservice ongeveer 88.000 telefoontjes. 67% hiervan kon in één keer door de medewerker Klantenservice afgehandeld worden. Ongeveer een derde van deze telefoongesprekken ging over een reparatieverzoek. We zien ook dat onze klanten steeds meer gebruik maken van sociale media, ons webcareteam speelt hier goed op in. Ongeveer 14.000 klantvragen kwamen binnen via onze website, e-mail en sociale media. Deze klantvragen beantwoordden we gemiddeld binnen twee dagen.



Klachtenafhandeling

In 2018 onderzochten we hoe we de klachtenafhandeling konden verbeteren. Dit deden we door te sturen op een betere signalering en registratie van klachten. Via onze website kunnen huurders ons makkelijker een klacht doorgeven: het is sneller en eenvoudiger. Een gevolg van deze betere registratie en signalering is dat we meer klachten registreerden: 198. In 2017 waren dat er 30. De

meeste klachten gaan over het dagelijks onderhoud. In 2018 handelden wij een klacht in gemiddeld negen dagen af. Een keer per jaar bespreken we de klachtenafhandeling in de Raad van Commissarissen.

Regionale Klachtencommissie

Wij werken samen met de Regionale Klachtencommissie Woningcorporaties Twente en omstreken. 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 woningcorporaties. In totaal nam de commissie 38 klachten in behandeling (2017: 30), waarvan twee van Welbions (2017: 8).

In 2018 investeerden we in een aanpak om negatieve meldingen intern beter op te pakken. Zodra een huurder een melding doet dat hij of zij ergens ontevreden over is, dan pakken we dit pro-actief op zodat het bij één melding blijft en geen klacht wordt.

AVG

Wij willen op de juiste manier omgaan met de persoonsgegevens van onze huurders, partners en medewerkers en doen er alles aan om ze te beschermen. Begin 2018 zijn we met het project AVG gestart. Het project had als doel om ervoor te zorgen dat Welbions per 25 mei 2018, het moment waarop de nieuwe Europese wetgeving van kracht werd, AVG-proof zou zijn. Gezien het aantal actiepunten en de omvang ervan hebben we het project opgedeeld in twee fasen; zaken op te lossen vóór 25 mei en zaken op te lossen na 25 mei.

Algemene zaken, procedures en bewustwording

Tot 25 mei focusten we vooral op de onderwerpen die direct betrekking hebben op de huurder zoals beleid, een statement op de website en procedures en processen over het omgaan met huurdersverzoeken. Daarnaast creëerden we bij medewerkers bewustzijn over hoe zij om moeten gaan met de AVG tijdens hun normale werkzaamheden. In het algemeen kunnen we concluderen dat al deze onderwerpen tijdig en naar tevredenheid zijn uitgevoerd en opgeleverd.

Informatiebeveiliging

Met onze informatiebeveiliging willen we voldoen aan de ISO-normering die gangbaar is voor de woningcorporatiesector. Ons informatiebeveiligingsbeleid is opgesteld in 2011 en in het najaar van 2018 lieten we een 'health check' uitvoeren door een gespecialiseerd bedrijf; B-Able. Hieruit zijn enkele aandachtspunten helder geworden waaraan we moeten werken om te voldoen aan de ISO-standaard.

2. Werken aan een duurzame woning en wijk

De groene draad in ons werk

Welbions staat voor een grote duurzaamheidsopgave. In 2050 moeten alle woningen aardgasloos en CO2 neutraal zijn. 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. Dit begint bij het erkennen van de urgentie en noodzaak door onszelf en onze huurders. Naast interne bewustwording, spannen we ons in om huurders te laten zien dat je door duurzaam gedrag niet alleen je woonlasten kan verlagen maar ook een steentje bijdraagt aan een leefbare woonomgeving, nu en in de toekomst. We noemen dit de groene draad in ons werk.

2.1 De wereld om ons heen: ecologische ontwikkelingen

Bewustwording van milieubelasting, het levensloopbestendig maken van woningen en verduurzaming zijn voor corporaties belangrijke ontwikkelingen op ecologisch vlak. Prestaties op het gebied van duurzaamheid zijn niet meer vrijblijvend en worden door de maatschappelijke druk en wetgeving steeds meer afgedwongen. Duurzaamheid is een onderdeel van de woningkwaliteit en heeft bovendien via de energielasten in toenemende mate invloed op de betaalbaarheid van een woning.

Door het klimaatakkoord en het opstellen van warmteplannen door gemeenten komt er een nieuwe dynamiek in de verduurzaming van het vastgoed. Het gaat om een mix van isolatie, opwekking van energie, innovatieve technieken en verschillende vormen van warmtevoorziening. Corporaties moeten hiervoor samenwerken met gemeenten, netbeheerders, energieleveranciers, het bedrijfsleven en huurders.

2.2 De groene draad in ons werk

Onze duurzaamheidsopgave krijgt steeds meer vorm. En juist daar ligt weer een grote uitdaging: investeringen in duurzaamheid vergroten de kwaliteit van onze woningen maar hebben ook direct impact op de betaalbaarheid ervan. Ook zien we dat we met het huidige tempo van verduurzamen niet CO2 neutraal kunnen zijn in 2050. De spanning tussen duurzaamheid en betaalbaarheid is een puzzel die we samen met onze huurders en partners verder moeten uitwerken, nu en in de toekomst.

Routekaart met activiteiten

De taskforce duurzaamheid is bij Welbions aanjager van maatregelen om het energieverbruik terug te dringen, de energielevering te verduurzamen, bewustwording bij zowel huurders als medewerkers te bevorderen en om kennis te bundelen en vergroten. Om het denken en doen in duurzaamheid te bevorderen is in 2018 een Senior Adviseur Strategie en Beleid benoemd. In december 2018 is de visie en strategie voor duurzaam denken én doen door de directie vastgesteld. Hierin is een routekaart opgenomen met activiteiten voor zes pijlers:

- Wij zorgen voor minder warmtevraag en meer comfort.
- Wij maken optimaal gebruik van duurzame energiebronnen.
- Wij bevorderen bewustwording en stimuleren duurzaam gedrag.
- Wij verduurzamen onze bedrijfsvoering.
- Wij zetten in op duurzaam materiaalgebruik.
- Wij anticiperen op klimaatverandering (klimaatadaptatie).

Alliantie Nieuwe Energie Overijssel (NEO)

Binnen de Provincie Overijssel is een Alliantie gevormd om de energietransitie aan te jagen en te versnellen. De samenwerkende partijen hierin zijn: Provincie, Natuur en Milieu Overijssel, Gemeenten, Corporaties, Waterschap, Netwerkbedrijven, Bio-Energiecluster Overijssel en Bedrijven/VNO-NCW.

Deze Alliantie is vooral gericht op het ondersteunen van gemeenten bij de transitie.

Binnen de Alliantie NEO zijn zes uitvoeringsclusters, namelijk Gebouwde omgeving, Infrastructuur en warmte, Bedrijven en Industrie, Energie Ontwikkelaars, Lokale initiatieven en Mobiliteit.

Harry Rupert zit in de bestuurlijke kerngroep en Bert Schipper is actief betrokken bij de Alliantie. Zij zitten ook namens de vereniging WoON in de Alliantie.

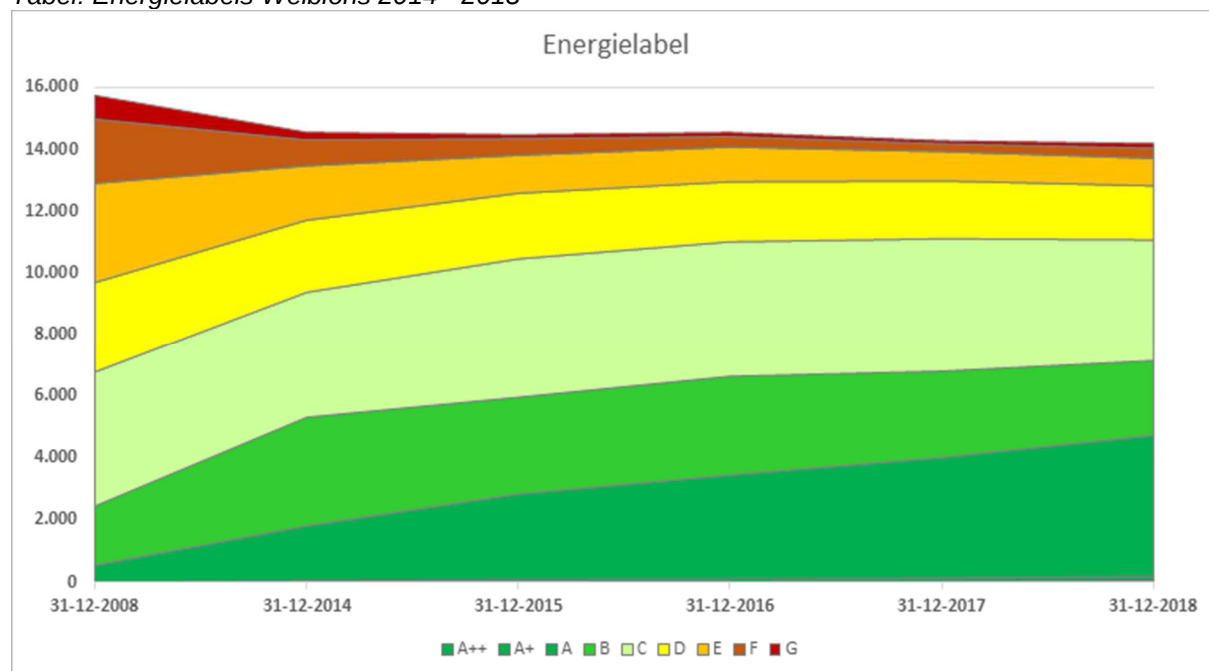


Energielabels

Al onze woningen hebben een energielabel of een Energie-index. Van sommige woningen is de geldigheidsduur van 10 jaar verlopen. Om een goed toekomstbeeld te krijgen van de huurpotentie van ons bezit zijn vanaf 2015 bijna alle woningen voorzien van de nieuwe Energie-index. Door een extra inspanning van onze medewerkers is 97% van het bezit opnieuw geïnspecteerd en zijn de noodzakelijke gegevens vastgesteld. We streven voor onze woningen naar minimaal een label B of een index van tenminste 1,40 na groot onderhoudsprojecten.

De gemiddelde Energie-index van onze woningen per 1 januari 2019 is 1,47; dit komt overeen met een Label C. We maakten een flinke sprong in de goede richting, de Energie-index per 1 januari 2018 was 1,58. In onderstaand schema is de verbetering van energie-labels van onze woningen te zien ten opzichte van 2008.

Tabel: Energielabels Welbions 2014 - 2018



Klimaat en schone energie

Vermindering van het aantal open verbrandingstoestellen en het verbeteren van de ventilatievoorziening bij deze toestellen, blijven voor Welbions belangrijke aandachtspunten. In 2018 zijn 14 open verbrandingstoestellen versneld vervangen. In Hengelo is sinds een aantal jaren een warmtenet in ontwikkeling. We hebben een convenant met de gemeente over het warmtenet. Belangrijk uitgangspunt voor Welbions is en blijft dat de kosten voor bewoners en Welbions niet hoger mogen zijn dan aansluitingen op de reguliere netten. Bovendien moet de continuïteit van het net zeker zijn gesteld.

CO2 besparing

Welbions is op de goede weg met de reductie van CO₂-uitstoot van haar woningbezit. Het doel is een vermindering van 30% in 2020 ten opzichte van 2008. Tot en met 2018 realiseerden we een vermindering van 21,28%.

2.3 Projecten

Warmteplan de Nijverheid

Op initiatief van Provincie Overijssel is er gestart met het Warmteplan Hengelo-Enschede om te komen tot hernieuwbare energiebronnen in de wijken de Nijverheid (Hengelo) en Tweekelerveld (Enschede). Welbions neemt hieraan ook deel. In 2018 is de Nijverheid daarnaast door de overheid aangewezen als een van de 27 proeftuinen in Nederland om de wijk aardgasvrij te maken. Het is een grote uitdaging om de juiste keuze te maken voor een nieuwe, duurzame energiebron en om de bewoners te betrekken en om draagvlak te krijgen. Welbions heeft 1.100 woningen in deze wijk.

Energietransitie Wensink-Zuid

In de wijk Wensink-Zuid in Borne zijn voor 2019 werkzaamheden gepland om de waterhuishouding te verbeteren. Een belangrijk onderdeel hiervan is het scheiden van rioolwater en hemelwater. Daarnaast wordt ook onderzoek gedaan om de wijk van aardgas af te halen. De gedachte is dat de werkzaamheden van beide projecten beter in een keer gedaan worden zodat de grond maar een keer open hoeft. Sinds eind 2018 maakt Welbions deel uit van dit overleg. Welbions heeft 295 woningen in deze wijk.

Ledverlichting

Bij alle nieuwbouwprojecten en bij groot onderhoud plaatsen we standaard ledverlichting in de algemene ruimtes. In 2018 hebben we de oude spaarlampen in de algemene ruimten van 70 gebouwen vervangen door energiezuinige ledlampen. Dit levert niet alleen een besparing in energieverbruik op, de ledlampen gaan ook langer mee. Hierdoor ontstaat er minder afval en monteurs hoeven minder vaak te rijden om een lamp te vervangen.



Pilot Energieconcepten bij 48 woningen

In de wijk Hunenborg is in 2018 een pilot gestart waarbij we vier verschillende energieconcepten testen. Vier woonblokken van 12 'De Jeu' huurwoningen krijgen ieder een andere combinatie van duurzame maatregelen. Zo krijgen enkele woningen een dakunit met daarin een elektrische warmtepomp en een aantal 24 woningen wordt gasloos gemaakt. Dit doen we omdat we willen leren van het energiezuinig maken van woningen. De kennis die we opdoen, kunnen we gebruiken bij andere projecten in Hengelo en Borne.

Zonnepanelen

Om het gebruik van zonnepanelen te stimuleren, startten we verschillende projecten. Sinds eind 2018 bieden we huurders aan om na het groot onderhoud aan hun woning over te stappen op zonne-energie. Uitgangspunt is dat de huurder bijdraagt aan een beter milieu én er financieel voordeel van heeft. Huurders kunnen voor een vast maandelijks bedrag gebruikmaken van zonnepanelen in ruil voor een lagere energierekening. Ruim 40% van de bewoners doet daar graag aan mee, blijkt uit de eerste ervaringen. In de wijk Letterveld in Borne omarmen we een burgerinitiatief om zonnepanelen te plaatsen in deze wijk. Op het complex De Kloostee in Hengelo plaatsen we zonnepanelen en voor woongebouw 't Dijkhuis is een plan voor plaatsing in de maak.



3. Wonen passend bij je portemonnee

Kernopdracht 1

Betaalbaar wonen garanderen, dat is en blijft onze kerntaak. We zien dit als een gezamenlijke verantwoordelijkheid van huurders, corporatie en overheid. We werken samen met onze partners om het risico te verkleinen dat huurders betalingsproblemen krijgen.

3.1 De wereld om ons heen: demografische en politieke ontwikkelingen

Binnen Twente is er voorlopig nog geen sprake van krimp van de bevolking. Ook het aantal huishoudens neemt nog steeds toe. Oorzaak van dit laatste is de vergrijzing, die een grote groei laat zien van het aantal oudere een- en tweepersoonshuishoudens. De groei van het aantal inwoners en huishoudens gaat echter niet op voor de sociale huursector. Over een aantal jaren neemt de vraag naar deze woningen in Twente juist af en de vraag naar woningen in het 'middenhuur'-segment neemt toe. Bron: EIB rapport Woningmarkt in Twente – maart 2017

De betaalbaarheid van het wonen staat onder druk. Het Planbureau voor de Leefomgeving constateert dat 18% van de huurders van corporatiewoningen een betaalrisico heeft. Om woningen betaalbaar te houden hebben Aedes en de Woonbond eind 2018 een nieuw Sociaal Huurakkoord gesloten. Een van de onderdelen van dit akkoord is dat de huren de komende drie jaren niet meer stijgen dan de inflatie. Ook de huurtoeslag heeft grote invloed op de betaalbaarheid. Er ligt een wetsvoorstel voor wijzigingen in het stelsel van de huurtoeslag.

3.2 Huurbeleid

Ons huurbeleid is op 1 januari 2017 opnieuw vastgesteld. De basis hiervoor zijn de prestatieafspraken over de betaalbaarheid en beschikbaarheid van ons woningbezit die we maakten met huurdersorganisatie Ookbions en de gemeenten Hengelo en Borne. De streefhuren zijn mede op basis van het passend toewijzen met ongeveer 8% naar beneden bijgesteld. Hierdoor zijn de woningen beter bereikbaar en betaalbaar voor de sociale doelgroep.

Tabel: aantal woningen per huurklasse (31-12-2018)

	Aantal woningen per huurklasse (huidige huur)	Aantal woningen per huurklasse (streefhuur)
1. Goedkoop (< € 417,33)	2.918	2.719
2. Betaalbaar (€ 417,34 - € 597,30)	7.438	8.349
3. Bereikbaar (€ 597,31 - € 640,14)	2.359	1.342
4. Duur tot HT (€ 640,15 - € 710,68)	1.130	1.135
5. Duur boven HT (> € 710,68)	450	750
Totaal	14.295	14.295

Huurverhoging 2018

De maximale huursomstijging voor zelfstandige woningen in de sociale sector voor 2018 is 2,4% (inflatie van 1,4% + 1%). De huursomstijging is het verschil tussen de totale gemiddelde huurprijs op 1 januari 2018 en 1 januari 2019.

Over 2018 is de totale gerealiseerde huursomstijging 1,84% voor zelfstandige huurwoningen in de sociale huursector. Deze is opgebouwd uit 1,55% jaarlijkse huurverhoging en per saldo 0,3% als gevolg van harmonisatie. De harmonisatie is onder te verdelen in 0,2% verlaging en 0,5% verhoging bij mutatie.

Voor de jaarlijkse huurverhoging gebruikten we voor huishoudens met een inkomen tot € 41.056 de volgende huurverhogingsstaffel:

- Huur boven huidige streefhuur	0,5%
- Huur gelijk aan streefhuur	1,4% (alleen inflatie)
- Huur onder huidige streefhuur	2,4% (met aftopping streefhuur)

Huishoudens met een inkomen boven € 41.056,- en een huur tot en met € 640,-, kregen in 2018 een huurverhoging van 4% tot een maximum van 90% van de maximale huur. Dit wordt de inkomensafhankelijke huurverhoging genoemd.

Voor woningen waar het sociaal plan van toepassing is of waarbij afspraken zijn gemaakt, is geen huurverhoging doorgevoerd.

Huurverhoging niet-daeb

- Voor de vrije sector woningen is de huur verhoogd met het inflatiepercentage van 1,4%.
- Bij BOG (bedrijfsmatig onroerend goed) wordt de huurverhoging bepaald door de afzonderlijke overeenkomsten. Daar waar hierover geen afspraken vaststaan, is een huurverhoging van 1,4% toegepast.

Advies Ookbions

De huurdersorganisatie adviseerde om geen huurverhoging toe te passen. Op basis van dit advies verlaagden we de huurverhoging voor huishoudens waarvan de huur onder de streefhuur ligt, van 3% naar 2,4%. Ook is de inkomensafhankelijke huurverhoging alleen toegepast bij huren onder de hoge aftoppingsgrens (€ 640,-).

Bezwaarschriften

In 2018 zijn 78 bezwaarschriften binnengekomen. Uiteindelijk zijn tien bezwaarschriften naar de Huurcommissie verzonden. In vier gevallen ging het om de inkomensafhankelijke huurverhoging. In één geval is er bezwaar ingediend omdat de huurder het niet eens was met een nieuwe huurverhoging binnen 12 maanden na groot onderhoud. De overige vijf zijn ingediend vanwege onderhoudsklachten. Inmiddels zijn acht zaken door de Huurcommissie afgehandeld en afgewezen. De overige twee zaken lopen nog.

Huurderving

De totale huurderving door leegstand bedroeg € 2.441.355 (2017: € 2.440.413) en is als volgt opgebouwd:

Huurderving	2018		2017	
	Woningen	Overig bezit	Woningen	Overig bezit
Frictieleegstand	410.439	531.582	513.468	567.821
Leegstand i.v.m. verkoop	186.549	58	294.992	100.042
Leegstand i.v.m. grootonderhoud	751.553	10.173	309.543	0
Leegstand i.v.m. sloop	161.891	7.774	260.985	6.159
Niet reguliere leegstand	379.381	1.956	241.946	145.457
Totaal	1.889.812	551.542	1.620.934	819.479

In 2018 is een stijging te zien van leegstand door groot onderhoud. Dit komt omdat we in 2018 veel onderhoudsprojecten uitvoerden waarbij woningen leeg stonden in afwachting van het onderhoud en omdat een aantal woningen als pauze- en logeerwoning is ingezet.

De frictieleegstand (leegstand bij niet-aaneengesloten huurcontracten) van woningen en niet-reguliere leegstand bedraagt 0,47% (2017: 0,56%) van de jaarhuur, gesplitst naar daeb 0,41% en niet-daeb 1,63%. Onder niet-reguliere leegstand vallen de woningen waar bij mutatie veel onderhoudswerkzaamheden moeten vinden en woningen die als gevolg van bijvoorbeeld ontruiming of overlast langer leeg worden gehouden.

In bovenstaande specificatie zijn de huurkortingen van € 107.148 (2017: € 125.605) en de dotatie aan de voorziening oninbaar van € 205.653 (2017: € 358.738) niet meegenomen.

Huurachterstanden en ontruiming

De huurachterstanden daalden licht in 2018. Voor zittende huurders was de huurachterstand, exclusief overige vorderingen eind 2018 € 701.000. Dit was eind 2017 € 711.000; een daling van € 10.000. Relatief bedraagt de huurachterstand 0,76% van de jaarhuur (2017: 0,75%). De huurachterstand, exclusief overige vorderingen, van vertrokken huurders was eind 2018 € 480.000 (2017: € 542.000).

We zien de afgelopen jaren telkens een daling van huurachterstanden. Dit is het gevolg van een aantal aanpassingen in onze incasso-aanpak: flexibelere incassomomenten per maand, een nog persoonlijker benadering, begeleiding van huurders en extra belrondes en huisbezoeken in de avonduren bij huurders die overdag niet bereikbaar zijn.

Het uit huis zetten van mensen willen we zoveel mogelijk voorkomen. Toch moeten we, ondanks ons ruimhartige incassobeleid, helaas in een aantal situaties tot ontruiming overgaan. In 2018 zijn 62 aanzeggingen tot ontruiming geweest (2017: 83), uiteindelijk zijn 12 woningen daadwerkelijk ontruimd (2017: 14). Daarnaast zijn er 8 woningen die ontruimd zouden worden, maar waarvan huurders zelf voortijdig de sleutels hebben ingeleverd.

In 2018 werd in 12 van onze woningen een hennepkwekerij ontdekt, waarna 11 huurders vrijwillig de huurovereenkomst hebben opgezegd. Bij één woning is een rechtelijke procedure opgestart om de woning te ontruimen.

3.3 Woonruimteverdeling

Woningzoekenden

Eind 2018 stonden er 16.932 woningzoekenden ingeschreven (in 2017 was dit 16.740). De gemiddelde inschrijftijd bij acceptatie van een woning was 4,1 jaar, een lichte daling ten opzichte van 2017 (4,5 jaar). De gemiddelde zoektijd is afgelopen twee jaar gelijk gebleven: 1,4 jaar. Dit is de periode waarin de woningzoekende voor het eerst reageert op een woning en daadwerkelijk een woning krijgt aangeboden. Een woning wordt gemiddeld 3,7 keer geweigerd voordat de woning wordt geaccepteerd. In 2017 was dit nog 4,1 keer.

Woningtoewijzing

Er zijn in totaal 1.201 woningen verhuurd aan nieuwe huurders in 2018. Dit betekent dat bij 8,4% van ons woningbezit (14.295 per 31 december 2018) het huurcontract wijzigde. De gemiddelde mutatiegraad is iets lager dan in 2017 (8,5%). De mutatiegraad in de vrije sector is opmerkelijk hoog. Van de 428 vrije sector woningen kregen 71 woningen (17%) een nieuwe huurder. De vrije sector verhuur is voor veel mensen een tijdelijke overbrugging naar een koop- of nieuwbouwwoning.

Staatssteunregeling

In 2018 zijn er 1.130 woningen verhuurd met een huurprijs tot € 710,68,- (liberalisatiegrens tot eind 2018). Bijna 97% van deze verhuringen is aan onze primaire doelgroep toegewezen; dat is boven de 80%-norm (zie Tabel 1).

Tabel 1. Staatssteunregeling 80-10-10 (eigen toewijzingen)¹

EU-norm	Norm	2017 ²		2018	
		Aantal	Realisatie	Aantal	Realisatie
Primair	80%	1.092	97,2%	1078	96,7%
Middeninkomens	10%	18	1,6%	25	2,2%
Vrij toewijsbaar	10%	13	1,2%	12	1,1%
Totaal	100%	1.123	100,0%	1.115	100,0%

¹ Exclusief toewijzingen van zorginstellingen

² Definitieve aantallen per Dvi 2017 exclusief de 18 toewijzingen van zorginstellingen

Passend toewijzen

Met de passendheidsnorm checken we of minstens 95% van de huishoudens met potentieel recht op huurtoeslag woont in een woning die aansluit bij hun inkomen. Het gevolg hiervan kan zijn dat de hoogte van het inkomen en de huishoudgrootte bepalen waar onze huurders kunnen wonen. Welbions zette flexibel huren in om deze kwetsbaarheid te verminderen en draagt zo bij aan vitale en gemengde wijken.

In 2018 heeft Welbions meer dan 99% woningen passend toegewezen aan potentiële huurtoeslaggerechtigden (zie Tabel 2). Van de 1.115 nieuwe verhuringen in de sociale sector zijn er 164 woningen toegewezen aan huurders met een inkomen boven de huurtoeslaggrenzen. Dat is een stijging van 9% ten opzichte van 2017.

Tabel 2. Passend toewijzen (eigen toewijzingen)

Passend toewijzen	Norm	2017		2018	
		Aantal	Realisatie	Aantal	Realisatie
Passend toegewezen	95%	963	99,0%	944	99,3%
Niet-passend toegewezen	5%	10	1,0%	7	0,7%
Potentieel huurtoeslaggerechtigden	100%	973	100,0%	951	100,0%
Niet-potentieel huurtoeslaggerechtigden		150		164	

Huisvesting bijzondere doelgroepen

We hebben speciaal aandacht voor mensen die kwetsbaar zijn en niet op eigen kracht een woning kunnen vinden of moeite hebben om zelfstandig te wonen.

Urgentie

In 2018 dienden 81 woningzoekenden een urgentieaanvraag in. In 18 situaties is er daadwerkelijk een urgentie toegekend (2017: 15), 9 aanvragen zijn afgewezen, 9 woningzoekenden vonden in de tussentijd zelf een woning en 6 aanvragen zijn nog in behandeling. Maar liefst 39 aanvragen konden niet behandeld worden omdat woningzoekenden geen aanvullende informatie aanleverden.

Statushouders

Gemeenten zijn wettelijk verplicht om statushouders (asielzoekers met een verblijfsvergunning) te huisvesten. De taakstelling voor 2018 bedroeg voor Borne 33 personen (2017: 30) en voor Hengelo 113 personen (2017: 109).

Borne kende per 1 januari 2018 een voorsprong in de taakstelling van 11. In 2018 zijn in totaal 21 statushouders gehuisvest. De taakstelling is op 1 persoon na net niet gehaald.

Hengelo begon 2018 ook met een voorsprong: hier waren 43 statushouders boven de taakstelling gehuisvest. Hierdoor hoefden in 2018 nog maar 70 personen gehuisvest te worden. Welbions heeft 38 personen gehuisvest. Samen met na reizigers (gezinshereniging) zijn er in totaal 70 personen gehuisvest. Hiermee is de taakstelling behaald.

Zorg- en opvangorganisaties

Welbions verhuurt in totaal 370 woningen, in onder andere 22 zorgcomplexen, aan verschillende (zorg)instellingen. Meer dan 90% van deze woningen zijn voor opvang van hun cliënten. Van deze 370 woningen zijn er 17 woningen in 2018 doorverhuurd aan cliënten die zelf de huur betalen. Bij deze doorverhuring is verantwoording en toezicht van toepassing. Welbions zorgt ervoor dat de regels rond passend toewijzen geen belemmering vormen bij het huisvesten van huurders die extra zorg nodig hebben.

Organisaties voor leegstandbeheer vallen onder opvangorganisaties en moeten vanaf 2018 ook de woningen die zij beheren verantwoorden. In 2018 waren er 51 leegstaande woningen in beheer van Adhoc.

(z)Onderdak

Het project (z)Onderdak bestaat sinds 2008. Met gemeenten, zorgpartijen en de corporaties in Twente is er gekozen voor een regionale aanpak die dakloosheid moet tegengaan. Daarnaast zoeken we naar een goede samenwerking in de keten wonen, welzijn en zorg en zetten we ons in voor bijzondere doelgroepen die met ambulante zorg zelfstandig kunnen wonen.

Het aantal uitzettingen is de laatste jaren afgenomen. Tegelijkertijd is het gebruik van passende woonvoorzieningen toegenomen. Inmiddels is het Regionaal Netwerk Knooppunt (z)Onderdak opgericht. Daarin werken de twee centrumgemeenten (Enschede en Almelo), zorginstanties en WoON Twente samen aan verdere kennisdeling en optimalisatie. Coördinatie vindt plaats vanuit het Cimot. Het Cimot is de centrale toegang tot maatschappelijke opvang en beschermd wonen in Twente. De twee centrumgemeenten zijn eindverantwoordelijk voor de werkzaamheden van het Cimot.

In WoON-verband zijn er afspraken gemaakt over de doorstroming, dat gezien kan worden als een soort tussenvorm van beschermd wonen. Corporaties, waaronder Welbions, stellen woningen beschikbaar voor mensen die uit een beschermde woonvorm komen. Voor hen wordt een passende woning gezocht, op voorwaarde dat de huurder minimaal een jaar wordt begeleid door een zorgaanbieder. In 2018 stroomden 7 personen uit vanuit Cimot naar een zelfstandige woning in Hengelo, in 2017 waren dit er 11.

3.4 Bijzondere projecten

't Knelpunt

In 2018 startte Welbions met 't Knelpunt. Dit is een vorm van financieel maatwerk voor huurders met (mogelijke) betalingsproblemen. Huurders met bijvoorbeeld een plotselinge inkomensdaling, die financieel in de knel zitten of het financieel niet meer overzien, kunnen een beroep doen op onze hulp. Per situatie beoordelen we wat we voor de huurder kunnen betekenen. Wij willen (samen met onze partners) de huurder ondersteunen en weer op weg helpen.

In 2018 kregen we 34 aanvragen binnen, via de huurder zelf, op advies van collega's of via de gemeente, bewindvoering of schuldhulpverlening. We verlaagden (tijdelijk) bij 18 huurders de huur, een keer is het restant huurschuld kwijtgescholden en twee huurders verhuisden naar een goedkopere woning. Tien aanvragen kwamen niet in aanmerking voor 't Knelpunt en drie aanvragen zijn nog in behandeling. We voeren wel een gesprek met de huurder die niet in aanmerking komt voor 't Knelpunt. Enkele huurders verwezen we bijvoorbeeld door naar BudgetAlert om overzicht te krijgen in hun inkomsten en uitgaven. Ook zijn er huurders die bewust kiezen voor een voor hen te 'dure' woning, zij willen hun woonwensen niet bijstellen.

De VoorzieningenWijzer

We zien steeds vaker dat huurders moeite hebben om hun rekeningen te betalen. Daarom startten we in 2018 een pilot met De VoorzieningenWijzer. Welbions is hierbij opdrachtgever en De VoorzieningenWijzer doet de uitvoering. Huurders krijgen gratis hulp om hun vaste lasten te verlagen. Een besparingsadviseur van De VoorzieningenWijzer komt langs om te bekijken waarop de huurder kan besparen. Bijvoorbeeld door gebruik te maken van gemeentelijke toeslagen en regelingen of dat ze mogelijk nog recht hebben op extra geld. Ook wordt kritisch gekeken of een andere zorgverzekering en energieleverancier goedkoper uitvallen. Toeslagen die meteen kunnen worden aangevraagd, worden ter plekke geregeld.

Met de VoorzieningenWijzer hopen we huurders te bereiken die inkomsten mislopen omdat ze niet precies weten waar ze recht op hebben. Het is een instrument waarmee huishoudens hun inkomen kunnen verruimen waardoor ze schulden zoveel mogelijk kunnen voorkomen. De pilot loopt tot begin 2019 en dan vindt er een evaluatie plaats.



Maak nu een gratis afspraak

En bespaar tot € 550,- per jaar op uw vaste lasten*

Wilt u dat u mogelijk geld kunt besparen? Bijvoorbeeld omdat u recht heeft op bepaalde toeslagen of regelingen. Of door over te stappen naar een goedkopere zorgverzekering of energieleverancier. Welbions biedt 150 huurders een gratis afspraak aan met een adviseur van De VoorzieningenWijzer. De adviseur kan uw besparing berekenen en vaak direct regelen.

Gratis advies
Meedoen kost u niets, hooguit een kop koffie voor de adviseur die bij u op bezoek komt. En we hopen natuurlijk dat het u veel oplevert! Sommige huurders besparen € 50,- per jaar, anderen maar liefst € 550,-.

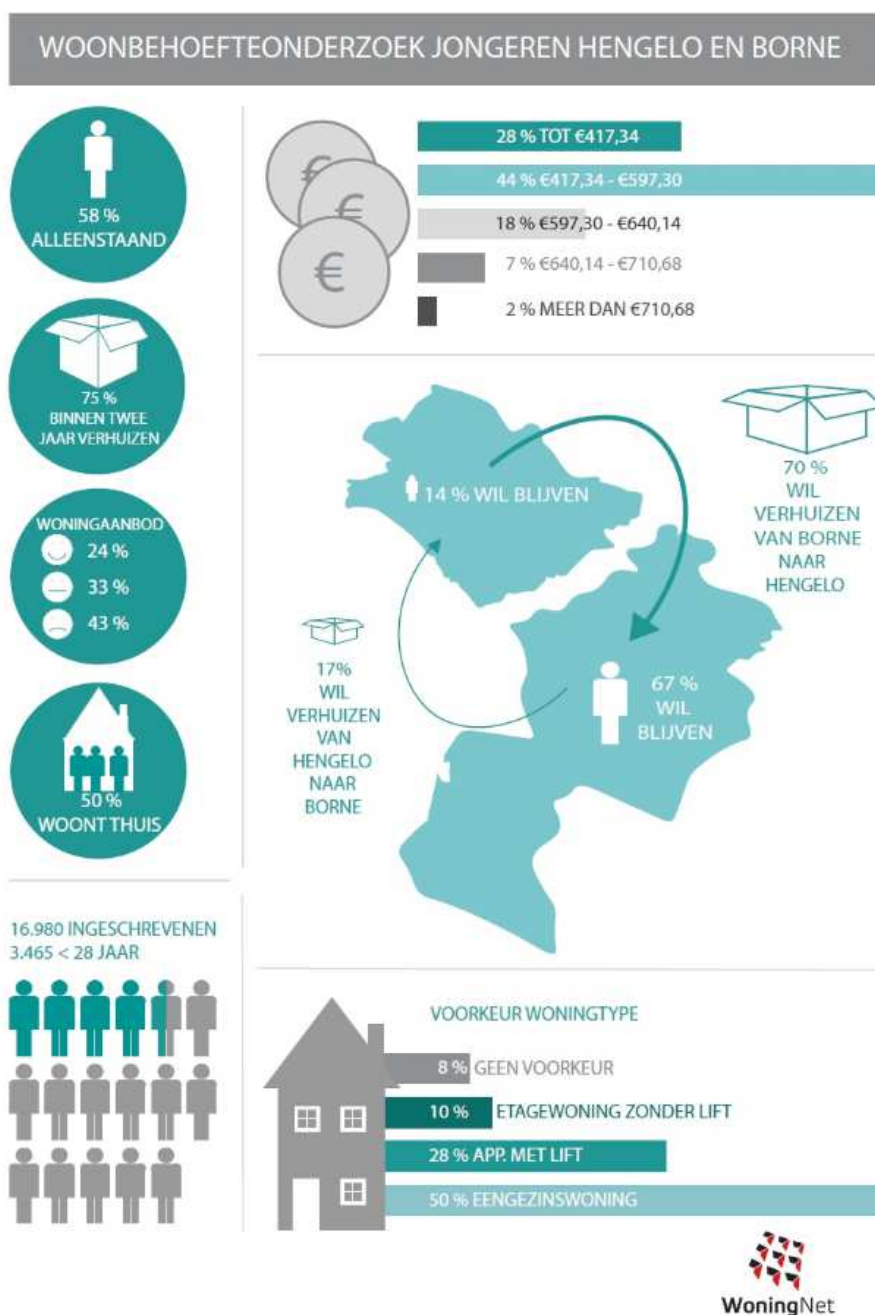
Doet u mee?
Binnenkort belt een medewerker van De VoorzieningenWijzer u om te vragen of u mee wilt doen. Dat is niet verplicht, maar we hopen dat u een afspraak maakt. Wilt u nu al een afspraak maken? Bel De VoorzieningenWijzer op 088 116 97 97 of stuur een e-mail aan contact@devoorzieningenwijzer.nl. Wat u bespreekt met de adviseur van De VoorzieningenWijzer blijft natuurlijk tussen u en de adviseur.

welbions
Twente & Rivierland

Woonwensenonderzoek jongeren

We hebben de woonwensen van jongeren tot 28 jaar in Borne en Hengelo laten onderzoeken. Uit het onderzoek blijkt dat de meerderheid in Hengelo wil wonen. De jongeren verhuizen het liefst naar een eengezinswoning en ze zoeken vooral in de prijsklasse van € 417,34 tot € 597,30. Jongeren komen echter door hun inschrijftijd en inkomen vaak niet in aanmerking voor een eengezinswoning. WoningNet voerde het onderzoek voor ons uit.

