



Welbions Jaarverslag 2019

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.

Extra woord vooraf door coronacrisis

Het voorwoord van dit jaarverslag was al een tijdje klaar. Op dat moment liep alles bij Welbions op rolletjes en in de wereld was het betrekkelijk rustig! Hoe anders is dat nu.

De wereld staat op z'n kop. Mensen hamsteren toiletpapier en houdbare melk, sociale contacten zijn aan banden gelegd en mensen in de zogenaamde vitale beroepen draaien overuren. Deze crisis door het coronavirus raakt iedereen.

Wij zetten alle zeilen bij om ons werk zo goed mogelijk te doen. Het veiligstellen van onze bedrijfskritische processen heeft hierbij prioriteit. Minstens zo belangrijk vinden we de doorstroom van woningen zodat huurders niet in huisvestingsproblemen komen.

Bij onze werkzaamheden volgen we de richtlijnen van de overheid en de adviezen van RIVM. De meeste medewerkers werken vanuit huis. Om zo min mogelijk fysiek contact te maken doen we nu alleen noodzakelijke reparaties, inspecties van woningen doen we digitaal en bezichtigingen van woningen gebeuren alleen als de woning niet meer bewoond is. Ook kijken we al vooruit, we staan onze huurders bij die in financiële problemen komen. We zijn ongelooflijk trots op onze medewerkers. Door hun creativiteit en inzet kunnen we veel werk verzetten.

We kunnen de gevolgen van deze crisis nog niet overzien, we zitten er immers middenin. Wel weten we dat de gevolgen voor onze huurders, onze medewerkers, onze partners en voor ons als organisatie enorm zijn. Later zal blijken wat deze crisis betekent voor onze prestaties. Een eerste berekening laat zien dat Welbions wel tegen een stootje kan. Op dit moment staan veiligheid en gezondheid voorop. Daarbij hebben we oog voor de impact op de maatschappij en in het bijzonder op onze huurders.

Voorwoord

In 2019 vierden we 100 jaar sociale woningbouw in Borne en Hengelo. Het hele jaar door organiseerden we allerlei acties en activiteiten voor onze huurders. Zo verlootten we tientallen kaartjes voor voorstellingen onder huurders. Ze gingen bijvoorbeeld naar Hamlet, Bløf, Thijs Kemperink en Martijn Fischer. Op 13 juni ging heel Welbions de wijk in. We organiseerden die middag kinder- en ouderenactiviteiten, maakten pleinen weer schoon en netjes en we deden klusjes in verschillende complexen. In augustus wonnen vier initiatieven de 'Geef je buurt een boost'-prijs om hun idee voor de buurt waar te maken. Op 30 november was er een jubileumfeest voor medewerkers, hun partners, gepensioneerden en stakeholders. Hier presenteerden we ook ons jubileumboek 'Een sigaar voor de huurophaler, en andere verhalen uit 100 jaar sociale woningbouw in Borne en Hengelo'.

Flinke stappen in duurzaamheid

100 jaar geleden had nog niemand van CO2 neutrale woningen gehoord. Nu zitten we volop in onze duurzaamheidsopgave en in 2019 maakten we grote stappen. We introduceerden bijvoorbeeld onze energiecoach en steeds meer huurders weten haar te vinden. In de buurt gaat het nieuws al snel rond dat ze huurders adviseert en op weg helpt bij het duurzaam maken van hun woning. Denk aan het plaatsen van dubbelglas of zonnepanelen. Naast individuele aanvragen voor zonnepanelen boden we huurders de mogelijkheid om na groot onderhoud aan hun woning zonnepanelen te plaatsen. Bijzonder om te noemen is de wijk Letterveld in Borne, waar buurtbewoners hun burens enthousiasmeerden voor zonnepanelen. We zijn enorm trots op deze ambassadeurs; hun inspanningen waren succesvol en inmiddels liggen er flink wat panelen op de daken in Letterveld. De proeftuin Nijverheid aardgasvrij mag in dit rijtje niet ontbreken. Bij dit complexe vraagstuk is onze stem belangrijk, we behartigen immers de belangen van onze huurders. Ons uitgangspunt is dat zij er financieel niet op achteruit gaan op het moment dat er een alternatief voor aardgas komt.

Organisatie onder de loep

Ook als organisatie zaten we niet stil in 2019. We vinden het belangrijk om kritisch naar onszelf te kijken omdat we moeten kunnen meebewegen met alle veranderingen om ons heen. Zo gingen we van 12 naar 6 leidinggevenden: twee directeur-bestuurders en vier managers. We namen het proces tot besluitvorming onder de loep waarbij de belangrijkste verandering is dat het nu de medewerkers - niet de managers - zijn die een besluit indienen bij de directie. En we gingen werken in vijf afdelingen: Klant, Woning, Wijk, Bedrijfsvoering en Staf. De huurder zal van deze organisatieontwikkelingen zelf nauwelijks iets hebben meegekregen. Wel zijn we ervan overtuigd dat onze dienstverlening er beter van wordt. De eerste resultaten van de interne evaluatie laten zien dat we op de goede weg zitten. Het is goed om de organisatie af en toe goed tegen het licht te houden. Het maakt je scherp en alleen zo kunnen we ook in de toekomst blijven 'Doen wat nodig is'.

Jubileumjaar met hart voor de huurder

Een jubileum is een mooi moment om even stil te staan bij alles wat we als organisatie doen en wat we samen bereikt hebben. Wij zijn ontzettend trots op het werk dat de medewerkers van Welbions afgelopen jaar weer verzet hebben. Ook kijken we terug op een prachtig jaar, waarbij we met hart voor onze huurder 100 jaar sociale woningbouw vierden. De kerntaak van sociale woningbouw is de afgelopen eeuw niet veranderd: mensen met een kleine portemonnee helpen aan een fijne woning. Wel anders is de aandacht voor de huurder en de woonomgeving. We hebben oog voor de situatie achter de voordeur en we kiezen daarnaast bewust voor een wijkgerichte aanpak. Om dat 'thuis' meer is dan alleen je huis.