Welbions kreeg signalen van jongeren uit Borne en de gemeenteraad in Borne dat jongeren uit die gemeente er moeilijk een sociale huurwoning kunnen vinden. Deze signalen worden niet bevestigd door de uitkomsten van het onderzoek. Toch vinden we het belangrijk om gehoor te geven aan deze signalen. De uitkomsten zijn besproken met beide gemeenten en aan de hand daarvan voert Welbions een aantal acties uit om jongeren meer kans te geven op het vinden van passende woonruimte.



4. Wonen voor de toekomst

Kernopdracht 2

Bij het onderhoud van onze woningen houden we zoveel mogelijk rekening met de wensen van de huurders van nu en van de toekomst. In ons woontevredenheidsonderzoek lezen we dat onze huurders betaalbare, energiezuinige en goed onderhouden woningen willen. Dat is waar we in investeren.

4.1 De wereld om ons heen: economische, politieke en technologische ontwikkelingen

Op korte termijn zijn de economische vooruitzichten goed. Ook op de langere termijn is de verwachting dat de economische groei op peil blijft. Dit is het gevolg van structurele politieke hervormingen, technologische ontwikkelingen en opkomende markten.

De afgelopen jaren zijn met name de personeelskosten van corporaties gedaald als gevolg van focus op de kerntaken en efficiënte bedrijfsvoering. De komende jaren nemen de exploitatielasten naar verwachting toe. De personeelskosten zullen toenemen door een toename in de bouwproductie en toenemende druk vanuit sociaal domein. Daarnaast leiden capaciteitstekorten in de bouw tot stijging van de bouwkosten en zullen de kosten toenemen door de duurzaamheidsmaatregelen die genomen moeten worden om de doelstellingen uit het klimaatakkoord waar te kunnen maken. Een eventuele rentestijging is ook van invloed op de kosten.

De woningbouw in Nederland blijft achter bij de behoefte waardoor woningprijzen stijgen en de koopsector voor minder mensen bereikbaar is. Hoewel dit in Twente (en dus in Borne en Hengelo) minder is dan bijvoorbeeld in de Randstad, moeten we oppassen dat er ook hier voldoende doorstroming is om onze doelgroep te bedienen. Ook het middenhuur segment zal komende jaren aandachtspunt zijn. Aangezien marktpartijen in dit segment minder woningen ontwikkelen dan beoogt, worden de mogelijkheden voor corporaties voor toevoeging van middenhuur waarschijnlijk verruimd.

4.2 Ontwikkeling van ons vastgoed

In 2018 stelden we onze wensportefeuille opnieuw vast op basis van het hernieuwde Rigo-onderzoek. Rigo voorziet op termijn een dalende vraag naar sociale huurwoningen. Ook het EIB, dat in 2017 voor de vereniging WoON een soortgelijk onderzoek deed, voorspelt deze trend. Met deze kennis houden wij onze sociale woningvoorraad de komende jaren nog zoveel mogelijk op peil, dit is in de prestatieafspraken met de gemeenten ook vastgelegd. Op termijn is het nodig om de sociale woningvoorraad naar beneden bij te stellen.

We maken voor onze vastgoedsturing gebruik van een nieuw softwarepakket voor assetmanagement. Hiermee zijn we beter in staat de prestaties van woningcomplexen met elkaar te vergelijken. In 2018 gebruikten we het pakket om een extra duurzaamheidsbudget zo effectief mogelijk binnen de woningvoorraad te verdelen.

4.3 Verkoop

Welbions verkoopt ook woningen, om verschillende redenen. 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 2018 behaalden we ons doel om niet meer dan 65 daeb woningen te verkopen. We verkochten 84 woningen: 63 daeb woningen en 21 niet-daeb woningen. Daarvan verkochten we 20 woningen aan zittende huurders. Er zijn 14 KoopGarant woningen teruggekocht en 18 weer doorverkocht (waaronder woningen die in 2017 te koop stonden). In 2018 zijn twee bedrijfspanden verkocht. Daarnaast verkochten we het complex Pellehof in Hengevelde met 21 wooneenheden en een maatschappelijke ruimte.

4.4 Reparatie en onderhoud

Het dagelijks onderhoud bij Welbions is op te splitsen in reparatieverzoeken en mutatieonderhoud. Deze werkzaamheden zijn voor ongeveer 70% uitgevoerd door onze eigen onderhoudsdienst. Dat zijn werkzaamheden van geringe omvang en die binnen een kort tijdsbestek kunnen worden ingepland en uitgevoerd. De resterende 30% van de opdrachten besteden we uit aan onze vaste co-makers. Het gaat hier vooral om specifieke werkzaamheden waarvoor wij zelf niet de vakdiscipline in huis hebben, zoals bijvoorbeeld sloopwerkzaamheden, schoonmaakwerkzaamheden, reparaties aan kunststof kozijnen en grote dakreparaties. Onze onderhoudsdienst bestaat uit 18 vaklieden die allround werkzaamheden kunnen doen. Vanuit het bedrijfsbureau bereiden we met 10 medewerkers de werkzaamheden voor, plannen we het werk en bestellen de materialen en verwerken we uiteraard onze acties in de administratie. In totaal hebben we in 2018 € 3.451.000 besteed aan reparatieverzoeken en € 3.642.000 aan mutatieonderhoud. Het aantal uitgevoerde reparatieverzoeken bedroeg in 2018 ongeveer 22.480 en het aantal mutatieopdrachten door de eigen onderhoudsdienst was 2.694. In totaal zijn dus ruim 25.000 werkopdrachten verwerkt. De gemiddelde klantwaardering voor het onderhoud in 2018 was voor het eerst een 7.9; dat was ook de doelstelling. We komen daarbij boven het landelijk gemiddelde uit.



4.5 NEN keuringen 8025

Vanaf 1 november 2018 heeft Welbions de veiligheidskeuringen woninginstallaties op basis van de NEN norm 8025 herstart, ook wel de 'Woning APK, NEN 802' genoemd. Vanaf die datum wordt iedere mutatiewoning onderworpen aan deze veiligheidskeuring. De keuring wordt uitgevoerd door een van onze vijf allround vaklieden, die daarvoor speciaal zijn opgeleid en gecertificeerd. De keuring betreft het beoordelen van de veiligheid van bestaande technische installaties en technische voorzieningen in woningen. Het gaat daarbij om de deelgebieden gas, water en elektra. Het gaat vooral om een visuele inspectie van zaken als gasleidingen en –aansluitingen, de aangesloten verbrandingstoestellen, de status van de meterkast, de wandcontactdozen en schakelaars, de aardklemmen, de afvoeren en riolering en tot slot de ventilatiesystemen. Naast een visuele inspectie meten we leidingen door en persen we verhoogde druk door leidingen om eventuele lekkages te kunnen opsporen. De overheid heeft NEN 8025 keuringen niet verplicht gesteld. Welbions ziet het als haar zorgplicht te voldoen aan de veiligheid van de woningen voor onze huurders. Uiteraard wordt na elke inspectie en keuring een rapport opgesteld, die in ons primair systeem wordt gedocumenteerd en daarmee altijd opvraagbaar is voor onze huurders. Ook in 2019 verwachten we weer ruim 1.000 van deze keuringen uit te voeren.

4.6 Nieuwbouw

Opgeleverd

In 2018 leverden we 19 wooneenheden op; 15 eengezinswoningen in de Händelstraat in Klein Driene en 4 eengezinswoningen in Veldwijk Noord.

Eengezinswoningen Händelstraat

De 15 woningen aan de Händelstraat zijn bijna energie neutraal, ruim en comfortabel. De zonnepanelen leveren elektriciteit voor het eigen gebruik en ventilatie van de woning. Alle woningen hebben drie slaapkamers.

Eengezinswoningen Veldwijk Noord

In Veldwijk Noord zijn vier woningen opgeleverd die bedoeld zijn voor cliënten van de zorggroep Estinea. Deze cliënten maken hiermee een stap in hun wooncarrière naar het meer zelfstandig wonen.

Appartementencomplex en ontmoetingsruimte Klein Driene

Op de hoek van de Josef Haydnlaan en de Schubertstraat bouwden we een voormalig woon- en winkelcentrum om tot een complex met 24 portiekwoningen met ieder twee slaapkamers. De bovenwoningen knapten we flink op (zie groot onderhoud) en de onderliggende winkelunits transformeerden we tot 10 woningen en een ontmoetingsruimte voor de buurt.

Marskant/Omwonen

We verbouwden een eigen leegstaand kantoorpand tot vier betaalbare woon-werkruimten voor jonge ondernemers. De ondernemers zijn allemaal erg creatief. Zo is er een fotostudio, een zeefdrukkerij en twee ondernemers bieden dagbesteding aan. Aan de voorzijde bevindt zich hun bedrijf en aan de achterzijde is het woondeel.



Woon(zorg)voorzieningen

Opvang 't Heemsdook in Hengelo

In december 2018 kochten wij het pand Deldenerstraat 26 in Hengelo aan, zodat HODT (Humanitas Onder Dak Twente) op deze locatie maatschappelijke opvang kan organiseren. HODT huurde een deel van het pand van een derde partij. Deze locatie wordt hét trefcentrum voor mensen die het moeilijk vinden om mee te doen in de samenleving. Ze kunnen elkaar hier ontmoeten en onder begeleiding actief werken aan verbetering van hun leefsituatie. Welbions realiseert op de tweede en derde verdieping woonstudio's ter vervanging van de gedateerde opvanglocaties aan de Enschedesestraat en Krabbenbosweg (beide panden van Welbions). De woonstudio's zijn tijdelijke verblijven voor mensen die anders dak- en/of thuisloos dreigen te raken. Van hieruit worden zij begeleid naar andere woonvormen.

Wij werken al jaren samen met HOD aan een goede opvang in Hengelo. Wij zien het als onze maatschappelijke taak om in deze huisvestingsvraag te voorzien. Dit is belangrijk voor de doelgroep zelf en ook om overlast te voorkomen voor en veiligheid te bieden aan de inwoners van Hengelo. Daarnaast voorziet deze opvang in een regionale behoefte, net als de dak- en thuislozenopvang in Enschede en Almelo. Binnen de vereniging WoON zijn met de regionale corporaties afspraken gemaakt over de uitstroom van de doelgroep naar andere vormen van begeleid wonen in de regio.

Zorgcomplex Lupinestraat in Groot Driene Hengelo

Het gebouw aan Lupinestraat 9 in Hengelo transformeren we van een schoolgebouw naar wonen met zorg voor mensen met een verstandelijk beperking. JP van den Bent stichting is de zorgaanbieder. Het gaat om 15 appartementen met enkele algemene voorzieningen. In 2018 startten we met de voorbereiding en in 2019 leveren we het vernieuwde wooncomplex op.

Zorgcomplex Hooiberg in Borne

De Hooiberg transformeren we van een oude school naar wonen met zorg voor jongeren uit Borne met een verstandelijk beperking. Het gaat om 11 appartementen met enkele algemene voorzieningen. In 2018 startten we met de voorbereiding en in 2019 leveren we het vernieuwde wooncomplex op.

In ontwikkeling

Sloetsweg in Hengelose Es

Welbions laat aan de Sloetsweg 24 energiezuinige appartementen bouwen. De eenheden zijn ook geschikt voor senioren en zijn bereikbaar via een inpandige verkeersruimte. De bouw is begin 2018 gestart en het complex wordt in maart 2019 opgeleverd.

Nieuwe Es in Hengelose Es

We realiseren in de eerste fase 36 energiezuinige woningen in de woonbuurt Nieuwe Es. De ruime eengezinswoningen worden verhuurd in de sociale huursector. We verwachten deze vanaf juli 2019 op te leveren.

Bronforelstraat in Broek Noord

Op deze locatie in Broek Noord is Nijhuis bouw begonnen met de bouw van 12 grondgebonden eengezinswoningen. Deze woningen worden in 2019 opgeleverd.

Bornsche Maten

In 2018 maakten we definitieve prijsafspraken over de bouw van 24 sociale huurwoningen. De woningen worden gebouwd in de nieuwe wijk Esch Wonen en de verwachting is dat de woningen in december 2019 opgeleverd worden.

Nieuwstraat in Binnenstad Hengelo

Welbions kocht drie winkelpanden met bovenwoningen aan in 2018. De bovenwoningen knappen we flink op en de winkelpanden transformeren we naar ruimtes voor wonen en bedrijvigheid. Verwachting is dat deze in 2019 opgeleverd worden.

Elisabethstraat in de Nijverheid

Samen met Plegt Vos en Bemog ontwikkelen we een plan voor 40 koopwoningen en 22 sociale huurappartementen. Deze appartementen kunnen worden ingezet voor de doorstroom van ouderen uit de wijk de Nijverheid en voor oudere mensen die in een te slopen woning wonen aan de Mariastraat / Geerdinksweg. Het bestemmingsplan ligt begin 2019 ter inzage. Als er geen noemenswaardige zienswijzen binnenkomen, kan de bouw eind 2019 starten.

Marskant in Binnenstad Hengelo

In 2018 maakten we contractuele afspraken met de gemeente over de ontwikkeling van onze locaties aan de Marskant. Voor locatie Walhof zijn we in overleg met een marktpartij over verkoop. De kandidaat wil op deze locatie huisvesting voor ouderen met een beperkte zorgvraag realiseren. Locatie Thomasson ontwikkelen we tot appartementen en op locatie Beekstraat realiseren we grondgebonden woningen. De locatie van het voormalige politiebureau aan de Marskant verkopen we aan de gemeente.

Bloemenbuurt

Voor het project de Bloemenbuurt startten we in 2018 met planvorming. Van de 38 kabouterwoningen worden er 22 gerenoveerd en 16 gesloopt. Ook worden er 16 portieketagewoningen gesloopt. Op de vrijkomende grond ontwikkelen we 16 grondgebonden huurwoningen. Een deel van de grond wordt betrokken bij de voormalige Ten Anker-locatie en verkopen we aan de markt voor de ontwikkeling van vrije sectorwoningen.

4.7 Onderhoudsprojecten

In 2018 voerden we veel groot onderhoudswerkzaamheden uit, vaak in combinatie met levensduur verlengende maatregelen. We planden 359 woningen voor groot onderhoud met levensduurverlenging en nog eens 314 voor regulier groot onderhoud. Daarnaast is er een project van 67 woningen doorgeschoven van 2017 naar 2018.

Alle geplande werkzaamheden voor het reguliere groot onderhoud zijn in 2018 ook daadwerkelijk uitgevoerd. Voor het groot onderhoud met levensduurverlenging realiseerden we in 2018 ongeveer 290 woningen.

De werkzaamheden bij regulier groot onderhoud bestaan voornamelijk uit het vervangen van badkamers, toiletten en eventueel keukens. Verder is er aandacht voor brandveiligheid en inbraakveiligheid en soms worden andere planmatige onderhoudswerkzaamheden uitgevoerd. Hieronder enkele highlights van het groot onderhoud.

Hengelose Es Noord: groot onderhoud flatwoningen

In de Hengelose Es staan 344 splitlevel woningen, verdeeld over vijf flats. Hier startten we met een zeer omvangrijk groot onderhoudstraject met levensduurverlenging. De aanbestedingsresultaten in 2018 vielen fors tegen, dus moesten we de aanbestedingsprocedure afbreken en een aangepast plan uitwerken. Dit plan is opnieuw met de bewoners te bespreken.

Dit leidde tot vertraging van de geplande startdatum en daarom realiseerden we in 2018 slechts 30 van de geplande 96 woningen. De eindoplevering voor de zomer van 2020 verandert overigens niet; de 66 woningen die in 2018 niet opgeknapt zijn, lopen we in 2019 in.

De werkzaamheden bestaan onder meer uit het vervangen van de daken, kozijnen, hekwerken en liften, het verbeteren van de isolatie, brandveiligheid, ventilatie, geluidsisolatie en uitstraling van gevels en galerijen. Ook krijgen bewoners individuele bergingen en vervangen we de badkamer, het toilet en keukens en doen we asbestsanering. Na de werkzaamheden beschikken alle woningen over een energielabel A.



Groot onderhoud 'De Jeu' woningen regulier

In de wijken Hunenborg, Nijhofshoek en Zwavertshoek verbeteren we 198 zogenaamde 'De Jeu' woningen. 150 woningen krijgen regulier groot onderhoud, in de wijk Hunenborg selecteerden we 48 woningen voor een duurzaamheidspilot. Voor 2018 planden we er 128 en de overige voor 2019. In 2018 realiseerden we er 131 en daarnaast 12 gedeeltelijk.

De werkzaamheden voor de reguliere woningen bestaan voornamelijk uit het vervangen van de daken, gevels, kozijnen en badkamer, keukens en toilet. Daarnaast verbeteren we de ventilatie, isolatie en asbestsanering. Na verbetering beschikken de woningen over een energielabel A.

Duurzaamheidspilot 'De Jeu' woningen

Bij vier woonblokken van 12 woningen in de Hunenborg namen we naast het regulier groot onderhoud een aantal extra maatregelen op het gebied van duurzaamheid. Zo kunnen we leren van het energiezuinig maken van woningen. De kennis die we opdoen, kunnen we gebruiken in nieuwe groot

onderhoud projecten.

24 woningen verbeterden we naar een zogenaamde Nul-op-de-Meter woning. Dit betekent dat de woningen geen gasaansluiting meer hebben. De woning wekt onder bepaalde voorwaarden net zoveel energie op als dat er verbruikt wordt, gemiddeld over een jaar tijd.

Bij 12 woningen plaatsten we een ventilatiewarmtepomp in combinatie met een cv-ketel waardoor het gasverbruik minder wordt. Bij de andere 12 woningen is triple-glas en een warmteterugwininstallatie (wtw) aangebracht. De installatie voert verse lucht van buiten aan, warmt deze op en hergebruikt de warmte van de af te voeren vervuilde lucht.

Klein Driene: Josef Haydnlaan/ Schuberstraat

Op de hoek van de Josef Haydnlaan en de Schubertstraat bouwden we een voormalig woon- en winkelcentrum om tot een complex met 24 portiekwoningen met ieder twee slaapkamers. De 14 bovenwoningen knapten we flink op en de onderliggende winkelunits transformeerden we tot woningen en een ontmoetingsruimte voor de buurt.



Klein Driene: zogenaamde 2 op 1 woningen

In 2018 zijn de plannen voorbereid voor het groot onderhoud van 210 woningen. De bewoners stemden in met de plannen en de omgevingsvergunningen zijn verstrekt.

De werkzaamheden bestaan voornamelijk uit het vervangen van de daken, kozijnen, voegwerk, badkamer, toilet en keuken. Daarnaast verbeteren we de isolatie, ventilatie en brandveiligheid. Ook worden de balkons vergroot, vindt er asbestsanering plaats en de groenvoorziening wordt vervangen. Na verbetering beschikken de woningen over een energielabel A. In februari 2019 starten we met de werkzaamheden.

Bloemenbuurt: portieketagewoningen

In deze buurt namen we 54 portieketagewoningen onder handen. De werkzaamheden bestonden voornamelijk uit het vervangen van dakpannen, goten, voegwerk, kozijnen, badkamer, keuken en toilet. Daarnaast verbeterden de energieprestatie, inbraakveiligheid, brandveiligheid en ventilatie. Eind 2018 zijn deze werkzaamheden opgeleverd. Begin 2019 krijgen de bewoners de kans om zonnepanelen te laten plaatsen: de huurder betaalt dan een gebruiksvergoeding in ruil voor een lagere energierekening.

't Kotte: flatwoningen

In Tuindorp is eind jaren '40 van de vorige eeuw het eerste flatgebouw van Hengelo gebouwd. Dit gebouw met 18 woningen is opgeknapt met oog voor het verleden. De gevels, de raamindeling en gootdetails zijn na overleg met de gemeente in oude staat hersteld. Al het glas uit de houten kozijnen en de spouwmuurisolatie is vervangen. De kopgevels zijn ingepakt met een zogenaamde Sto-gevel; isolatie die aan de buitenzijde wordt aangebracht en afgewerkt wordt met steenstrips.

Aan de binnenzijde verbeterden we badkamer, keuken, toilet en ventilatie. Daarbij zijn ook direct riolerings- en asbesthoudende ventilatieleidingen in schachten vervangen. De bewoners kregen de kans om zonnepanelen te plaatsen en de helft van de woningen gebruikt inmiddels zonnepanelen. Begin 2019 brengen we de door de bewoners zo gewenste vergroting van de balkons aan.

Na deze werkzaamheden komt het gebouw op de gemeentelijke monumentenlijst.

4.8 Planmatig onderhoud

In 2018 is wederom veel planmatig onderhoud gedaan. Deze trajecten verlopen over het algemeen goed; aandachtspunt blijft het goed en tijdig informeren van bewoners.

Er is in 2018 ruim € 11,53 miljoen besteed aan planmatig (cyclisch) onderhoud. Het gaat om de volgende werkzaamheden in Borne en Hengelo:

- asbestsanering in 14 complexen
- buitenschilderwerk van 80 complexen;
- vervangen van dakbedekking op 11 complexen;
- schilderwerk (binnen) en vloerbedekking vervangen in trappenhuisen van 15 complexen;
- vervangen van keukens in 6 complexen;
- verbeteren van toilet en doucheruimten in 8 complexen;
- aanpassen en verbeteren van enkele liften. In 16 complexen en in 4 liften is de communicatie-unit aangepast
- vervangen van diverse cv-ketels door hr-ketels in 56 complexen
- verbeteren van de brandveiligheid in 8 complexen
- aanbrengen dakbeveiliging op 4 complexen
- herstellen bestrating in 8 complexen
- herstellen gevel/metselwerk in 3 complexen.

4.9 Asbest

Het onderwerp asbest had ook in 2018 onze aandacht. De asbestwetgeving is vanaf 1 januari 2017 veel strenger geworden. Dit heeft nog steeds een grote impact op verschillende projecten. De interne organisatie is op orde. Alle technische medewerkers hebben een asbestopleiding gehad en periodiek vinden er opfris-cursussen plaats. Zo zijn medewerkers goed op de hoogte van de asbestwetgeving en hoe ze moeten omgaan met het vermoeden van asbest in een pand. Ook houden we medewerkers op de hoogte van de laatste actuele arbo-aandachtspunten.

In onze woningen in Hengelo en Borne 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, steekproefsgewijs, asbestinventarisaties uit in een woning. Wanneer we bij zo'n steekproef toch nog op andere plekken asbest aantreffen, dan wordt dit direct gemeld bij onze asbestcoördinator. De asbestkaart wordt dan bijgewerkt en opnieuw aan de bewoner toegezonden.

Een groot asbest saneringsproject in de Kasbah is eind 2018 afgerond en er is nog een project in volle gang in de eengezinswoningen aan de Saterslostraat en omgeving. Hier worden cv-kastdeurtjes gesaneerd. Het gaat om 37 woningen in de wijk Noord. We informeren bewoners goed in het hele traject.

De investering voor asbestsanering in de woningen was in 2018 € 1,83 miljoen. Ongeveer 55% van dit bedrag werd besteed in groot onderhoudsprojecten, ruim 30% gebeurde bij mutatie en 15% is besteed aan het projectmatig saneren van asbest in de hoogste risicoklasse.

4.10 Vernieuwd Sociaal Statuut

Op 25 mei 2018 zetten Welbions en Ookbions een handtekening onder het vernieuwde Sociaal Statuut. In het Statuut staan afspraken over rechten en plichten van huurder en verhuurder bij sloop/nieuwbouw en woningverbeteringen. Er staan onder meer basisafspraken in over herhuisvesting en vergoedingen. Het Statuut is mede op verzoek van huurdersvereniging Ookbions geactualiseerd. Een belangrijke aanpassing voor huurders is de regeling van vergoedingen bij onderhoudswerkzaamheden. Zo is de vergoeding gemiddeld hoger en er is meer ruimte voor maatwerk. Ook zijn de vergoedingen gelijk getrokken voor huurders in Borne en Hengelo.



Claim huurders aanspraak op wettelijke verhuiskostenvergoeding

In juli 2018 ontvingen we een claim van huurders vanwege het niet krijgen van verhuiskosten bij renovatie. Lloyd advocaten uit Veendam heeft de claim ingediend namens 68 huurders in Veldwijk Noord, Klein Driene en Hunenborg. De huurders geven aan dat zij door renovatie noodgedwongen elders moesten logeren. Volgens Lloyd Advocaten hebben zij nog recht op een wettelijke vergoeding bij renovatie. Wij zijn ervan overtuigd dat we onze huurders goed hebben geïnformeerd en dat we qua vergoedingen juist hebben gehandeld, volgens het Sociaal Statuut.

Als onze huurders besluiten er een rechtszaak van te maken dan is het aan de rechter om hier over te oordelen.

5. Wonen waar je je prettig voelt

Kernopdracht 3

We werken samen met onze partners aan vitale wijken in Hengelo, Borne en omgeving. Vitale wijken bestaan uit een mix van verschillende soorten woningen en bewoners. Het is er schoon, heel en veilig.

5.1 De wereld om ons heen: sociaal culturele ontwikkelingen

Hoewel de Nederlandse economie weer goed draait ontstaat er meer en meer een tweedeling in de samenleving. Door passend toewijzen en de inkomensstoets kan minder worden gestuurd op differentiatie binnen wijken waardoor lagere inkomens meer geconcentreerd worden in bepaalde wijken en buurten. Het beleid in Nederland is meer gericht op zelfredzaamheid en burgerparticipatie. Er is een groep mensen die hier niet in mee kan. Overlast en verward gedrag neemt hierdoor toe. Dit zien we met name in wijken en buurten met een grote concentratie aan goedkope huurwoningen.

Complexiteit en individualisme

Door de complexiteit van de maatschappij, de vele en snelle verandering, ervaren wij dat mensen niet altijd meer aansluiten en afhaken. Zo wordt informatie niet gelezen, worden brieven niet geopend en doen mensen geen aanvragen voor zorg/begeleiding. Het individualisme maakt dat mensen anders in de maatschappij staan en vaak verwachten dat er gelijk hulp of een woning beschikbaar is. Sociale media hebben hier ook zeker een rol in.

Transitie in de zorg en samenwerking

Door de transitie in de zorg / welzijn zijn taken naar de gemeente overgeheveld. We merken dat gemeenten nog zoeken naar de beste werkwijze hierin. We zien een toename van personen die zelfstandig moeten wonen. Veel van deze mensen woonden voorheen in de 24 uren zorg. Dit zien we bij doelgroepen met lichamelijke beperkingen, geestelijke beperkingen (psychiatrie en niet-aangeboren hersenletsel) en bewoners met een licht verstandelijke beperking en ouderen.

Ouderen

De dubbele vergrijzing (meer mensen worden gemiddeld steeds ouder) maakt dat er een toename van het aantal ouderen is. Ouderen blijven/moeten langer zelfstandig wonen. Voordat zij verhuizen naar een verpleeghuis is hun fysieke en mentale gezondheid slechter dan voorheen. Toen konden ouderen verhuizen naar een verzorgingshuis, deze zijn er nu niet meer. We merken dat meer ouderen met dementie langer thuis wonen.

Innovatieve woonvormen

Er ontstaan nieuwe, collectieve woonvormen als gevolg van de veranderende samenleving, toename van zelfredzaamheid en om vereenzaming tegen te gaan. Dit kunnen woonvormen zijn voor alle levensfasen zoals tiny houses, knarrenhofjes en vormen van tijdelijk wonen.

5.2 Wat merken wij hier van in de praktijk

- De intensiteit en complexiteit van de problematiek is toegenomen. Waar we voorheen snel tot oplossingen konden komen, merken we in de praktijk dat bewoners op verschillende leefgebieden problemen ervaren. De inzet van wijkcoaches is veranderd, voor het voeren van gesprekken is vaak meer tijd nodig en het vraagt meer specialisme (omgaan met licht verstandelijk beperkten, dementie en psychiatrische aandoeningen).
- Overlastsituaties in wijken en buurten waar bemiddeling noodzakelijk is, verspreid over Borne en Hengelo. In 2018 waren er 69 aanmeldingen voor Buurtbemiddeling in Hengelo en 7 in Borne.
- Het aantal bewoners die hulp nodig heeft bij het zoeken naar geschikte woonruimte is toegenomen. In 2018 gaat het om ongeveer 45 aanvragen voor ondersteuning.
- Toename van het aantal personen met verward gedrag. De gezamenlijke aanpak van gemeente en partners moet nog vorm krijgen. In Borne zijn hier al gerichte stappen ondernomen, in Hengelo moet dit nog gebeuren.
- De groep met een licht verstandelijke beperking moet zelfstandig wonen maar heeft vaak niet de competenties en/of netwerk om dit op een goede verantwoorde manier te doen.

- We sloten 35 Woonplannen af (2017: 25). Dit zijn drie-partijen contracten tussen Welbions, huurder en zorgaanbieder. De wijkcoach heeft na het tekenen van een Woonplan drie vervolgesprekken met de huurder en de begeleidingspartij. Eén woonplan is vrijwillig beëindigd in overleg met de huurder en zorgpartij. De andere woonplannen lopen nog of zijn omgezet naar onbepaalde tijd.
- Het aantal vervuilde woningen neemt toe. Met partners zoals Mediant, GGD, gemeente en Wijkkracht maakten we een start om tot een gezamenlijke aanpak te komen. In 2019 werken we de aanpak verder uit, waarbij preventie en monitoring extra aandacht krijgen.
- Voor een aantal bewoners is het moeilijk om een geschikte, passende woning te vinden die aansluit bij hun woongedrag. We hebben niet alleen met de overlastgevende bewoner te maken maar zeker ook met hun directe woonomgeving. Overlast gebeurt niet alleen vanuit gedrag (onaangepast gedrag) maar ook vanuit de huurder zelf, door bijvoorbeeld overgevoeligheid voor prikkels.

5.3 Trainingen

In 2018 volgden collega's verschillende cursussen:

Dementie

Wijkcoaches, Woonconsulenten en Wijkbeheerders volgden deze cursus over hoe ze dementie herkennen en hoe je daar mee om kunt gaan.

Huiselijk geweld

Welbions deed mee aan een Europees project, gecoördineerd door Kadera. Het ging over het signaleren van huiselijk geweld en het doorverwijzen naar onder meer Veiligthuis. Kadera ontwikkelde samen met Aedes, Federatieopvang en de deelnemende corporaties een handleiding 'Signaleren van huiselijk geweld' voor corporaties. Binnen Welbions zijn ongeveer 100 medewerkers geschoold om huiselijk geweld te signaleren. De cursus is met veel enthousiasme en betrokkenheid gevolgd.

Vervuiling

We zien een toename van vervuilde woningen. Met Wijkkracht, GGD, gemeente Hengelo afdeling WMO en Handhaving en Mediant maakten we afspraken over onder meer hoe we hier een preventieve aanpak voor kunnen opzetten en hoe we na de schoonmaak kunnen blijven monitoren. Daarnaast zijn de Wijkcoaches en Woonconsulenten voorgelicht over verzamelen en hoarding (stoornis verzamelwoede) en hoe we hierin als corporatie kunnen handelen.

Aanpak lastige huurders

Advocatenkantoor VBTM organiseerde samen met vereniging WoON een bijeenkomst voor collega's van de aangesloten corporaties. We bespraken welke mogelijkheden er zijn en hoe we woonoverlast kunnen aanpakken.

5.4 Leefbaarheidsprojecten

Welbionsvisie voor alle wijken

We zijn in 2018 gestart om opnieuw naar onze buurten en wijken te kijken. We kunnen ons geld maar één keer uitgeven. Door de enorme duurzaamheidsopgave is er een nieuwe verdeling van ons budget nodig. De wijkvisie maken we met een open Welbions-bril, in gesprek met onze partners in de wijk. De wijkvisie is een praktisch document dat ons richting geeft voor de sociale en fysieke opgaven voor de aankomende jaren. Het gaat niet zozeer over ons dagelijkse werk in de wijken, maar juist over wat we samen met onze partners willen bereiken. In de wijkvisies kijken we naar betaalbaarheid & beschikbaarheid, leefbaarheid, kwaliteit van onze woningvoorraad en duurzaamheid. In 2019 hebben we voor alle wijken een Welbions-wijkvisie.

Ontmoetingsruimten

Om de leefbaarheid in onze buurten en wijken te verbeteren zetten we, waar nodig, in op georganiseerd en ongeorganiseerd ontmoeten. We doen dat op strategische plekken waar onze huurders wonen. Ontmoetingsruimtes zijn van belang en daarom stimuleren we het gebruik ervan, samen met onze maatschappelijke partners.

Kom Drienen in Klein Driene

Na maanden van voorbereiden opende op 23 november 2018 de Ontmoetingsruimte Kom Drienen in Klein Driene haar deuren. De tijdelijk aangestelde coördinator heeft met veel bevoegenheid bewoners weten te betrekken en te verbinden aan de ontmoetingsruimte op de kruising Josef Haydnlaan en Schubertstraat. Buurtbewoners kunnen hier bijvoorbeeld terecht om gereedschap uit de buurtgereedschapskast te lenen, men kan er samen koken en er zijn bewoners die een buurt(moes)tuin willen starten. Ook kunnen bewoners er terecht met vragen aan Wijkkracht en Welbions. De komst van de ontmoetingsruimte is mogelijk gemaakt door Bewonersoverleg (BOL) Klein Driene De Noork, Wijkkracht, gemeente Hengelo, Fuldauerstichting en Welbions. De officiële opening is in januari 2019.



Klein Driene Binnenste Buiten

Klein Driene is een mooie, ruim opgezette wederopbouw wijk met veel groen. Er ligt echter vaak zwerfafval op straat en rond afvalcontainers en de bewoners kunnen veel meer gebruik maken van het mooie groen in de wijk. Met de pilot Klein Driene Binnenste Buiten willen we onderzoeken hoe we bewoners kunnen activeren om zich in te zetten voor de leefbaarheid in de wijk. We selecteerden drie deelprojecten waar we mee aan de slag gaan: de buurtmoestuin, het verminderen van zwerfvuil en Dekkersveldje als ontmoetingsplek. Deze pilot doen we in Interreg-verband: we werken samen met Duitse partners in Emsdetten en Ahlen (gemeenten en corporaties), gemeente Hengelo en gemeente Enschede. Op deze manier kunnen we als één Euregio inspelen op grensoverschrijdende ontwikkelingen en vraagstukken zoals vergrijzing, sociale vraagstukken en duurzaamheid.

Aanpak personen met verward gedrag en woonoverlast

Gemeentes hebben de opdracht om een aanpak van personen met verward gedrag op te stellen. In Borne werkten de Wijkcoach en Coördinator sociaal actief mee aan een gezamenlijk aanpak, samen met partijen zoals politie en Wijkkracht. Er is een duidelijk verschil aangegeven tussen asociaal gedrag en verward gedrag. Het een heeft meer te maken met gedrag van bewoners dat niet acceptabel is en verward gedrag heeft te doen met zorg (een ziektebeeld). Er is voor beide soorten gedrag dan ook een aparte aanpak. Acties zijn bijvoorbeeld: één gezamenlijke aanpak (dus één situatie met één plan), gedragsaanwijzingen bij woonoverlast en de gemeente kan een woning (tijdelijk) sluiten bij ernstige overlast. De Wijkcoach neemt deel aan het Sociaal team van de gemeente Borne en we gaan door met het werken met Woonplannen.

Voor Hengelo moet de aanpak personen met verward gedrag en woonoverlast nog uitgewerkt worden. Er zijn wel eerste verkennende gesprekken geweest.

Korenbuurt: nieuwe bewonerscommissie

In mei 2018 zijn de vijf leden van de bewonerscommissie Korenbuurt geïnstalleerd. Samen met bewoners zijn er al acties uitgezet in de Korenbuurt zoals de activiteiten in de ontmoetingsruimte, afvalproblematiek en de onderlinge sfeer in het wooncomplex.

De bewonerscommissie is tot stand gekomen na twee bijeenkomsten eerder dat jaar. In februari 2018 zijn er twee bijeenkomsten georganiseerd door het Woonbond Kennis- en Adviescentrum (WKA) over de rol en de toegevoegde waarde van een bewonersvertegenwoordiging in een complex. Ook Ookbions en Welbions gaven een toelichting over het belang hiervan. Na de presentatie gingen bewoners met elkaar in gesprek. Het werd duidelijk dat huurders het belangrijk vinden om in gesprek te gaan met Welbions over onderwerpen die het complex aangaan en dat huurders ook invloed willen uitoefenen. In totaal bezochten ongeveer 50 huishoudens de bijeenkomst.

Brandveiligheid Fleminghof

Met de bewonerscommissie is in het najaar van 2018 een brandweeroefening gehouden met bewoners, gemeente en Welbions over hoe te handelen bij calamiteiten. Ook is in het Dijkhuis samen met de brandweer en Trivium voorlichting geven over de brandveiligheid.

Doe-dagen

Tijdens het groot onderhoud zijn in de Nijhofshoek en de Bloemenbuurt zijn opruimdagen georganiseerd. Op de zaterdag voorafgaand aan het groot onderhoud konden bewoners met hulp van Ter Wengel de zolders leeghalen. In de Sterrenbuurt zijn er opruimdagen van de bergingen gehouden samen met bewoners en het schoonmaakbedrijf Reerink.

Scoren in de wijk

In de Hengelose Es Noord is renovatie en nieuwbouw van woningen volop in gang. Er wonen ongeveer 3.000 bewoners in deze buurt. Welbions en FC Twente Scoren in de Wijk werken samen in de Hengelose Es om de leefbaarheid in de wijk te verbeteren. Zo is er een wijkkrant opgezet die vier keer per jaar uit komt, samen met de buurt wordt een natuurspeelplaats gerealiseerd en er wordt bekeken of het mogelijk is om een wijkpost op te zetten.

De Slinger

In 2018 was Welbions bij de jaarlijkse Slingerbeurs in De Gieterij. Hier worden matches gemaakt tussen vragen van organisaties en bedrijven. Welbions heeft tijdens deze slingerbeurs onder andere aangeboden om onze onderhoudsdienst in te zetten voor klussen en personeel van Welbions in te zetten bij een activiteit in een verzorgingshuis.

You give some - You get some

In de Nijverheid zijn in 2018 acht jongeren komen wonen die meedoen aan You give Some - You get some. Ze huren tijdelijk een woning die over enkele jaren gesloopt wordt. Hiervoor betalen ze een lagere huur en in ruil daarvoor doen ze vrijwilligerswerk in de buurt. De jongeren lopen 's avonds bijvoorbeeld een rondje door de wijk en helpen met het groenonderhoud in de straat. Op 16 juni organiseerden ze samen met Bewonersbedrijf Noaberwijk Nijverheid een tuintjes doe-dag. De jongeren staken samen met de oudere buurtbewoners hun handen uit de mouwen.



6. Samen kom je verder

Randvoorwaarde 1

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, co-makers en andere woningcorporaties met wie we onze ambities kunnen waarmaken. Dat doet een ieder vanuit zijn eigen expertise, rol en verantwoordelijkheid.

Van stakeholdermanagement naar stakeholderdialoog

Eind 2018 evalueerden we intern ons stakeholdermanagement uit 2016. We concludeerden dat we op de goede weg zijn, wel is er behoefte aan meer structureel 'buiten naar binnen' halen. Het gaat dan enerzijds om feedback op ons functioneren: wat gaat goed in de samenwerking en wat kan beter? Anderzijds gaat het om input voor de uitvoering van ons werk. In één-op-één gesprekken met onze maatschappelijke partners en onze co-makers halen we de feedback op over de samenwerking. In een themabijeenkomst willen we de inhoudelijke input ophalen. Door met verschillende stakeholders tegelijk in gesprek te gaan ontstaat een andere dynamiek dan in een één-op-één gesprek. Kortom, we gaan van stakeholdermanagement naar stakeholderdialoog. De gesprekken en bijeenkomsten leveren direct relevante informatie voor ons 'bod', de nieuwe prestatieafspraken 2020/2021 en voor onze kaderbrief 2020.

Huurdersbelangenvereniging Ookbions

Huurdersbelangenvereniging Ookbions is voor ons een belangrijke gesprekspartner. Met de invoering van de Woningwet is de positie van huurdersverenigingen verstevigd. We vinden het belangrijk dat Ookbions met ons meedenkt over beleid, prestatieafspraken en specifieke thema's.

In 2018 vergaderden we negen keer met elkaar. Onderwerpen die we onder andere bespraken zijn:

- De huurverhoging 2018. Ookbions bracht een gedegen advies uit en op basis hiervan pasten we de voorgestelde huurverhoging op twee onderdelen aan.
- Het serviceabonnement. Voor het uniformiseren en optimaliseren van het serviceabonnement bracht Ookbions haar advies uit. De voorgestelde aanpassingen zijn overgenomen.
- De kaderbrief 2018 en 2019 zijn met Ookbions besproken. De kaderbrief is onderlegger voor de begroting, de organisatiedoelen en de afdelingsplannen.
- Welbions rapporteerde over het klachtenmanagement binnen de organisatie. Het gaat om de afhandeling van klachten van huurders, via de Regionale Klachtencommissie, de Huurcommissie en de Geschillencommissie Warmtelevering.
- De evaluatie van het convenant Huurschulden tussen Welbions, gemeente Hengelo en BudgetAlert is besproken.
- Het Sociaal Statuut is besproken met Ookbions en op onderdelen aangepast. Op de ingediende instemmingsaanvraag gaf Ookbions haar akkoord.
- Op de verkoop van het woongebouw de Pellehof in Hengevelde adviseerde Ookbions positief.
- Het jaarverslag 2017 en de begroting 2018 zijn besproken met Ookbions.
- Ookbions is geïnformeerd over het woningbehoefteonderzoek onder jongeren in Borne en Hengelo.
- Het project 't Knelpunt is tussentijds geëvalueerd en de VoorzieningenWijzer is als pilot ingezet.

Gemeente Hengelo en gemeente Borne

2018 was het jaar van de verkiezingen. Welbions is in 2018 actief in gesprek geweest met de (deels) nieuwe gemeenteraden, samen met de wethouder, betrokken ambtenaren en Ookbions. Het doel was om hen te laten zien welke thema's belangrijk zijn en voor welke dilemma's we staan. Voor Borne en voor Hengelo organiseerden we telkens een eigen bijeenkomst:

- Na de verkiezingen nodigden we de gemeenteraad van Borne en van Hengelo uit voor een introductie in de volkshuisvesting. Het doel was om hen wegwijs te maken in het speelveld van de corporatie.
- In september 2018 reden we door onze buurten en wijken met de raadsleden. Zo kregen ze een beeld van wat wij doen op de thema's betaalbaarheid, leefbaarheid, duurzaamheid, wonen en zorg, nieuwbouw en levensduurverlenging.
- In november 2018 spraken we de raden over de thema's leefbaarheid en vastgoedsturing om hen een kijkje in de keuken van Welbions te geven.

Tussen huurdersbelangenvereniging Ookbions, gemeente Borne/Hengelo en Welbions vindt structureel overleg plaats. We bespreken de voortgang van de prestatieafspraken 2018 en 2019 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 schuift als agendalid aan bij het Bestuurlijk Overleg in Borne en Hengelo.

Prestatieafspraken 2018 en 2019

Welbions bracht in juni 2017 een 'bod' uit op de Woonvisie van de gemeente Hengelo en gemeente Borne. We maakten vervolgens prestatieafspraken voor twee jaar: 2018 en 2019. De cyclus van twee jaar bevalt alle partijen goed. Wel bespraken en evalueerden we de prestatieafspraken in 2018 met huurdersvereniging Ookbions, gemeente Hengelo en gemeente Borne.

Doorkijk

Voor 1 juli 2019 brengen we opnieuw een bod uit op de vastgestelde Woonvisie van Hengelo en Borne. We bereiden het 'bod' voor met Ookbions. Op basis van het uitgebrachte 'bod' maken we nieuwe prestatieafspraken voor 2020 en 2021.

Bewonerscommissies en bewonersoverleg

Met de ongeveer 70 bewonerscommissies hebben de wijkcoaches van Welbions structureel contact en overleg over de directe woon- en leefomgeving, servicekosten en onderhoud. Bij grootschalige onderhouds- en nieuwbouwprojecten besteden we veel aandacht aan het betrekken van huurders bij de planvorming en de uitvoer 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!



Buurtbedrijven

Noaberwijk Nijverheid

In 2018 hebben we een samenwerkingsverband opgezet tussen buurtbedrijf, Welbions en deelnemers van You give some, You get some. Het buurtbedrijf vervult hierin een prima rol door werkzaamheden te coördineren en weg te zetten, waarbij deelnemers You give some, You get some het werk uitvoeren. Een groot aantal tuinen en achterpaden worden daardoor beter onderhouden. Ook dragen deelnemers bij aan tegengaan van eenzaamheid bij ouderen.

Beflo BV

Buurbedrijf Berflo BV heeft voor Welbions in 2018 lampen vervangen in wooncomplexen en een signalerende functie gehad op gebied van schoon, heel en veilig in de Berflo Es

WoON Twente

WoON is een samenwerkingsverband en netwerk van 15 actieve corporaties in Twente, waaronder Welbions. Professionals delen kennis en werken samen aan de (bovenlokale) thema's Regionale Woningmarkt, Duurzaamheid, Sociaal Domein, Governance en Huurdersparticipatie. Harry Rupert is actief als trekker van de focusthema's Duurzaamheid en Sociaal Domein en Eric Markvoort is bestuurslid van WoON. In november bezocht een afvaardiging vanuit de werkgroep Wonen & Zorg van WoON de ontmoetingsruimte Kom Drienen. Daarnaast waren er twee bijeenkomsten met leden van alle Twentse huurdersorganisaties bij Welbions vanuit de werkgroep Huurdersparticipatie. Er waren bestuurlijke afstemmingsmomenten met wethouders van centrumgemeenten en bestuurders van IZO Twente. Ook was er vanuit WoON een Kenniscafé bij Welbions rondom het thema Duurzaamheid.

Hartwerk

In 2018 is een droom voor 11 werkzoekenden met een afstand tot de arbeidsmarkt werkelijkheid geworden. Ze gingen aan de slag bij Bribus, Dura Vermeer, Geas, Voskamp Groep en Welbions. Hier krijgen ze de kans om werkervaring op te doen en een diploma te halen, met als einddoel een vaste baan. Welbions nam het initiatief voor dit project en het heeft de naam Hartwerk meegekregen. Het concept blijkt na ruim twee jaar succesvol. We realiseerden meerdere trajecten en bemiddelingen naar werk binnen de aangesloten bedrijven en daarnaast is de groep deelnemende bedrijven uitgebreid met Donkergroen, groenonderhoudsbedrijf uit Hengelo en Installatiebedrijf Klein Poelhuis, eveneens uit Hengelo.



7. Een flexibele en vitale organisatie

Randvoorwaarde 2

Welbions is de enige woningcorporatie van en voor de gemeente Hengelo en Borne. 1 op de 4 bewoners woont in een woning van Welbions. Woningzoekenden en huurders zijn op ons aangewezen. Van deze positie zijn we ons bewust. Wij willen dat onze huurders ons waarderen als betrokken mensen waar je van op aan kunt. Een noaber voor jou en je buurt! We staan voor en naast onze huurders in onze wijken en knokken voor voldoende betaalbare woningen voor onze doelgroep! Met 148 medewerkers werken we hier dagelijks aan.

7.1 Planning & control

Ondernemingsplan en Kaderbrief 2019

Samen met huurders en partners maakten we het ondernemingsplan 2018 - 2022. Dit plan vormt de basis voor de jaarlijkse kaderbrief. In de kaderbrief staan de belangrijkste aandachtsgebieden en financiële kaders voor het komende jaar. Het is de onderlegger voor de begroting, de organisatiedoelen en de afdelingsplannen. Binnen de kaders hebben de medewerkers van Welbions, zowel individueel als in (project)teams, speelruimte waarbinnen ze hun werk uitvoeren.

Meerjarenbegroting

De meerjarenbegroting is de financiële weergave van het beleid van Welbions. Leidend hierbij zijn het ondernemingsplan 2018-2022 'Doen wat nodig is!', de vastgestelde beleidsuitgangspunten en de kaderbrief. De meerjarenbegroting wordt vastgesteld door het bestuur en goedgekeurd door de Raad van Commissarissen.

Tertiaal rapportage

Eens per vier maanden rapporteren wij over de voortgang van de resultaatgebieden die we in de kaderbrief en begroting hebben vastgesteld. Ook de operationele zaken komen hierin aan bod. De tertiaal rapportage is gericht aan MT en RvC. Trends worden besproken en er worden, indien nodig, maatregelen genomen.

Jaarverslag en jaarrekening 2017

Het volkshuisvestingsverslag en de geconsolideerde en vennootschappelijke jaarrekening over 2017 van Welbions zijn tijdig ingediend bij Aw. Het volkshuisvestingsverslag en de jaarrekening 2017 van Welbions zijn op 18 juni 2018 vastgesteld en goedgekeurd. De accountant sprak een positief oordeel uit over het getrouwe beeld van het vermogen en het resultaat.

7.2 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 periodieke managementrapportages.

Risicobereidheid

Uit onze missie blijkt direct onze maatschappelijke rol en ambitie. We zijn ondernemend en in de realisatie van onze doelstellingen werken we samen met andere partijen. Dit geeft ook meteen het belang van goed risicomanagement aan voor onze organisatie. Niet voor niets wordt vaak gezegd dat je als ondernemer risico's moet nemen. Het nemen van risico's past binnen onze bedrijfscultuur, als deze risico's bewust worden genomen en het maximale niveau van risico dat Welbions wil lopen, niet overschrijdt. Dit maximale niveau van risico, ook wel 'risk appetite' genoemd, is de mate van risico die Welbions accepteert bij het realiseren van haar doelstellingen. Wij hanteren als richtlijn dat het zonder expliciete toestemming van het bestuur niet is toegestaan om risico's te nemen of te lopen die:

- een (ernstige) aantasting kunnen betekenen van het imago en de integriteit van Welbions als betrouwbare partner in de maatschappelijke volkshuisvesting;
- kunnen leiden tot een (ernstige) aantasting van het eigen vermogen van Welbions, als gevolg waarvan de continuïteit op korte of langere termijn in gevaar komt. Als richtlijn wordt hierbij

gehanteerd, dat een medewerker van Welbions zonder toestemming van het bestuur geen risico's mag nemen, die voor Welbions een nadelig financieel resultaat tot gevolg kunnen hebben en/of dat groter zijn dan in het procuratiereglement is vastgelegd. Ook de bevoegdheden van het bestuur zijn begrensd en vastgelegd in de statuten en het bestuursreglement.

Risico's die zich kunnen voordoen worden altijd beschouwd vanuit de noodzaak tot verantwoord handelen en de rol die Welbions hierin kan, mag en wil nemen.

Soft controls

Het omgaan met risico's is mensenwerk. Het uiteindelijke handelen van onze collega's wordt bepaald door hun integriteit, motivatie, bewustzijn, normen, waarden, kennis en communicatievaardigheden. De samenhang met de omgeving waarin zij werken is bepalend voor wat er daadwerkelijk gebeurt. De afgelopen jaren is volop geïnvesteerd in de cultuur- en gedragsaspecten bij Welbions. Voorbeelden zijn: 'Welbions Toekomstgericht', 'Happi'-gesprekken, kritisch kijken naar de ontwikkeling en performance van de medewerkers, verantwoordelijkheden laag in de organisatie leggen waarbij fouten mogen worden gemaakt en het vergroten van het persoonlijk leiderschap van de medewerkers. Van externe partijen krijgen we vaak te horen dat Welbions een open cultuur heeft.

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.

De integriteitscode, die samen met medewerkers is opgesteld, dient als handleiding voor onze zakelijke 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 integriteitscode is in 2018 geëvalueerd en vervolgens aangepast.

Een medewerker die een vermoeden van een misstand wil melden kan dit op een veilige en duidelijke wijze doen. Daarom is een klokkenluidersregeling vastgesteld. Hierin staat beschreven wat een medewerker moet doen als er sprake is van een misstand, fraude of andere ernstige ongeregeldeheden. Ook deze is in 2018 geëvalueerd en aangepast.

Welbions wil elke vorm van belangenverstrengeling tussen de organisatie en het bestuur vermijden. Om deze reden moet de Raad van Commissarissen altijd goedkeuring geven aan transacties waarbij mogelijk sprake zou kunnen zijn van tegenstrijdige belangen van een bestuurder. Hetzelfde geldt voor transacties die van materiële betekenis kunnen zijn voor Welbions en/of het bestuur. Het bestuur verklaart dat zich in 2018 geen tegenstrijdige belangen hebben voorgedaan.

Terugblik risico's 2018

Jaarlijks stelt Welbions een risicokaart op. De risicokaart komt tot stand door interviews met de bestuurders, managers, teamleiders en coördinatoren. Daarnaast is rekening gehouden met de bevindingen van de externe accountant, de Autoriteit Woningcorporaties, het Waarborgfonds Sociale Woningbouw en de visitatiecommissie.

De risicokaart is geen statisch en bureaucratisch instrument. De aandacht voor risico's is een continu proces. Door expliciet stil te staan bij de mogelijke risico's bij voorstellen, nieuwe initiatieven, projecten, gedragingen etc. wordt risicomanagement een levend proces. Het omgaan met risico's is mensenwerk.

In de risicokaart 2018 stonden onderstaande zes onderwerpen centraal:

1. Informatiemanagement
2. Het voordoen van een calamiteit
3. Dienstverlening aan de klant
4. Personeel
5. Doorontwikkeling vastgoedsturing
6. Wet- en regelgeving

De overall conclusie is dat de genoemde beheersmaatregelen in de Risicokaart 2018 goed zijn opgepakt. Hieronder een toelichting:

Informatiemanagement

Informatiemanagement gaat over het managen van de informatie zelf, de techniek en de sociale infrastructuur. De ICT-ontwikkelingen gaan razendsnel en maken de samenleving – en alle spelers daarin – op een nieuwe manier kwetsbaar. Organisaties moeten zich continu aanpassen aan de snelle veranderingen. En voor ons is informatie van levensbelang. Deze afhankelijkheid betekent ook kwetsbaarheid. Veilige netwerken en informatiesystemen zijn van het allergrootste belang. Hackers, virussen, spam, phishing, oplichting en piraterij zijn aspecten waar we rekening mee moeten houden. Door storingen kan cruciale informatie verloren gaan of in verkeerde handen terecht komen.

Algemene verordening gegevensbescherming (AVG)

In 2018 is veel tijd en energie besteed aan de implementatie van de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG). Er vond een nulmeting plaats en daaruit zijn diverse aandachtspunten gekomen. Veel aandachtspunten zijn opgepakt en afgewikkeld, denk aan het opstellen van een privacy statement, een privacybeleid en een datalekprotocol. Daarnaast is uitgebreid aandacht geschonken aan bewustwording, zoals het geven van toelichtingen over de AVG in personeelsbijeenkomsten, intranetberichten, phishing mail test, posteractie Fokke & Sukke en een quiz over AVG. Eind 2018 wordt nog verder gewerkt aan de totstandkoming van het verwerkingsregister en het informatiebeveiligingsplan.

In het najaar 2018 zijn projecten gestart om de management & stuurinformatie op de afdelingen te verbeteren en de informatiebeveiliging te verbeteren. Deze projecten lopen door in 2019 en zijn zo belangrijk dat het onderwerp informatiemanagement terugkomt in de risicokaart 2019.

Calamiteiten

Een calamiteit kan leiden tot ernstige (persoonlijke en materiële) schade en imagoschade voor Welbions. Voor 2018 waren twee beheersmaatregelen opgenomen, namelijk het oefenen op een crisissituatie (afgerond) en het opstellen van een checklist voor asbest (afgerond). Een calamiteit kan ons altijd overkomen en we moeten daarop voorbereid zijn om adequaat te kunnen reageren. Welbions heeft daarom een calamiteitenteam. Het calamiteitenteam handelt zoals vastgelegd in het document 'Handleiding bij calamiteiten Welbions'. Een calamiteit, bijvoorbeeld een grote brand in een wooncomplex of grote schade aan wooncomplexen door extreme weersomstandigheden kan altijd gebeuren en komt daarom terug als risico in 2019.

Dienstverlening aan de klant

We besteedden in 2018 volop aandacht aan het verbeteren van de dienstverlening aan de klant. We maakten bijvoorbeeld een klantreis, stelden een klantvisie op, verbeterden de klanttevredenheid (KWH), verbeterden het klachtenmanagement, stelden een strategisch communicatieplan op en volgde actief sociale media. Gezien de gemaakte stappen in de afgelopen jaren en de bereikte resultaten (zoals een hogere KWH-tevredenheidsscore) is besloten om het onderwerp van de risicokaart 2019 af te halen.

Personeel

In de afgelopen periode is onder meer met het project 'Welbions dóór ontwikkeling' onderzocht of de huidige organisatiestructuur, het aantal leidinggevenden en de manier van leidinggeven, nog ondersteunend is aan de ontwikkeling die de organisatie doormaakt. Het bestuur besloot in ieder geval met één laag leidinggevenden onder het bestuur te gaan werken. Deze doorontwikkeling van de organisatie leidt tot veranderingen en daarom is het een belangrijk aandachtspunt voor 2019.

Doorontwikkeling vastgoedsturing

Een corporatie met een goed geformuleerde portefeuillestrategie, gebaseerd op een gedegen analyse van de omgeving en rekening houdend met de financiële randvoorwaarden, is beter in staat te sturen op de (volkshuisvestelijke) prestaties die men wil bereiken. Hierdoor is de voorspelbaarheid en stabiliteit van de (lange termijn) financiële resultaten groter.

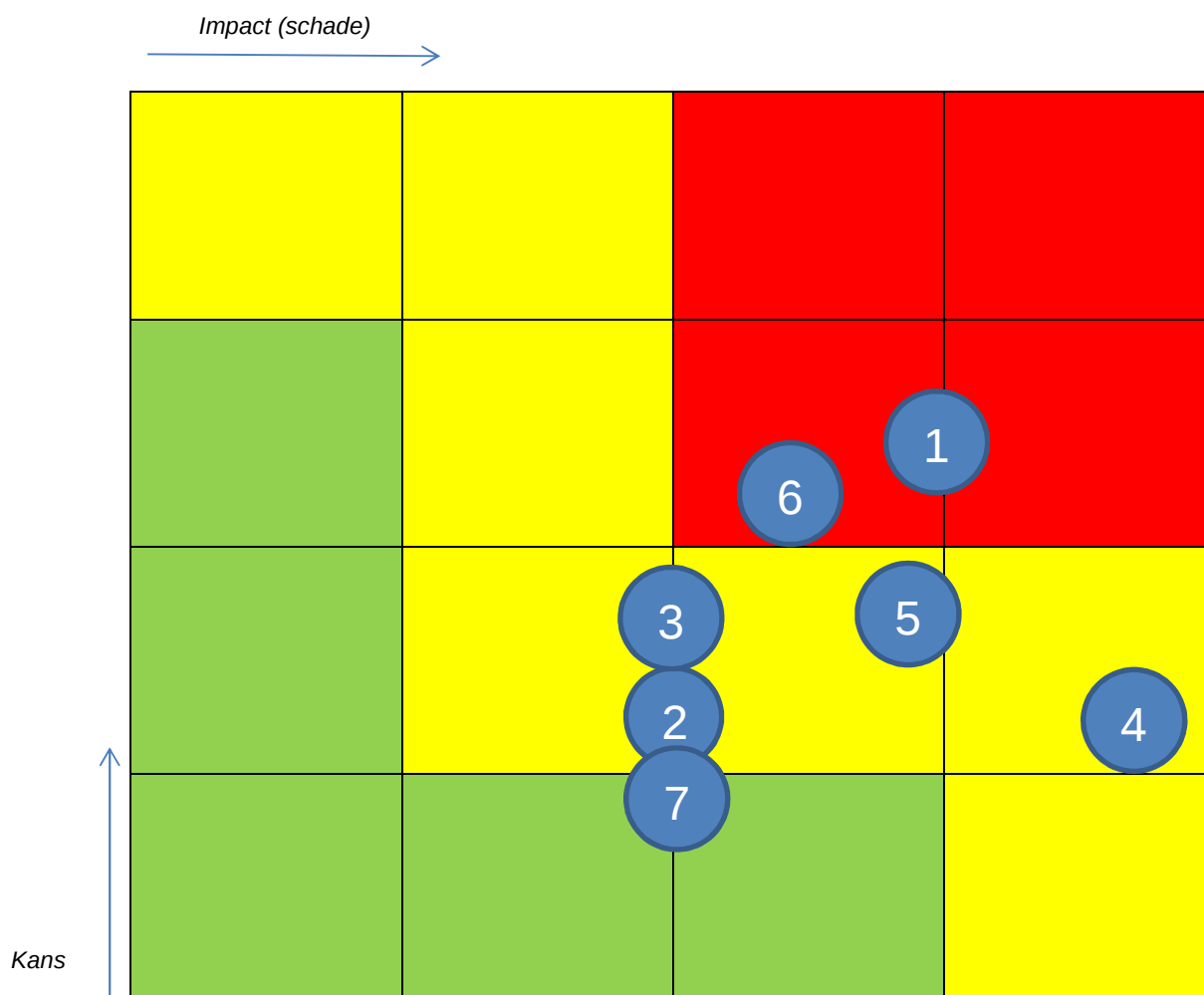
In 2018 is de wensportefeuille opgesteld, het investeringsstatuut aangepast, uitgangspunten voor niet-daeb vastgesteld en is gestart met assetmanagement. De uitgevoerde beheersmaatregelen leidden ertoe dat het risico voor 2019 is afgeschaald naar de gele categorie (van hoog naar gemiddeld risico).

Wet- en regelgeving

De genoemde beheersmaatregelen in de risicokaart 2018 zijn allemaal opgepakt of gerealiseerd. Denk aan het actualiseren van de integriteitscode en klokkenluidersregeling en het uitvoeren van audits. De wet- en regelgeving is continu in ontwikkeling en daarom blijft het een belangrijk risicothema voor 2019 (gemiddeld risico).

Vooruitblik risico's 2019

In 2018 vond een uitgebreide risicoanalyse plaats en deze analyse leidde tot een nieuwe risicokaart. Uit de risicoanalyse zijn de zeven belangrijkste risico's voor het jaar 2019 gehaald. In onderstaand schema zijn de risicoscores op de desbetreffende onderwerpen weergegeven:

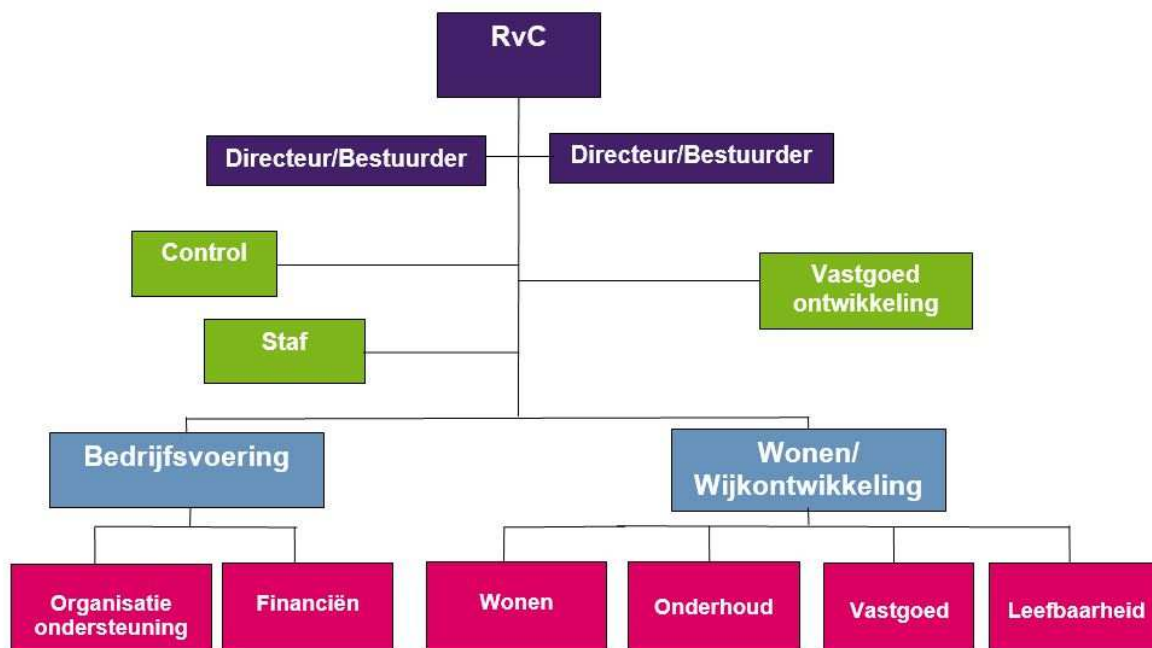


1. duurzaamheid (door dilemma betaalbaarheid versus duurzaamheid zie pagina 9)
2. doorontwikkeling van de organisatie
3. doorontwikkeling van de vastgoedsturing
4. het voordoen van een calamiteit
5. wet- en regelgeving
6. informatiemanagement
7. aanbesteden en inkopen

In de risicokaart 2019 zijn de bovengenoemde risico's verder uitgewerkt en zijn de beheersmaatregelen in kaart gebracht om de risico's te beheersen of te beperken.

7.3 Organisatie

Organisatiestructuur



Bovenstaand organogram geeft de organisatiestructuur per 31 december 2018 weer. Dit is een tijdelijke structuur, voor de transitie naar een nieuwe organisatiestructuur binnen het traject 'Welbions dóór Ontwikkeling'.

De organisatiestructuur veranderde in 2018 op enkele punten door het vertrek van de manager Staf, door het accepteren van een nieuwe, interne functie door de manager Wonen en het vertrek van de manager Wijkontwikkeling. Het team Vastgoedontwikkeling kreeg een aparte positie om zo de productievoortgang op projecten prioriteit te geven.

Vooruitlopend op het traject 'Welbions dóór Ontwikkeling' is besloten om drie vacante managementfuncties niet structureel in te vullen maar om hier tijdelijk op te anticiperen. Dit resulteerde in de volgende oplossingen:

Staf: vooralsnog geen managementinvulling. Voor de meer specifieke HR-vraagstukken die de manager Staf deed doen we een beroep op een externe HR-professional, met name voor het traject 'Welbions dóór Ontwikkeling';

Wonen & Wijkontwikkeling (excl. Vastgoedontwikkeling): één interim-manager voor beide afdelingen.

Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen (RvC) fungeert als statutair toezichthoudend orgaan. De RvC heeft ook een adviserende rol en klankbordfunctie voor het bestuur. Op 31 december 2018 bestond de RvC uit 6 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: Harry Rupert en Eric Markvoort. Harry Rupert is sinds 2005 directeur-bestuurder en is voor onbepaalde tijd benoemd. Eric Markvoort is sinds 2007 directeur-bestuurder en is voor onbepaalde tijd benoemd. Beiden vervullen ze geen nevenfuncties die in strijd zijn met de belangen van Welbions. De nevenfuncties staan vermeld op pagina 61.

Taakverdeling bestuurders

De bestuurders hebben de volgende aandachtsgebieden:

Harry Rupert is bestuursvoorzitter en verantwoordelijk voor de aansturing van de afdelingen Staf (Beleid, Communicatie en HRM), Bedrijfsvoering en Control. De bestuursvoorzitter is ook het eerste aanspreekpunt voor de ondernemingsraad en is aanwezig bij de auditcommissie Raad van Commissarissen en de treasurycommissie.

Eric Markvoort is lid van het bestuur en verantwoordelijk voor de aansturing van de afdelingen Wonen en Wijkontwikkeling. Eric Markvoort is het eerste aanspreekpunt voor huurdersbelangenorganisaties en onderhoudt de bestuurlijke contacten met de wijkorganisaties.

De bestuursleden informeren elkaar voortdurend en tijdig over interne en externe ontwikkelingen die plaatsvinden binnen het eigen taakgebied. Het bestuur streeft naar unanieme besluitvorming met draagvlak van het managementteam en draagt gezamenlijk de verantwoordelijkheid voor de bestuursbesluiten. De bestuursvoorzitter formuleert de voorgenomen besluiten. Bij het staken van de stemmen heeft de bestuursvoorzitter een doorslaggevende stem.

Permanente Educatie (PE) bestuurders 2018

De bestuurders zijn verplicht om in de periode 2016-2018 minimaal 108 PE-punten te behalen. De bestuurders behaalden het volgende aantal PE-punten:

Naam bestuurder	Aantal behaalde PE-punten over 2016	Aantal behaalde PE-punten over 2017	Aantal behaalde PE-punten over 2018	Totaal aantal PE-punten over 2016-2018
Harry Rupert	76,5	61,5	29,0	167,0
Eric Markvoort	116,5	22,0	12,0	150,5

'Welbions dóór Ontwikkeling'

Om te kunnen blijven voldoen aan de continu veranderende samenleving, moeten we blijven mee-veranderen. Hierbij willen en moeten we rekening houden met (respect voor) het verleden, de mogelijkheden van dit moment, het adaptatievermogen van de organisatie en de mensen die er onderdeel van uitmaken. Het gaat hier om een continu proces dat nooit af is en altijd in ontwikkeling zal blijven. Wat de situatie ook is, we moeten altijd datgene doen wat binnen de mogelijkheden het beste is voor de huurder. Kortom: *'Doen wat nodig is!'*

Welbions doorliep de afgelopen jaren verschillende trajecten en projecten onder de noemer *'Welbions toekomstgericht.'* Deze periode heeft vele inzichten, ervaringen en overtuigingen opgeleverd die aan de basis staan van het ondernemingsplan 2018-2022. Met dit ondernemingsplan is ook het startschot gegeven voor de volgende opgave met bijbehorende kaders:

de Context: *Doen wat nodig is!*

de Beweging: *Naar één laag leidinggevend;*

de Opgave: *'Het vinden van de juiste vorm, structuur én invulling van de Welbions-organisatie om altijd zo optimaal mogelijk te kunnen (blijven) doen wat nodig is!'*

de Aanpak: *'Bottum up'*

het Resultaat: *Overzichtelijk, uitlegbaar & werkbaar*

Deze opgave is als project uiteengezet waarbij drie thema's en resultaatgebieden zijn benoemd. Deze thema's zijn belegd bij (elkaar overlappende) werkgroepen: 1. Processen, 2. HRM en 3. Besluitvorming. Heel concreet werken deze drie werkgroepen aan een aantal producten zoals: een voorstel tot een 1. organisatiestructuur, 2. een nieuw functieprofiel voor leidinggevend en 3. hoofdlijnen voor een nieuw, verantwoord besluitvormingsproces.

Het project 'Welbions dóór Ontwikkeling' is in juni door de directie formeel in opdracht gegeven aan een projectteam bestaande uit drie personen die ieder een werkgroep voorzitten. De werkgroepen zijn vervolgens evenwichtig samengesteld met de huidige leidinggevend, aangevuld met direct

betrokkenen per resultaatgebied. Niet in de laatste plaats: de gehele organisatie is benaderd, bevraagd en in staat gesteld om een bijdrage te leveren aan de verschillende werkgroep resultaten.

'Welbions dóór Ontwikkeling' heeft als project een doorlooptijd tot en met het eerste kwartaal van 2019. In deze periode neemt de directie een besluit over de geleverde producten door de drie werkgroepen. Daarna worden deze ingevuld (de organisatiestructuur), bemenst (de leidinggevendenden) en geïmplementeerd (besluitvormingsproces). Van hieruit begint de doorontwikkeling pas echt. Zoals gezegd: het gaat om een continu proces!

Strategisch Communicatieplan 2018 - 2022

Communicatie gebeurt overal en is van iedereen. We willen als organisatie met een duidelijk en helder verhaal naar buiten treden en aan de andere kant goed luisteren wat er speelt in onze omgeving. Alleen zo kunnen we doen wat nodig is.

Op basis van het ondernemingsplan, gesprekken met collega's en verschillende rapporten en documenten is een strategisch communicatieplan ontwikkeld. Het beschrijft drie thema's die de komende jaren centraal staan in de communicatie en hoe we daarmee aan de slag gaan.

1. Laten zien waar Welbions voor staat

In Borne en Hengelo zetten we de spotlight op dat wat Welbions doet en hoe we dit bereikt hebben. We mogen trotser zijn op de bijzondere dingen die we doen. Ook willen we openheid geven en verantwoording afleggen over wat we doen en hoe we dat doen. Dit draagt bij aan het beeld dat onze omgeving van ons en de gehele corporatiebranche heeft.

2. Communicatievisie ontwikkelen die bijdraagt aan het realiseren van onze duurzaamheidsopgave

We staan voor een pittige duurzaamheidsopgave: onze woningen moeten in 2050 CO2 neutraal en aardgasloos zijn. Om deze opgave waar te maken zetten we flink in op duurzaamheid. Een belangrijk aandachtspunt voor communicatie is dat 70% van de huidige bewoners moet instemmen met de duurzame investeringen in de woningen bij groot onderhoud.

Ook als organisatie moeten we met duurzaamheid aan de slag, we willen collega's bewustmaken van hun eigen gedrag en laten nadenken over hun bijdrage aan de duurzaamheidsopgave. Vanuit Welbions hebben we een voorbeeldrol richting onze huurders. De Taskforce Duurzaamheid speelt in deze ontwikkelingen een belangrijke rol.

3. Een communicatieve organisatie: verbinden

Om de drie kernopdrachten uit het ondernemingsplan te kunnen uitvoeren moeten we doen wat nodig is. Dat doen we door als organisatie met een helder verhaal naar buiten treden en aan de andere kant door goed te luisteren naar wat er speelt in onze omgeving. De communicatieve organisatie is geen project met een begin en een einde, net als veranderingen in de maatschappij is het een continu proces. Het gaat om verbinden. En dat is niet alleen de taak van de communicatie-afdeling, dit moeten alle collega's van Welbions kunnen en willen. Omgevingssensitiviteit en wendbaarheid zijn hierbij van groot belang.

7.4 Personele zaken

Arbo

De Arbo-commissie is in 2018 vier keer bij elkaar gekomen. Er is gesproken over de interne verbouwing, ergonomie, BHV en het Interventieteam. De klimaatbeheersing was een speerpunt uit het medewerkersonderzoek van eind 2016. Tijdens de verbouwing is dit aangepakt. Wat ergonomie betreft zijn alle bureaustoelen vervangen en hierbij is ook aandacht geweest voor een juiste houding op de werkplek. In 2018 vond één ontruimingsoefening plaats. We zien een toename van huurders met lastig en agressief gedrag. Wij professionaliseerden ons interventieteam zodat medewerkers meteen worden bijgestaan als er sprake is van een dreigende situatie.

Opleidingen

Welbions vindt het belangrijk dat medewerkers zich blijven ontwikkelen en stimuleert dit door de mogelijkheden bij medewerkers onder de aandacht te brengen. Alleen zo kun je als organisatie meebewegen in de veranderende maatschappij en bijblijven op het gebied van wet- en regelgeving.