Harry Rupert
Directeur/bestuurder (voorzitter)

Eric Markvoort
Directeur/bestuurder

Hengelo, 12 mei 2020

Leeswijzer

In dit jaarverslag leest u hoe wij in 2019 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.



Inhoud

A- Bestuursverslag	9
1. Dienstverlening vanuit ons hart & ons hoofd	10
2. Werken aan een duurzame woning en wijk	12
2.1 De wereld om ons heen: ecologische ontwikkelingen	12
2.2 De groene draad in ons werk	12
2.3 Duurzaamheidsprojecten	14
2.4 Zonnepanelen	14
2.5 Energielabels en CO2 besparing	16
3. Wonen passend bij je portemonnee	18
3.1 De wereld om ons heen: demografische en politieke ontwikkelingen	18
3.2 Huurbeleid	18
3.3 Woonruimteverdeling	20
3.4 Bijzondere projecten	23
4. Wonen voor de toekomst	25
4.1 De wereld om ons heen: economische, politieke en technologische ontwikkelingen	25
4.2 Ontwikkeling van ons vastgoed	25
4.3 Verkoop	25
4.4 Reparatie en onderhoud	26
4.5 Nieuwbouw	28
4.6 Onderhoudsprojecten	31
4.7 Planmatig onderhoud	34
4.8 Asbest	34
5. Wonen waar je je prettig voelt	35
5.1 De wereld om ons heen: sociaal culturele ontwikkelingen	35
5.2 Wat merken wij hier van in de praktijk	35
5.3 Trainingen	36
5.4 Leefbaarheidsprojecten	36
6. Samen kom je verder	41
7. Een flexibele en vitale organisatie	44
7.1 Planning & control	44
7.2 Risicomanagement en integriteit	44
7.3 Organisatie	49
7.4 Personele zaken	52
7.5 Jaarverslag Ondernemingsraad	53
8. Een financieel gezonde organisatie	57
8.1 Efficiënte bedrijfsvoering	57
8.2 Financieel beleid	59
8.3 Financieel resultaat 2019	59
8.4 Financieel perspectief 2020-2024	63
8.5 Treasury	65
8.6 Wet- en regelgeving en extern toezicht	66
8.7 Vennootschapsbelasting	66

B- Verslag van de Raad van Commissarissen	68
9.1 Over besturen en toezichthouden.....	69
9.2 Verslag vanuit toezichthoudende rol	71
9.3 Verslag vanuit de werkgeversrol.....	76
9.4 Verslag vanuit de klankbordfunctie.....	78
9.5 Samenstelling Raad van Commissarissen	78
9.6 Functioneren Raad van Commissarissen	81
9.7 Bezoldiging	83
 C- Financiële analyse, Jaarrekening en Overige gegevens	 85

A- Bestuursverslag

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 huurders snel, duidelijk en eenduidig antwoord te geven. Digitaal waar het kan en persoonlijk waar het nodig is.

Huurderstevredenheid stijgt

Onze huurderstevredenheid is ook in 2019 weer toegenomen: van een 7,7 naar een 7,8. Het Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector (KWH) meet het hele jaar door de tevredenheid van onze 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.

	Algemene dienstverlening	Woning zoeken	Nieuwe woning	Huur opzeggen	Reparaties	Onderhoud
2018	7,6	7,5	7,5	7,8	7,9	7,9
2019	7,6	7,6	7,7	7,9	8,0	8,0

Werken met een Klant Contact Centrum module

In 2019 is iedereen binnen Welbions gaan werken met een nieuw klantvolgsysteem, de Klant Contact Centrum module (KCC). Een KCC module maakt het mogelijk om vragen van klanten snel en op dezelfde manier af te handelen. Daarnaast kan de voortgang en afhandeling van een klantvraag makkelijk gevolgd worden. Dit is ook wat onze klanten willen: inhoudelijk een goed antwoord en liefst in één keer goed. De KCC module bestaat uit twee applicaties, een kennisbank en een medewerkersportaal. Met de combinatie van deze twee onderdelen geven we beter inhoud aan de wensen van onze klanten en hiermee verwachten we een positief effect op de verleende dienstverlening.

Klantreis

Ook in 2019 voerden we een klantreis uit. Een klantreis is voor ons een mooi middel om vanuit het perspectief van de klant onze dienstverlening te verbeteren. Een klantreis gaat uit van de beleving van de klant, hoe voelt deze zich geholpen en waar zitten de verbeterpunten. We hebben deze klantreis dit jaar uitgevoerd op het onderdeel 'reparatie uitvoeren'. Hier zijn een aantal mooie en goede verbeterpunten uit gekomen die we ook doorgevoerd hebben.

Contact met huurders

Onze klanten kunnen via verschillende kanalen contact met ons opnemen. De behoefte om per mail of online in contact te komen zien we groeien. Voor die klanten die hier gebruik van maken hebben we een webcare team. Onze klanten nemen het vaakst telefonisch contact op met ons. In 2019 zijn er 88.500 telefoontjes binnengekomen. Hiervan is 70% door de medewerkers van de Klantenservice zelf afgehandeld. Ongeveer een derde van deze telefoontjes ging over reparatieverzoeken. Daarnaast hebben we via e-mail en social media nog 15.000 vragen binnengekregen. Deze zijn gemiddeld binnen twee dagen afgehandeld.



Klachtenafhandeling

Voordat iets een klacht wordt, gaat hier vaak eerst ongenoegen aan vooraf. In 2019 hebben we ingezet op het beter herkennen van deze signalen van ontevredenheid en we zetten in op het sneller reageren op de signalen. Op deze manier blijft het bij één melding van ontevredenheid en wordt het geen klacht. In 2019 kregen we in totaal 148 klachten binnen (2018: 198) en ze werden gemiddeld binnen negen dagen afgehandeld.

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. De commissie heeft in 2019 27 klachten afgehandeld, waarvan zes van Welbions. Drie hiervan zijn niet in behandeling genomen omdat deze niet bij de klachtenadviescommissie thuis hoorden, deze klachten zijn wel met de betreffende huurders afgehandeld. De andere drie zijn naar tevredenheid van de huurders afgehandeld via een zitting.