Dit kan op verschillende manieren zoals opleiding, coaching en stagelopen. In 2018 heeft Welbions € 144.558 geïnvesteerd in opleidingen. We deden een aantal collectieve opleidingen op het gebied van AVG, Agressie & geweld en Klantgerichte gesprekken voeren. Daarnaast maakten medewerkers gebruik van hun loopbaanontwikkelingsbudget om zichzelf verder te ontwikkelen.

Integriteitscode en Klokkenluidersregeling

In 2018 vernieuwden wij onze Integriteitscode en Klokkenluidersregeling. De integriteitscode beschrijft waarden en normen waar medewerkers zich aan houden tijdens hun werkzaamheden. De code biedt houvast en geeft duidelijkheid over hoe er met bepaalde situaties moet worden omgegaan. De klokkenluidersregeling is een onderdeel van de integriteitscode en geeft voornamelijk aan waar en hoe misstanden gemeld moeten worden.

Ziekteverzuim

Het totale ziekteverzuimcijfer (kortdurend en langdurend) in 2018 bedroeg 3,66% (2017: 4,47%). Hiervan was langdurend ziekteverzuim 2,98% en kortdurend ziekteverzuim 0,69%.

Personeelsbestand

Op 31 december 2018 had Welbions 148 personeelsleden in dienst (133,9 fte). De formatieomvang is in 2018 licht gestegen in vergelijking met 2017. De reden voor deze lichte stijging is de toename van nieuwbouw en onderhoudsprojecten waardoor in 2018 een aantal vacatures waren.

	2018	2017	2016	2015	2014
Aantal medewerkers	148 (133,9 fte)	144 (131,9 fte)	146 (133,2 fte)	143 (130,4 fte)	160 (143,8 fte)
Aantal fulltime medewerkers	102	103	105	106	113
Aantal parttime medewerkers	46	41	41	37	47
Aantal mannen	88	88	86	83	87
Aantal vrouwen	60	56	60	60	73

Personeelslasten

De personeelslasten bedroegen in 2018 € 9.522.000. In 2017 bedroegen de totale personeelskosten van Welbions € 9.360.000. De personeelslasten bestaan uit salarissen (inclusief vakantiegeld), sociale lasten en pensioenlasten.

7.5 Jaarverslag Ondernemingsraad

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:

Gerard Oude Vrielink	Voorzitter
Judith Horstink	Vice-voorzitter
Ineke Wierts	Vice-voorzitter,
Wim Kruit	Lid
Minke Hamse	Lid
Leo Bekke	Lid
Rivka ten Berge	Lid

Ineke Wierts is in 2018 tijdelijk gestopt met de werkzaamheden voor de OR. Daarom heeft Judith Horstink de functie van vice-voorzitter van haar overgenomen.

Commissies

Binnen de OR zijn drie commissies ingesteld:

Communicatie:	Minke Hamse en Rivka ten Berge
Arbo:	Wim Kruit en Judith Horstink
HRM/CAO:	Leo Bekke en Minke Hamse/Ineke Wierts

Vergaderingen

Overleg OR

In 2018 heeft de ondernemingsraad om de 6 weken een formeel OR overleg gehad waarvan notulen worden gemaakt. Ook heeft de ondernemingsraad elke 2 weken een kort informeel OR overleg om de lopende zaken te bespreken. Dit informeel overleg wordt niet genotuleerd.

Overleg OR en Bestuur

In 2018 is er negen keer een overleg geweest tussen de ondernemingsraad en het bestuur. De overleggen vonden plaats op 29 januari, 5 maart, 16 april, 28 mei, 9 juli, 11 september, 1 oktober, 12 november en 17 december 2018.

Voorafgaand aan elk overleg was er met de directie een gesprek om de agenda vast te stellen.

Overleg OR en Raad van Commissarissen

In 2018 waren er twee overleggen tussen de ondernemingsraad en de Raad van Commissarissen. De overleggen waren op 19 februari en 15 oktober 2018.

Overleg Klankbordgroep

Begin 2017 is er binnen Welbions een klankbordgroep aangesteld. De klankbordgroep bestaat uit 15 collega's vanuit alle afdelingen binnen de organisatie. Het doel van dit overleg is het ophalen van informatie en het delen van meningen. Het overleg met de klankbordgroep vindt drie keer per jaar plaats. In 2018 vonden de overleggen plaats op 18 januari, 28 mei en 17 september.

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 Twentse corporaties:

Enschede	:	Domijn, de Woonplaats en Ons Huis
Oldenzaal	:	WBO Wonen
Almelo	:	Beter Wonen en St Joseph
Hengelo	:	Welbions

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

Het OR platform heeft in 2018 drie keer vergaderd, namelijk op 15 februari bij St. Joseph Almelo, op 12 juli bij Domijn en op 4 oktober bij Welbions.

Advies- en instemmingsaanvragen

Instemmingsverzoek wijziging beloningssysteem en procedurebespreking afbouw variabele beloning
Op 27 september 2017 heeft de ondernemingsraad het instemmingsverzoek voor "wijziging van het beloningssysteem en procedurebespreking afbouw variabele beloning" ontvangen.

Het instemmingsverzoek is door de directie toegelicht en de directie heeft de medewerkers geïnformeerd in de reguliere personeelsbijeenkomsten over het voorgenomen besluit. De ondernemingsraad heeft de aanvraag besproken met een extern adviseur en heeft daarna bijeenkomsten voor de achterban georganiseerd. De uitkomsten zijn besproken met de klankbordgroep. Omdat er nog veel vragen waren en het een gevoelig onderwerp betrof, heeft de ondernemingsraad opnieuw informatiebijeenkomsten georganiseerd waarin de directie uitleg heeft gegeven over de redenen om tot dit besluit te komen.

De ondernemingsraad heeft op 23 januari 2018 schriftelijk ingestemd met het voorgenomen besluit tot wijziging van het beloningssysteem en procedurebespreking van de afbouw van de variabele beloning onder de voorwaarden die tijdens het overleg van 15 januari 2018 met de directie zijn besproken.

Adviesaanvraag wijziging topstructuur

De ondernemingsraad heeft op 4 april 2018 de adviesaanvraag ontvangen over de wijziging van de topstructuur van Welbions. Op 14 mei 2018 heeft de ondernemingsraad hierover schriftelijk een positief advies uitgebracht. Het positieve advies betreft alleen het voornemen om de leidinggevenden laag binnen Welbions terug te brengen van twee lagen, bestaande uit managers en teamleiders, naar één laag van leidinggevenden. De ondernemingsraad kan nog niet positief adviseren over het gehele proces dat vanaf 14 mei 2018 tot begin 2020 plaats zal vinden om naar deze structuur toe te groeien.

Instemmingsverzoek wijziging beveiligingscamera's

Op 4 april 2018 heeft de ondernemingsraad het instemmingsverzoek ontvangen voor de wijziging van de beveiligingscamera's in de wijkposten F. Zernikestraat, Pieter Breughelstraat en de Nico Werkmanstraat in Hengelo. Op 25 mei 2018 heeft de ondernemingsraad schriftelijk ingestemd met het voorstel.

Instemmingsverzoek in- en extern werven gelijktijdig inzetten

De ondernemingsraad heeft op 23 oktober 2018 het instemmingsverzoek ontvangen voor de wijziging van de werving- en selectieprocedure, waarbij in- en externe werving van kandidaten voor vacatures gelijktijdig kan worden ingezet als dat in het belang van Welbions is.

De ondernemingsraad verwacht in januari 2019 aan de directie bericht te geven of zij wel of niet met het verzoek kan instemmen.

Besproken onderwerpen

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

- Implementatie/voortgang Dynamics Empire
- Verbouwing kantoor Paul Krugerstraat 44
- Afdelings- en organisatiedoelen 2018
- Verslag vertrouwenspersoon 2017
- Arbo jaarplan 2018
- Huurverhoging per 1 juli 2018
- Landelijke stakingsdag vakbonden 27 maart 2018
- Nieuwe CAO Woondiensten 2017-2018
- Jaarrekening en volkshuisvestingsverslag 2017
- Accountantsverslag BDO
- Integrale Oordeelsbrief 2017-2018
- AVG (Algemene verordening gegevensbescherming)
- Jaarverslag Ookbions 2017
- Integriteitscode en klokkenluidersregeling
- KPMG Verwonderdocument
- OR-verkiezingen 13 december 2018
- Meerjarenbegroting 2019-2023
- Managementrapportages

Opleiding

In 2018 hebben de leden van de ondernemingsraad geen opleiding gevolgd. De eerstvolgende training staat gepland voor februari 2019 met de nieuw samengestelde ondernemingsraad.

Verkiezingen

Op donderdag 13 december 2018 zijn er ondernemingsraad verkiezingen gehouden. In totaal waren er 3 ondernemingsraadleden verkiesbaar. Daarnaast waren er nog 5 andere aanmeldingen. Uit alle 8 verkiesbare medewerkers is een ondernemingsraad gekozen van 7 personen. In totaal zijn er 112 stemmen uitgebracht waarvan twee ongeldig en 6 per volmacht.

Omdat er voor de laatste zetel twee kandidaten met een gelijk aantal stemmen waren heeft, volgens het reglement van de OR, het lot beslist.

De uitslag van de verkiezingen is op 13 december 2018 eerst aan de kandidaten persoonlijk bekend gemaakt en daarna via intranet aan de gehele organisatie.

Informatie achterban

Via intranet wordt de achterban geïnformeerd over de besproken onderwerpen.

In 2018 zijn zes nieuwsbrieven op intranet gepubliceerd, namelijk in de maanden maart, april, mei, juli, september en november.

Daarnaast communiceert de ondernemingsraad met de achterban via de klankbordgroep.

8. Een financieel gezonde organisatie

Randvoorwaarde 3

Voor onze huurders zijn we een doelmatige en efficiënte organisatie die zorgvuldig met maatschappelijk geld en tijd omgaat. Om ook in de toekomst solide en financieel gezond te blijven werken we efficiënt en volgens heldere financiële kaders.

8.1 Efficiënte bedrijfsvoering

Informatisering & Automatisering (I&A)

In 2018 hebben we vanuit I&A verder gebouwd aan de basis die de jaren ervoor is neergezet. In voorgaande jaren is de fysieke omgeving uitbesteed aan Previder en in 2017 is het nieuwe ERP-systeem 'Dynamics Empire' neergezet dat dient als basisinformatiesysteem voor de komende jaren. In 2018 zijn we de projecten KCC en Management rapportage & Stuurinformatie gestart. KCC is voornamelijk ter ondersteuning van de Klantenservice, om een beter klantbeeld te hebben. Het sluit aan bij één van onze speerpunten: klantdienstverlening. Met betrekking tot het onderwerp sturing uit de kaderbrief is project Management rapportage & Stuurinformatie gestart. Beide projecten worden begin 2019 afgerond en beide projecten borduren voort op de neergezette ERP-basis in 2017. Daarnaast stond 2018 in het teken van de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG). Vanuit die wettelijke wijziging is eveneens het onderwerp informatiebeveiliging verder opgepakt. Niet alleen vanuit de wettelijke vereisten, maar ook met betrekking tot waar we onszelf goed bij voelen en hoe we om willen gaan met de gegevens van onze huurders. Tot slot zijn we begonnen met het onderwerp datakwaliteit.

Inkoop

In 2018 rondde we meerdere inkooptrajecten succesvol af. Zo'n traject doorlopen we aan de hand van het vastgestelde Tactisch Inkoop Proces. Deze leidraad zorgt ervoor dat via een 6-tal stappen men van een vastgesteld projectplan, via een leveranciersselectie, tot contractvorming komt. Bij de meeste inkooptrajecten leidde dit tot meerjarige contracten. Door efficiëntie in de auditing en betere inkoop- en contractmanagementprocessen realiseren we een directe kostenbesparing. Dit komt voor een deel via de servicekosten direct weer ten goede aan de bewoners in onze wooncomplexen.

Enkele voorbeelden van inkooptrajecten lichten we hieronder toe.

Vervanging kantoorinventaris

Na afronding van de renovatie van het kantoorgebouw van Welbions in Hengelo is het gebouw technisch en bouwkundig toekomstbestendig gemaakt. Na de renovatie is er geïnventariseerd of de inventaris nog passend is en waar nodig tot vervanging over te gaan.

Vervanging presentatiemiddelen

Een laatste stap, met betrekking tot de renovatie van het kantoorgebouw en de bovengenoemde inrichting, was de vervanging van de huidige presentatiemiddelen. Deze waren verouderd en voldeden niet meer aan de eisen van de huidige tijd.

Gerechtsdeurwaarder & Incasso

In 2010 is er een overeenkomst vastgelegd met Groothuis Ligtermoet & Nijhuis (hierna GLN Incasso) voor de deurwaarder en incasso activiteiten. Deze overeenkomst is jaarlijks stilzwijgend verlengd, waarbij enigszins de overeenkomst uit het oog werd verloren. In 2018 is dit echter door een projectgroep weer opgepakt. In samenspraak met GLN Incasso heeft dit geleid tot een nieuw driejarig contract, aangevuld met een Service Level Agreement (prijs en werkafspraken).

Ledverlichting

In 2018 zijn er ruim 7.000 oude spaarlampen vervangen door energiezuinige ledlampen in de algemene ruimten van 70 gebouwen van Welbions. In samenspraak met de co-makers (installateurs) is de inkoopstrategie bepaald, waarbij Welbions met de co-makers als consortium optreedt naar de led-leverancier. Door de inkoop van grote aantallen neemt de inkoopreductie toe, waartegen geen co-maker afzonderlijk kan inkopen.

8.2 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 (voor 5 jaar vastgesteld en zicht op 10 jaar) leidend en op projectniveau het portefeuillebeleid. Voor beide zijn financiële kaders vastgesteld.

De basis voor de financiële kaders op corporatieniveau zijn de vier kritische grenswaarden van WSW en Aw, te weten ICR, LtV, Solvabiliteit en Dekkingsratio marktwaarde. Welbions heeft vervolgens haar eigen normen vastgesteld op grond van de financiële positie en het risicomanagement.

Voor investeringen op projectniveau zijn de financiële kaders onder andere IRR en BAR.

Waardering vastgoed

De waarderingsgrondslag in de jaarrekening voor het daeb en niet-daeb vastgoed in exploitatie is 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.

8.3 Financieel resultaat 2018

Jaarresultaat

Het financieel resultaat over 2018 is € 44,5 miljoen positief (2017: € 171,1 miljoen positief).

Het resultaat wordt hieronder nader gespecificeerd (* € 1,0 miljoen):

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Netto resultaat exploitatie vastgoed	€ 35,2	€ 46,3
Waardeverandering vastgoedportefeuille	€ 33,1	€ 138,4
Financiering	-/- € 18,9	-/- € 20,7
Verkopen	€ 1,9	€ 4,5
Overig	-/- € 5,3	-/- € 4,9
Belastingen (VPB)	-/- € 1,5	€ 7,5
TOTAAL	€ 44,5	€ 171,1

Het netto resultaat exploitatie vastgoed in 2018 is lager dan in 2017. Dit wordt voornamelijk veroorzaakt door hogere uitgaven voor planmatig onderhoud. Er zijn in 2018 meer complexen aangepakt en conform regelgeving meer projecten opgestart voor de brandveiligheid.

De hogere uitgaven voor planmatig was al voorzien in de meerjarenbegroting. In de drie tertiaal rapportages is uitgebreid verslag gedaan van alle kasstromen in relatie tot de begroting.

Het financieel resultaat wordt sterk beïnvloed door de waardeveranderingen in de marktwaarde van de vastgoedportefeuille ad € 33,1 miljoen positief.

Kasstroomen

Naast het resultaat is het voor Welbions belangrijk om inzicht te hebben in de ontwikkeling van de kasstroomen. Dit is een belangrijk sturingsinstrument in relatie tot het vorig boekjaar én in relatie tot de begroting. In de onderstaande tabel zijn deze kasstroomen als volgt gespecificeerd (x € 1.000)

	Realisatie 2018	Begroting 2018	Realisatie 2017
Kasstroom uit operationele activiteiten	12.735	9.217	18.306
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	- 6.237	- 28.801	3.992
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	- 5.124	12.372	-29.655
Mutatie liquide middelen	<u>1.374</u>	<u>-7.212</u>	<u>-7.357</u>

De kasstroom uit operationele activiteiten is goed beheersbaar. De huuropbrengsten zijn goed te budgetteren en dat geldt ook voor de meeste kosten. De kasstroomen uit operationele activiteiten zijn ten opzichte van de begroting 2018 € 3,5 miljoen positiever. Dit wordt met name veroorzaakt door uitstel van planmatig onderhoud naar 2019.

De investeringsactiviteiten zijn lager dan begroot. Dit is hoofdzakelijk het gevolg van marktomstandigheden en vertraging in procedures met huurders en gemeente.

Het verschil tussen kasstroomen en jaarresultaat is groot bij woningcorporaties

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 LTV (verhouding activa/leningen).

Het jaarresultaat wordt naast de kasstroomen beïnvloed door de jaarlijkse waardeinstijging of -daling van de woningen. Deze verandering van de waarde is ingegeven door de wijze waarop de marktwaarde tot stand komt. De wijze waarop wordt bepaald door richtlijnen Aw (handboek).

Het is goed dat de stakeholders weten dat een waardeverandering van de woningen geen extra inkomsten of uitgaven betekent. Met andere woorden: Welbions kan als gevolg van een waardeverandering van de woningen geen cent extra of minder besteden aan haar kernactiviteiten.

De kasstroomen zijn dus leidend. In de gesprekken met alle stakeholders (Ookbions, gemeente, gemeenteraad, etc.) is dat de afgelopen jaren ook altijd gecommuniceerd. In het zogenaamde populair jaarverslag, beschikbaar op de website van Welbions, wordt dat jaarlijks visueel toegelicht.

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde

Het jaar 2018 kenmerkt zich door een wederom sterk aangetrokken woningmarkt ten opzichte van 2017. Zowel in de koop- als huurmarkt blijft een toenemende interesse bestaan. Voor de woningportefeuille van Welbions heeft dit tot een stijging van de marktwaarde gezorgd. De totale omvang van de vastgoedportefeuille is met € 48 miljoen gegroeid naar een waarde van € 1.587 miljoen. Dit betreft een waardegroei van ruim 3%.

De positieve waardeontwikkeling is vooral het gevolg van een verder aangetrokken koopmarkt, waarin de toegenomen vraag en krapte resulteren in een leegwaarde groei van de vastgoedportefeuille. De lage rentestand is hier mede een bepalende factor in. De huurprijsontwikkeling van het sociale vastgoed heeft een neerwaartse invloed gehad op de waardeontwikkeling. Hoewel de ontwikkeling van de contracthuur positief is, blijft deze achter ten opzichte van 2017 door een gematigde huurverhoging en passend toewijzen. Hiermee wordt invulling gegeven aan onze maatschappelijke taak op het gebied van betaalbaarheid.

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de beleidswaarde

Het WSW en de Aw hebben in het kader van het nieuwe integraal toezichtskader besloten om met ingang van het boekjaar 2018 de in voorgaande jaren gehanteerde bedrijfswaarde te vervangen door een nieuw waardebegrip, de beleidswaarde. Corporaties vermelden met ingang van het jaarverslag 2018 de beleidswaarde in plaats van de bedrijfswaarde in de toelichting van de jaarrekening. In het bestuursverslag wordt deze beleidsmatige beschouwing opgenomen.

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

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

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

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

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

- Aanpassing van de huurstijgingsparameter: bij bepaling van de beleidswaarde is de (bij mutatie van de woning te realiseren) markthuur aangepast naar de streefhuur. In de praktijk bepaalt Welbions bij mutatie de nieuwe huur mede rekening houdend met passend toewijzen en afspraken met de huurdersvereniging over huursomstijging. Dit betekent dat de ingerekende streefhuur niet c.q. niet altijd direct bij mutatie wordt gerealiseerd, waarbij als 'afslag' de beste schatting is verwerkt.
- Bepaling van de toegepaste disconteringsvoet (doorexploiteerscenario), welke ultimo 2018 in de beleidswaardebepaling niet is aangepast ten opzichte van de marktwaardebepaling. Dit ondanks dat door de taxateur de disconteringsvoet als vrijheidsgraad is aangepast in de marktwaardebepaling en deze aanpassing niet per definitie ook van toepassing hoeft te zijn in de beleidswaarde, mede door het in de beleidswaarde inrekenen van een lagere huur (betaalbaarheid) en hogere kwaliteit (onderhoud) waardoor een lager risicoprofiel kan worden verondersteld.
- Toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van onderhoudskosten versus investeringen en/of toerekening van niet direct vastgoedgerelateerde bedrijfslasten.
- Toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van beheerskosten.

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

Het bestuur van 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 daeb-bezit en het niet-daeb bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 650 miljoen. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2018 is toegelicht in de toelichting op de balans in jaarrekening.

Dit impliceert dat circa 59% van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.

Benchmark

Welbions is al enige jaren deelnemer aan de CBC benchmark. Woningcorporaties worden bij deze benchmark met elkaar vergeleken. De benchmark is bedoeld voor alle deelnemers om van elkaar te leren. In 2018 (over het jaar 2017!) heeft deze benchmark plaatsgevonden op de prestatievelden huurdersoordeel, bedrijfslasten, onderhoud & verbetering, duurzaamheid en betaalbaarheid & beschikbaarheid.

Natuurlijk is een integrale beoordeling belangrijk, maar wat kasstromen betreft zijn de prestatievelden 'bedrijfslasten' en 'onderhoud' interessant. Op een schaal van ABC, waarbij A de hoogste score is, scoort Welbions op het prestatieveld bedrijfslasten goed. De bedrijfslasten zijn met € 748 (2016: € 727) laag en scoren een B. De kosten voor onderhoud & verbetering bedroegen in 2017 € 2.396 (2016: € 2.335) en scoren daarmee gemiddeld (B). Voor de prestatievelden huurdersoordeel en duurzaamheid scoort Welbions een B en voor het onderdeel betaalbaarheid & beschikbaarheid een A.

Financiële positie Welbions per 31-12-2018

De financiële positie ultimo 2018 kan als volgt worden samengevat:

	2018	2017
Eigen vermogen (* € 1.000)	1.093.716	1.049.201
Balanstotaal (* € 1.000)	1.633.450	1.588.869
Leningen (* € 1.000)	484.913	490.037
ICR (rentedekkingsgraad)	1,63	1,86
Loan to Value (obv beleidswaarde)	54,8	
Solvabiliteit o.b.v. marktwaarde	67,0	66,0%
Dekkingsratio marktwaarde	32,7	31,9

8.4 Financieel perspectief 2019-2023

Belangrijkste wijzigingen beleid in 2018 op hoofdlijnen

De belangrijkste wijziging in het beleid van Welbions is het thema duurzaamheid. In 2018 zijn een aantal andere beleidsterreinen geactualiseerd zoals:

- Beleidswaarde wordt de nieuwe norm voor waardering vastgoed bij beoordeling Aw/WSW
- Wijziging VPB/ATAD leidt niet tot kasstromen in de begrotingsperiode 2019-2023.
- Herijking van de wensportefeuille. Dit heeft niet geleid tot een wijziging in de portefeuillestrategie.

Duurzaamheid

In deze MJB2019 zijn specifieke duurzaamheidsmaatregelen al opgenomen in de reguliere begrotingsposten. Denk hierbij aan de investeringen in nieuwbouw en levensduurverlenging en inmiddels ook het reguliere onderhoud. Dit jaar zijn voor het eerst investeringen opgenomen met betrekking tot de aanleg van Warmtenet (energietransitie) en structurele investeringen zonnepanelen bij groot onderhoud. Door meer inzicht in de duurzaamheidsmaatregelen de komende jaren en de ontwikkeling van de techniek zullen deze bedragen de komende begrotingsjaren steeds specifieker zijn. In de volgende tabel staan de specifieke duurzaamheidsinvesteringen die in de begroting zijn opgenomen.

Duurzaamheid	2019	2020	2021	2022	2023
Verbeteringen met exploitatieverlenging	Duurzaamheid als onderdeel van investering				
Duurzaamheidsmaatregelen bij groot onderhoud	1.720	4.705	4.973	3.670	1.482
Energietransitie	0	3.785	3.645	3.024	1.964
Duurzaamheidsprojecten (Zonnepanelen / LED /e.d.)	3.977	1.127	1.157	1.129	1.157
TOTAAL	5.697	9.617	9.775	7.823	4.603

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 focus van deze begroting ligt op de financiële verantwoording. De Aw en het WSW hebben daarvoor een definitief beoordelingskader opgesteld op 12 november 2018.

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 van deze MJB2019. Alle ratio's liggen binnen de kritische grenswaarden van de Aw en het WSW en de intern vastgestelde

kaders. Focus hierbij is de financiële sturing op daeb. De ervaring leert dat met name de LTV daeb kritisch is. Dit zien we binnen de gehele sector. In de volgende tabel zijn de ratio's daeb opgenomen.

Kritische grenswaarde daeb	Normen Aw/WSW	Kader Welbions	MJB2019
Kasstroom (ICR), gewogen gemiddelde 1 ^e vijf jaar	>1,4	>1,6	1,79
Loan to Value o.b.v. beleidswaarde ultimo vijfde jaar	<75%	<70%	69,3%
Solvabiliteit o.b.v. beleidswaarde ultimo vijfde jaar	>20%	25%	37,2%
Dekkingsratio (marktwaarde)	<70%	<70%	35,7%

Wijziging kaders Aw en WSW

De beide toezichthouders werken gezamenlijk kaders uit die gelden vanaf 1-1-2019. Welbions vindt dit een goede ontwikkeling, omdat er dan een eenduidig kader is en de administratieve lasten naar verwachting dalen. Op hoofdlijnen is nu duidelijk dat de kaders worden gebaseerd op de

beleidswaarde. Dit is de marktwaaarde met een afslag voor de specifieke maatschappelijke doelstellingen van woningcorporaties.

8.5 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 2018 is voor een bedrag van € 26,4 miljoen geïnvesteerd. Daarvoor is externe financiering aangetrokken voor een bedrag van € 20,0 miljoen, de rest uit eigen middelen.

De totale restantschuld is gedaald van € 490 miljoen naar € 486 miljoen. De borging van deze leningen door 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 (2018 niet van toepassing)

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

Treasury, meerjarenbegroting 2019 – 2023

Ultimo 2018 bedraagt de stand liquide middelen van de toegelaten instelling (daeb en niet-daeb) € 11,9 miljoen positief. Tot en met 2023 ontwikkelt Welbions met betrekking tot haar daeb-activiteiten een financieringsbehoefte die eind 2023 circa € 232 miljoen bedraagt, waarvan herfinanciering van aflossingen € 131 miljoen. In alle jaren blijft zowel het renterisicoprofiel als het bedrijfseconomische renterisico van Welbions binnen de gestelde normen, zoals vastgelegd in de financiële kaders. De niet-daeb tak heeft op basis van huidig beleid geen externe financieringsbehoefte.

8.6 Wet- en regelgeving en extern toezicht

Woningwet (financieel)

In 2018 zijn geen fundamentele wijzigingen doorgevoerd in de Woningwet. Zoals gemeld in de vorige paragrafen krijgt het begrip beleidswaarde meer inhoud en daarmee vervalt het begrip bedrijfswaarde in de jaarrekening. Pas begin 2019 is hiervoor ook de RJ645 aangepast.

Extern toezicht (financieel)

Ministerie van infrastructuur en Milieu - Inspectie Leefomgeving en Transport (Autoriteit Woningcorporaties)

Op 31 oktober 2018 ontvingen we een integrale oordeelsbrief 2018 van de Autoriteit Woningcorporaties (AW). AW beoordeelt of een corporatie voldoet aan de vereisten op het gebied van governance, integriteit, rechtmatigheid en financiële continuïteit. De integrale beoordeling bij Welbions gaf AW geen aanleiding tot het doen van interventies. Wel is er een afspraak gemaakt om de ervaringen te bespreken over de wijziging binnen de topstructuur.

Op 26 november 2018 kregen we een brief met het oordeel dat Welbions voldoet aan de toewijzingseisen van de staatssteunnorm, de norm inzake passendheid en van de bepalingen in het kader van de huursombenadering.

Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)

De jaarlijkse beoordeling van het WSW is 28 januari 2019 ontvangen. Uit deze beoordeling blijkt, dat Welbions in de laagste risicoklasse (groen) zit. WSW benoemt geen beleidsterreinen die in haar ogen bijzondere aandacht nodig hebben in 2019. De interesse van WSW ligt in 2019 wel op de verdere ontwikkeling van het duurzaamheidsbeleid van Welbions.

Op 3 januari 2019 heeft Welbions een nieuw borgingsplafond voor de periode 2018 tot en met 2020 ontvangen. Het borgingsplafond past bij de financieringsbehoefte van Welbions over deze periode.

8.7 Vennootschapsbelasting

Fiscale strategie

De fiscale strategie van Welbions is erop gericht om het betalen van VPB zo lang mogelijk uit te stellen. De strategie is daarmee vrij conservatief. Daarbij zoekt Welbions de samenwerking op met de fiscus over het inzetten van de beschikbare wettelijke fiscale instrumenten.

Fiscale meerjarenbegroting 2019-2023

Naast de financiële meerjarenbegroting wordt ook elk jaar een fiscale meerjarenbegroting opgesteld. De tijdshorizon is daarbij 5 jaar en is er inzicht in de komende 10 jaren. Conform deze fiscale begroting zullen de fiscale verliezen de eerste vijf jaren volledig worden verrekend met de positieve fiscale resultaten die we verwachten. Uit deze meerjarenbegroting blijkt dat Welbions vanaf 2024 daadwerkelijk VPB moet gaan betalen. Dat loopt al snel op naar een bedrag van 5 miljoen euro per jaar. Naast de verhuurdersheffing van € 9.049.000 is dit een tweede post waarvan de huuropbrengsten van de huurders van Welbions rechtstreeks naar de algemene middelen stromen van het Ministerie van Financiën.

Fiscale latenties

In de jaarrekening 2018 zijn vier latenties opgenomen voor tijdelijke verschillen in de waarderingsgrondslagen tussen de commerciële jaarrekening en de fiscale jaarrekening. Deze latenties hebben betrekking op de compensabele verliezen, de waardering van de leningenportefeuille, de waardering van woningen die voor verkoop zijn aangemerkt en het afschrijvingspotentieel.

Wijziging regelgeving

De Eerste Kamer heeft op 19 december 2018 ingestemd met het wetsvoorstel ATAD1. De maatregel is bedoeld om belastingontwijking door multinationals tegen te gaan. Hiermee wordt de mogelijkheid tot renteaftrek beperkt. Het kabinet erkent dat woningcorporaties hier ook onbedoeld door worden getroffen en stelt dat ze woningcorporaties er niet van kan uitzonderen, maar biedt wel geringe compensatie via een korting op de verhuurderheffing. De rente aftrek wordt met deze maatregel vanaf 1-1-2019 stevig beperkt. In de fiscale meerjarenbegroting is al rekening gehouden met deze maatregel.

Met ingang van 1 januari 2019 zal de per saldo verschuldigde rente niet meer in aftrek komen indien en voor zover die rente meer bedraagt dan 30% van de EBITDA (dat is: winst vóór rente, belasting, afschrijvingen en afwaarderingen).

8.8 Verbindingen

Welbions is een stichting, statutair gevestigd te gemeente Hengelo met adres 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 verbindingen in de vorm van een B.V., Stichting of andere entiteit.

Naast verbindingen kent de accountancy ook 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
- Leden bestuur
- VVE's

Voor de namen van de leden RvC en bestuur wordt verwezen naar het hoofdstuk 'Verslag van de raad van commissarissen'. Welbions verklaart dat er transacties hebben plaats gevonden met de verbonden partijen op basis van een overeenkomst die niet van materiële aard zijn. 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.

Woningnet N.V.

In 2009 is besloten tot de aankoop van 1.000 aandelen van Woningnet N.V. voor € 11.950. Met deze aankoop kregen we toegang tot kennisplatformen als 'Woonquest' en 'Rooftrack'. De jaarrekening van Woningnet over 2017 geeft de meest actuele informatie. Het geplaatst en gestort kapitaal bedraagt € 4.491.000, verdeeld in 501.131 aandelen. Het eigen vermogen per 31-12-2017 is € 7.890.000 en over 2017 is een positief resultaat gerealiseerd van € 715.000. Actuele informatie is ultimo mei 2019 beschikbaar op de website van Woningnet.

Woningnet N.V. is voor Welbions formeel geen verbinding.

Verklaring van besteding van middelen

Het bestuur verklaart dat alle middelen in het verslagjaar 2018 zijn besteed in het belang van de volkshuisvesting.

H.J.M. Rupert

D. Markvoort

Directeur-Bestuurder
(Bestuursvoorzitter)

Directeur-Bestuurder

9. Verslag van de Raad van Commissarissen

Voorwoord

In april 2015 werd de fusie tussen Welbions Hengelo en Woonbeheer Borne formeel beklonken. Inmiddels bestaat het nieuwe *Welbions, thuis in Borne en Hengelo* vier jaar. De eerste bestuursperiode en de eerste RvC-periode van het nieuwe Welbions zitten erop. De in die jaren behoorlijk vernieuwde RvC kijkt met voldoening en gepaste trots terug op het presteren en de ontwikkeling van Welbions in de afgelopen jaren.

Ook het jaar 2018 was daarin weer een belangrijk jaar. Het was het eerste jaar in het kader van het nieuwe ondernemingsplan 2018 - 2022 *Doen wat nodig is!* Ook wij als RvC hebben afgelopen jaar in de geest van dit motto en in het belang van de volkshuisvesting, onze huurders en de continuïteit van Welbions onze rollen van toezichthouder, werkgever en adviseur ingevuld. Met dit verslag leggen wij maatschappelijk verantwoording af over de wijze waarop wij dat hebben gedaan.

In 2017 werd onze tevredenheid over het presteren en de ontwikkeling van Welbions, ook extern bevestigd door de externe visitator en door de governance-inspectie van de Autoriteit woningcorporaties. Conclusie was toen dat er een goed fundament ligt voor het duurzaam presteren in de komende jaren en dat wij voldoen aan de criteria van good governance. Een aandachtspunt voor de RvC dat wij in 2018 meteen hebben opgepakt was het expliciteren van onze toezichtsvisie en toezichtskader in een toetsingskader. Het toetsingskader beschrijft de inhoudelijke kant van het toezichthouden om Welbions op de juiste maatschappelijke koers te houden en de continuïteit te blijven waarborgen.

Per 31 december 2018 hebben wij als RvC afscheid genomen van Herbert Prins, vanwege het bereiken van het einde van zijn zittingstermijn volgens het vastgestelde rooster van aftreden. Met hem is de laatste commissaris van het voormalige Welbions Hengelo afgetreden. Hij heeft het laatste jaar de rol van vicevoorzitter en voorzitter van de remuneratiecommissie vervuld. Eerder was hij lid van de auditcommissie. We spreken onze grote dank uit voor de bijdrage die hij heeft geleverd aan de resultaten en ontwikkeling van Welbions.

Inmiddels is de door zijn vertrek ontstane vacature ingevuld door mevrouw Astrid Blankenstein – Bouwmeesters. Wij menen met haar benoeming een uitstekend RvC-lid te hebben gevonden in het vastgoedprofiel, die niet alleen bijdraagt aan de ervaring en deskundigheid van de RvC, maar ook aan zijn diversiteit. Daarnaast hebben wij voor het eerst in de geschiedenis van Welbions een jonge commissaris in opleiding geworven in de persoon van mevrouw Arlette van der Berg. De opleidingsplek geldt voor twee jaar en is bedoeld om jonge talenten ervaring op te laten doen in de professie van toezichthouder. Daarmee wil Welbions een bijdrage leveren aan de continuïteit van toezicht op maatschappelijke organisaties en aan de professionalisering van het vak van toezichthouder.

Tot slot danken wij bestuur, management en medewerkers van Welbions voor hun inzet en prestaties in het afgelopen jaar, waarmee Welbions blijft zorgen voor passend, goed en betaalbaar wonen, met oog voor leefbaarheid en duurzaamheid.

Herman Grootelaar
voorzitter Raad van Commissarissen
Hengelo, 25 april 2019

Over besturen en toezichthouden

Onze visie op toezicht en toetsing

De Raad van Commissarissen (RvC) handelt op basis van de bevoegdheden die in de statuten en overige reglementen zijn omschreven. Deze documenten zijn te raadplegen op de website van Welbions. De werkwijze van de raad is beschreven in het reglement raad van commissarissen, reglement auditcommissie en reglement selectie- en remuneratiecommissie. Deze reglementen zijn in 2018 aangepast. De aanpassing was nodig vanwege de Veegwet wonen. De raad beschikt over een toezichtkader, waarin staat beschreven wat wij onder goed toezicht verstaan (onze toezichtvisie) en namens wie wij toezicht houden. Wij geven hierin een antwoord op basisvragen over onze taakopvatting, doel en functie. In het voorjaar 2018 hebben wij het toezichtkader aangevuld met een toetsingskader. Het toetsingskader beschrijft de inhoudelijke kant van het toezicht houden om Welbions op de juiste maatschappelijke koers te houden en de continuïteit te waarborgen. Het toetsingskader heeft betrekking op enerzijds de besturing en anderzijds op de beheersing van de organisatie. Bij de besturing gaat het om wat Welbions wil bereiken (denk aan het ondernemingsplan, het strategisch voorraadbeleid en de prestatieafspraken met de gemeenten). De beheersing is bedoeld om Welbions in control te houden (denk aan meerjarenbegroting, managementrapportages, statuten en reglementen). Het toetsingskader is tot stand gekomen in goed overleg met het bestuur. Het kader wordt periodiek geëvalueerd en zo nodig aangepast aan nieuwe omstandigheden en ontwikkelingen.