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.

2.2 De groene draad in ons werk

In 2019 maakten we flinke stappen in onze duurzaamheidsopgave. Steeds vaker nemen we de positie in van koploper op het gebied van verduurzamen. 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.

Onze visie werkten we uit in het visie- en strategie document 'Duurzaam denken en vooral doen'. Op basis van dit document kan de organisatie aan de slag met de uitvoering ervan. Duurzaamheid is een continue zoektocht naar het best haalbare binnen de mogelijkheden en verantwoordelijkheden die we hebben. Voor deze zoektocht zijn twee extra collega's gestart die ieder hun eigen rol hebben: de energievoorzitter Wonen en de programmamanager Duurzaamheid.

De energievoorzitter Wonen richt zich vooral op de aanpak van duurzaamheidsmaatregelen bij individuele aanvragen (Wonen op Maat), bij mutatiewoningen en uitvoering ten aanzien van reparatieverzoeken. De focus ligt vooral op de huurders. Het informeren, begeleiden, betrekken en meenemen van huurders en ook het enthousiasmeren en opleiden van huurders tot ambassadeurs in de buurt.

De programmamanager Duurzaamheid richt zich vooral op de uitvoering van technische duurzaamheidsprojecten bij grootonderhoud, levensduurverlenging en planmatig onderhoud. Deels door het adviseren en faciliteren van projectleiders en projectcoördinatoren bij reguliere projecten en deels bij pilotprojecten die een innoverend, vernieuwend of nieuw karakter hebben.

Organisatie Duurzaamheid

Om het belang van de duurzaamheidsopgave te onderstrepen en de implementatie en aanpak in de organisatie aan te jagen is een Taskforce duurzaamheid samengesteld. Voorzitter van dit team is de bestuursvoorzitter. Taak van de Taskforce duurzaamheid is om de duurzaamheidsopgave aan te sturen, innovaties aan te jagen en daar waar nodig zaken te forceren. Binnen de Taskforce vindt afstemming plaats en borgen we het ophalen, het verwerken en het delen van kennis en aanpak in de organisatie.

De Taskforce wordt onder andere gevoed met informatie en ideeën vanuit het team duurzaamheid. Het team duurzaamheid bestaat uit de energiecoach Wonen, de programmamanager Duurzaamheid en de beleidsadviseur Duurzaamheid. Team duurzaamheid haalt nieuwe ontwikkelingen en kennis van buiten naar binnen en vertaalt dit naar mogelijkheden voor onze huurders en voor Welbions. Ook worden medewerkers en huurders gestimuleerd om met ideeën en initiatieven te komen op gebied van duurzaamheid. Er zijn huurders die als ambassadeurs in de wijk optreden (bijvoorbeeld ambassadeurs project Letterveld, zie voor nadere informatie hoofdstuk 2.4).

Beleid duurzaamheidsmaatregelen bestaand woningbezit

Dit jaar werkten we het duurzaamheidsbeleid voor het bestaande woningbezit verder uit. Het bleek een flinke uitdaging! Er zijn veel verschillende (combinaties van) duurzaamheidsmaatregelen mogelijk, ons woningbezit is heel divers en tot slot bestaan er veel verschillende meningen over en ervaringen met de verschillende toepassingen en maatregelen. Na een eerste verkenning zijn verschillende maatregelen in de praktijk getoetst en daar waar nodig zijn werkwijzen of maatregelen aangepast of aangescherpt. Tegelijkertijd voerden we gesprekken met medewerkers van verschillende afdelingen om zo tot een definitief beleid te komen.

Regionale Energie Strategie Twente (REST)

Welbions neemt zowel bestuurlijk (Harry Rupert) als projectmatig (Bert Schipper) namens de vereniging WoON deel aan de Regionale Energie Strategie Twente. In werkbijeenkomsten wordt beoordeeld welke potentiële hernieuwbare energiebronnen in Twente aanwezig zijn en waar deze het beste ingezet kunnen worden. De gemeenten in Twente kunnen hierop hun transitievisie warmte baseren en deze moeten uiterlijk in 2021 klaar zijn. In deze transitievisie staat welke duurzame energiebronnen in welke wijken ingezet worden. Voor wijken die vóór 2030 aan de beurt zijn voor de energietransitie wordt een wijkuitvoeringsplan (WUP) ontwikkeld. Welbions is zowel in Hengelo als in Borne betrokken bij het ontwikkelen van de transitievisie warmte.

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. Woningcorporaties hebben hierin een belangrijke rol als startmotor. Welbions vertegenwoordigt binnen de Alliantie de Twentse woningcorporaties (WoON). 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.

Innovatievraagstukken Provincie Overijssel

Met de Provincie werken we enkele innovatievraagstukken uit om de energietransitie te versnellen en om marktpartijen uit te dagen voor innovatieve oplossingen. Het gaat om een inkoopprogramma vanuit de Provincie Overijssel. Naast de Provincie en Welbions doen ook woningcorporatie deltaWonen en de gemeenten Hardenberg en Zwolle hieraan mee.

Het eerste innovatievraagstuk gaat om het opschalen van het isoleren van standaard en niet-standaard woningen (naar 'nul-op-de-meter') tegen betaalbare kosten voor de woningcorporaties en gelijkblijvende woonlasten voor de huurders. De opschaling is nodig om versnelling van het verduurzamen van woningen mogelijk te maken. Het tweede innovatievraagstuk gaat om het opwekken van duurzame energie en het opslaan van deze energie in de wijk voor later gebruik (smartgrids / blockchain).

2.3 Duurzaamheidsprojecten

Proeftuin aardgasvrije wijk De Nijverheid

De buurt De Nijverheid is aangewezen door het Ministerie als een van de 27 proeftuinen om wijken aardgasvrij te maken. Dit is een project van de lange adem. Op dit moment ligt er een globale businesscase voor zowel het aansluiten van de huurwoningen als de volledige buurt De Nijverheid op basis van de restwarmte via Nouryon. Daarnaast wordt een investeringsplan door Twence uitgewerkt om een warmteleiding voor Twente aan te leggen waar Hengelo eventueel gebruik van kan maken. Dit gaat dan om een hoog temperatuurverwarming die een deel van de regio kan voorzien van warmte. Verwachting is dat in het voorjaar 2020 meer duidelijkheid komt over de slaagkansen.

Met de Bewonersvereniging BON en buurtcomité 't Genseler is een eerste aanzet gemaakt wat de energietransitie voor gevolgen heeft voor de gebruikers. Hierin zijn de gebruikerskosten van de alternatieven voor aardgas weergegeven. Ook zijn 17 referentiewoningen bekeken waarbij in beeld is gebracht wat de mogelijke kosten zijn van het verduurzamen van de woning en welke besparingen dit oplevert.

Blokje Om Circulair

Samen met Dura Vermeer en enkele partners onderzoeken we het zogenaamde 'Blokje om circulair'. Het principe van dit concept is dat een woning wordt gesloopt tot op de fundering en dat er nieuwbouw wordt geplaatst op deze bestaande fundering. Bewoners kunnen na 20 dagen weer terugkeren in hun vernieuwde woning. Welbions wil dit concept nog een tandje verder brengen door te bekijken hoe wij het te slopen materiaal kunnen hergebruiken en ook door de nieuwe woning met herbruikbare materialen op te bouwen.

2.4 Zonnepanelen

In 2018 en 2019 boden we bewoners bij tien verschillende projecten zonnepanelen aan. Dit waren projecten waarbij levensduur verlengende maatregelen werden toegepast. Het ging om zowel eengezinswoningen als appartementen. Meestal konden de bewoners per woning kiezen om wel of geen panelen te plaatsen. Bewoners van 178 woningen kozen hiervoor, dit is een deelname van ongeveer 30%. In totaal zijn er 1.501 zonnepanelen geplaatst.

Ambassadeurs project Letterveld

In de wijk Letterveld in Borne sloegen huurders van Welbions de handen ineen om hun burens te enthousiasmeren voor zonnepanelen. De ambassadeurs en Welbions organiseerden vier informatieavonden voor geïnteresseerden in wijkcentrum De Letterbak. De ambassadeurs vertelden hier bevlogen over het belang van duurzame energie opwekken. Na afloop van de presentatie ontvingen de huurders van Welbions een voorstel voor zonnepanelen. In totaal kozen 62 huurders voor een zonnepaneleninstallatie. Samen wekken zij 104.000 kWh per jaar op: een geweldig resultaat! We zien dat het project ook een positieve uitstraling naar andere buurten heeft: huurders in omliggende wijken meldden zich bij Welbions voor zonnepanelen.





176 zonnepanelen op de Klokstee

De grootste zonnepaneleninstallatie van Welbions is een feit! Op het dak van de Klokstee zijn 176 zonnepanelen geplaatst. De opgewekte stroom wordt direct gebruikt voor de algemene installaties in het gebouw. Denk aan de lift, elektronische deuren, hydrofoor (deze houdt de waterleiding op druk) en verlichting. In theorie wekken we in een jaar net zo veel aan duurzame energie op als nodig is om alle installaties overdag draaiende te houden. Sinds de start van de metingen op 26 juli 2019 hebben we in 2019 ruim 20 MWh opgewekt en daarmee 13.060,9 kg aan CO₂-uitstoot bespaard. Dit staat gelijk aan het planten van 43,65 bomen.

Groene parkeerplaats en herstel van de Elsbeek

Ons parkeerterrein wordt duurzaam ingericht. Het hemelwater wordt afgekoppeld van het riool en sijpelt de grond in via waterdoorlatende bestrating. Bij flinke regenbuien stroomt het hemelwater naar de Elsbeek. Ook komen er wadi's en plekken met groen. Tegelijkertijd wordt de Elsbeek hersteld die langs onze parkeerplaats stroomt.

In juni startte de sanering van de grond onder ons parkeerterrein en in oktober startte de aannemer met de werkzaamheden. Voor medewerkers die niet in Hengelo wonen zijn alternatieve parkeerplekken geregeld. Medewerkers uit Hengelo kunnen met de fiets naar het werk gaan. De verwachting is dat de parkeerplaats en beek rond de zomer van 2020 klaar zijn.

Dit project doen we samen met gemeente Hengelo en waterschap Vechtstromen en wordt mogelijk gemaakt door een Europese subsidie. Wij zijn deelnemer van het internationale INTERREG-project Waterrobuuste Steden.