Wij zien het als onze opdracht om de effectiviteit en identiteit van Welbions te bewaken, om te zorgen voor stabiliteit en evenwicht in de 'checks and balances' en dat de organisatie de beoogde maatschappelijke effecten bereikt. De beoogde effecten zijn vertaald in de opdracht van Welbions om geschikte en betaalbare woningen te bieden, zodat mensen met een laag inkomen tevreden kunnen wonen in Borne en Hengelo. Wij sluiten onze deur ook niet voor mensen met een middeninkomen. Binnen onze doelgroep hebben wij speciale aandacht voor mensen die kwetsbaar zijn en niet op eigen kracht een woning kunnen vinden of moeite hebben om zelfstandig te wonen. Samen met bewoners en andere partijen onderneemt Welbions activiteiten om vitale buurten en wijken te realiseren. Wij houden toezicht op Welbions namens de maatschappij als geheel en in het bijzonder namens de huurders en de toekomstige huurders.

Wij willen toegevoegde waarde leveren door kennis en ervaring in te brengen en netwerken open te stellen. Daarnaast willen wij waarde toevoegen door de werkgeversrol zorgvuldig in te vullen en het bestuur scherp te houden vanuit de toezichtrol. Teneinde toegevoegde waarde te kunnen leveren zijn wij divers samengesteld op basis van een profiel. Wij handelen vanuit de rol van de kritische sparringpartner richting het bestuur. Wij staan het bestuur als klankbord met raad ter zijde met behoud van ieders rol; voldoende nabij, maar met distantie. Wij hebben de bereidheid om verantwoordelijkheid te dragen zonder alles te kunnen overzien. Wij verstaan onder goed toezicht dat een toezichthouder een proactieve houding heeft, de kerntaken goed vervult en hoofd- en bijzaken goed weet te scheiden. Daarnaast dient de inrichting van de raad goed georganiseerd te zijn en de Governancecode Woningcorporaties te worden nageleefd. Een proactieve houding betekent dat wij een actieve betrokkenheid hebben bij Welbions en de regio.

Wij vullen onze rol in door samenspraak en tegenspraak te organiseren. Door vanuit een integrale scope, zoveel als mogelijk, open en waardevrije vragen te stellen en de vraag achter de vraag te stellen. Daarmee dragen wij bij aan de koers en de agenda van Welbions. Zonder overigens op de stoel van het bestuur te gaan zitten. Wij realiseren ons dat goed bestuur voor een groot deel niet in regels of richtlijnen is te vatten, maar draait om cultuur, gedrag, leiderschap, professionaliteit en discussie over, afwegingen bij en handelen naar normen en waarden. Wij hebben de functionerings- en beoordelingscyclus met de bestuurders zodanig ingericht dat ook invulling wordt gegeven aan deze belangrijke kant.

Governancecode Woningcorporaties

De Governancecode geeft richtlijnen voor goed, verantwoord en transparant bestuur en toezicht. In de code is veel aandacht voor cultuur en gedrag, passend bij transparante en integere organisaties. Het belang van (toekomstige) huurders en andere direct belanghebbenden blijft voorop staan. De gemeenten en de huurdersbelangenverenigingen hebben een uitdrukkelijke positie in de code.

De code is niet vrijblijvend; het is verplicht de code te volgen voor leden van Aedes en de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW) en dus ook voor Welbions en haar raad. Het bestuur en de raad onderschrijven de Governancecode. Welbions voldoet op alle punten aan de Governancecode.

Verslag vanuit toezichthoudende rol

Toezicht op strategie en volkshuisvestelijke prestaties

Het is onze opdracht om een kritische dialoog aan te gaan met het bestuur over de strategische doelen, besturing, haalbaarheid, risico's, resultaten en hun onderlinge samenhang. Waar het bestuur beleid maakt door te sturen en te beheersen, zorgen wij voor toetsing en bewaking. Wij houden toezicht, maar willen ook vooruitkijken en proactief een bijdrage leveren aan de toekomstbestendigheid van de volkshuisvestelijke belangen in de regio.

Welbions heeft haar strategische doelstellingen vastgelegd in het ondernemingsplan 2018-2022 'Doen wat nodig is'. Via de kaderbrief worden de strategische doelstellingen jaarlijks geoperationaliseerd. De kaderbrief 2019 is in juni 2018 met ons besproken. De kaderbrief is opgesteld aan de hand van de thema's uit het ondernemingsplan. De focus ligt net als voorgaande jaren op uitstekende dienstverlening aan de huurders (de rode draad), de verduurzaming van ons woningbezit en bewustwording te creëren over de urgentie en noodzaak van duurzaamheid (de groene draad). Ook staat 2019 in het teken van onze ontwikkelopgave. Veel onderhoud- en nieuwbouwplannen zijn opgestart en worden in de komende jaren uitgevoerd. Een ander belangrijk aandachtspunt in 2018 en 2019 is de doorontwikkeling van de organisatie, waarbij de organisatiestructuur wordt aangepast naar één laag leidinggevenden onder het bestuur.

Het ondernemingsplan geldt ook als basis voor de prestatieafspraken met de gemeenten Borne en Hengelo. De prestatieafspraken 2018-2019 zijn door ons goedgekeurd. Wij zijn gedurende het jaar geïnformeerd over de voortgang van de prestatieafspraken.

Toezicht op financiële prestaties en risico's

De jaarlijkse kaderbrief is de inhoudelijke basis voor de meerjarenbegroting. De meerjarenbegroting heeft betrekking op de ontwikkeling van de financiële positie in de komende vijf jaar. De begroting bevat de financiële doelstellingen van Welbions. Hierbij wordt ook gerapporteerd over de wijze waarop Welbions voldoet aan de financiële ratio's van de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). De meerjarenbegroting 2019-2023 is op 10 december 2018 door ons goedgekeurd. Over de meerjarenbegroting hebben wij een constructief en goed gesprek met het bestuur gevoerd. Wij hebben uitgebreid stilgestaan bij de forse investeringen voor nieuwbouw en verbeteringen in het bestaande bezit in de komende jaren en de haalbaarheid hiervan. Met het bestuur is afgesproken om in 2019 te onderzoeken of het begrotingssysteem kan worden verbeterd, opdat de ambities op een meer realistische wijze worden vertaald in de meerjarenbegroting.

Gedurende het jaar zijn wij door het bestuur op de hoogte gehouden over de financiële stand van zaken, onder andere via de periodieke managementrapportages.

In 2018 heeft de Aw en het WSW een nieuw waardebegrip voor het vastgoed geïntroduceerd, namelijk de beleidswaarde. De beleidswaarde is afgeleid van de marktwaarde en houdt rekening met het beleid van de corporatie. Het verschil tussen de markt- en beleidswaarde heet de "maatschappelijke bestemming". Wij hebben ons laten informeren over de overgang naar de beleidswaarde.

De raad heeft een auditcommissie. Deze commissie rapporteert haar bevindingen aan de raad en adviseert het bestuur onder andere over haar bevindingen op het gebied van financiën, interne beheersing, risicomanagement, treasury en de werkzaamheden en aanbevelingen van de accountant. De vergaderingen van de auditcommissie worden bijgewoond door de voorzitter van het bestuur, de manager bedrijfsvoering en de concern controller.

De auditcommissie heeft op 9 april 2018 de volgende agendapunten besproken:

- accountantsverslag 2017 (in aanwezigheid van de externe accountant)
- volkshuisvestingsverslag en jaarrekening 2017 (in aanwezigheid van de externe accountant)
- meerwerk accountant (in aanwezigheid van de externe accountant)

Op 10 september 2018 zijn de onderstaande agendapunten besproken in de auditcommissie:

- verwonderdocument initial audit nieuwe accountant (in aanwezigheid van de externe accountant)
- controleplan 2018 externe accountant (in aanwezigheid van de externe accountant)
- mandaat bestuur voor afwikkeling meerwerk accountant (in aanwezigheid van de externe accountant)

Op 26 november 2018 zijn de onderstaande agendapunten besproken:

- managementletter 2018 (in aanwezigheid van de externe accountant)
- toelichting beleidswaarde
- meerjarenbegroting 2019 – 2023
- treasuryjaarplan 2019
- risicokaart 2019
- activiteitenplan 2019 van team control

Op 26 november 2018 heeft de auditcommissie buiten de aanwezigheid van het bestuur en medewerkers van Welbions gesproken met de externe accountant.

Jaarlijks worden de belangrijkste risico's voor Welbions vastgelegd in een risicokaart. De risicokaart 2019 hebben wij op 10 december 2018 goedgekeurd. Voor een nadere toelichting hieromtrent wordt verwezen naar het hoofdstuk Risicomanagement en Integriteit in het Volkshuisvestingsverslag.

De ervaringen rondom de besluitvorming van de investeringen in de Hengelose Es zijn een goede input geweest voor de evaluatie van het investeringsstatuut. In het nieuwe investeringsstatuut is het integrale investeringskader aangescherpt en is het investerings- en besluitvormingsproces nader beschreven. In februari 2018 hebben wij het aangepaste investeringsstatuut goedgekeurd.

Volkshuisvestingsverslag, jaarrekening en accountantsverslag

Op 23 april 2018 zijn het volkshuisvestingsverslag 2017 (tevens jaarverslag), de jaarrekening 2017 en het accountantsverslag besproken. De externe accountant (BDO Accountants) heeft een positief beeld geschetst over de financiële huishouding bij Welbions. Nadat kennisgenomen is van het accountantsverslag, de toelichting van BDO Accountants, de toelichting van de auditcommissie en de controleverklaring, hebben wij de jaarrekening 2017 vastgesteld en het volkshuisvestingsverslag 2017 goedgekeurd. Tevens is in deze vergadering decharge verleend aan het bestuur en de raad.

Managementletter

In 2017 hebben wij KPMG benoemd als nieuwe externe accountant voor de periode 2018-2021. KPMG is in de zomer 2018 gestart met het uitvoeren van een initial audit. Deze audit geeft KPMG een goed beeld van de organisatie en de belangrijkste risico's. In het najaar 2018 heeft de reguliere interim-controle plaatsgevonden. De bevindingen van KPMG zijn vastgelegd in het verwonderdocument initial audit en de managementletter. Het overall beeld van KPMG over Welbions is positief. KPMG geeft aan dat de administratieve organisatie en interne beheersing bij Welbions van een goed niveau zijn. De verbetersuggesties van KPMG hebben hoofdzakelijk betrekking op de IT.

Tijdens de vergadering van 10 december 2018 hebben wij de managementletter 2018 van KPMG besproken. In februari 2019 zijn wij door het bestuur geïnformeerd over de wijze waarop de aanbevelingen van de accountant worden opgevolgd.

Klachtenbehandeling

De raad vindt de wijze waarop klachten worden afgehandeld een belangrijk onderwerp. Welbions is aangesloten bij de Regionale Klachtencommissie Twente e.o. Deze onafhankelijke klachtencommissie neemt klachten in behandeling als de huurder en de corporatie er niet uitkomen met elkaar. Deze onafhankelijke commissie brengt advies uit aan het bestuur van Welbions. Het advies van de klachtencommissie is niet bindend, echter Welbions neemt de uitspraken van de klachtencommissie in de regel over. Het jaarverslag 2017 van de Regionale Klachtencommissie Twente e.o. is op 23 april

2018 met ons besproken. Tijdens deze vergadering heeft het bestuur ook een brede beschouwing over de ingediende klachten bij Welbions gegeven. Naast de klachten bij de Regionale Klachtencommissie Twente is ingegaan op de interne klachtenafhandeling, de bezwaren tegen huurverhoging en servicekosten bij de Huurcommissie en de geschillen bij de geschillencommissie Warmtelevering met betrekking tot de collectieve stookkosten.

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- c.q. evaluatiemoment plaats, waaraan alleen de leden van de raad deelnamen. De agendering van de RvC-vergaderingen vindt plaats volgens de BOB-methode (Beeldvorming, Oordeelsvorming en Besluitvorming). De agenda van de vergadering wordt door de voorzitter en vicevoorzitter van de raad vooraf besproken met de bestuursvoorzitter.

Ten behoeve van de beeldvorming en de brede discussie daarover met het bestuur zijn de volgende onderwerpen thematisch besproken:

- ICT
- menselijke problematiek in wijken
- assetmanagement
- strategische communicatie

Een aantal besluiten van het bestuur, zoals vastgelegd in de statuten en reglementen, is onderworpen aan de goedkeuring van de raad. In 2018 heeft het bestuur meerdere besluiten ter goedkeuring voorgelegd aan ons. De aan ons ter goedkeuring voorgelegde bestuursbesluiten betroffen:

- investeringsstatuut
- doelen bestuur 2018
- volkshuisvestingsverslag 2017 en jaarrekening 2017
- aanvullend budget groot onderhoud 344 flats Hengelose Es
- extra investering 48 De Jeu woningen
- aanpassing statuten stichting Welbions
- aanpassing bestuursreglement
- verkoop woongebouw Pellehof
- groot onderhoud 18 flatwoningen Op 't Kotte
- groot onderhoud 54 duplexwoningen Bloemenbuurt
- nieuwbouw 24 eengezinswoningen Bornsche Maten
- groot onderhoud 210 woningen Klein Driene
- aankoop pand Deldenerstraat
- meerjarenbegroting 2019-2023
- treasuryjaarplan 2019
- risicokaart 2019
- activiteitenplan 2019 team control
- groot onderhoud 78 De Jeu woningen
- realisatie 11 woonunits De Hooiberg
- klokkenluidersregeling

Naast de vergaderingen met het bestuur spreken wij tweemaal per jaar met het management, de ondernemingsraad (OR), de huurdersbelangenvereniging Ookbions en de concern controller (afzonderlijk van elkaar). Tijdens deze vergaderingen is het bestuur niet aanwezig. Met het management is onder meer gesproken over de doorontwikkeling van de organisatie. Met de concern controller is gesproken over de voortgang van het activiteitenplan 2018 van team Control, de belangrijkste risico's, de invulling van de onafhankelijke rol van de concern controller en de voorgenomen control activiteiten voor 2019.

De uitkomsten van de overleggen met het management, de ondernemingsraad, de huurdersbelangenvereniging Ookbions en de concern controller zijn teruggekoppeld aan het bestuur.

Overleg ondernemingsraad

Het eerste halfjaarlijkse overleg met de OR heeft plaatsgevonden op 19 februari 2018. Hierin is gesproken over de doorontwikkeling van de organisatie, de werking van het nieuwe primaire systeem Dynamics Empire, het nieuwe ondernemingsplan 2018-2022 “Doen wat nodig is”, duurzaamheid en de werkdruk.

Tijdens de vergadering met de OR op 15 oktober 2018 is gesproken over de doorontwikkeling van de organisatie, de OR-verkiezingen, doorkijk naar 2019 en de samenwerking met het bestuur. De samenwerking tussen de OR en het bestuur wordt als open en transparant ervaren.

Overleg met huurdersbelangenvereniging Ookbions

Op 23 april 2018 hebben wij met de huurdersbelangenvereniging Ookbions gesproken over de huurverhoging 2018, de invulling van het bestuur en de jaarcijfers van de huurschulden. Op 15 oktober 2018 heeft het tweede halfjaarlijkse gesprek met het bestuur van Ookbions plaatsgevonden. Diverse onderwerpen zijn besproken, zoals de verwachte duurzaamheidsingreep in de wijk Nijverheid en de werving van een nieuwe commissaris.

Mevrouw Kleinsman en de heer Grootelaar zijn namens de raad als toehoorder aanwezig geweest bij de ledenvergadering van Ookbions op 12 juni 2018.

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 stakeholdersmanagementbeleid. Per stakeholder is een strategie bepaald en daaraan zijn concrete middelen en acties gekoppeld.

Op 22 januari 2018 heeft een afvaardiging van de raad samen met het bestuur gesproken met het college van de gemeente Borne. Tijdens het overleg is gesproken over de rol en positie van corporaties in de samenleving. Daarnaast is de algemene gang van zaken en de samenwerking besproken.

Daarnaast hebben RvC-leden deelgenomen 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 het voorjaar stond het thema duurzame inspiratie rondom het wonen en leven in Twente centraal. In het najaar zijn wij het gesprek aangegaan over de onderwerpen authentiek leiderschap en strategische samenwerking. De WoON Twente bijeenkomsten zijn tevens van betekenis in het kader van de permanente educatie van de RvC-leden.

Verslag vanuit de werkgeversrol

Beoordelingskader en beoordeling van het bestuur

De bestuurders van Welbions zijn statutair benoemd als bestuurder en hebben beide een vast arbeidsverband voor onbepaalde tijd. Zij worden jaarlijks beoordeeld op hun functioneren. Wij hebben met de bestuurders collectieve en persoonlijke doelen voor 2018 afgesproken. De collectieve doelen hebben betrekking op de ontwikkeling en aansturing van de organisatie, de bedrijfsvoering en de relatie met de stakeholders. Om zicht te hebben op het functioneren en de ontwikkeling van de bestuurders beperkt de raad zich niet tot zijn eigen waarneming, maar put ook uit de diverse overleggen met het managementteam, de ondernemingsraad en de huurdersbelangenvereniging Ookbions.

De remuneratiecommissie van de raad heeft zowel met het bestuur gezamenlijk als met de afzonderlijke bestuurders drie keer vergaderd in 2018. De volgende agendapunten zijn besproken:

- voortgang van de doelen 2018
- functioneren 2018
- samenwerking met belangrijke stakeholders
- feedback naar de bestuurders
- benen-op-tafel-gesprek met de bestuurders

- samenwerking van het bestuur
- algemene terugblik op de afgelopen periode
- evaluatie doelen bestuur 2018
- doelen bestuur 2019

Wij hebben grote waardering voor de inzet en de resultaten die het bestuur bereikt heeft in 2018. Daarbinnen zijn altijd onderwerpen die extra aandacht kunnen krijgen en ook hier is over gesproken.

Beloningskader en beloning van het bestuur

De vigerende wet- en regelgeving ten aanzien van de arbeidsverhouding en bezoldiging van de bestuurders is leidend voor het te voeren beleid. In 2018 gold de Wet Normering Topinkomens (WNT). De WNT stelt een maximum aan de bezoldiging van bestuurders. Woningcorporaties vallen in het strengste regime. Op basis van de regeling 'Bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting' worden corporaties ingedeeld in een klasse, afhankelijk van het aantal verhuureenheden én de omvang van de grootste gemeente waarin ten minste 20 procent van het bezit is gelegen. Voor Welbions betekent dit indeling in klasse G.

Voor bestuurder H.J.M. Rupert is het overgangsrecht, zoals vastgelegd in artikel 7.3. van de WNT en de regeling van de minister voor wonen en rijksoverheid van 22 november 2013, van toepassing. Om de overgangsregeling op de juiste wijze uit te voeren is een externe deskundige geraadpleegd.

Er zijn in 2018 of eerder geen aandelen, leningen of garanties verstrekt aan de bestuurders. Het is beleid om dat ook niet te doen.

Onderstaand is de bezoldiging 2018 van de directeur/bestuurders opgenomen.

Directeur/bestuurder	H.J.M. Rupert		D. Markvoort	
	2018	2017	2018	2017
- Periodiek betaalde beloningen	€ 158.205	€ 158.700	€ 131.828	€ 129.128
- Beloning op termijn	€ 20.973	€ 20.496	€ 20.234	€ 19.793
- Winstdeling en bonus	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
- Uitkering beëindiging dienstverband	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Totaal	€ 179.178	€ 179.196	€ 152.062	€ 148.921

Naam	Functie	Leeftijd	Nevenfuncties
H.J.M. Rupert	directeur/bestuurder (bestuursvoorzitter)	65	- voorzitter stichting Jeugdfonds Sport & Cultuur Hengelo & Borne - bestuurslid stichting Scoren in de Wijk - bestuurslid stichting De Slinger - voorzitter raad van toezicht Roset - bestuurslid Alliantie Nieuwe Energie Overijssel
D. Markvoort	directeur/bestuurder	60	- voorzitter raad van commissarissen Rabobank Centraal Twente - lid raad van toezicht Christelijke Scholengemeenschap Het Noordik - bestuurslid stichting Borne voor Borenaren - lid klankbordgroep advocatenkantoor Infense

Organisatiecultuur

Wij zien de werkgeversrol als een belangrijke rol van de raad. De bestuurders besturen de organisatie. Zonder goede bestuurders kan de organisatie haar doelstellingen niet verwezenlijken. Wij zien erop toe dat de bestuurders gezamenlijk en individueel naar behoren functioneren, wet- en regelgeving naleven en werken aan het behalen van resultaten gericht op het realiseren van de statutaire doelstelling en opdracht van Welbions. Wij merken op dat het werk vooral en allereerst dient te worden uitgevoerd vanuit betrokken deskundigheid en het 'gezonde boerenverstand'.

De voortgang en inrichting van de doorontwikkeling van de organisatie (naar 1 laag leidinggevenden onder het bestuur) was in 2018 regelmatig onderwerp van gesprek. Wij hebben aandacht gevraagd voor de impact op het besluitvormingsproces en het organiseren van tegenkracht.

In de contacten met het bestuur, het management, de ondernemingsraad en de concern controller treffen wij een open cultuur aan. De raad constateert dat het bestuur zich bewust is van haar voorbeeldfunctie en bijdrage aan de gewenste organisatiecultuur.

In 2018 is de aangepaste integriteitscode en klokkenluidersregeling met ons besproken. Deze documenten bieden duidelijkheid, houvast en de mogelijkheid om elkaar op niet integer handelen aan te spreken. Regelmatig word je met een dilemma geconfronteerd. Hierover open praten met een collega of leidinggevende is belangrijk. Grote integriteitskwesties worden door het bestuur aan ons gemeld. In 2018 hebben wij geen integriteitsmeldingen ontvangen.

Verslag vanuit de klankbordfunctie

De bestuursvoorzitter en de voorzitter van de raad hebben in 2018 regelmatig bilateraal contact gehad. In deze gesprekken vervulde de voorzitter een klankbordrol voor de bestuursvoorzitter. Ook andere leden van de raad hadden tussentijds contact en/of deden tussentijds suggesties aan de bestuurders. Wij gaven gevraagd en ongevraagd advies, met inachtneming van de verantwoordelijkheid van de bestuurders. Wij betrachten hierbij een zekere terughoudendheid. Een advies is vrijblijvend en hoeft door het bestuur niet te worden opgevolgd. Het klankborden met de bestuurders heeft betrekking gehad op:

- de doorontwikkeling van de organisatie
- de besturingsfilosofie
- omvangrijke operationele beslissingen, zoals bijvoorbeeld het doen van omvangrijke investeringen
- het desgevraagd ondersteunen van de bestuurders bij strategische beslissingen

Samenstelling raad van commissarissen

Profielschetsen

Wij hebben een profielschets raad van commissarissen opgesteld. Hierin is onder andere opgenomen dat alle leden van de raad aan een aantal algemene functie-eisen dienen te voldoen. Daarnaast is opgenomen dat in de raad diverse specifieke deskundigheden aanwezig moeten zijn om het brede spectrum van de woningcorporatie te kunnen overzien. Het functioneren is gediend bij een goede teamsamenstelling en diversiteit; ook op dit gebied zijn in het profiel criteria opgenomen. De individuele leden dienen elkaar qua competenties aan te vullen en in goede harmonie met elkaar te kunnen samenwerken, maar dienen elkaar ook kritisch te kunnen aanspreken. De volledige profielschets is gepubliceerd op de website van Welbions.

Benoeming

De raad bestaat uit 6 leden, waarvan 2 commissarissen op voordracht van de huurders-belangenvereniging Ookbions.

In 2018 zijn wij gestart met de werving en selectie voor een nieuw lid in de Raad van Commissarissen. De vacature hiervoor ontstond door het aftreden van onze vicevoorzitter de heer A.A.H. Prins per 31 december 2018. De heer Prins is afgetreden wegens het bereiken van het einde van zijn zittingstermijn volgens het vastgestelde rooster van aftreden. Wij spreken onze grote dank uit voor de bijdrage die hij heeft geleverd aan de resultaten van Welbions. Wij hebben de heer M. Verbeek benoemd als nieuwe vicevoorzitter per 1 januari 2019. Tevens wordt hij per 1 januari 2019 voorzitter van de remuneratiecommissie.

Na een zorgvuldig doorlopen wervingsprocedure (zoals een openbare werving en een adviserende rol van het bestuur) en na ontvangst van de positieve zienswijze van de Autoriteit woningcorporaties is mevrouw A.A.M. Blankenstein-Bouwmeesters in 2019 als commissaris benoemd. Wij menen met haar benoeming een uitstekend RvC-lid te hebben gevonden, die niet alleen bijdraagt aan de ervaring en deskundigheid van de RvC, maar ook aan zijn diversiteit.

Eind 2018 zijn wij gestart met de werving voor een commissaris in opleiding. Welbions biedt de commissaris in opleiding een interessante en veelzijdige leer- en werkervaringsplek. Door mee te draaien binnen de RvC krijgt de commissaris in opleiding een goed beeld van de rol van RvC-lid en de dynamiek van een commissariaat. De commissaris in opleiding krijgt inzicht in de vergaderstukken, woont vergaderingen bij en doet (gepast) mee in discussies en gesprekken. Ook krijgt de commissaris in opleiding de kans om vergaderingen van de auditcommissie en de remuneratiecommissie bij te wonen. In de formele besluitvorming of advisering, speelt de commissaris in opleiding geen rol. De commissaris in opleiding is (formeel) dan ook geen lid van de RvC en heeft geen stemrecht. Wij hebben mevrouw A.M. van der Berg benoemd als commissaris in opleiding voor de periode 1 januari 2019 tot en met 31 december 2020.

Schema samenstelling & rooster van aftreden

In 2018 was de raad als volgt samengesteld:

Naam	Geb. jaar	Functies RvC	Deskundigheid	Be-/herbenoeming en aftreding
Dhr. H.B.A. Grootelaar	1959	- voorzitter RvC - lid remuneratiecommissie	Arbeidsverhoudingen Wet- en regelgeving	Benoeming: 01-07-2012 (Woonbeheer Borne) 29-04-2015 (Welbions) Herbenoeming: 01-07-2016 Aftreding: 31-12-2019
Dhr. A.A.H. Prins	1970	- vicevoorzitter RvC - voorzitter remuneratiecommissie	Bedrijfseconomie Arbeidsverhoudingen	Benoeming: 01-01-2011 Herbenoeming: 01-01-2015 Aftreding: 31-12-2018
Mw. I.M. Kleinsman	1966	- lid RvC	Volkshuisvesting Huurdersvraagstukken	Benoeming: 01-01-2018 Herbenoeming: 01-01-2022 Aftreding: 31-12-2025
Dhr. P.L. Smoorenburg	1964	- lid RvC - voorzitter auditcommissie	Bedrijfseconomie Vastgoedontwikkeling Wet- en regelgeving	Benoeming: 01-05-2015 Herbenoeming: 01-05-2019 Aftreding: 30-04-2023
Mw. K.I.M. Snieders	1970	- lid RvC - lid auditcommissie	Vastgoedontwikkeling Volkshuisvesting Bedrijfseconomie	Benoeming: 01-09-2016 Herbenoeming: 01-09-2020 Aftreding: 31-08-2024
Dhr. M. Verbeek	1965	- lid RvC	Volkshuisvesting Huurdersvraagstukken Arbeidsverhoudingen	Benoeming: 01-10-2012 (Woonbeheer Borne) 29-04-2015

				(Welbions) Herbenoeming: 01-10-2016 Aftreding: 30-09-2020
--	--	--	--	---

De leden van de RvC vervulden in 2018 de volgende hoofd- en nevenfuncties:

drs. H.B.A. Grootelaar MMC CMC

Hoofdfunctie:

- partner Lysias Consulting Group BV

Nevenfuncties:

- voorzitter Raad van Commissarissen deltaWonen
- docent Hogeschool Utrecht, Master of Project Management
- docent TIAS, programma Slagvaardig Adviseren

I.M. Kleinsman

Hoofdfunctie:

- ondernemer / camera journalist

Nevenfuncties:

- lid Bestuur Stichting Twentement
- mede-eigenaar Kato kantoorinrichting & projecten
- lid Raad van Toezicht Rijksmuseum Twenthe
- bestuurslid stichting Ledeboerbank Almelo
- lid Raad van Toezicht De Museumfabriek
- lid Bestuur stichting Fransen Fonds
- Lid Bestuur stichting Kunsten op straat Diepenheim

A.A.H. Prins MGM

Hoofdfunctie:

- directeur/bestuurder Kindercentra Puck & Co

Nevenfuncties:

- lid Raad van Commissarissen Sportaal Enschede

drs. P.L. Smoorenburg MBA RC EMFC

Hoofdfunctie:

- bestuurder Zorggroep Solis

Nevenfuncties:

- lid Bestuur Vereniging Ziso

drs. K.I.M. Snieders RA

Hoofdfunctie:

- ondernemer en eigenaar investeringsmaatschappij BQLR

Nevenfuncties:

- voorzitter Bestuur Stichting Jeugdeducatiefonds

dr. ing. M. Verbeek

Hoofdfunctie:

- directeur-eigenaar Marb Consultancy BV

Nevenfuncties:

- voorzitter Bestuur CDA afdeling Hof van Twente
- voorzitter Bestuur Wildbeheerseenheid Hof van Twente
- voorzitter Bestuur Stichting Coördinatie Kavelruil Overijssel
- voorzitter Raad van Toezicht Stichting Openbaar Onderwijs Hof van Twente (tot 1 oktober 2018)
- voorzitter Stichting Fundatie der Hervormden te Tubbergen
- lid Maatschappij van Welstand
- secretaris Bestuur Energiecoöperatie Hof van Twente ECHT

- voorzitter Landinrichtingscommissie Noordwest-Overijssel
- voorzitter Adviescommissie POP3 Overijssel
- voorzitter Bestuur Stichting De Kaasfabriek Markelo

Conclusie samenstelling

Wij zijn van oordeel dat de samenstelling en de deskundigheid van de raad aansluit bij de beschrijving daarvan in de profielschets van de Raad van Commissarissen.

Functioneren Raad van Commissarissen

Onafhankelijkheid en aanspreekbaarheid

Wij zijn zodanig samengesteld dat de leden ten opzichte van elkaar, het bestuur en welk deelbelang dan ook onafhankelijk en kritisch kunnen functioneren en hun taak naar behoren kunnen vervullen. De leden van de raad hebben geen nevenfuncties die tegenstrijdig zijn met het belang van Welbions. Met andere woorden: er is een waarborg dat de leden op onafhankelijke wijze tot hun oordeel kunnen komen.

Elke vorm en schijn van belangenverstrengeling tussen Welbions en de leden van de raad wordt vermeden. Het reglement van de raad van commissarissen bevat een verdere uitwerking van dit belangrijke uitgangspunt. In dit document is tevens de handelwijze in geval van belangenverstrengeling vastgelegd. In 2018 zijn er geen transacties met leden van de raad geweest die tegenstrijdige belangen hebben opgeleverd. Ook vervult geen van de leden een nevenfunctie die onverenigbaar is met het lidmaatschap van de raad.

Een ieder is uitgenodigd zich tot de raad te wenden als daartoe aanleiding is. De cultuur binnen Welbions is open en alles kan aan de orde komen en is bespreekbaar met ons.

Meldingsplicht Aw

Wij hebben op basis van de nieuwe 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 2018 heeft geen van deze situaties zich voorgedaan en daarom heeft geen melding aan de Aw plaatsgevonden.

Informatievoorziening

Om de toezichthoudende taak goed te kunnen vervullen, laten wij ons regelmatig mondeling en schriftelijk door het bestuur informeren. De verkregen informatie had betrekking op de maatschappelijke prestaties en financiële resultaten in relatie tot de beoogde doelen, relevante externe ontwikkelingen en de wensen en behoeften van belanghouders. Wij ontvangen ieder tertiaal een rapportage met financiële, operationele en volkshuisvestelijke informatie.

Wij laten ons ook informeren door relevante belanghouders binnen en buiten de organisatie. Dit betreft bijvoorbeeld de huurdersbelangenvereniging Ookbions, de Ondernemingsraad, het management, de concern controller, de externe accountant, de VTW en Aedes.

Wij zien erop toe dat de ontvangen informatie de relevante aspecten laat zien op volkshuisvestelijk, maatschappelijk, financieel en organisatorisch gebied, en op het gebied van de dienstverlening aan de klanten van Welbions.

Zelfevaluatie

In het voorjaar van 2018 heeft de zelfevaluatie plaatsgevonden, onder begeleiding van de heer B. de Lange van het externe bureau GovernanceQ. Ter voorbereiding op de zelfevaluatie hebben de leden van de raad en de bestuurders een vragenlijst ingevuld. Daarnaast heeft de heer B. de Lange interviews gehouden met de RvC-leden en de bestuurders. De bevindingen uit de vragenlijsten en interviews zijn input geweest voor het programma van de evaluatiesessie op 9 april 2018. Het doel van de evaluatiesessie was om niet alleen terug te kijken op het eigen functioneren, maar ook om vooruit te kijken (toekomstgericht evalueren). De volgende onderwerpen zijn besproken:

- het algehele functioneren van de raad en de afzonderlijke leden
- de rollen van de raad en ook de ontwikkelbeweging naar de netwerkrol, expertrol en strategisch partnerschap
- voorzitterschap
- omvang en samenstelling van de raad (de raad blijft bestaan uit zes personen)
- opvolging vicevoorzitter en voorzitter
- commissaris in opleiding
- samenwerking met het bestuur
- aanpassing van het investeringsstatuut in relatie tot het project Hengelse Es

De leden van de raad zijn in staat om in alle openheid het eigen functioneren te bespreken. Er is respect voor elkaars kennis en ervaring. De 'zaak' komt voor het ego. Dit helpt om elkaar en de organisatie de juiste beslissingen te laten nemen. Lessen voor de toekomst zijn:

- Nieuwe leden goed meenemen in wat voorafging bij langer lopende projecten of onderwerpen.
- Meer tijd nemen voor het vooroverleg om na het inventariseren wat de lastige onderwerpen zijn, ook te bespreken 'waarom' het lastig is en 'wat' er lastig aan is. Bedoeling is om beter van elkaar te begrijpen wat als lastig wordt ervaren. Het is uitdrukkelijk niet de bedoeling dat de inhoudelijke discussie al gevoerd is voordat de RvC-vergadering heeft plaatsgevonden.
- Alert zijn als er twee discussies tegelijk lopen.
- De terugkoppeling van de remuneratiecommissie verbeteren.
- Bespreken wat de doorontwikkeling van de organisatie betekent voor de besturingsfilosofie en de visie op en wijze van toezichthouden.

Permanente Educatie

Leden van de raad blijven hun kennis ontwikkelen door middel van trainingen en cursussen. De VTW-norm voor 2018 is vijf PE-punten per kalenderjaar. Zoals blijkt uit onderstaand overzicht is ruimschoots voldaan aan deze norm.

Over 2018 hebben wij het volgende aantal PE-punten behaald.

Naam toezichthouder	PE-norm 2018	PE-behaald 2018	Voldaan
H.B.A. Grootelaar	5	12	Ja
A.A.H. Prins	5	7	Ja
I.M. Kleinsman	5	20	Ja
P.L. Smoorenburg	5	8	Ja
K.I.M. Snieders	5	10	Ja
M. Verbeek	5	8	Ja

Bezoldiging

De bezoldiging van commissarissen over het verslagjaar 2018 is in lijn met de VTW-beroepsregel bezoldiging 2017. De raad onderschrijft de uitgangspunten die in de beroepsregel worden gehanteerd, waaronder de gepaste terughoudendheid die een raad van een woningcorporatie dient te betrachten bij het vaststellen van de hoogte van zijn eigen bezoldiging. Soberheid en doelmatigheid zijn gepast vanwege de publieke taak van de corporatie. De maximale bezoldiging die de beroepsregeling hanteert ligt daarom duidelijk onder de maximale bezoldiging die op basis van de wettelijke bepalingen van de Wet Normering Topinkomens 2 (WNT2) wordt voorgeschreven. De bezoldigingsmaxima in de beroepsregeling 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. Dit is een voorwaarde om het onafhankelijk functioneren te waarborgen.

Grondslag bezoldiging RvC:

	2018	2017
Categorie aantal verhuureenheden	tussen 10.001 en 25.000	tussen 10.001 en 25.000
Categorie aantal inwoners grootste gemeente	tussen 60.001 tot 100.000	tussen 60.001 tot 100.000
Bezoldigingsklasse	G	G

VTW-beroepsregel, maximale bezoldiging		
- voorzitter RvC	€ 20.250	€ 19.635
- vicevoorzitter RvC	€ 13.500 + opslag	€ 13.090 + opslag
- lid RvC	€ 13.500	€ 13.090
Bezoldiging leden RvC Welbions (excl. btw, indien van toepassing)		
- voorzitter RvC	€ 15.750	€ 15.270
- vicevoorzitter RvC	€ 13.650	€ 13.234
- lid RvC	€ 11.550	€ 11.198

Als de commissaris btw in rekening moet brengen, dan komt deze voor rekening van Welbions. Als de commissaris in aanmerking komt voor ontheffing of vermindering van btw mag dit niet ten gunste komen van de commissaris zelf. Naast de bezoldiging stelt Welbions middelen ter beschikking voor activiteiten op het gebied van professionalisering en deskundigheidsbevordering (permanente educatie), evaluatie en onbelaste kosten die de individuele commissaris, uit hoofde van zijn functie bij de betreffende corporatie, maakt. De corporatie voldoet ook de kosten voor de aansprakelijkheids- en rechtsbijstandsverzekering die zij heeft afgesloten voor de commissarissen in verband met het uitoefenen van de functie. De over 2018 aan commissarissen uitgekeerde bezoldiging is opgenomen in de jaarrekening.

Tot slot

Slotverklaring

Het bestuur heeft het volkshuisvestingsverslag over 2018 vastgesteld en de jaarrekening 2018 opgesteld. KPMG Accountants heeft de jaarrekening gecontroleerd en voorzien van een goedkeurende controleverklaring. De raad kan zich verenigen met het jaarverslag van het bestuur. Wij verlenen het bestuur décharge voor het gevoerde beleid, stellen de jaarrekening 2018 vast en keuren het volkshuisvestingsverslag 2018 goed.

De middelen van Welbions zijn uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting besteed. Activiteiten hebben uitsluitend plaatsgevonden ten behoeve van de volkshuisvesting en de leefbaarheid, in overeenstemming met de statuten van de stichting. De woongelegenheden liggen binnen het statutaire werkgebied. Op het gebied van beleggen en verbintenissen zijn geen risicovolle posities ingenomen.

De raad en zijn individuele leden verklaren integer en onafhankelijk te hebben gehandeld, zoals beschreven in het reglement van de raad van commissarissen.

Ondertekening

Dit verslag is vastgesteld door de Raad van Commissarissen van Welbions:

H.B.A. Grootelaar, voorzitter
M. Verbeek, vicevoorzitter
A.A.M. Blankenstein-Bouwmeesters
I.M. Kleinsman
P.L. Smoorenburg
K.I.M. Snieders

Hengelo, 25 april 2019

**STICHTING WELBIONS
TE HENGEL**

Rapport inzake jaarstukken 2018

INHOUDSOPGAVE

Pagina

FINANCIELE ANALYSE

1	Resultaat	71
2	Financiële positie	72
3	Fiscale positie	73
4	Kengetallen	74

JAARREKENING

1	Balans per 31 december 2018	77
2	Winst-en-verliesrekening over 2018	79
3	Kasstroomoverzicht 2018	80
4	Grondslagen	82
4.1	Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling	82
4.2	Grondslagen voor de waardering van activa en passiva	85
4.3	Grondslagen voor de bepaling van het resultaat	94
4.4	Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht	98
4.5	Grondslagen gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB	98
5	Toelichting op de balans per 31 december 2018	102
6	Niet in de balans opgenomen regelingen en verplichtingen	128
7	Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2018	130
8	Overige informatie	135
9	Gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB	136

OVERIGE GEGEVENS

1	Statutaire regeling winstbestemming	147
2	Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	148

1 RESULTAAT

	2018		2017		Vershil
	x € 1.000	%	x € 1.000	%	x € 1.000
Huuropbrengsten	90.159	100,0	89.394	100,0	764
Opbrengsten servicecontracten	1.779	2,0	2.057	2,3	-278
Lasten servicecontracten	-2.763	-3,1	-3.386	-3,8	624
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-4.343	-4,8	-4.286	-4,8	-57
Lasten onderhoudsactiviteiten	-35.429	-39,3	-25.501	-28,5	-9.928
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-14.210	-15,8	-11.935	-13,4	-2.275
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	35.193	39,0	46.343	51,8	-11.150
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	18.143	20,1	22.809	25,5	-4.666
Toegerekende organisatiekosten	-347	-0,4	-332	-0,4	-15
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-15.918	-17,7	-17.924	-20,1	2.007
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	1.879	2,1	4.552	5,1	-2.674
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-11.511	-12,8	-11.701	-13,1	190
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	44.779	49,7	150.157	168,0	-105.377
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	-139	-0,2	-38	-	-101
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	33.130	36,8	138.418	154,8	-105.288
Opbrengst overige activiteiten	28	-	161	0,2	-133
Kosten overige activiteiten	-26	-	-	-	-26
Nettoresultaat overige activiteiten	2	-	161	0,2	-159
Overige organisatiekosten	-3.524	-3,9	-3.432	-3,8	-91
Leefbaarheid	-1.752	-1,9	-1.734	-1,9	-19
Saldo financiële baten en lasten	-18.858	-20,9	-20.695	-23,2	1.837
Belastingen	-1.553	-1,7	7.508	8,4	-9.061
Resultaat na belastingen	44.516	49,4	171.121	191,4	-126.606

2 FINANCIËLE POSITIE

Uit de balans is de volgende financieringsstructuur af te leiden:

	31-12-2018	31-12-2017
	x € 1.000	x € 1.000
Beschikbaar op lange termijn:		
Ondernemingsvermogen	1.093.716	1.049.201
Voorzieningen	247	232
Langlopende schulden	497.877	496.740
	<u>1.591.840</u>	<u>1.546.173</u>
Waarvan vastgelegd op lange termijn:		
Materiële vaste activa	4.968	4.869
Vastgoedbeleggingen	1.586.556	1.538.795
Financiële vaste activa	10.171	11.833
	<u>1.601.695</u>	<u>1.555.497</u>
Vastgelegd op lange termijn, gefinancierd met middelen op korte termijn	<u>-9.855</u>	<u>-9.324</u>
Dit bedrag is als volgt aangewend:		
Vorraden	16.910	18.681
Vorderingen	2.930	4.150
Liquide middelen	11.915	10.541
	<u>31.755</u>	<u>33.372</u>
Af: kortlopende schulden	41.610	42.696
Werkkapitaal	<u>-9.855</u>	<u>-9.324</u>

3 FISCALE POSITIE

3.1 Berekening belastbaar bedrag 2018

Het belastbaar bedrag voor de vennootschapsbelasting over 2018 is als volgt berekend:

	2018
	€
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	46.069.098
<i>Correctie voor:</i>	
Waardeveranderingen FVA	-617.429
Niet gerealiseerde waardeverminderingen vastgoedportefeuille	-35.143.789
Afschrijvingen	-6.341.442
Verkoopresultaat	-2.945.395
Niet aftrekbare kosten/lasten	942.779
Onderhoudscomponent in investering	-1.640.780
Projectresultaat	-2.870.024
Tijdelijke verschillen	-806.000
	<u>-49.422.080</u>
Belastbaar bedrag 2018	<u><u>-3.352.982</u></u>

3.2 Te verrekenen verliezen

Het verrekenbare verlies tot en met 2018 bedraagt op basis van de huidige inzichten € 37.810.000 (2017: € 33.934.000). Voor dit verrekenbare verlies is een actieve latentie opgenomen van € 6.793.000 (2017: € 6.763.000).

De latentie is contant gewaardeerd.

3.3 Overige punten

De fiscale jaarrekeningen tot en met 2016 zijn goedgekeurd en de aanslagen zijn definitief opgelegd.

De fiscale jaarrekening 2017 wordt in het voorjaar van 2019 ingediend. De fiscale jaarrekening 2018 wordt in het voorjaar van 2020 ingediend.

4 KENGETALLEN

4.1 Bezit

	2018	2017
DAEB woningen	13.867	13.916
Niet-DAEB woningen	428	449
Totaal woningen	14.295	14.365
DAEB MOG/ZOG	51	50
Niet-DAEB parkeervoorzieningen	1.636	1.615
Niet-DAEB BOG	134	151
Totaal niet-woningen	1.821	1.816
Verkocht onder Voorwaarden koopgarant	289	303
Verkocht onder Voorwaarden koopcomfort	1	1
Totaal Verkocht onder Voorwaarden	290	304
Voorraad Verkocht onder voorwaarden (teruggekocht)	9	13

4.2 Mutaties in woningbezit

	2018	2017
Nieuwbouw/Aankoop	21	-
Verkoop woningen (complex)	-21	-
Verkoop woningen regulier	-84	-71
Verkoop woningen i.v.m. projectontwikkeling	-	-136
Sloop	-	-72
Ombouw BOG naar woning	13	1
Administratieve reden	1	-5
	-70	-283

4.3 Woningen per huurklasse

	2018	2017
Goedkoop	2.918	3.015
Betaalbaar/Bereikbaar	9.797	9.474
Duur tot huurtoeslaggrens	1.130	1.095
Duur boven huurtoeslaggrens	450	781
	14.295	14.365

4.4 Waarde per woning

	2018	2017
DAEB woning: Leegwaarde	128.538	121.587
DAEB woning: Marktwaaarde verhuurde staat	102.496	99.733
DAEB woning: WOZ-waarde	117.681	110.915
Niet-DAEB woning: Leegwaarde	203.763	191.636
Niet-DAEB woning: Marktwaaarde verhuurde staat	180.655	172.794
Niet-DAEB woning: WOZ-waarde	183.196	173.752

4.5 Prijs-kwaliteit-leefbaarheid

	2018	2017
Huursomstijging%	1,84	1,26
Gemiddelde kale huur per einde boekjaar	522	514
Gemiddelde streefhuur per einde boekjaar	555	532
Gemiddeld aantal WWS-punten totaal	150	149
Gemiddeld aantal m2 gebruiksoppervlak	84	84
Leefbaarheidsuitgaven per woning	126	119

4.6 Het verhuren van woningen

	2018	2017
Mutatiegraad (toewijzingen in % woningbezit)	8,41	8,63
Huurachterstand in % jaarhuur (zittende huurders)	0,76	0,75
Huurderving in % jaarhuur (bruto)	2,63	3,17
Huurderving in % jaarhuur (frictie leegstand)	0,47	0,56
Aantal woningtoewijzingen	1.201	1.240

4.7 Financiële continuïteit

	2018	2017
Solvabiliteit % (obv marktwaarde in verhuurde staat)	66,96	65,93
Solvabiliteit DAEB % (obv beleidswaarde) WSW norm > 20%	46,40	42,30
Loan to Value % (obv marktwaarde in verhuurde staat)	31,66	32,71
Loan to Value % (obv beleidswaarde) WSW norm < 75%	56,90	60,90
ICR (WSW Risico Score Model)	1,63	1,86
Gemiddelde rentevoet leningportefeuille	3,91	4,09
Operationele kasstroom (x € 1.000)	12.735	18.306

Interest coverage ratio (ICR):

Dit kengetal geeft aan in hoeverre Stichting Webions in staat is aan haar renteverplichtingen te voldoen. Een ICR lager dan 1,4 geeft aan dat Stichting Welbions bij een slechtweerscenario al snel niet meer aan haar renteverplichtingen kan voldoen en dan ook onvoldoende geld beschikbaar heeft voor aflossingen.

4.8 Personele bezetting

	2018	2017
Directie en staf	12,4	12,5
Bedrijfsvoering	30,8	30,5
Wonen	52,3	51,8
Wijkontwikkeling	38,8	37,4
Totaal fte's	134,3	132,2

JAARREKENING

1 BALANS PER 31 DECEMBER 2018

(voor resultaatbestemming)

		31-12-2018	31-12-2017
		€	€
ACTIVA			
Vaste activa			
Vastgoedbeleggingen	(1)		
DAEB vastgoed in exploitatie		1.427.386.319	1.392.231.940
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie		107.302.322	106.024.345
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		32.270.200	32.409.200
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		19.597.114	8.129.804
		<u>1.586.555.955</u>	<u>1.538.795.289</u>
Materiële vaste activa	(2)		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		4.967.635	4.869.031
Financiële vaste activa	(3)		
Latente belastingvordering(en)		10.171.157	11.724.373
Te vorderen BWS-subsidies		-	108.299
		<u>10.171.157</u>	<u>11.832.672</u>
SOM DER VASTE ACTIVA		<u>1.601.694.747</u>	<u>1.555.496.992</u>
Vlottende activa			
Voorraden	(4)	16.909.740	18.681.189
Vorderingen	(5)		
Huurdebiteuren		915.157	962.235
Gemeenten		8.277	-
Overige vorderingen		1.501.544	2.737.392
Overlopende activa		505.486	450.318
		<u>2.930.464</u>	<u>4.149.945</u>
Liquide middelen	(6)	11.915.060	10.540.596
SOM DER VLOTTENDE ACTIVA		<u>31.755.264</u>	<u>33.371.730</u>
		<u>1.633.450.011</u>	<u>1.588.868.722</u>

		31-12-2018	31-12-2017
		€	€
PASSIVA			
Eigen vermogen	(7)		
Herwaarderingsreserve		752.572.119	739.904.174
Overige reserves		296.628.468	138.174.927
Onverdeelde winst		44.515.882	171.121.486
		<u>1.093.716.469</u>	<u>1.049.200.587</u>
Voorzieningen	(8)		
Overige voorzieningen		246.600	231.695
Langlopende schulden	(9)		
Schulden/leningen overheid		332.283.181	348.644.521
Schulden/leningen kredietinstellingen		134.280.754	116.268.993
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		31.246.824	31.780.699
Overige schulden		66.299	46.285
		<u>497.877.058</u>	<u>496.740.498</u>
Kortlopende schulden	(10)		
Aflossingsverplichtingen langlopende schulden		19.349.579	26.106.596
Schulden aan leveranciers		3.228.738	1.595.574
Belastingen en premies sociale verzekering		4.875.251	2.165.255
Schulden terzake van pensioenen		123.324	239.657
Overlopende passiva		14.032.992	12.588.860
		<u>41.609.884</u>	<u>42.695.942</u>
		<u>1.633.450.011</u>	<u>1.588.868.722</u>

2 WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2018

		2018	2017
		€	€
Huuropbrengsten	(11)	90.158.696	89.394.229
Opbrengsten servicecontracten	(12)	1.778.969	2.057.370
Lasten servicecontracten	(13)	-2.762.666	-3.386.353
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	(14)	-4.342.900	-4.286.237
Lasten onderhoudsactiviteiten	(15)	-35.428.801	-25.500.758
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	(16)	-14.210.362	-11.934.968
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		35.192.936	46.343.283
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	(17)	18.143.209	22.809.261
Toegerekende organisatiekosten	(18)	-346.921	-332.379
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	(19)	-15.917.584	-17.924.430
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		1.878.704	4.552.452
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(20)	-11.510.754	-11.700.924
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(21)	44.779.416	150.156.531
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	(22)	-139.000	-37.758
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		33.129.662	138.417.849
Opbrengst overige activiteiten	(23)	27.962	160.734
Kosten overige activiteiten	(24)	-26.395	-21
Nettoresultaat overige activiteiten		1.567	160.713
Overige organisatiekosten	(25)	-3.523.575	-3.432.308
Leefbaarheid	(26)	-1.752.276	-1.733.659
Bedrijfsresultaat		64.927.018	184.308.330
Saldo financiële baten en lasten	(27)	-18.857.920	-20.694.625
Resultaat voor belastingen		46.069.098	163.613.705
Belastingen	(28)	-1.553.216	7.507.781
Resultaat na belastingen		44.515.882	171.121.486

3 KASSTROOMOVERZICHT 2018

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

	2018	2017
	€	€
Kasstroom uit operationele activiteiten		
Operationele Ontvangsten		
Zelfstandige huurwoningen	85.222.822	83.577.898
Onzelfstandige wooneenheden	17.645	16.000
Intramuraal	2.242.214	2.040.000
Maatschappelijk onroerend goed	284.537	325.000
Bedrijfsmatig onroerend goed	1.762.997	2.032.000
Parkeervoorzieningen	745.577	672.000
Vergoedingen	2.115.261	2.236.764
Overheidsontvangsten	-	165.542
Overige Bedrijfsontvangsten	364.414	456.135
Renteontvangsten	18.364	46.647
	92.773.831	91.567.986
Operationele Uitgaven		
Erfpacht	-27.484	-27.111
Personeelsuitgaven	-9.234.128	-9.745.465
Onderhoudsuitgaven	-28.507.615	-20.369.212
Overige Bedrijfsuitgaven	-11.695.335	-13.458.991
Renteuitgaven	-20.076.791	-21.254.099
Sectorspecifieke Heffing	-995.592	-
Verhuurdersheffing	-9.049.823	-7.871.642
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	-452.119	-535.767
	-80.038.887	-73.262.287
Kasstroom uit operationele activiteiten	12.734.944	18.305.699
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		
MVA Ingaande Kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	17.667.775	17.504.932
Verkoopontvangsten grond	2.488.763	1.850.913
(Des)Investeringsontvangsten overig	-	823.000
	20.156.538	20.178.845
MVA Uitgaande Kasstroom		
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	-2.860.343	-344.608
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	-19.639.145	-11.382.958
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	-645.700	-
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-1.704.083	-2.487.729
Sloopuitgaven	-760.070	-279.456
Investerings overig	-234.761	-1.231.544
Externe kosten bij verkoop	-549.320	-460.428
	-26.393.422	-16.186.723
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-6.236.884	3.992.122
transporteren	6.498.060	22.297.821

	2018	2017
	€	€
Transport	6.498.060	22.297.821
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Financiering Ingaande Kasstromen		
Nieuwe door WSW geborgde leningen	20.000.000	-
Financiering Uitgaande Kasstromen		
Aflossing door WSW geborgde leningen	-6.650.439	-6.694.898
Aflossing niet door WSW geborgde leningen	-18.473.157	-22.959.899
	-25.123.596	-29.654.797
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-5.123.596	-29.654.797
Mutatie liquide middelen	1.374.464	-7.356.976
Liquide middelen		
Geldmiddelen per 1 januari	10.540.596	17.897.572
Liquide middelen	11.915.060	10.540.596
Mutatie geldmiddelen	1.374.464	-7.356.976
	1.374.464	-7.356.976

4 GRONDSLAGEN

4.1 GRONDSLAGEN VOOR WAARDERING EN RESULTAATBEPALING

ALGEMEEN

Woningcorporatie Welbions is een stichting met de status van 'toegelaten instelling volkshuisvesting'. Zij heeft specifieke toelating in de woningmarktregio Oost Nederland en is werkzaam binnen de juridische wetgeving van de Woningwet en het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting. De statutaire en feitelijke vestigingsplaats is Hengelo.

De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van onroerende zaken. Deze jaarrekening heeft betrekking op het boekjaar 2018, dat is geëindigd op 31-12-2018.

Vestigingsadres

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

Regelgeving

De toegelaten instelling heeft de jaarrekening opgesteld met inachtneming van artikel 35 van de Woningwet. Het eerste lid van dit artikel schrijft de toepassing van BW2 Titel 9 voor waarbij uitsluitend de afdelingen 2 tot en 6, 8, 10, 11, 13 en 16 van overeenkomstige toepassing zijn.

Behalve de Woningwet zijn tevens het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting en de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting van toepassing.

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 de artikel 35 lid 6 bepaald dat bij ministeriele regeling nadere voorschriften worden gegeven omtrent de inrichting van de jaarrekening.

Artikel 15 lid 1 van de RTIV luidt als volgt: De jaarrekening, bedoeld in artikel 35 van de wet, bevat een balans, een winst- en verliesrekening en een kasstroomoverzicht die zijn ingericht overeenkomstig het model dat is opgenomen in de op het verslagjaar betrekking hebbende bijlage 3 bij deze regeling.

Verder zijn de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector ("WNT") en de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven richtlijnen toegepast, waaronder Richtlijn 645 Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (herzien 2017) in het bijzonder.

Oordelen en schattingen

Bij de toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt het bestuur van Stichting Welbions zich diverse oordelen en schattingen. De belangrijkste oordelen en schattingen hebben betrekking op de activa in exploitatie (zowel het DAEB als het Niet-DAEB vastgoed), de voorzieningen, de waardeverminderingen en de acute en latente belastingen. De hierbij behorende veronderstellingen zijn vermeld in de toelichting bij de hiervoor genoemde jaarrekeningposten.

Deze oordelen en schattingen zijn van invloed 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.

Salderen

Een actief en een post van het vreemd vermogen worden gesaldeerd in de jaarrekening opgenomen uitsluitend indien en voor zover:

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

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 dat 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 handelsgoederen zijn overgedragen aan de koper.

De jaarrekening wordt gepresenteerd in euro's, wat tevens de functionele valuta is van de stichting.

Continuïteitsveronderstelling

Deze jaarrekening is opgesteld uitgaande van de continuïteitsveronderstelling.

Schattingwijzigingen

Bij de berekening van de latente belastingvordering is voor het afschrijvingspotentieel de WOZ waarde gebruikt. In de jaarrekening 2018 is de WOZ-waarde primo boekjaar gehanteerd terwijl in de jaarrekening 2017 de WOZ waarde ultimo boekjaar is gehanteerd. Het effect van de schattingswijziging is een lagere latente belastingvordering en een lager resultaat belasting van € 700.000.

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.

4.2 GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA

Vastgoedbeleggingen

(DAEB en Niet-DAEB) Vastgoed in exploitatie

Classificatie, kwalificatie en herclassificatie

Het vastgoed in exploitatie wordt op objectniveau geclassificeerd naar DAEB en Niet-DAEB vastgoed. De classificatie van het vastgoed in exploitatie naar DAEB en niet-DAEB vond per 1 januari 2017 plaats op basis van het door de Autoriteit Woningcorporaties (goedgekeurde) scheidingsvoorstel. Op grond van deze criteria omvat het DAEB vastgoed de woningen met een gereguleerd huurcontract (huurtoeslaggrens) op contractdatum, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed.

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend goed dat wordt verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage 3 en 4 bij artikel 49 van het BTIV en artikel 45 van de Woningwet.

Niet-DAEB vastgoed in exploitatie betrof het overige vastgoed in exploitatie dat niet onder de definitie van DAEB vastgoed in exploitatie viel.

De classificatie van het vastgoed in exploitatie naar DAEB en niet-DAEB vond per 1 januari 2017 plaats op basis van het door de Autoriteit Woningcorporaties (goedgekeurde) scheidingsvoorstel.

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 herstructureringen.

Complexindeling

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 DAEB en Niet-DAEB vastgoed

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. Er worden geen rentekosten opgenomen. De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van de bestede externe kosten en de hieraan direct toerekenbare kosten.

De in de toekomst te maken kosten van sloop worden ten laste van het resultaat verantwoord in het jaar dat de exploitatie door sloop wordt beëindigd.

Waardering na eerste verwerking

Onroerende zaken in exploitatie worden 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").

Op basis van artikel 31 van het BTIV wordt bij de waardering onderscheid gemaakt naar de volgende categorieën:

- woongelegenheden;
- bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed (BOG en MOG);
- parkeergelegenheden;
- intramuraal zorgvastgoed.

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

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

De bepaling van de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen vindt bij woongelegenheden en parkeergelegenheden plaats aan de hand van twee scenario's: enerzijds op basis van het doorexploiteerscenario en anderzijds op basis van het uitpondscenario. Het doorexploiteerscenario veronderstelt dat verhuureenheden worden doorverhuurd. In het uitpondscenario wordt verondersteld dat verhuureenheden bij mutatie leeg worden verkocht. In tegenstelling tot het doorexploiteerscenario wordt de huur voor deze verhuureenheden niet opgetrokken, maar wordt daarvoor in de plaats een verkoopkasstroom opgenomen.

Bij BOG, MOG en intramuraal vastgoed is alleen het doorexploiteerscenario van toepassing.

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

Uitgaven na eerste verwerking

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

Waardeverandering opgeleverde nieuwbouwprojecten

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

Buitengebruikstelling als gevolg van sloop

Indien op het waarderingscomplex of een deel daarvan, op de waardepeildatum 31 december 2018 een ook voor een derde, onherroepelijke verplichting tot sloop van toepassing is, wordt hier bij de waardering rekening mee gehouden. De sloopkosten worden in het jaar van uitgave ten laste van het resultaat gebracht.

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Voor onroerende zaken in exploitatie die in het kader van een regeling Verkoop onder Voorwaarden (VOV) door de woningcorporatie wordt overgedragen aan derden waarbij de regeling kwalificeert als financieringstransactie, eindigt het eigen gebruik en wordt het vastgoed gerubriceerd als vastgoed verkocht onder voorwaarden. De onroerende zaken verkocht onder voorwaarden worden gewaardeerd op de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de contractuele 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 onder de post Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden.

De regeling kwalificeert als een financieringstransactie indien niet alle belangrijke economische voor- en nadelen zijn overgedragen. Dit is in het kader van een regeling VOV doorgaans het geval indien sprake is van een terugkoopplicht dan wel een terugkooprecht tegen een significant lagere terugkoop prijs dan de verwachte reële waarde op terugkoopmoment.

Voor de in de regeling overeengekomen overdrachtswaarde heeft de woningcorporatie een terugkoopverplichting, die jaarlijks wordt gewaardeerd op de bij overdracht ontstane terugkoopverplichting, rekening houdend met de contractvoorwaarden inzake terugkoop waaronder de deling van de jaarlijkse waardeontwikkeling van de woning in het economisch verkeer. De terugkoopverplichting wordt als verplichting op de balans opgenomen zonder rekening te houden met de tijdswaarde van geld aangezien inschatting van het tijdstip waarop terugkoop in de toekomst zal plaatsvinden, mede gelet op de onbeperkte terugkooptermijn, niet goed mogelijk is. Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar zal plaatsvinden wordt de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

De waardeveranderingen van de terugkoopverplichtingen worden in het resultaat verantwoord onder de post Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten.

Ultimo boekjaar wordt het verschil (indien positief) tussen de dan opnieuw vastgestelde leegwaarde na aftrek van contractuele korting en de - gefixeerde - boekwaarde op moment van herclassificatie op basis van de oude grondslag verwerkt in een herwaarderingsreserve.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed

Dit betreft lopende investeringen in nieuwe complexen (nieuwbouw) en bestaande complexen (woningverbetering, herstructurering, zie hiervoor tevens de grondslag onder uitgaven na eerste verwerking hiervoor). De waardering bij eerste verwerking is tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs), rekening houdend met eigen ontwikkelingskosten en overige hieraan direct toerekenbare kosten. Er worden geen rentekosten opgenomen.

Voorname 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 toekomstige nieuwbouw-, woningverbeterings- of herstructureringsprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het investeringsbesluit in het besluitvormingsproces van de toegelaten instelling.

De geschatte marktwaarde is gelijk aan de marktwaarde van het vastgoed vrij van huur en gebruik, de zogenaamde leegwaarde. Indien er sprake is van per balansdatum afgesloten huurcontracten of vastgoedgebonden beklemmingen (bijvoorbeeld vereisten vanuit erfpachtcontract) is de geschatte marktwaarde gelijk aan de marktwaarde in verhuurde staat uitgaande van de per balansdatum afgesloten contracten.

Dotaties en onttrekkingen aan de voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen worden verantwoord als waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling onder de post 'Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

De waardering na eerste verwerking van het vastgoed in ontwikkeling is tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs dan wel de lagere marktwaarde. De marktwaarde wordt bepaald met behulp van geprognosticeerde kasstromen op basis van aannames zoals hiervoor toegelicht onder vastgoed in exploitatie onder Waardering na eerste verwerking.

Indien gerede twijfel bestaat of de reeds bestede kosten terugverdiend kunnen worden, wordt het vastgoed tegen de lagere marktwaarde van het project in het bestaande ontwikkelingsstadium gewaardeerd en wordt het nadelig verschil in het resultaat verantwoord onder de post 'Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

In het geval per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake DAEB en Niet-DAEB vastgoed in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de marktwaarde, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds bestede kosten en wordt voor het resterend bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen en herstructureringen. De afwaardering van de bestede kosten tot nihil wordt in het resultaat verantwoord onder de post 'Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

Materiële vaste activa

Andere vaste bedrijfsmiddelen

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.

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

Bijzondere waardeverminderingen van vaste active

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 waardeverminderingsverlies 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 waardeverminderingsverlies 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 waardeverminderingsverlies. 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 waardeverminderingsverlies 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

Dit betreft teruggekochte woningen uit hoofde van een terugkoopplicht, die bestemd zijn voor verkoop zonder voorwaarden.

Vastgoed bestemd voor de verkoop wordt gewaardeerd tegen kostprijs (verkrijgings- of vervaardigingsprijs) of lagere opbrengstwaarde. De opbrengstwaarde is de geschatte verkoopprijs onder aftrek van direct toerekenbare verkoopkosten. In geval van herclassificatie van tegen marktwaarde gewaardeerde onroerende zaken in exploitatie naar voorraden, wordt als verkrijgingsprijs van de onroerende zaak ten behoeve van opvolgende waardering de marktwaarde op het moment van wijziging van het gebruik genomen.

Grondposities

Ingenomen grondposities (al dan niet met opstallen) worden aangeschaft met het oog op (her)ontwikkeling van huur- en koopprojecten.

De grondposities worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de kostprijs en bijkomende kosten. Na eerste verwerking worden de grondposities gewaardeerd tegen de kostprijs of lagere marktwaarde, welke de huidige marktverhoudingen omtrent de verwachte woningbouwwaarde van de grond weerspiegelt. De veranderingen in de lagere 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. 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. 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 huurdebiteuren 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 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.

Vorderingen

De overige vorderingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde vermeerderd met transactiekosten en op basis van de effectieve-rentemethode, verminderd met bijzondere waardeverminderingsverliezen. De effectieve rente en eventuele bijzondere waardeverminderingsverliezen 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 kredietinstellingen 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

Een financieel instrument of de afzonderlijke componenten van het instrument worden in de jaarrekening als vreemd vermogen of als eigen vermogen geclassificeerd overeenkomstig de juridische realiteit van de contractuele overeenkomst waaruit het financieel instrument voortvloeit. Rente, dividenden, verliezen en winsten die verband houden met een financieel instrument of een component daarvan die als financiële verplichting is gepresenteerd, zijn als bate of last in de winst-en-verliesrekening opgenomen. Uitkeringen aan houders van een eigen-vermogensinstrument zijn rechtstreeks ten laste van het eigen vermogen verwerkt. 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.

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. De omvang van de voorziening wordt bepaald door de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de desbetreffende verplichtingen en verliezen per balansdatum af te wikkelen.

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.

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. Bij de berekening van de voorziening wordt onder meer rekening gehouden met verwachte salarisstijgingen en de blijfkans.
- Nazorg nieuwbouwprojecten. Ten behoeve van nagekomen kosten van opgeleverde projecten.

Belastingen

Acute belastingen

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

De belastingvorderingen en -verplichtingen worden gesaldeerd indien is voldaan aan de algemene voorwaarden voor saldering.

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. Het hierbij gehanteerde percentage bedraagt 2,93% (2017: 3,07%). Deze zijn gebaseerd op de gemiddeld gewogen rente van de leningportefeuille.

Langlopende schulden

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 de woningcorporatie 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 waarderingmodellen 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.

De stichting 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.

Als de stichting 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

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. Stichting Welbions heeft hieraan voldaan. Voor het verslagjaar 2018 bedroeg de huursomstijging 1,84% (2017: 1,26%). 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

Hier worden de opbrengsten en lasten voor de verhuur en beheeractiviteiten verantwoord. De opbrengsten bestaan o.a. uit in rekening gebrachte kosten voor afsluiten huurcontracten en inschrijfkosten woningzoekenden. De kosten bestaan uit de kosten van het woningzoekendensysteem.

De directe overige bedrijfslasten voor verhuur en beheeractiviteiten zijn opgenomen onder de post toegerekende lasten verhuur en beheeractiviteiten.

Personeelskosten (direct en indirect) en indirecte overige bedrijfslasten zijn via de kostenverdeelstaat toegerekend aan verhuur en beheeractiviteiten en opgenomen onder de post toegerekende lasten verhuur en beheeractiviteiten.

Lasten onderhoudsactiviteiten

De werkelijke onderhoudskosten voor klachten, mutatie, planmatig en contractonderhoud en voor geriefsverbetering worden ten laste van de exploitatie gebracht voorzover de werkzaamheden daadwerkelijk in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare uitgaven wanneer geen sprake is van waardevermeerdering van het actief.

De directe overige bedrijfslasten voor onderhoud zijn opgenomen onder de post toegerekende lasten onderhoudsactiviteiten.

Personeelskosten (direct en indirect) en indirecte overige bedrijfslasten zijn via de kostenverdeelstaat toegerekend aan onderhoud en opgenomen onder de post toegerekende lasten onderhoudsactiviteiten.

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

De post Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de toerekenbare verkoop- en organisatiekosten en de geactiveerde waarde met betrekking tot het verkochte vastgoed.

Opbrengst uit verkoop van vastgoed wordt in de winst-en-verliesrekening verwerkt als alle belangrijke rechten op economische voordelen alsmede alle belangrijke risico's met betrekking tot de activa zijn overgedragen aan de koper, het bedrag van de opbrengst op betrouwbare wijze kan worden bepaald, de ontvangst van de opbrengst waarschijnlijk is, de hiermee verband houdende kosten betrouwbaar kunnen worden ingeschat en er geen sprake is van aanhoudende management betrokkenheid bij de onroerende zaken.

Op basis van deze criteria wordt onder deze post de verkoopopbrengst van vastgoed in exploitatie onder aftrek van verkoopkosten en de boekwaarde verantwoord. De boekwaarde is de marktwaarde in verhuurde staat per 1 januari van het betreffende boekjaar. Verder wordt hieronder verantwoord de verkoopopbrengst van onder VOV teruggekochte en vervolgens zonder voorwaarden doorverkochte woningen onder aftrek van de boekwaarde. De boekwaarde is de marktwaarde op terugkoopmoment onder aftrek van de contractuele korting.

De directe overige bedrijfslasten voor verkoop zijn opgenomen onder post de toegerekende organisatiekosten verkoop.

Personeelskosten (direct en indirect) en indirecte overige bedrijfslasten zijn via de kostenverdeelstaat toegerekend aan verkoop en opgenomen onder de post toegerekende organisatiekosten verkoop.

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

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Hieronder zijn begrepen de overige waardeveranderingen en de waardeveranderingen met betrekking tot de vastgoedportefeuille bestaande uit vastgoed in exploitatie, vastgoed in ontwikkeling en vastgoed verkocht onder voorwaarden.

De investeringen in woningverbeteringsprojecten komen niet op voorhand tot uitdrukking in een hogere marktwaarde. De hogere waarde als gevolg van woningverbetering zal pas op lange termijn in de marktwaarde worden verwerkt. De investeringen in de opgeleverde woningverbeteringsprojecten zijn in de winst- en verliesrekening als waardeverandering verantwoord onder de Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreffen winsten of mogelijke verliezen, die ontstaan door een wijziging in de waarde van het vastgoed in exploitatie en vastgoed verkocht onder voorwaarden in het verslagjaar.

Netto resultaat overige activiteiten

Hieraan zijn de opbrengsten en kosten van een Warmte- en Koudopslaginstallatie (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 directe overige bedrijfslasten voor overige organisatiekosten zijn opgenomen onder de post toegerekende overige organisatiekosten.

Personeelskosten (direct en indirect) en indirecte overige bedrijfslasten zijn via de kostenverdeelstaat toegerekend aan overige organisatiekosten en opgenomen onder de post toegerekende overige organisatiekosten.

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 directe overige bedrijfslasten voor leefbaarheid zijn opgenomen onder de post toegerekende lasten leefbaarheid.

Personeelskosten (direct en indirect) en indirecte overige bedrijfslasten zijn via de kostenverdeelstaat toegerekend aan leefbaarheid en opgenomen onder de post toegerekende kosten leefbaarheid.

Saldo financiële baten en lasten

Waardeveranderingen van financiële vaste activa en effecten betreffen de waardeverandering van de verplichtingen uit hoofde van vastgoed verkocht onder voorwaarden.

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.

Personeel

Lonen en salarissen, sociale lasten en pensioenlasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst-en-verliesrekening voor zover ze verschuldigd zijn aan personeelsleden, de belastingautoriteit respectievelijk het Pensioenfonds voor woningcorporaties.

Stichting Welbions neemt een verplichting op als zij zich aantoonbaar onvoorwaardelijk heeft verbonden om een ontslag- of transitievergoeding te betalen. Als het ontslag onderdeel is van een reorganisatie neemt Stichting Welbions de kosten van een ontslag- of transitievergoeding op in een reorganisatievoorziening.

Voor zover de beloningen van het personeel niet zijn uitbetaald worden deze 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.

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.

Pensioenregeling van het bedrijfstakpensioenfonds voor de Woningcorporaties

Welbions heeft voor al haar werknemers een toegezegde pensioenregeling. Werknemers bouwen jaarlijks een pensioenrecht op over het loon van dat jaar (middelloonregeling). De verplichtingen, welke voortvloeien uit deze rechten van haar personeel, zijn ondergebracht bij de Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). Welbions betaalt hiervoor premies waarvan de werkgever iets meer en de werknemer iets minder dan de helft betaalt. De pensioenrechten worden jaarlijks geïndexeerd, indien en voor zover de dekkingsgraad van het pensioenfonds (het vermogen van het pensioenfonds gedeeld door haar financiële verplichtingen) dit toelaat.

De beleidsdekkingsgraad is eind december 2018 115,9%. Bij een dekkingsgraad van 100% heeft SPW 100 euro in kas voor elke 100 euro aan huidige en toekomstige pensioenbetalingen. De vereiste beleidsdekkingsgraad ligt eind 2018 op 125,6%. Het fonds heeft dus een reservetekort. Zolang er een reservetekort is wordt jaarlijks een herstelplan bij de toezichthouder ingediend waarmee wordt aangetoond dat SPW binnen 10 jaar uit reservetekort kan komen. Welbions heeft geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen in geval van een tekort bij SPW, anders dan het effect van hogere toekomstige premies.

Op de Nederlandse pensioenregelingen zijn de bepalingen van de Nederlandse Pensioenwet van toepassing en worden op verplichte, contractuele of vrijwillige basis premies aan pensioenfonds en verzekeringsmaatschappijen betaald door Welbions. De premies worden verantwoord als personeelskosten zodra deze verschuldigd zijn. Vooruitbetaalde premies worden opgenomen als overlopende activa indien dit tot een terugstorting leidt of tot een vermindering van toekomstige betalingen. Nog niet betaalde premies worden als verplichting op de balans opgenomen.

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. Ook de interest ontvangsten op de financiële vaste activa zijn hier opgenomen.

De uitgaande kasstroom van de operationele activiteiten betreft de betaalde erfpacht, personeels-, onderhouds-, overige bedrijfs- en rente uitgaven (interest op lening- en derivatenportefeuille en 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 opgenomen, waarbij de verkoopontvangsten van woongelegenheden VOV als aparte kasstroom inzichtelijk is gemaakt. Bij de verkoopontvangsten bestaand bezit zijn tevens de ontvangsten uit hoofde van renovatie verkopen verantwoord. 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 woningverbetering 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.