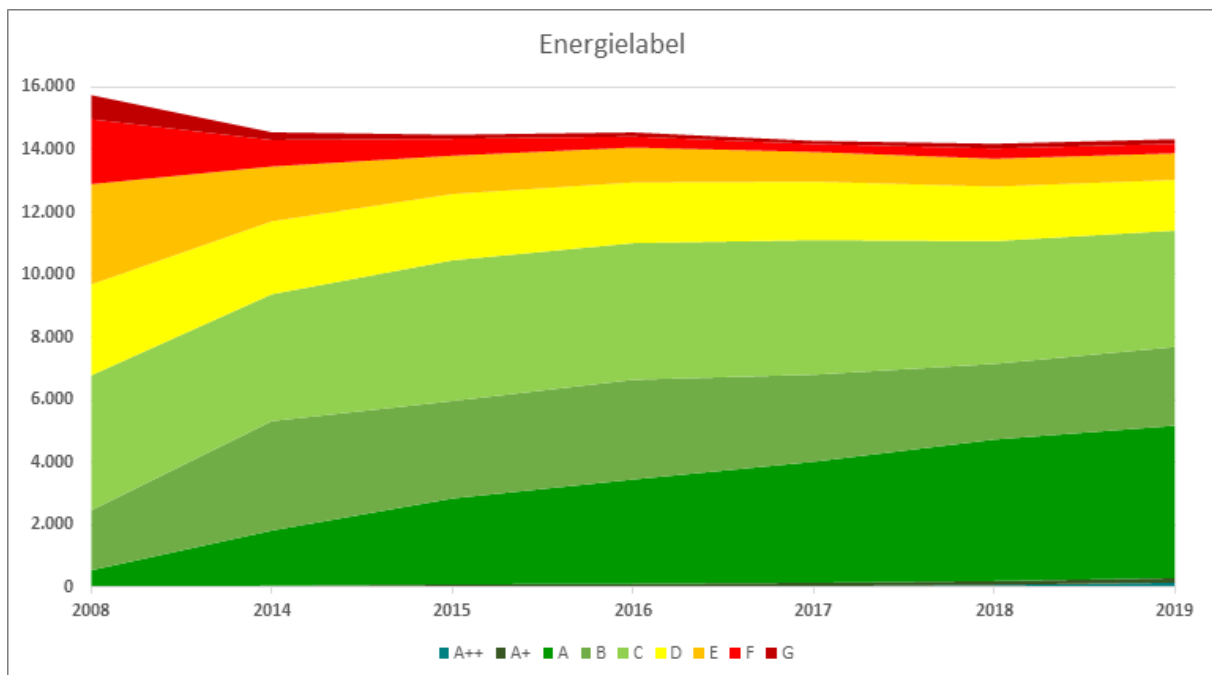


2.5 Energielabels en CO2 besparing

Al onze woningen hebben een energielabel of een Energie-index. Van sommige woningen is de geldigheidsduur van het label van 10 jaar verlopen. Om een goed toekomstbeeld te houden van de huurpotentie van ons bezit zijn vanaf 2015 bijna alle woningen voorzien van de nieuwe huidige 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 2020 is 1,44; dit komt overeen met een Label C. De Energie-index per 1 januari 2019 was 1,47. In onderstaand schema is de ontwikkeling van energie-labels van onze woningen te zien ten opzichte van 2008.

Tabel: Energielabels Welbions 2014 - 2019



Label	Aantal VHE Welbions Totaal
Energielabel	2019
A++	142
A+	149
A	4.876
B	2.521
C	3.728
D	1.622
E	850
F	304
G	148
TOTAAL	14.340

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 2019 zijn 23 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

Corporaties in Nederland hebben met elkaar afgesproken om in 2050 een CO2-neutraal woningbezit te hebben. In 2008 hebben zij zich tot doel gesteld om CO2 uitstoot in 2020 met 30% te verminderen ten opzichte van 2008. Tot en met 2019 realiseerden we een vermindering van 27,14% en ontwikkelen we plannen voor CO2-neutraal bezit in 2050.

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

We hebben in Hengelo en Borne nog te maken met een relatief ontspannen woningmarkt. Volgens het EIB-rapport (2017) nemen het aantal 1 en 2 persoonshuishoudens in Nederland toe. Ook is de verwachting dat de omvang van onze aandachtsgroep (de doelgroep van woningcorporaties) afneemt. Opvallend is dat, ondanks de vergrijzing in de samenleving, dit niet bij de corporatiedoelgroep terug te zien is. Dit komt omdat veel toekomstige ouderen in het bezit zijn van een koopwoning en slechts in zeer beperkte mate overstappen naar de (gereguleerde) huursector.

De betaalbaarheid van het wonen staat onder druk. 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.

3.2 Huurbeleid

In 2017 vernieuwden we ons huurbeleid waarbij streefhuren naar beneden zijn bijgesteld. Hierdoor zijn woningen beter bereikbaar en betaalbaar voor de sociale doelgroep. In 2020 laten we een onderzoek betaalbaarheid en beschikbaarheid uitvoeren en aan de hand van de resultaten van dit onderzoek passen wij ons huurbeleid aan.

In onderstaande tabel staat de verdeling van ons woningbezit naar huurklasse met in de laatste kolom het percentage waar we in ons huurbeleid naar streven.

Huurklasse	Grens	2019	2018	2019	(%)	Streef %
Goedkoop	≤ €	417,33	2.918	2.685	(18,7%)	11%
Betaalbaar	≤ €	597,30	7.438	8.431	(58,8%)	63%
Bereikbaar	≤ €	640,14	2.359	1.397	(9,7%)	13%
Duur tot HT	≤ €	710,68	1.130	1.174	(8,2%)	7%
Duur boven HT	> €	710,68	450	653	(4,6%)	6%
			14.295	14.340	(100%)	100%

Huurverhoging 2019

De huursom is in 2019 met totaal 1,96% gestegen. De huursomstijging is het verschil tussen de totale gemiddelde huurprijs op 1 januari 2019 en 1 januari 2020. Wettelijk was 2,6% (inflatie van 1,6% + 1%) toegestaan.

Via de jaarlijkse huurverhoging per 1 juli 2019 is de huur met 1,54% gestegen en via huurharmonisatie bij woningmutaties met 0,43%. Bij het bepalen van de huurverhoging volgden wij het Sociaal Huurakkoord 2018 van de Woonbond en Aedes. Dit betekent dat de huurverhoging per 1 juli 2019 maximaal 1,6% mocht stijgen (inflatie). Dit is exclusief huurharmonisaties bij woningmutaties.

Voor de jaarlijkse huurverhoging gebruikten we voor huishoudens met een inkomen tot € 42.436 de volgende huurverhogingsstaffel:

Huur boven huidige streefhuur	0,5%
Huur gelijk aan streefhuur	1,6% (alleen inflatie)
Huur onder huidige streefhuur	2,25% (met aftopping op streefhuur)

Huishoudens met een inkomen boven € 42.436,- en een huur tot en met € 651,30 kregen in 2019 een huurverhoging van 4,2%. Zodra de huur bij deze groep huurders boven de hoge aftoppingsgrens van € 651,30 komt te liggen, wordt de komende jaren een huurverhoging toegepast op inflatieniveau.

Voor woningen waar een sociaal plan van toepassing is en woningen waarbij aparte afspraken zijn gemaakt, is geen huurverhoging doorgevoerd.