Onder de financiële vaste activa ingaande kasstroom van de investeringsactiviteiten zijn de ontvangsten uit hoofde van verkoop uit deelnemingen en de verkoopontvangsten betreffende ontwikkelrechten opgenomen. De financiële vaste activa uitgaande kasstroom van de investeringsactiviteiten betreft de uitgave omtrent de overname van lening(en).

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 GESCHIEDEN VERANTWOORDING DAEB/ NIET-DAEB

Stichting Welbions heeft de geschieden 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;
- De Niet-DAEB-tak is 4% rente verschuldigd aan de DAEB-tak over de stand van de interne lening per 1 januari van het boekjaar;
- 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.

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 11 december 2017 is het treasury jaarplan 2018 door de Raad van Commissarissen goedgekeurd.

Vanaf 2015 financieert 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 2018.

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 per ultimo 2018 voor € 69.000.000 aan basisrenteleningen in portefeuille. Ultimo 2018 heeft Stichting Welbions geen leningcontracten met toekomstige stortingen in portefeuille.

Op 03 januari 2019 heeft het WSW Stichting Welbions op basis van de dPi 2017 (meerjarenbegroting 2018-2022) en op basis van het Treasury Jaarplan 2019 schriftelijk de borgbaarheidsverklaring verstrekt voor de financiering van de DAEB activiteiten in 2019 en 2020. De geborgde leningportefeuille per 31-12-2018 bedraagt € 128 miljoen. Het borgingsplafond voor de jaren 2019 en 2020 bedraagt respectievelijk € 182 miljoen en € 213 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 de 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 door tussenkomst van Raetsheren. 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.

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.

BELANGRIJKE INSCHATTINGEN TEN AANZIEN VAN WAARDERING EN RESULTAATBEPALING

De jaarrekening wordt overeenkomstig BW2 Titel 9 opgesteld. Het management dient daartoe bepaalde veronderstellingen en schattingen te maken die van invloed zijn op de waardering van activa en verplichtingen, op de resultaatbepaling en de rapportage van voorwaardelijke activa en verplichtingen. De volgende waarderingsgrondslagen zijn naar de mening van het management het meest kritisch voor het weergeven van de financiële positie en vereisen een subjectieve of complexe beoordeling van het management:

- Vastgoedbeleggingen, reële waarde;
- Timing en verwerking van onrendabele investeringen nieuwbouw en herstructurering.
- Verwerking fiscaliteit

Waardering vaste activa

Materiële vaste activa vastgoed

Bij de eerste verwerking worden de onroerende zaken in exploitatie gewaardeerd tegen de kostprijs. Na eerste verwerking worden de onroerende zaken in exploitatie gewaardeerd tegen actuele waarde, overeenkomstig artikel 35 lid 2 van de Woningwet. Onder actuele waarde wordt in dit verband verstaan de marktwaarde overeenkomstig het marktwaardebegrip onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat. Voortvloeiend uit artikel 14 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (RTIV) is deze marktwaarde bepaald conform het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde - Actualisatie peildatum 31 december 2018, derhalve de marktwaarde in verhuurde staat. De marktwaarde in verhuurde staat is benaderd door de contante waarde van de geschatte toekomstige kasstromen te bepalen (discounted cash flow methode).

Timing en verwerking van onrendabele investeringen nieuwbouw en herstructurering

In de jaarrekening worden naast juridisch afdwingbare verplichtingen tevens feitelijke verplichtingen verwerkt die kunnen worden gekwalificeerd als "intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd". Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de woningcorporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de woningcorporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de definitief ontwerp fase en afgeleid hiervan het aanvragen van de bouwvergunning heeft plaatsgevonden.

De aannames gedaan bij de financiële impact van bovengenoemde feitelijke verplichtingen kunnen afwijken bij daadwerkelijke realisatie van de projecten. Planvorming kan ondermeer wijzigingen in de tijd ondergaan door bewegingen in het prijsniveau van leveranciers, wettelijke procedures en aanpassingen in de voorgenomen bouwproductie.

5 TOELICHTING OP DE BALANS PER 31 DECEMBER 2018

ACTIVA

VASTE ACTIVA

	31-12-2018	31-12-2017
	€	€
1. Vastgoedbeleggingen		
DAEB vastgoed in exploitatie	1.427.386.319	1.392.231.940
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	107.302.322	106.024.345
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	32.270.200	32.409.200
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	19.597.114	8.129.804
	<u>1.586.555.955</u>	<u>1.538.795.289</u>

De waarde van de post DAEB vastgoed in exploitatie gebaseerd op de WOZ beschikkingen 2018 van deze eenheden bedraagt € 1.634.254.000 (2017: WOZ beschikkingen 2017 € 1.549.574.000).

De waarde van de post Niet-DAEB vastgoed in exploitatie gebaseerd op de WOZ beschikkingen 2018 van deze eenheden bedraagt € 109.245.000 (2017: WOZ beschikkingen 2017 € 109.998.000).

De waarde van de post Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden gebaseerd op de WOZ beschikkingen 2018 van deze eenheden bedraagt € 42.174.000 (2017: WOZ beschikkingen 2017 € 42.322.000).

DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

	DAEB vastgoed in exploitatie		Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	
	2018	2017	2018	2017
	€	€	€	€
Boekwaarde per 1 januari				
Aanschaffingswaarde per 1 januari	746.957.780	746.500.192	124.354.582	124.538.092
Cumulatieve waardeveranderingen	645.274.160	505.534.483	-18.330.237	-16.218.329
Stand per 1 januari	<u>1.392.231.940</u>	<u>1.252.034.675</u>	<u>106.024.345</u>	<u>108.319.763</u>
Mutaties				
Overboeking naar Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	-	-	-	-70.192
Verkoop/sloop project Hengelose Es	-	-3.060	-	-396.237
Nieuwbouw en aankoop	4.665.136	-	152.540	-
Verkopen	-9.463.347	-8.204.862	-3.786.300	-3.655.929
Waardeveranderingen	38.921.974	148.068.541	5.857.442	2.087.990
Overboeking van/naar DAEB/Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	945.705	336.646	-945.705	-261.050
Teruggekochte woningen VOV	84.911	-	-	-
Totaal mutaties 2018	<u>35.154.379</u>	<u>140.197.265</u>	<u>1.277.977</u>	<u>-2.295.418</u>
Boekwaarde per 31 december				
Aanschaffingswaarde	759.786.658	746.957.780	117.517.950	124.354.582
Cumulatieve waardeveranderingen	667.599.661	645.274.160	-10.215.628	-18.330.237
	<u>1.427.386.319</u>	<u>1.392.231.940</u>	<u>107.302.322</u>	<u>106.024.345</u>

VERLOOPSTAAT MARKTWAARDE 2017 - 2018

	DAEB	%	Niet-DAEB	%	Totaal	%
Marktwaaarde 2017	1.392.232		106.024		1.498.256	
Voorraadmutaties						
Verkoop	-9.463	-0,7%	-3.786	-3,6%	-13.250	-0,9%
Nieuwbouw	3.304	0,2%	0	0,0%	3.304	0,2%
Aankoop	1.254	0,1%	86	0,1%	1.340	0,1%
Overige voorraadmutaties	1.405	0,1%	-879	-0,8%	526	0,0%
Subtotaal voorraadmutaties	-3.500	-0,3%	-4.579	-4,3%	-8.080	-0,5%
Mutatie contract-/objectgegevens						
Contracthuur/-gegevens en leegstand	18.137	1,3%	2.135	2,0%	20.272	1,4%
WOZ-waarde	-7.157	-0,5%	-91	-0,1%	-7.247	-0,5%
Overige mutaties objectgegevens	-71	0,0%	0	0,0%	-71	0,0%
Subtotaal mutatie contract-/objectgegevens	10.909	0,8%	2.045	1,9%	12.954	0,9%
Methodische wijzigingen (validatie) handboek en software						
Aanpassingen handboek en rekenmethodiek	83	0,0%	979	0,9%	1.062	0,1%
Instandhoudingsonderhoud na validatie	-1.283	-0,1%	-41	0,0%	-1.324	-0,1%
Subtotaal wijzigingen (validatie) handboek en software	-1.200	-0,1%	939	0,9%	-261	0,0%
Parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen						
Macro-economische parameters	28.465	2,0%	1.564	1,5%	30.028	2,0%
Mutatie- en verkoopkans	5.973	0,4%	-1.073	-1,0%	4.900	0,3%
Boveninflatoire huurverhoging	15.094	1,1%	-1.152	-1,1%	13.942	0,9%
Markthuur	-17.236	-1,2%	508	0,5%	-16.729	-1,1%
Leegwaarde en leegwaardestijging	8.333	0,6%	2.330	2,2%	10.663	0,7%
Instandhoudings-/mutatieonderhoud en beheerkosten	-8.954	-0,6%	1.103	1,0%	-7.851	-0,5%
Belastingen, verzekeringen en heffingen	6.204	0,4%	81	0,1%	6.286	0,4%
Disconteringsvoet	10.197	0,7%	2.712	2,6%	12.909	0,9%
Exit yield	-19.130	-1,4%	-3.199	-3,0%	-22.329	-1,5%
Subtotaal parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen	28.946	2,1%	2.874	2,7%	31.820	2,1%
Marktwaaarde 2018	1.427.387	2,5%	107.302	1,2%	1.534.689	2,4%
% marktwaaarde 2018 t.o.v. 2017	102,53%		101,21%		102,43%	

Toelichting bij de verloopstaat marktwaarde 2017 – 2018

Voorraadmutaties

Als gevolg van mutaties in het vastgoed is de marktwaarde gedaald (verkopen) of gestegen (nieuwbouw en aankopen). De overige voorraadmutaties bestaan uit het ombouwen van bedrijfsonroerend goed naar woningen en het samenvoegen van panden of loskoppelen van parkeerplekken.

Mutatie contract-/objectgegevens

Door de jaarlijkse huurprijsaanpassingen is de gemiddelde contracthuur gestegen (+ 2,0%) wat een positief effect heeft op de marktwaarde. De hogere gemiddelde WOZ waarde (+ 5,8%) heeft een stijging van de verhuurderheffing alsook belastingen en verzekeringen tot gevolg. Hierdoor daalt de marktwaarde.

Methodische wijziging (validatie) handboek en software

Jaarlijks wordt het handboek gevalideerd en dit kan aanpassingen van de berekening tot gevolg hebben. De grootste wijziging zit in het niet meer direct aftoppen van een hogere contracthuur naar de lagere markthuur en een correctie op de gemiddelde onderhoudsnorm van 2017.

Parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen

Macro-economische parameters: Stijging wordt met name veroorzaakt door een hogere prijsinflatie.

Mutatie en verkoopkans: In 2018 is er een ondergrens als mutatiekans gehanteerd van 5%.

Boven inflatoire huurverhoging: Vanuit het handboek wordt een structureel hogere huurverhoging ingerekend (alleen voor DAEB-woningen).

Markthuur: De gemiddelde markthuur (€ 672) is in 2018 licht naar beneden bijgesteld (- 1,3%)

Leegwaarde(stijging): De gemiddelde leegwaarde van de woningen is gestegen naar € 130.500 (+ 5,2%). Dit heeft een positief effect op de marktwaarde, deze wordt echter enigszins gereduceerd door hogere verhuurderheffing en belastingen en verzekeringen.

Onderhoud en beheerkosten: Het gemiddelde instandhoudingsonderhoud van woningen is als gevolg van de marktontwikkelingen gestegen naar € 930 (+ 5,6%). Ook de beheerkosten zijn, conform handboek, gestegen. Dit heeft een negatief effect op de marktwaarde.

Belastingen en verzekeringen: Zowel het gemiddelde OZB-tarief als het gehanteerde tarief voor belastingen en verzekeringen zijn, conform handboek, lager dan in 2017.

Verhuurderheffing: De ingerekende verhuurderheffing is gedaald als gevolg van lagere (voorgeschreven) percentages.

Disconteringsvoet: De gemiddelde disconteringsvoet van de woningen blijft gemiddeld vrijwel gelijk 7,3% (2017: 7,2%), op totaalniveau resulteert dit een licht positief effect op de marktwaarde, door met name een lagere discontering op de complexen waar het doorexploiteerscenario van toepassing is.

Exit yield: De gemiddelde exit yield van woningen is met 0,2% gestegen naar 6,5%, dit heeft een negatief effect op de marktwaarde.

Uitgangspunten marktwaarde

	2018	2017	Waarderings-variant
	€	€	
Woningen	1.465.275.974	1.433.970.302	full
Studenteneenheden	219.580	258.198	full
Zorgvastgoed-extramuraal	4.251.314	4.197.810	full
Zorgvastgoed-intramuraal	29.358.525	27.035.948	full
Maatschappelijk onroerend goed	5.601.023	4.354.249	full
Bedrijfsmatig onroerend goed	19.283.307	18.376.368	full
Parkeervoorzieningen	10.698.918	10.063.410	full
Totaal	<u>1.534.688.641</u>	<u>1.498.256.285</u>	

Toelichting bij toepassing fullversie

De actuele waarde van het DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie is gebaseerd op de marktwaarde zoals opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarden marktwaarde'). Hierbij heeft de toegelaten instelling de fullversie gehanteerd. In het 'Handboek modelmatig waarden marktwaarde' is opgenomen dat de fullversie de mogelijkheid biedt om op complexniveau, met ondersteuning van een externe taxateur tot een aannemelijke marktwaarde te komen.

Het waarderingscomplex is bepaald aan de hand van het type object, in welke wijk het object is gelegen en in welke periode het object is gebouwd.

De externe taxateur is ingeschakeld bij de waardering van het vastgoed in exploitatie.

Hierbij is de volgende taxatiecyclus gehanteerd:

- In 2017 en 2018 is een derde (steeds wisselend deel) van het vastgoed getaxeerd.
- Het overige deel is door middel van een aannemelijkheidstoets van een aannemelijkheidsverklaring voorzien.
- Voor het derde deel dat in 2017 is getaxeerd heeft in 2018 een taxatie-update plaatsgevonden.

Het gehanteerde rekenmodel betreft TMS van Ortec Finance en is voorzien van een goedkeurend assurance-rapport.

De methoden, relevante veronderstellingen en disconteringsvoet die gehanteerd zijn voor woongelegenheden, bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed, parkeergelegenheden en intramuraal vastgoed zijn bepaald in het 'Handboek modelmatig waarden marktwaarde'. De fullversie maakt gebruik van vrijheidsgraden. Dit betekent dat voor de waardering van vastgoed in exploitatie kan worden afgeweken van de veronderstellingen en disconteringsvoet zoals opgenomen in de basisversie. De belangrijkste veronderstellingen en disconteringsvoet worden hieronder per categorie vastgoed in exploitatie nader toegelicht.

Veronderstellingen naar categorie

Op basis van artikel 31 BTIV wordt er onderscheid gemaakt tussen vier categorieën vastgoed. Bij alle categorieën wordt de DCF (Discounted Cash Flow)-methode gehanteerd. De volgende disconteringsvoeten zijn gemiddeld gehanteerd voor iedere categorie:

- Woongelegenheden 7,3%
- Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed 9,4%
- Parkeergelegenheden 8,3%
- Zorgvastgoed 7,4%

De volgende relevante veronderstellingen worden gemaakt per categorie ten aanzien van de woningwaardering:

Woongelegenheden

De gebruiksoppervlakte (GBO) is vastgesteld door gebruik te maken van beslissingsondersteunende software voor bouwprestaties, vanuit een uitgebreide steekproef is geconstateerd dat deze gegevens betrouwbaarder zijn dan de GBO volgens de Basis Administratie Gemeenten (BAG). Samen met de gemeente loopt een traject om uiterlijk in 2021 de metrages conform NEN 2580 voor alle objecten beschikbaar te hebben.

Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed

Indien er geen specifieke afspraken zijn vastgelegd, hebben contracten een minimale looptijd van 2 jaar.

Parkeergelegenheden

Niet alle parkeervoorzieningen hebben een afzonderlijke WOZ-waardering, omdat deze bij in de WOZ-waarde van de bijbehorende woning is opgenomen. Voor deze objecten is een inschatting gemaakt van de verwachte waardering o.b.v. vergelijkbare objecten, dan wel detail informatie van de WOZ-waardering van de woning.

Zorgvastgoed

Welbions hanteert de volgende definitie voor de scheiding tussen extramuraal en intramuraal zorgvastgoed.

Extramuraal: er is sprake van extramurale zorg bij woningen die niet door een zorginstelling worden gehuurd, maar waarbij wel een frequente zorgbehoefte is. Deze objecten worden via het woningmodel gewaardeerd.

Intramuraal: er is sprake van intramurale zorg bij woningen die door een zorginstelling worden gehuurd en gebruikt door bewoners met een frequente zorgbehoefte. Omdat er binnen Welbions voor deze objecten geen dynamische contract-huren zijn afgesproken, worden deze objecten via het BOG model gewaardeerd.

Toepassing vrijheidsgraden

Markthuur

Taxateur heeft op complexniveau referenties geraadpleegd, uit de NVM-database teneinde marktconforme markthuren voor het vastgoed in de taxaties te kunnen verwerken.

Exit yield

Taxateur acht een inschatting van de exit yield op basis van het model van de taxateur (waarbij onder meer de aanwezige huurpotentie als uitgangspunt wordt gehanteerd) beter passend en hierdoor tot een betere marktconforme waarderingsuitkomst komt. De door de taxateur gehanteerde bandbreedte van de exit-yield ligt tussen de 5,0% en 8,5%. Incidentele afwijkingen daarbuiten zijn specifiek door de taxateur toegelicht.

Leegwaarde

Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur heeft op complexniveau referenties geraadpleegd, uit de NVM-database teneinde marktconforme leegwaarden voor het getaxeerde vastgoed in de taxaties te kunnen verwerken.

Disconteringsvoet

Taxateur is van mening dat de disconteringsvoet die tot stand komt op grond van de basisversie onvoldoende recht doet aan de afwijkende risicoprofielen van de complexen onderling en heeft derhalve per complex een inschatting gemaakt van de disconteringsvoet. De door de taxateur gehanteerde bandbreedte van de discontering ligt tussen de 5,5% en 9,0%. Incidentele afwijkingen daarbuiten zijn specifiek door de taxateur toegelicht.

Mutatiekans

Taxateur heeft op complexniveau aanpassingen doorgevoerd indien de gemiddelde mutatiekans over de afgelopen vijf jaren extreem laag is. Als ondergrens wordt door de taxateur een mutatiegraad van 5% aangehouden.

Macro-economische parameters

Om de te verwachten kasstromen in de DCF-berekening te bepalen, wordt gebruik gemaakt van macro- economische parameters. Het gaat hierbij om de prijsinflatie, de loonstijging, de bouwkostenstijging en de leegwaardestijging. De parameters worden hierna weergegeven.

	2019	2020	2021	2022	2023	2024 E.V.
Prijsinflatie	2,50%	2,30%	2,20%	2,00%	2,00%	2,00%
Loonstijging	2,90%	2,80%	2,70%	2,50%	2,50%	2,50%
Bouwkostenstijging	5,90%	2,80%	2,70%	2,50%	2,50%	2,50%
Leegwaardestijging - Regio Overijssel	4,75%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

Exploitatiekosten

De exploitatiekosten bestaan uit de onderhoudskosten, onderscheiden naar instandhoudingsonderhoud en mutatieonderhoud. Daarnaast vallen ook de beheerkosten, belastingen verzekeringen, overige zakelijke lasten en verhuurderheffing onder de exploitatiekosten.

Type bezit	Instandhoudingsonderhoud
EGW	€ 928
MGW	€ 933
Studenteneenheid	€ 566
BOG	€ 5,40 per m2
MOG	€ 6,55 per m2
Intramuraal zorgvastgoed	€ 8,60 per m2
Parkeerplaats	€ 50
Garagebox	€ 166

Type bezit	Mutatieonderhoud
EGW	€ 883
MGW	€ 663
Studenteneenheid	€ 199
BOG	€ 9,00 per m2
MOG	€ 10,80 per m2
Intramuraal zorgvastgoed	€ 10,80 per m2
Parkeerplaats	€ 0
Garagebox	€ 0

Type Bezit	Beheerkosten
EGW	€ 436
MGW	€ 428
Studenteneenheid	€ 403
BOG	3,0% van markthuur op jaarbasis
MOG	2,0% van markthuur op jaarbasis
Intramuraal zorgvastgoed	2,5% van markthuur op jaarbasis
Parkeerplaats	€ 37
Garagebox	€ 26

Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten	% van de WOZ-waarde
Gemeentelijke OZB – Gemeente Hengelo	0,1614%
Gemeentelijke OZB – Gemeente Borne	0,1586%
Overige belastingen / Verzekeringen - Woningen	0,12%
Overige belastingen / Verzekeringen - BOG/MOG	0,13%
Overige belastingen / Verzekeringen - ZOG	0,36%
Overige belastingen / Verzekeringen - Parkeren	0,24%

Verhuurderheffing	2019	2020	2021	2022	2023 E.V.
Tarief WOZ	0,561%	0,592%	0,592%	0,593%	0,567%

Boven inflatoire huurverhoging	2019	2020	2021	2022 E.V.
Zelfstandige eenheden	1,0%	1,2%	1,3%	0,5%
Onzelfstandige eenheden	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%

Overige parameters	Tarief
Huurderving	1,0% van de huursom
Juridische splitsingskosten	€ 518 per eenheid
Verkoopkosten	1,5% van de leegwaarde
Overdrachtskosten	3% van de bruto marktwaarde

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.

Onder de beleidswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kasstroom genererende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen uitgaande van het beleid van Stichting Welbions. De nettocontantewaardeberekening van de marktwaarde wordt hiertoe aangepast op vier onderdelen die duiding geven aan de maatschappelijke opgave. Hiermee wordt inzicht gegeven in de verdien capaciteit van het vastgoed in exploitatie uitgaande van het beleid van Stichting Welbions. Om tot de beleidswaarde te komen worden uitgaande van de marktwaarde in verhuurde staat de volgende vier afslagen gehanteerd:

- 1 Voor het gehele bezit is uitgegaan van het scenario 'doorexploiteren' (in plaats van de hoogste van 'doorexploiteren' en 'uitponden'). Er wordt bovendien in het geheel geen rekening gehouden met verkopen.
- 2 De huurprijs wordt bij mutatie of harmonisatie maximaal verhoogd tot de bestuurlijk vastgestelde streefhuur in plaats van de markthuur. Stichting Welbions hanteert in haar beleid een streefhuur van gemiddeld 73% van de maximale huur. De gemiddelde markthuur bedraagt 88% van de maximale huur.
- 3 De componenten instandhoudingsonderhoud en mutatieonderhoud zijn vervangen door een nominale eigen onderhoudsnorm (gecorrigeerd voor inflatie). Stichting Welbions hanteert hierbij het volgende uitgangspunt:
De gemiddeld genormeerde onderhoudskosten bedragen € 1.690 per verhuureenheid. De norm is gebaseerd op de meerjaren onderhoudsbegroting. Voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat is € 1.020 per verhuureenheid ingerekend als gemiddelde onderhoudsnorm;
- 4 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. Stichting Welbions hanteert hierbij het volgende uitgangspunt:
Stichting Welbions gaat uit van gemiddelde beheerlasten van € 596 per verhuureenheid. Voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat is gemiddelde € 756 per verhuureenheid in gerekend. Stichting Welbions heeft relatief veel kosten toegerekend aan de categorie "Overige organisatiekosten" onder toepassing van de handreiking functionele indeling. Dit heeft een verlagend effect op de beheernorm in de beleidswaarde.

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

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

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

Voor de beleidswaarde zijn overeenkomstig RJ 645 in de jaarrekening 2018 geen vergelijkende cijfers opgenomen.

Beleidswaarde

	DAEB vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie
	€	€
Marktwaaarde per 31 december 2018	1.427.386.319	107.302.322
Aanpassing naar beleid doorexpluiten	-287.125.690	-14.047.216
Aanpassing naar huurbeleid (max. streefhuur)	-241.758.974	-1.817.775
Aanpassing onderhoudsnorm naar beleid Stichting Welbions	-125.242.475	-5.805.213
Aanpassing beheerskosten naar werkelijke uitgaven beheer en leefbaarheid	24.195.572	1.212.070
Totaal aanpassingen	-629.931.567	-20.458.134
Beleidswaarde per 31 december 2018	797.454.752	86.844.188

Toelichting bij activa in exploitatie: sensitiviteitsanalyse

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

Uitgangspunt voor:	2018
Disconteringsvoet	7,3%
Streefhuur per maand	€ 545
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 2.483

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

Effect op Beleidswaarde	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op de beleidswaarde	%
Disconteringsvoet	0,5% hoger	€ 65,6 mln. lager	-/- 7,4%
Streefhuur	€ 25 hoger	€ 48,7 mln. hoger	+ 5,5%
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 100 hoger	€ 30,8 mln. lager	-/- 3,5%

Overige vastgoedbeleggingen

	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	
	2018	2017	2018	2017
	€	€	€	€
Boekwaarde per 1 januari				
Aanschaffingswaarde per 1 januari	11.452.628	12.462.182	8.568.366	6.470.328
Cumulatieve waardeveranderingen	20.956.572	22.260.568	-438.562	26.615
	<u>32.409.200</u>	<u>34.722.750</u>	<u>8.129.804</u>	<u>6.496.943</u>
Mutaties				
Investerings/desinvesterings	-	-	25.450.925	11.299.778
Waardeverandering opgeleverde woningverbetering projecten	-	-	-10.180.021	-9.796.583
Waardeverandering opgeleverde nieuwbouwprojecten	-	-	-721.120	-
Waardeverandering VOV	1.329.200	-37.758	-	-
Teruggekochte woningen VOV	-1.468.200	-2.275.792	-	-
Overboekingen naar DAEB-vastgoed in exploitatie	-	-	-3.082.474	-
Overige mutaties	-	-	-	129.666
Totaal mutaties 2018	<u>-139.000</u>	<u>-2.313.550</u>	<u>11.467.310</u>	<u>1.632.861</u>
Boekwaarde per 31 december				
Aanschaffingswaarde	11.032.077	11.452.628	20.569.620	8.568.366
Cumulatieve waardeveranderingen	21.238.123	20.956.572	-972.506	-438.562
	<u>32.270.200</u>	<u>32.409.200</u>	<u>19.597.114</u>	<u>8.129.804</u>

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

In de post Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden zijn in totaal 290 (2017: 304) verhuureenheden opgenomen. Deze zijn allemaal verkocht met een terugkoopplicht.

Gebruik wordt gemaakt van contractvormen die de goedkeuring van de Minister hebben.

Het grootste deel van de contracten te weten 289 (2017: 303) is 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

In de post Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie zijn 3 nieuwbouwprojecten opgenomen met 72 woningen en 18 woningverbeteringsprojecten met 1.029 woningen.

De investeringen in opgeleverde woningverbeteringsprojecten komen niet op voorhand tot uitdrukking in een hogere marktwaarde en worden onder de Overige waardeveranderingen afgeboekt.

2. Materiële vaste activa

	31-12-2018	31-12-2017
	€	€
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		
Andere vaste bedrijfsmiddelen	4.967.635	4.869.031
	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	
	2018	2017
	€	€
Boekwaarde per 1 januari		
Aanschaffingswaarde per 1 januari	7.593.766	7.219.258
Cumulatieve waardeveranderingen	-2.724.735	-3.180.059
Herrekende stand per 1 januari	4.869.031	4.039.199
Mutaties		
Investeringsen	719.553	1.845.730
Desinvesteringsen	-	-1.471.222
Afschrijving desinvesteringsen	-	942.264
Afschrijvingen	-620.949	-486.940
Totaal mutaties	98.604	829.832
Boekwaarde per 31 december		
Aanschaffingswaarde	8.313.319	7.593.766
Cumulatieve afschrijvingen en waardeveranderingen	-3.345.684	-2.724.735
	4.967.635	4.869.031

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

3. Financiële vaste activa

	31-12-2018	31-12-2017
	€	€
Latente belastingvordering(en)		
Latente belastingvorderingen	10.171.157	11.724.373

De latente belastingvorderingen hebben betrekking op het fiscaal waardeverschil met betrekking tot de leningportefeuille, de verliesverrekening en het afschrijvingspotentieel. De latente belastingvorderingen zijn gewaardeerd tegen contante waarde, rekening houdend met een netto-rente (na aftrek van 25% vennootschapsbelasting) van 2,93% (2017: 3,07%). De VPB tarieven bedragen voor 2020 22,5% en voor 2021 evj 20,5%.

Van de latente belastingvordering is € 1.421.000 als korter dan 12 maand aan te merken, het restant ad € 8.750.000 is als langer dan 12 maanden aan te merken.

Sinds 1 januari 2008 is de toegelaten instelling voor al haar activiteiten onderworpen aan vennootschapsbelasting. Tot 2008 was de toegelaten instelling alleen voor haar commerciële activiteiten onderworpen aan vennootschapsbelasting. De toegelaten instelling 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 VSO2 is door de Belastingdienst noch door Stichting Welbions opgezegd vóór 1 december 2017 en derhalve van toepassing op het jaar 2018.

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	
	2018	2017	2018	2017
	€	€	€	€
Latente belastingvorderingen (contant):				
Compensabele verliezen	6.793.000	6.763.000	30.000	4.199.000
Waarderingsverschil leningenportefeuille	921.949	1.223.443	-301.494	-167.149
Verkoopvijver	-1.814.108	-515.670	-1.298.438	-777.670
Afschrijvingspotentieel	4.270.316	4.253.600	16.716	4.253.600
	10.171.157	11.724.373	-1.553.216	7.507.781

Latente belastingvorderingen (nominaal)	Balans
	31-12-2018
Compensabele verliezen	7.500.000
Waarderingsverschil leningenportefeuille	1.019.000
Verkoopvijver	-/-1.980.000
Afschrijvingspotentieel	8.794.000
Totaal	15.333.000

	31-12-2018	31-12-2017
	€	€
Te vorderen BWS-subsidies		
BWS-subsidie	-	108.299

VLOTTENDE ACTIVA

4. Voorraden

Vastgoed bestemd voor de verkoop	1.092.475	1.450.079
Grondposities	15.597.184	17.036.984
Overige voorraden	220.081	194.126
	<u>16.909.740</u>	<u>18.681.189</u>

Vastgoed bestemd voor de verkoop

Stand per 1 januari	1.450.079	3.214.000
Reguliere doorverkoop	-1.477.125	-4.246.650
Terugkoop	1.119.521	2.482.729
Stand per 31 december	<u>1.092.475</u>	<u>1.450.079</u>

Ultimo 2018 bestond de voorraad uit 9 (2017: 13) teruggekochte woningen verkocht onder voorwaarden.

Grondposities

	2018	2017
	€	€
Grondposities		
Stand per 1 januari	17.036.984	18.338.667
Verkoop grond	-569.208	-931.683
Waardemutatie	606.140	-
Naar projecten in ontwikkeling	-1.476.732	-370.000
Stand per 31 december	<u>15.597.184</u>	<u>17.036.984</u>

	31-12-2018	31-12-2017
	€	€
Overige voorraden		
Magazijnvoorraden	<u>220.081</u>	<u>194.126</u>

5. 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.

	31-12-2018	31-12-2017
	€	€
Huurdebiteuren		
Huurdebiteuren	1.092.860	1.127.662
Voorziening wegens oninbaarheid	-177.703	-165.427
	<u>915.157</u>	<u>962.235</u>

Gemeenten

Vorderingen op gemeente Hengelo	<u>8.277</u>	<u>-</u>
---------------------------------	--------------	----------

Overige vorderingen

Overige vorderingen	216.141	672.703
Vertrokken huurders	177.703	250.189
STEP subsidies	1.107.700	1.814.500
	<u>1.501.544</u>	<u>2.737.392</u>

In de overige vorderingen is een voorziening wegens oninbaarheid opgenomen van € 27.803 (2017: € 15.120)

In de vorderingen op vertrokken huurders is een voorziening wegens oninbaarheid opgenomen van € 692.556 (2017: € 742.652)

De STEP subsidies betreffen vorderingen uit hoofde van de Stimuleringsregeling energieprestatie huursector.

Overlopende activa

Diversen	<u>505.486</u>	<u>450.318</u>
Te verrekenen servicekosten	277.581	249.016
Huurgarantie bedrijfsmatig onroerend goed	205.191	200.752
Overige vorderingen	22.714	550
	<u>505.486</u>	<u>450.318</u>

6. Liquide middelen

ING Rekening-courant	3.073.768	2.286.273
Zakelijke spaarrekeningen	8.000.423	7.494.851
Overige bankrekeningen	840.793	759.472
Kas	76	-
	<u>11.915.060</u>	<u>10.540.596</u>

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

PASSIVA

7. Eigen vermogen

Herwaarderingsreserve

	2018	2017
	€	€
Stand per 1 januari	739.904.174	622.308.889
Dotatie	12.667.945	117.595.285
Stand per 31 december	<u>752.572.119</u>	<u>739.904.174</u>

Overige reserves

Stand per 1 januari	138.174.927	160.474.166
Resultaatbestemming voorgaand boekjaar	171.121.486	95.296.046
Mutatie herwaarderingsreserve	-12.667.945	-117.595.285
Stand per 31 december	<u>296.628.468</u>	<u>138.174.927</u>

Onverdeelde winst

Stand per 1 januari	171.121.486	95.296.047
Verdeeld resultaat voorgaand boekjaar	-171.121.486	-95.296.047
Onverdeeld resultaat boekjaar	44.515.882	171.121.486
Stand per 31 december	<u>44.515.882</u>	<u>171.121.486</u>

Per 31 december 2018 is in totaal € 753 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in het eigen vermogen begrepen (2017: € 734 miljoen), zijnde het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de kostprijs. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 651 miljoen in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van de woningcorporatie niet kan worden gerealiseerd. De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Stichting Welbions. De mogelijkheden voor de woningcorporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van Stichting Welbions is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerslasten per saldo hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de woningcorporatie.

8. Voorzieningen

De voorzieningen hebben overwegend een langlopend karakter.

	31-12-2018	31-12-2017
	€	€
Overige voorzieningen		
Voorziening jubilea personeel	146.600	131.695
Voorziening nazorg nieuwbouwprojecten	100.000	100.000
	<u>246.600</u>	<u>231.695</u>

9. Langlopende schulden

	31-12-2018	Waarvan langer dan vijf jaar	31-12-2017	Waarvan langer dan vijf jaar
	€	€	€	€
Langlopende schulden langer dan 1 jaar				
Schulden/leningen overheid	332.283.181	258.837.818	348.644.521	270.199.159
Schulden/leningen kredietinstellingen	134.280.754	95.630.500	116.268.993	88.784.573
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	31.246.824	-	31.780.699	-
Overige schulden	66.299	-	46.285	-
	<u>497.877.058</u>	<u>354.468.318</u>	<u>496.740.498</u>	<u>358.983.732</u>

	31-12-2018	Aflossings- verplichting 2019	Resterende looptijd > 1 jaar en <= 5 jaar	Resterende looptijd > 5 jaar
	€	€	€	€
Langlopende schulden (inclusief aflossingsverplichting komend boekjaar)				
Schulden/leningen overheid	348.644.521	16.361.340	73.445.363	258.837.818
Schulden aan kredietinstellingen	136.268.993	1.988.239	38.650.254	95.630.500
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	32.246.824	1.000.000	31.246.824	-
Overige schulden	66.299	-	-	-
	<u>517.226.637</u>	<u>19.349.579</u>	<u>143.342.441</u>	<u>354.468.318</u>

De aflossingsverplichting 2019 is opgenomen onder de kortlopende schulden.

De marktwaarde van de totale leningenportefeuille - nominaal € 485 miljoen - bedraagt € 600 miljoen (2017: nominaal € 490 miljoen; marktwaarde € 630 miljoen).

De marktwaarde is gebaseerd op de in de sector gehanteerde basisrentecurves voor de verantwoordingsinformatie per ultimo.

De rente op de leningen is vast.

De gemiddeld gewogen rente bedraagt 3,91% (2017: 4,09%)

De gemiddeld gewogen looptijd bedraagt 17,48 jaar (2017: 17,61 jaar).

De overige schulden betreffen de ontvangen waarborgsommen.

	31-12-2018	31-12-2017
	€	€
Schulden/leningen overheid		
Schulden/leningen overheid	332.283.181	348.644.521
	2018	2017
	€	€
Schulden/leningen overheid		
Stand per 1 januari	366.505.862	388.867.203
Aflossing	-17.861.341	-22.361.341
Stand per 31 december	348.644.521	366.505.862
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-16.361.340	-17.861.341
Langlopend deel per 31 december	332.283.181	348.644.521

Van het restant van de lening per 31 december 2018 heeft een bedrag van € 258.837.818 een looptijd langer dan vijf jaar.

De aflossingsverplichting is opgenomen onder de kortlopende schulden.

De marktwaarde van de schulden/leningen overheid - nominaal € 349 miljoen - bedraagt € 445 miljoen (2017: nominaal € 367 miljoen; marktwaarde € 482 miljoen).

De marktwaarde is gebaseerd op de in de sector gehanteerde basisrentecurves voor de verantwoordingsinformatie per ultimo.

De rente op de leningen is vast.

De gemiddeld gewogen rente bedraagt 4,07% (2017: 4,13%)

De gemiddeld gewogen looptijd bedraagt 19,84 jaar (2017: 19,92 jaar).

Basisrenteleningen:

Per 31 december 2018 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 kredietinstelling 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.

	31-12-2018	31-12-2017
	€	€
Schulden/leningen kredietinstellingen		
Schulden/leningen kredietinstellingen	134.280.754	116.268.993
	2018	2017
	€	€
Schulden/leningen kredietinstellingen		
Stand per 1 januari	123.531.248	130.824.705
Opgenomen gelden	20.000.000	-
Aflossing	-7.262.255	-7.293.457
Stand per 31 december	136.268.993	123.531.248
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-1.988.239	-7.262.255
Langlopend deel per 31 december	134.280.754	116.268.993

Van het restant van de lening per 31 december 2018 heeft een bedrag van € 95.630.500 een looptijd langer dan vijf jaar.

De marktwaarde van de schulden/leningen kredietinstellingen - nominaal € 136 miljoen - bedraagt € 155 miljoen (2017: nominaal € 124 miljoen; marktwaarde € 148 miljoen).

De marktwaarde is gebaseerd op de in de sector gehanteerde basisrentecurves voor de verantwoordingsinformatie per ultimo.

De aflossingsverplichting is opgenomen onder de kortlopende schulden.

De rente op de leningen is vast.

De gemiddeld gewogen rente bedraagt 3,50% (2017: 3,95%)

De gemiddeld gewogen looptijd bedraagt 11,45 jaar (2017: 10,75).

	31-12-2018	31-12-2017
	€	€
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	31.246.824	31.780.699

Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	2018	2017
	€	€
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	33.596.718	35.872.510
Cumulatieve waardeveranderingen	-833.019	-807.387
Stand per 1 januari	32.763.699	35.065.123
Teruggekochte woningen verkocht onder voorwaarden	-1.485.675	-2.275.792
Waardeveranderingen	968.800	-25.632
Stand per 31 december	32.246.824	32.763.699
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	32.111.043	33.596.718
Cumulatieve waardeveranderingen	135.781	-833.019
Stand per 31 december	32.246.824	32.763.699
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-1.000.000	-983.000
Stand per 31 december	31.246.824	31.780.699

De geschatte terugkoopverplichting woningen verkocht onder voorwaarden komend boekjaar is opgenomen onder de kortlopende schulden.

In de post Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden zijn in totaal 290 (2017: 304) verhuureenheden opgenomen. Deze zijn allemaal verkocht met een terugkoopplicht. Gebruik wordt gemaakt van contractvormen die de goedkeuring van de Minister hebben. Het grootste deel van de contracten te weten 289 (2017: 303) is 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.

	31-12-2018	31-12-2017
	€	€
Overige schulden		
Waarborgsommen	66.299	46.285

BORGSTELLING EN ZEKERHEDEN

Borgstelling

De gemeente Hengelo heeft € 330.784.521 (2017: € 348.645.862) verstrekt aan Stichting Welbions in de vorm van gemeenteleningen. Daarnaast staat de gemeente Hengelo borg voor € 26.122.077 (2017: € 26.733.893) voor leningen die door de provincie Overijssel, de B.N.G. en de N.W.B. zijn verstrekt aan Stichting Welbions.

De door WSW geborgde leningen bedragen € 128.006.916 (2017: € 114.657.356).

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 per 31-12-2018 € 357 miljoen. Hiervoor is een hypotheekstelling vereist van € 714 miljoen. Per 31-12-2018 zijn 6.635 woningen in hypotheek gegeven met een WOZ-waarde van € 718 miljoen (WOZ 2018; peildatum 01-01-2017). Jaarlijks wordt de hypotheekstelling geactualiseerd.

10. Kortlopende schulden

	31-12-2018	31-12-2017
	€	€
Aflossingsverplichtingen langlopende schulden		
Schulden aan overheid	16.361.340	17.861.341
Schulden aan kredietinstellingen	1.988.239	7.262.255
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.000.000	983.000
	<u>19.349.579</u>	<u>26.106.596</u>
Schulden aan leveranciers		
Crediteuren	<u>3.228.738</u>	<u>1.595.574</u>
Belastingen en premies sociale verzekering		
Omzetbelasting	4.497.965	1.807.504
Loonheffing en premies sociale verzekeringen	377.286	357.751
	<u>4.875.251</u>	<u>2.165.255</u>

	31-12-2018	31-12-2017
	€	€
Schulden terzake van pensioenen		
Schulden terzake van pensioenen	123.324	239.657
Overlopende passiva		
Nog niet vervallen rente	8.677.386	9.228.468
Vooruitontvangen huren en vergoedingen	1.326.966	1.380.441
Vakantiegeld, vakantiedagen en overige personele regelingen	627.702	447.986
Nog te betalen bedragen	3.400.938	1.531.965
	14.032.992	12.588.860

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 van de groep zijn het kredietrisico, liquiditeitsrisico, valutarisico, renterisico (prijs- en kasstroomrisico) en marktrisico.

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

Kredietrisico

Dit betreft het risico dat financiële instellingen niet aan hun contractuele verplichtingen jegens Stichting Welbions kunnen voldoen.

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.

Er zijn geen significante concentraties van kredietrisico binnen Stichting Welbions.

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 zijn naast het aantrekken van langlopende leningen, rekening-courantkredietfaciliteiten beschikbaar voor een bedrag van in totaal € 5 miljoen (2017: € 5 miljoen).

Het risico dat toekomstige kasstromen verbonden aan een monetair financieel instrument in omvang fluctueren is minimaal, aangezien de langlopende vorderingen en schulden vastrentend zijn.

Valutarisico

Stichting Welbions loopt geen valutarisico. Zij is alleen werkzaam in Nederland waardoor alle inkomende en uitgaande kasstromen in euro's zijn.

Renterisico (prijs- en kasstroomrisico's)

Stichting Welbions loopt renteprijs- en rentekasstroomrisico's over de liquide middelen en rentedragende langlopende en kortlopende schulden (schulden aan kredietinstellingen).

Renteprijsrisico's leningen overheid en kredietinstellingen

Ter beoordeling van het prijsrisico dat de groep loopt, zijn de leningen in onderstaand overzicht ingedeeld in groepen van overeenkomstige contractueel overeengekomen rentepercentages en looptijden:

2018	Renteklasse (vastrentende leningen)						Totaal
	Tot 3%	3%-4%	4%-5%	5%-6%	6%-7%	>7%	
Restant looptijd							
1-5 jaar	32.855.938	65.000.000	33.500.000	10.497.797	907.560	-	142.761.295
6-10 jaar	14.860.000	20.000.000	32.403.351	-	-	-	67.263.351
11-15 jaar	29.513.417	10.003.600	-	-	-	-	39.517.017
16-20 jaar	4.985.359	-	45.000.000	-	-	20.420.110	70.405.469
> 20 jaar	10.000.000	37.000.000	108.000.000	9.966.382	-	-	164.966.382
Totaal	92.214.714	132.003.600	218.903.351	20.464.179	907.560	20.420.110	484.913.514

De gemiddeld gewogen rentevoet van de leningen overheid en kredietinstellingen bedraagt 3,91%.

De gemiddeld gewogen looptijd van de leningen overheid en kredietinstellingen bedraagt 17,48 jaar.

Kasstroomrisico's leningen overheid en kredietinstellingen

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 (basisrente leningen).

	Aflossingen	Rente aanpassingen	Spread herzieningen
2019	18.349.580	9.844.701	15.000.000
2020	32.663.113	-	17.000.000
2021	31.738.119	3.882.058	15.000.000
2022	23.282.319	6.074.169	7.000.000
2023	24.412.066	7.153.990	15.000.000

Marktrisico

Het marktrisico wordt beheerst door spreiding aan te brengen in de geldgevers ter zake de leningenportefeuille, spaargelden en andere liquiditeiten.

Reële waarde

Voor langlopende leningen loopt de woningcorporatie het risico dat de reële waarde van de vorderingen en leningen zal dalen respectievelijk stijgen als gevolg van veranderingen in de marktrente. Voor deze schulden worden geen financiële derivaten uit hoofde van veranderingen in de marktrente afgesloten.

De reële waarde van de in de balans opgenomen financiële instrumenten van Stichting Welbions luidt als volgt:

	Boekwaarde		Reële waarde	
	2018	2017	2018	2017
	€	€	€	€
In de balans opgenomen				
Financiële passiva:				
Langlopende schulden	484.913.514	490.037.110	600.193.384	630.054.619

Basisrentecurve		
Looptijd in maanden	31-12-2018	31-12-2017
1	-1,16	-0,33
3	-1,09	-0,33
6	-0,90	-0,27
12	-0,56	-0,26
24	-0,19	-0,15
36	0,13	0,01
48	0,42	0,17
60	0,66	0,31
84	1,03	0,57
120	1,37	0,90
180	1,61	1,28
240	1,69	1,46
360	1,74	1,55
720	1,43	1,48

6 NIET IN DE BALANS OPGENOMEN REGELINGEN EN VERPLICHTINGEN

Voorwaardelijke verplichtingen

WSW obligoverplichting

Leningen van toegelaten instellingen, die deelnemer zijn van het WSW worden door het WSW geborgd. Het WSW stelt zich borg jegens de geldgever voor de betaling van de leningsverplichtingen. Op grond van deze borgstelling zijn woningcorporaties verplicht een obligo aan te houden ter grootte van 3,85% (2017: 3,85%) over het schuldrestant van de door hun aangetrokken en door het WSW geborgde leningen. Met deze obligoverplichting staan toegelaten instellingen als deelnemer van het WSW garant voor elkaar. Per 31 december 2018 heeft Stichting Welbions een aangegane obligoverplichting van € 4,9 miljoen (2017: € 4,4 miljoen).

Deze verplichting is voorwaardelijk: zij is opeisbaar indien de borgstellingsreserve (risico- of garantievermogen) van het WSW niet voldoende is om op grond van aanspraken van geldgevers de betalingsverplichtingen van WSW-deelnemers over te nemen.

Niet-verwerkte activa en verplichtingen

Heffing voor saneringssteun

De Autoriteit Woningcorporaties (Aw) heeft aan de corporatiesector een heffing voor saneringssteun opgelegd. Het WSW heeft bij de opvraag van de prognose-informatie 2019-2023 aangegeven dat rekening gehouden moet worden met een heffing voor saneringssteun in de jaren 2019 tot en met 2023 van jaarlijks 1,0% van de jaarlijkse huursom. Op basis van deze percentages en de geschatte jaarlijkse huursom verwacht Stichting Welbions dat de heffing in de komende jaren als volgt zal zijn:

- 2019: € 938.517;
- 2020: € 968.219;
- 2021: € 999.234;
- 2022: € 1.025.706;
- 2023: € 1.050.805.

Deze heffing is niet als verplichting in de balans opgenomen.

Juridische claims

Er is namens 59 huurders een claim ingediend met betrekking tot de betaling van een verhuiskostenvergoeding van € 5.993 euro per huurder. Deze claim hebben we afgewezen. De inschatting van onze advocaat is dat een eventuele gerechtelijke procedure geen grote kans van slagen heeft.

Verkoop woningen

Op balansdatum zijn voor 10 verkochte woningen met een opbrengstwaarde van € 1.598.000 en een boekwaarde van € 1.399.358, de overeenkomsten nog niet notarieel gepasseerd.

Meerjarige financiële verplichtingen

Operationele lease

Stichting Welbions heeft als lessee operationele leasecontracten voor auto's en printers afgesloten. De toekomstige minimale leasebetalingen daarvan zijn als volgt te specificeren:

	2018	2017
	€	€
Periode <= 1 jaar	230.760	230.760
1 jaar < periode <= 5 jaar	363.744	594.504
	<u>594.504</u>	<u>825.264</u>

Aangetrokken, nog niet opgenomen leningen

Stichting Welbions heeft ultimo 2018 geen leningen aangetrokken met een stortingsdatum na balansdatum voor investeringen en herfinancieringen.

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.

Investeringsverplichtingen

Er is sprake van niet in de balans opgenomen investeringsverplichtingen van € 6,8 miljoen voor nieuwbouw van woningen en van € 9,3 miljoen voor levensduurverlengende projecten, zijnde het verschil tussen de afgesloten contracten en de per balansdatum uitgevoerde werkzaamheden. Eventueel uit de contracten voortvloeiende verliezen als gevolg van onrendabele investeringen zijn voorzien in de jaarrekening.

Terugkoopverplichtingen

De terugkoopverplichtingen uit hoofde van woningen verkocht onder de Koopgarant regeling zijn vermeld in de toelichting op de balans bij de post Verplichtingen inzake onroerende zaken verkocht onder voorwaarden.

Prestatieafspraken

Afspraken met de gemeenten Hengelo en Borne over de ontwikkeling van woningen en energiebesparende maatregelen zijn in de jaarrekening opgenomen.

Niet in de balans opgenomen activa

Woningnet N.V. levert jaarlijks de gegevens aan voor de dVi. Onderstaande gegevens hebben betrekking op de dVi 2017. De gegevens voor de dVi 2018 zijn nog niet beschikbaar.

Woningnet N.V.

In 2009 is besloten tot de aankoop van 1.000 aandelen van Woningnet N.V. voor € 11.950. Woningnet N.V. heeft in totaal een maatschappelijk kapitaal van € 10.755.000 verdeeld in 900.000 aandelen van elk € 11,95. Het geplaatste kapitaal bedraagt € 5.988.000, verdeeld in 501.131 aandelen. Het geplaatste kapitaal is voor 75% volgestort en bedraagt € 4.491.000.

Overige verbonden partijen worden toegelicht in het jaarverslag. 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 geconsolideerd.

Er hebben in 2018 geen transacties met verbonden partijen plaatsgevonden.

7 TOELICHTING OP DE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2018

	2018	2017
	€	€
11. Huuropbrengsten		
Woningen en woongebouwen	89.272.621	88.625.803
Onroerende zaken niet zijnde woningen	3.437.456	3.693.183
Te ontvangen netto huur	92.710.077	92.318.986
Huurderving woningen regulier en als gevolg van mutatie-onderhoud	-587.045	-513.468
Huurderving woningen ivm verkoop	-186.549	-294.992
Huurderving woningen ivm sloop	-161.891	-260.985
Huurderving woningen ivm nieuwbouw en woningverbetering	-751.553	-551.489
Huurderving wegens maatschappelijk ondernemen	-107.148	-125.605
Huurderving wegens leegstand niet-woningen	-551.542	-819.479
Huurderving wegens oninbaar	-205.653	-358.739
Totaal huurderving	-2.551.381	-2.924.757
	<u>90.158.696</u>	<u>89.394.229</u>

De geografische onderverdeling van de te ontvangen netto huur kan als volgt worden weergegeven:

Hengelo	76.440.904	75.937.372
Borne	16.405.818	16.245.371
Hof van Twente	68.546	136.243
	<u>92.915.268</u>	<u>92.318.986</u>

12. Opbrengsten servicecontracten

Overige goederen, leveringen en diensten	1.873.624	2.118.351
Huurdersabonnementen	172.789	125.598
Energie Prestatie Vergoeding	25.200	25.200
	<u>2.071.613</u>	<u>2.269.149</u>
Vergoedingsderving	-292.644	-211.779
	<u>1.778.969</u>	<u>2.057.370</u>

13. Lasten servicecontracten

Service en stookkosten	<u>2.762.666</u>	<u>3.386.353</u>
------------------------	------------------	------------------

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.

14. Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Afsluiten huurcontracten	-65.191	-67.403
Contributie Woonruimteverdeling	-291.065	-285.027
Lasten woonruimteverdeling	140.820	204.047
Toegerekende lasten verhuur en beheeractiviteiten	<u>4.558.336</u>	<u>4.434.620</u>
	<u>4.342.900</u>	<u>4.286.237</u>

	2018	2017
	€	€
Toerekening organisatiekosten		
Directe en indirecte personeelskosten	9.522.068	9.360.069
Indirecte kosten van interim en uitzendkrachten	175.171	590.272
Indirecte algemene beheer en administratiekosten	1.467.113	1.145.459
Indirecte automatiseringskosten	1.090.716	907.122
Indirecte overige personeelslasten	501.506	448.231
Indirecte afschrijvingen MVA ten dienste van	620.949	486.941
Direct toe te rekenen overige bedrijfslasten	2.178.785	2.210.491
Toe te rekenen organisatiekosten	<u>15.556.308</u>	<u>15.148.585</u>
Organisatiekosten toegerekend aan:		
- Lasten verhuur en beheeractiviteiten	4.558.336	4.434.620
- Lasten onderhoudsactiviteiten	4.938.013	4.859.281
- Overige waardeveranderingen	1.611.568	1.625.461
- Lasten behorende tot nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	346.921	332.379
- Overige organisatiekosten	2.809.680	2.646.011
- Leefbaarheid	1.291.790	1.250.833
Totaal toegerekende organisatiekosten	<u>15.556.308</u>	<u>15.148.585</u>

De directe en indirecte personeelskosten en de indirecte bedrijfslasten zijn functioneel toegerekend via een kostenverdeelstaat. De directe en indirecte personeelskosten en fte's zijn functioneel verdeeld. Deze verdeling is de basis voor de functionele toerekening van de overige indirecte bedrijfslasten.

Een deel van de overige bedrijfslasten is naar hun aard direct en als zodanig direct functioneel toegerekend.

De toegerekende organisatiekosten 2017 zijn voor vergelijkingsdoeleinden aangepast. In de jaarrekening 2017 waren onderstaande toegerekende bedragen opgenomen:

Lasten verhuur en beheeractiviteiten	7.456.430
Lasten onderhoudsactiviteiten	5.403.243
Lasten behorende tot nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	355.101
Overige organisatiekosten	712.283
Leefbaarheid	1.221.528
Totaal	15.148.585

15. Lasten onderhoudsactiviteiten

Klachtenonderhoud	3.451.466	2.891.919
Mutatie onderhoud	3.641.678	3.672.710
Planmatig onderhoud	21.292.480	12.338.878
Contractonderhoud (cv en lift)	2.105.164	1.737.970
Toegerekende lasten onderhoudsactiviteiten	4.938.013	4.859.281
	<u>35.428.801</u>	<u>25.500.758</u>

	2018	2017
	€	€
16. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit		
Onroerende zaak belasting	2.982.774	2.882.538
Waterschapsheffingen	742.869	730.799
Overige gemeentelijke belastingen	25.996	33.651
Verhuurderheffing	9.049.823	7.871.642
Erfpacht	27.484	27.111
Verzekeringen	438.976	389.227
Saneringssteun	911.113	-
Verhuurderbijdrage Huurcommissie	31.327	-
	<u>14.210.362</u>	<u>11.934.968</u>

17. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

Verkoopopbrengst woningen	14.452.800	10.833.179
Verkoopopbrengst woningen VOV regulier doorverkocht	2.722.475	2.793.500
Verkoopopbrengst B.O.G., garages en parkeerplaatsen	180.000	4.869.500
Verkoopopbrengst kantoorpand	-	925.000
Verkoopopbrengst grondposities	1.204.312	2.407.014
Verkoopopbrengst uit exploitatie genomen woningen	-	1.488.375
Verkoopkosten	-416.378	-507.307
	<u>18.143.209</u>	<u>22.809.261</u>

De verkoopopbrengst woningen betreft 105 verkochte woningen (2017: 71 woningen).

De verkoopopbrengst Woningen VOV betreft 18 na terugkoop regulier verkochte woningen (2017: 19 woningen).

18. Toegerekende organisatiekosten

Toegerekende organisatiekosten verkoop	<u>346.921</u>	<u>332.379</u>
--	----------------	----------------

19. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille

Boekwaarde verkochte woningen	13.009.871	8.952.980
Boekwaarde verkochte woningen VOV regulier doorverkocht	2.098.729	2.221.650
Boekwaarde verkochte B.O.G., garages en parkeerplaatsen	239.776	4.932.811
Boekwaarde kantoorpand	-	515.306
Boekwaarde verkochte grondposities	569.208	1.301.683
	<u>15.917.584</u>	<u>17.924.430</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.

	2018	2017
	€	€
20. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Waardeverandering opgeleverde woningverbetering projecten	-9.986.359	-9.796.583
Waardeverandering opgeleverde nieuwbouw huur projecten	-499.915	-
Waardeverandering agv sloop	-	-399.297
Waardeverandering grondposities	375.744	-
Toegerekende overige waardeverandering	-1.611.568	-1.625.461
Nagekomen resultaat projecten	494.247	16.024
Overige waardeveranderingen	-282.903	104.393
	<u>-11.510.754</u>	<u>-11.700.924</u>
21. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Waardeverandering Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	5.857.442	2.087.990
Waardeverandering DAEB vastgoed in exploitatie	38.921.974	148.068.541
	<u>44.779.416</u>	<u>150.156.531</u>
22. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden		
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	<u>-139.000</u>	<u>-37.758</u>
23. Opbrengst overige activiteiten		
Overige opbrengsten	<u>27.962</u>	<u>160.734</u>
24. Kosten overige activiteiten		
Diverse bedrijfslasten	<u>26.395</u>	<u>21</u>
25. Overige organisatiekosten		
Bestuurs en toezichtskosten	115.994	157.003
Bijdrage Autoriteit woningcorporaties	84.479	70.215
Contributies en verstrekte bijdrages	16.894	2.063
Personeel en organisatie	203.175	146.950
Jaarverslaglegging, treasury en fiscaliteiten	293.353	410.066
Toegerekende overige organisatiekosten	2.809.680	2.646.011
	<u>3.523.575</u>	<u>3.432.308</u>
26. Leefbaarheid		
Leefbaarheid	460.486	482.826
Toegerekende kosten leefbaarheid	1.291.790	1.250.833
	<u>1.752.276</u>	<u>1.733.659</u>

	2018	2017
	€	€
27. Saldo financiële baten en lasten		
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	617.429	25.632
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	18.364	38.011
Rentelasten en soortgelijke kosten	-19.493.713	-20.758.268
	<u>-18.857.920</u>	<u>-20.694.625</u>
<i>Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten</i>		
Vrijval investeringsfonds Wonen boven Winkels	100.554	-
Waardeveranderingen verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	516.875	25.632
	<u>617.429</u>	<u>25.632</u>
<i>Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten</i>		
Te vorderen BWS subsidie	-	14.399
Rente op liquide middelen	8.331	10.317
Overige rentebaten	10.033	13.295
	<u>18.364</u>	<u>38.011</u>
<i>Rentelasten en soortgelijke kosten</i>		
Leningen overheid	-19.474.734	-15.761.120
Leningen kredietinstellingen	-	-4.971.338
Kortlopende schulden	-52.267	-47.298
Geactiveerde rente	33.288	21.488
	<u>-19.493.713</u>	<u>-20.758.268</u>

28. Belastingen

Fiscale positie

De berekening van de fiscale positie is in overeenstemming met de fiscale wet- en regelgeving, vaststellingsovereenkomst (VSO-2) en afspraken die met de fiscus gemaakt zijn.

Ten aanzien van de acute belastinglast en belastinglatenties in de jaarrekening heeft Stichting Welbions een aantal standpunten ingenomen die eerst bij afwerking van de aangifte over de verslagjaren 2016 tot en met 2018 door de fiscus zullen worden getoetst. De belangrijkste standpunten betreffen:

- 1 Het onderscheid tussen onderhoudskosten en investeringen;
- 1 De verwerking van projectontwikkelingsresultaten;
- 1 Het niet toepassen van de fiscale afwaardering van het bezit.

Hierdoor kan de fiscale positie over 2018 en voorgaande jaren nog wijzigen.

	2018	2017
	€	€
Mutatie actieve belastinglatentie	<u>-1.553.216</u>	<u>7.507.781</u>

Aansluiting toepasselijk en effectieve belastingtarief

Het toepasselijk (wettelijk) belastingtarief bedraagt 25% (2017: 25%).

Het effectieve belastingtarief, zijnde de belastinglast in de winst-en-verliesrekening uitgedrukt als % van het jaarresultaat voor belastingen, bedraagt -3,4% (2017: 4,6%).

8 OVERIGE INFORMATIE

Belangrijke gebeurtenissen na balansdatum

Er zijn geen belangrijke gebeurtenissen na balansdatum.

	2018	2017
	€	€
Lonen, salarissen en sociale lasten		
Lonen en salarissen	7.284.989	7.181.091
Sociale lasten	1.187.957	1.116.267
Pensioenlasten	1.049.123	1.062.711
	<u>9.522.069</u>	<u>9.360.069</u>

Personeelsleden

Ultimo 2018 had Stichting Welbions 134 werknemers in dienst (2017: 132). Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten.

Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam (2017: 0).

	2018	2017
<i>Onderverdeeld naar:</i>		
Directie en staf	12	12
Bedrijfsvoering	31	31
Wonen	52	52
Wijkontwikkeling	39	37
Totaal fte's	<u>134</u>	<u>132</u>

	2018	2017
	€	€
Afschrijvingen op immateriële en materiële vaste activa		
Materiële vaste activa	<u>620.949</u>	<u>486.941</u>

Accountants honoraria

Controle jaarrekening 2017 (BDO)	29.644	83.400
Andere controlewerkzaamheden 2017 (BDO)	14.871	36.949
Controle jaarrekening (KPMG)	91.960	-
Andere controle werkzaamheden (KPMG)	2.934	-
Adviesdiensten fiscaal (PWC)	53.989	83.525
	<u>193.398</u>	<u>203.874</u>

Bovenstaande honoraria betreffen de werkzaamheden die bij Stichting Welbions zijn uitgevoerd door accountantsorganisaties en externe accountants zoals bedoeld in art. 1, lid 1 Wta (Wet toezicht accountantsorganisaties).

De adviesdiensten fiscaal zijn betaald aan andere accountantsorganisaties welke niet betrokken zijn geweest bij de controle van de jaarrekening.

9 GESCEIDEN VERANTWOORDING DAEB/ NIET-DAEB

Gescheiden balans per 31 december 2018

(voor resultaatbestemming)

	DAEB	Niet-DAEB
	€	€
ACTIVA		
Vaste activa		
DAEB vastgoed in exploitatie	1.427.386.319	-
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-	107.302.322
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	30.876.000	1.394.200
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	19.597.114	-
	<u>1.477.859.433</u>	<u>108.696.522</u>
Materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	4.644.739	322.896
Financiële vaste activa		
Netto vermogenswaarde niet-DAEB	94.109.672	-
Interne lening	30.863.099	-
Latente belastingvordering(en)	9.346.547	824.609
	<u>134.319.318</u>	<u>824.609</u>
SOM DER VASTE ACTIVA	<u>1.616.823.490</u>	<u>109.844.027</u>
Vlottende activa		
Voorraden		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	1.092.475	-
Grondposities	-	15.597.184
Overige voorraden	220.081	-
	<u>1.312.556</u>	<u>15.597.184</u>
Vorderingen		
Huurdebiteuren	915.157	-
Gemeenten	8.277	-
Rekening-courant DAEB Niet-DAEB	-	1.000.000
Overige vorderingen en overlopende activa	2.007.030	-
	<u>2.930.464</u>	<u>1.000.000</u>
Liquide middelen	11.914.280	780
SOM DER VLOTTENDE ACTIVA	<u>16.157.300</u>	<u>16.597.964</u>
	<u><u>1.632.980.790</u></u>	<u><u>126.441.991</u></u>

	DAEB	Niet-DAEB
	€	€
PASSIVA		
Eigen vermogen		
Herwaarderingsreserve	752.572.119	14.461.557
Overige reserves	296.628.468	72.306.315
Onverdeelde winst	44.515.881	7.341.800
	<u>1.093.716.468</u>	<u>94.109.672</u>
Voorzieningen		
Overige voorzieningen	246.600	-
Langlopende schulden		
Schulden/leningen overheid	332.283.180	-
Schulden/leningen kredietinstellingen	134.280.754	-
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	29.843.903	1.402.921
Overige schulden	-	66.299
Interne lening	-	30.863.099
	<u>496.407.837</u>	<u>32.332.319</u>
Kortlopende schulden		
Aflossingsverplichtingen langlopende schulden	19.349.580	-
Schulden aan leveranciers	3.228.738	-
Rekening-courant DAEB Niet-DAEB	1.000.000	-
Belastingen en premies sociale verzekering	4.875.251	-
Schulden terzake van pensioenen	123.324	-
Overige schulden en overlopende passiva	14.032.992	-
	<u>42.609.885</u>	<u>-</u>
	<u>1.632.980.790</u>	<u>126.441.991</u>

Gescheiden winst-en-verliesrekening over 2018

	DAEB	Niet-DAEB
	€	€
Huuropbrengsten	83.274.509	6.884.187
Opbrengsten servicecontracten	1.734.168	44.801
Lasten servicecontracten	-2.562.497	-200.169
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-4.020.162	-322.738
Lasten onderhoudsactiviteiten	-33.301.241	-2.127.561
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-13.935.874	-274.488
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	31.188.903	4.004.032
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	13.882.408	4.260.801
Toegerekende organisatiekosten	-320.746	-26.175
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-12.131.284	-3.786.300
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	1.430.378	448.326
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-10.470.011	-1.040.743
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	38.921.974	5.857.442
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	-174.500	35.500
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	28.277.463	4.852.199
Opbrengst overige activiteiten	26.411	1.551
Kosten overige activiteiten	-22.008	-4.387
Nettoresultaat overige activiteiten	4.403	-2.836
Overige organisatiekosten	-3.281.919	-241.656
Leefbaarheid	-1.642.549	-109.726
Bedrijfsresultaat	55.976.679	8.950.339
Saldo financiële baten en lasten	-17.153.560	-1.704.360
Resultaat voor belastingen	38.823.119	7.245.979
Belastingen	-1.649.038	95.821
Resultaat Niet-DAEB tak	7.341.800	-
Resultaat na belastingen	44.515.881	7.341.800

Gescheiden kasstroomoverzicht 2018

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

	DAEB		Niet-DAEB	
	€	€	€	€
Kasstroom uit operationele activiteiten				
Operationele Ontvangsten				
Zelfstandige huurwoningen	80.939.903		4.282.919	
Onzelfstandige wooneenheden	17.645		-	
Intramuraal	2.242.214		-	
Maatschappelijk onroerend goed	284.537		-	
Bedrijfsmatig onroerend goed	-		1.762.997	
Parkeervoorzieningen	-		745.577	
Vergoedingen	1.962.074		153.187	
Overige Bedrijfsontvangsten	340.908		23.506	
Renteontvangsten	1.649.724		-	
		87.437.005		6.968.186
Operationele Uitgaven				
Erfpacht	-16.490		-10.994	
Personeelsuitgaven	-8.633.910		-600.218	
Onderhoudsuitgaven	-26.956.190		-1.551.425	
Overige Bedrijfsuitgaven	-11.043.280		-652.055	
Renteuitgaven	-20.076.791		-1.631.360	
Sectorspecifieke Heffing	-930.879		-64.713	
Verhuurdersheffing	-9.049.823		-	
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	-422.732		-29.388	
		-77.130.095		-4.540.153
Kasstroom uit operationele activiteiten		10.306.910		2.428.033
transporteren		10.306.910		2.428.033

	DAEB		Niet-DAEB	
	€	€	€	€
Transport		10.306.910		2.428.033
Kasstroom uit investeringsactiviteiten				
MVA Ingaande Kasstroom				
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	13.518.626		4.149.149	
Verkoopontvangsten grond	-		2.488.763	
		13.518.626		6.637.912
MVA Uitgaande Kasstroom				
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	-2.860.343		-	
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	-19.639.145		-	
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	-645.700		-	
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-1.704.083		-	
Sloopuitgaven	-760.070		-	
Investerings overig	-219.502		-15.259	
Externe kosten bij verkoop	-420.315		-129.005	
		-26.249.158		-144.264
Financiële Vaste Activa				
FVA Ontvangsten Aflossing interne lening	9.920.901		-	
FVA Uitgaven Aflossing interne lening	-		-9.920.901	
		9.920.901		-9.920.901
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		-2.809.631		-3.427.253
Kasstroom uit financieringsactiviteiten				
Financiering Ingaande Kasstromen				
Nieuwe door WSW geborgde leningen		20.000.000		-
Financiering Uitgaande Kasstromen				
Aflossing door WSW geborgde leningen	-6.650.439		-	
Aflossing niet door WSW geborgde leningen	-18.473.157		-	
		-25.123.596		-
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		-5.123.596		-
Mutatie liquide middelen		2.373.683		-999.220

	DAEB		Niet-DAEB	
	€	€	€	€
Liquide middelen				
Geldmiddelen per 1 januari	9.540.596		1.000.000	
Liquide middelen per 31 december	11.914.280		780	
		2.373.684		-999.220

WNT-VERANTWOORDING 2018 STICHTING WELBIONS

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 en gewezen topfunctionarissen met dienstbetrekking. Tevens leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13e maand van de functievervulling

Bedragen x € 1

H.J.M. Rupert D. Markvoort

Functiegegevens	Directeur/ bestuurder	Directeur/ bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2018	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (in fte)	1,0	1,0
(Fictieve) dienstbetrekking?	nee	nee
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	158.205	131.828
Beloningen betaalbaar op termijn	20.973	20.235
Individueel toepasselijk maximum voor de betreffende periode	176.000	176.000
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	-	-
Totaal bezoldiging	179.178	152.063
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	(*)	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	(*)	N.v.t.
Gegevens 2017		
Functiegegevens	Directeur/ bestuurder	Directeur/ bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2017	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband 2017 (in fte)	1,0	1,0
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	158.700	129.128
Beloningen betaalbaar op termijn	20.496	19.793
<i>Subtotaal</i>	179.196	148.921
Individueel toepasselijk maximum voor de betreffende periode	170.000	170.000
Totaal bezoldiging 2017	179.196	148.921

(*) Voor bestuurder H.J.M. Rupert is het overgangsrecht, zoals vastgelegd in artikel 7.3. van de WNT en de regeling van de minister voor wonen en rijksdienst van 22 november 2013, van toepassing.

1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

Bedragen x € 1	H.B.A. Grootelaar	I.M. Kleinsman	A.A.H. Prins
Functiegegevens	Voorzitter toezichthouder	Lid toezichthouder	Vice-voorzitter toezichthouder
Aanvang en einde functieervulling in 2018	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Individueel toepasselijk maximum voor de betreffende periode	26.400	17.600	17.600
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	-	-	-
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-	-
Gedeclareerde bezoldiging (indien niet in dienstbetrekking)	15.750	11.550	13.650
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	-	-	-
Totaal bezoldiging	15.750	11.550	13.650
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 2017			
Aanvang en einde functieervulling in 2017	1/1 - 31/12		1/1 - 31/12
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	-	-	-
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-	-
Gedeclareerde bezoldiging (indien niet in dienstbetrekking)	15.268	-	11.538
Totaal bezoldiging 2017	15.268	-	11.538

Bedragen x € 1	K.I.M. Snieders	P.L. Smooenburg	M. Verbeek
Functiegegevens	Lid toezichthouder	Lid toezichthouder	Lid toezichthouder
Aanvang en einde functieervulling in 2018	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Individueel toepasselijk maximum voor de betreffende periode	17.600	17.600	17.600
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	-	11.550	-
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-	-
Gedeclareerde bezoldiging (indien niet in dienstbetrekking)	11.550	-	11.550
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	-	-	-
Totaal bezoldiging	11.550	11.550	11.550
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 2017			
Aanvang en einde functieervulling in 2017	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	-	11.198	-
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-	-
Gedeclareerde bezoldiging (indien niet in dienstbetrekking)	11.198	-	11.198
Totaal bezoldiging 2017	11.198	11.198	11.198

3. Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met dienstbetrekking die in 2018 een bezoldiging boven het individuele WNT-maximum hebben ontvangen. Er zijn in 2018 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, 25 april 2019

Directie voor opstellen

H.J.M. Rupert (voorzitter)

D. Markvoort

Raad van Commissarissen voor vaststellen

H.B.A. Grootelaar (voorzitter)

M. Verbeek (vicevoorzitter)

A.A.M. Blankenstein-Bouwmeesters

I.M. Kleinsman

P.L. Smoorenburg

K.I.M. Snieders

OVERIGE GEGEVENS

OVERIGE GEGEVENS

1 Statutaire regeling winstbestemming

Werkgebied, doel.

Artikel 3.

1. 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.

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

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening per 31 december 2018 van Stichting Welbions (hierna 'de stichting') te Hengelo (hierna 'de jaarrekening') gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en samenstelling van het vermogen van Stichting Welbions per 31 december 2018 en van het resultaat over 2018 in overeenstemming met artikel 35 lid 1 en 2 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015, artikel 14 en 15 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, de bepalingen van en krachtens de Wet normering topinkomens (WNT) en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

De jaarrekening bestaat uit:

- 1 de balans per 31 december 2018;
- 2 de winst- en verliesrekening over 2018;
- 3 het kasstroomoverzicht 2018 en
- 4 de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

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

Wij zijn onafhankelijk van Stichting Welbions zoals vereist in de Wet toezicht accountantsorganisaties (Wta), de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

Wij vinden dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

Benadrukking van de uitgangspunten van de beleidswaarde

Wij vestigen de aandacht op de toelichting op de beleidswaarde van activa in exploitatie zoals opgenomen in de jaarrekening op pagina 110 en 111. Hierin staan de voornaamste uitgangspunten van de beleidswaarde beschreven alsmede dat de invulling van dit waardebegrip in de komende jaren nog nader wordt uitgewerkt waardoor de beleidswaarde in de komende jaren zal kunnen afwijken ten opzichte van het verslagjaar 2018. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2018 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub j Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

- het bestuursverslag;
- de overige gegevens;

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

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

Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de controle van de jaarrekening of anderszins, overwogen of de andere informatie materiële afwijkingen bevat.

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten uit rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten Instellingen volkshuisvesting 2015 en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

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

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

Verantwoordelijkheden van het bestuur en de Raad van Commissarissen voor de jaarrekening

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en het getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met artikel 35 lid 1 en 2 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015, artikel 14 en 15 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, de bepalingen van en krachtens de Wet normering topinkomens (WNT) en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

In dit kader is het bestuur verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing als het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude.

Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de stichting in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de stichting te liquideren of de bedrijfsactiviteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is.

Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de stichting 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 stichting.

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

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

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

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

- het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de stichting haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om in onze controleverklaring de aandacht te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een organisatie haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en
- het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

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

Enschede, 25 april 2019

KPMG Accountants N.V.

A.G. Lohuis RA