Huurverhoging niet-daeb

- Voor de vrije sector woningen is de huur verhoogd met het inflatiepercentage van 1,6%.
- Voor garages en parkeerplaatsen zijn de huren niet verhoogd.
- 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 huurverhoging is in overleg met onze huurdersorganisatie Ookbions tot stand gekomen. Ookbions heeft dan ook een positief advies afgegeven. Op verzoek van de huurdersorganisatie is bij de brief over de huurverhoging een bijlage meegestuurd met daarin uitleg over hoe de huurverhoging tot stand is gekomen. Op deze manier konden de huurders de ingewikkelde berekening van de huurverhoging doornemen als zij daar behoefte aan hadden.

Bezwaarschriften

In 2019 zijn 48 bezwaarschriften binnengekomen. Uiteindelijk zijn tien bezwaarschriften naar de Huurcommissie verzonden. In zes gevallen ging het om de inkomensafhankelijke huurverhoging. Eén huurder diende bezwaar in omdat de huurder van mening is dat de woonlasten te hoog worden in combinatie met de overige woonlasten. Een andere huurder diende bezwaar in omdat volgens de huurder de huurprijs te hoog wordt. De overige twee huurders dienden bezwaar in door onderhoudsklachten en/of kwaliteit van de woning. Inmiddels zijn alle zaken door de Huurcommissie behandeld en afgewezen.

Huurderving

De totale huurderving door leegstand bedraagt € 2.555.000 (2018: € 2.442.355) in onderstaande tabel een uitsplitsing naar reden:

Huurderving	2019		2018	
	Woningen	Overig bezit	Woningen	Overig bezit
Frictieleegstand	418.000	496.000	410.000	532.000
Leegstand i.v.m. verkoop	229.000	0	187.000	0
Leegstand i.v.m. groot onderhoud	776.000	14.000	752.000	10.000
Leegstand i.v.m. sloop	158.000	4.000	162.000	8.000
Niet reguliere leegstand	441.000	19.000	379.000	2.000
Totaal	2.022.000	533.000	1.890.000	552.000

De hogere huurderving wordt vooral veroorzaakt door de stijging van de niet-reguliere leegstand (wanneer een woning tussen twee verhuringen in langer leeg staat dan gebruikelijk). Reden hiervoor is dat co-makers meer tijd nodig hebben voor het uitvoeren van onderhoudswerkzaamheden bij

mutatie door de drukte op de markt. Daarnaast zorgt het leef- en woongedrag van bewoners ervoor dat het meer tijd kost om woningen weer verhuurbaar te maken. Voor het op grote schaal uitvoeren van groot onderhoud en verbeterprojecten worden woningen leeggelaten om de doorlooptijd van het project niet te vertragen.

De frictieleegstand (leegstand bij niet-aaneengesloten huurcontracten) van woningen is 0,46% (2018: 0,47%) van de jaarhuur.

In de tabel zijn de huurkortingen vanuit maatschappelijk ondernemen van € 143.000 (2018: € 107.000) niet meegenomen. De stijging van huurkorting vanuit maatschappelijk ondernemen is het gevolg van huurkorting aan dak- en thuislozenopvang en 't Knelpunt waarbij we financieel maatwerk leveren aan huurders met (mogelijke) betalingsproblemen. Ook de huurderiving van de nog niet opgeleverde nieuwbouwwoningen van € 214.000 is niet in de tabel opgenomen.

Huurachterstanden en ontruiming

De huurachterstanden zijn in 2019 verder gedaald. Voor zittende huurders was de huurachterstand, exclusief overige vorderingen, eind 2019: € 672.000 (2018: € 701.000). Hiermee is de huurachterstand 0,73% (2018: 0,76%) van de jaarhuur. De huurachterstand, exclusief overige vorderingen, van vertrokken huurders was eind 2019 € 438.000 (2018: € 480.000).

In 2019 is er in totaal verspreid over 93 huishoudens een bedrag van € 224.545 afgeboekt. Voor 29 zittende huurders is er een bedrag van € 29.722 afgeboekt en voor 64 vertrokken/ overleden huurders is er een bedrag van € 194.822 afgeboekt.

Het uit huis zetten van mensen willen we zoveel mogelijk voorkomen. Toch moeten we, ondanks ons ruimhartige incassobeleid, helaas in een aantal situaties toch de woning ontruimen. Gelukkig zien we hierin wel een daling. In 2019 zijn 49 aanzeggingen tot ontruiming geweest (2018: 62). Uiteindelijk zijn 8 woningen daadwerkelijk ontruimd (2018: 12), 6 op basis van huurachterstand en 2 op basis van overlast. Daarnaast zijn er 8 woningen die ontruimd zouden worden, maar waarvan huurders zelf voor de tijd de sleutels inleverden. In 2019 werd in 11 van onze woningen een hennepkwekerij ontdekt, waarna 9 huurders vrijwillig de huurovereenkomst hebben opgezegd en bij 2 huurders ging dit via de deurwaarder.

3.3 Woonruimteverdeling

Woningzoekenden

Eind 2019 stonden er 18.177 woningzoekenden ingeschreven (in 2018 was dit 16.932). De gemiddelde inschrijftijd bij acceptatie van een woning was 4,5 jaar (in 2017 en 2018 was dit 4,5 en 4,1 jaar). De gemiddelde zoektijd is licht gestegen van 1,4 jaar in 2018 naar 1,5 in 2019). De zoektijd is de periode waarin de woningzoekende voor het eerst reageert op een woning en daadwerkelijk een woning krijgt aangeboden.

Woningtoewijzing

Er zijn in totaal 1.321 woningen verhuurd aan nieuwe huurders in 2019. Er is een stijging in het totale aantal nieuwe huurders per eind 2019: van 1.203 nieuwe huurders in 2018 naar 1.321 nieuwe huurders in 2019.

Van de totale nieuwe verhuringen zijn er 1.224 woningen verhuurd met een maximale huurprijs van € 720,42 (prijsspeil 2019). Er zijn 73 woningen verhuurd boven deze maximale huurprijs. De rest (24) is verhuurd aan overige huurders zoals zorginstellingen.

De nieuwe huurders zijn vooral jonger dan de AOW-leeftijd (86%). 762 huurders binnen deze groep zijn eenpersoonshuishoudens en 351 meerpersoonshuishoudens. De overige 14% zijn ouderen waarvan meer dan de helft alleenstaand is.

Staatssteunregeling

Deze toewijzingsregel uit de Woningwet verplicht Welbions om minimaal 80 procent van de vrijkomende sociale woningvoorraad – woningen met een huurprijs tot € 720,42 (prijspeil 2019) – te verhuren aan de sociale doelgroep. De sociale doelgroep bestaat uit huishoudens met een gezamenlijk jaarinkomen tot en met € 38.035 euro (prijspeil 2019). Tot 2021 kunnen corporaties 10 procent van de vrijkomende sociale woningen toewijzen aan huishoudens met een inkomen tussen € 38.035 en € 42.436 (prijspeil 2019), de lage middeninkomens. De overige 10 procent mag vrij toegewezen worden, als we ons houden aan bepaalde voorrangregels zoals huishoudens met problemen rond bijvoorbeeld gezondheid, veiligheid en sociale factoren.

De toename in het aantal nieuwe huurders is vooral onder de sociale doelgroep (8,8%). We zien ook een lichte stijging onder de huurders met middeninkomens, maar de ruimte voor deze groep blijft weinig benut. Welbions biedt maatwerk om woningzoekenden die er buiten vallen toch te helpen. De 10% vrije ruimte wordt ook minder gebruikt maar is toch onmisbaar als we maatwerk willen leveren bij toewijzing.

Tabel: Staatssteunregeling 80-10-10 (eigen toewijzingen)^[3]

EU-norm		2019		2018	
		Aantal	Realisatie	Aantal	Realisatie
80%	Primair (<-€38035)	1.176	96,1%	1.080	96,7%
10%	Middeninkomens (>€38035-<-€42436)	30	2,4%	25	2,2%
10%	Vrij toewijsbaar	18	1,5%	12	1,1%
	Totaal nieuwe verhuringen (Daeb-woningen)	1.224	100,0%	1.117	100,0%

Passend toewijzen

Al vanaf 1 januari 2016 past Welbions passend toewijzen toe bij het huisvesten van onze primaire doelgroep: huurtoeslaggerechtigde huishoudens. We zijn verplicht om minimaal 95% van deze huishoudens te huisvesten door passend toewijzen. Welbions is daarin geslaagd met een realisatie van meer dan 99% in 2019. Het overige deel heeft Welbions bewust ingezet voor uitzonderingssituaties zoals grote gezinnen en zorgbehoevenden.

Huur- en toewijzingsbeleid zijn afgestemd op passend toewijzen. Bij een aantal verhuurcomplexen passen wij het tweehurenbeleid toe. Hier kunnen we de huurprijs verlagen zodat een huurtoeslaggerechtigde in aanmerking kan komen voor de woning. Het is een effectief instrument om voldoende woningen aan de primaire doelgroep te kunnen aanbieden. Huurtoeslaggerechtigden worden niet uitgesloten bij nieuwbouwwoningen. De lagere energielasten in deze woningen maken de woonlasten betaalbaar voor deze groep.

^[3] Exclusief toewijzingen (onderverhuur) van zorginstellingen.

Tabel: Passend toewijzen (eigen toewijzingen)¹

Norm ²		2019		2018	
		Aantal	Realisatie	Aantal	Realisatie
95%	Passend toegewezen	989	99,2%	946	99,3%
5%	Niet-passend toegewezen	8	0,8%	7	0,7%
100%	Totaal potentieel huurtoeslaggerechtigden (a)	997	100,0%	953	100,0%
	Niet-potentieel huurtoeslaggerechtigden ³ (b)	227		164	
	Totaal nieuwe verhuringen (Daeb-woningen)	1.224		1.117	

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 2019 dienden 73 (2018: 81) woningzoekenden een urgentieaanvraag in. In 14 situaties is er daadwerkelijk een urgentie toegekend (2018: 18), 12 aanvragen zijn afgewezen, 11 woningzoekenden vonden in de tussentijd zelf een woning en 3 aanvragen zijn nog in behandeling. Maar liefst 25 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 2019 bedroeg voor Borne 16 personen (2018: 33) en voor Hengelo 65 personen (2018: 113).

Borne kende per 1 januari 2019 een achterstand in de taakstelling van 11. In 2019 zijn in totaal 30 statushouders gehuisvest. De taakstelling is hiermee gehaald.

Hengelo begon 2019 zonder achterstand. Welbions heeft 51 statushouders gehuisvest. Hiermee is de taakstelling niet behaald. Er is eind 2019 een achterstand van 14. De reden van de achterstand heeft te maken met het weigeren van woningen door statushouders. Daarnaast zijn er statushouders die woningen hebben geaccepteerd die door werkzaamheden pas in 2020 worden verhuurd.

Zorg- en opvangorganisaties

Zorginstellingen vormen een klein deel van het huurdersbestand van Welbions. Er zijn in totaal 373 woningen verhuurd aan 19 verschillende zorginstellingen per eind 2019. Met enkele zorginstellingen zoals Estinea, Aveleijn, JP van den Bent en RIBW, biedt Welbions verschillende woonvormen waar hun cliënten zo comfortabel mogelijk kunnen wonen. Het huisvesten van huurders die extra zorg nodig hebben blijft een uitdaging voor Welbions. Een goede samenwerking met zorginstanties en gemeenten is belangrijk.

Welbions werkt al jaren met AdHoc om haar leegstaande woningen te beheren. In 2019 zijn er 39 leegstaande woningen in hun beheer.

¹ Exclusief toewijzingen (onderverhuur) via zorginstellingen

² Corporaties voldoet aan de wettelijke norm uit de Woningwet als woningen met een huurprijs tot en met de aftoppingsgrenzen van de Wet huurtoeslag (Wht) verhuurd worden aan ten minste 95% van de huishoudens met potentieel recht op huurtoeslag.

³ Huurders met inkomen boven de inkomensgrenzen Wht.

3.4 Bijzondere projecten

't Knelpunt

't Knelpunt is een vorm van financieel maatwerk voor huurders met (mogelijke) betalingsproblemen. We zijn hiermee in 2018 gestart, mede op initiatief van Ookbions. 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 2019 kregen we 35 nieuwe aanvragen voor financieel maatwerk binnen, via de huurder zelf, op advies van collega's of via de gemeente, bewindvoering of schuldhulpverlening. In 2018 waren dit er 34. We verlaagden (tijdelijk) bij 18 huurders de huur. In 7 situaties boden we andere oplossingen; in één situatie een bijdrage in de kosten voor het realiseren van een extra slaapkamer zodat de huurder niet hoefde te verhuizen, één keer een verhuizing naar een goedkopere woning, een paar keer verlaging van de kale huur bij toewijzing, een paar keer brachten we geen dubbele huurlasten in rekening en één keer scholden we een restant huurschuld kwijt. Tien aanvragen kwamen niet in aanmerking voor 't Knelpunt. We spraken dan wel met de huurders om te kijken hoe zij alsnog geholpen kunnen worden. Zo kon één huurder met nieuwe richtlijnen voor huurtoeslag in 2020 hiervan gebruikmaken en één keer hebben we voorwaarden gesteld voor verplichte bewindvoering. Soms kunnen we niet iets betekenen. Er was bijvoorbeeld een huurder die geen gegevens als onderbouwing wilde aanleveren en ook komt een aantal huurders niet in aanmerking voor 't Knelpunt gezien inkomen en huurprijs.

De VoorzieningenWijzer

In 2019 evalueerden we de pilot VoorzieningenWijzer die liep van eind 2018 tot begin 2019. Hierbij kregen huurders gratis hulp en advies om hun vaste lasten te verlagen. Er zijn 150 huisbezoeken geweest en dit heeft geleid tot positieve resultaten. De VoorzieningenWijzer heeft deelnemers geholpen om bewuste keuzes te maken en beschikbare voorzieningen te benutten. In de persoonlijke gesprekken heeft deze aanpak gezorgd voor besparing en risicoreductie. In 2020 gaan we kijken hoe we structureel de VoorzieningenWijzer in kunnen zetten. Ookbions ondersteunt deze werkwijze ook van harte.



Woonborrel voor jongeren in Borne

We organiseerden op 23 mei een Woonborrel in Grand Café De Steeg voor jongeren in Borne tussen 18 en 30 jaar. Hier konden ze niet alleen informatie krijgen over het huren van een woning, ook gaven zij ons tips hoe wij jongeren het beste kunnen bereiken. Hoewel de opkomst niet heel hoog was, kregen we wel goede input. Vooral sociale media werden genoemd als belangrijk kanaal om jongeren te bereiken. Verrassend waren de gesprekken over nieuwe woonconcepten. Zo waren er jongeren die wel iets zagen in een gebouw waar jong en oud samenwoont zodat ze iets voor elkaar kunnen betekenen.



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

Bij het opstellen van het jaarverslag waren de economische vooruitzichten goed. Door de coronacrisis zijn deze vooruitzichten een stuk somberder. We staan er als land goed voor, maar hebben nog geen idee hoe de economische ontwikkelingen er de komende tijd uit gaan zien.

De afgelopen jaren zijn met name de bedrijfslasten van corporaties gedaald als gevolg van focus op de kerntaken en efficiënte bedrijfsvoering. De komende jaren nemen de onderhoudslasten en investeringen per woning naar verwachting toe. De personeelskosten zullen toenemen door krapte op de arbeidsmarkt en een toename van de bouwproductie. De woningcorporatie zal veel meer inzet moeten plegen in het sociaal domein vanwege toenemende druk in de wijken. Daarnaast zullen de investeringen en kosten toenemen door de duurzaamheidsmaatregelen die genomen moeten worden om de doelstellingen uit het klimaatakkoord waar te kunnen maken.

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 de komende jaren een aandachtspunt zijn. Aangezien marktpartijen in dit segment minder woningen ontwikkelen dan beoogd, worden de mogelijkheden voor corporaties voor toevoeging van middenhuur waarschijnlijk verruimd.

4.2 Ontwikkeling van ons vastgoed

In 2019 is verder vorm gegeven aan de doorontwikkeling van vastgoedsturing binnen Welbions. Dit heeft geresulteerd in het opstellen van wijkvisies, het oprichten van een team vastgoedsturing, een realistische projectenplanning en de introductie van het BOB-principe (Beeldvorming – Oordeelsvorming – Besluitvorming).

Vanuit woningmarktonderzoeken in 2017/2018 is de wensportefeuille vastgesteld. Om te komen tot de wensportefeuille is de strategische koers jaarlijks 70 woningen nieuw te bouwen, 350 woningen hoogwaardig te verbeteren, 70 woningen te verkopen en 20 woningen te slopen. Daarnaast zijn extra investeringen in duurzaamheid een belangrijk thema.

Het bod aan de gemeenten in de prestatieafspraken is hier ook op gebaseerd.

In 2020 vindt er een herijking plaats van het strategisch portefeuilleplan, hiervoor wordt samen met de gemeenten Hengelo en Borne ook weer een nieuw woningmarktonderzoek uitgevoerd. Daarnaast worden de ontwikkelde wijkvisies verder uitgewerkt in complexplannen en vindt toetsing plaats of deze passen binnen de kaders van de wensportefeuille en voldoen aan de financiële randvoorwaarden.

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.

We verkochten in 2019 65 woningen: 56 daeb woningen en 9 niet-daeb woningen. Met 56 daeb woningen verkochten we iets minder dan ons doel: 65 daeb woningen. We verkochten 8 woningen aan zittende huurders. Er zijn 14 KoopGarant woningen teruggekocht en 15 weer doorverkocht (waaronder 1 woning die in 2018 al te koop stond). In 2019 zijn drie bedrijfspanden verkocht.

4.4 Reparatie en onderhoud

Het dagelijks onderhoud bij Welbions is op te splitsen in reparatieverzoeken en mutatieonderhoud. Deze werkzaamheden worden voor ongeveer 75% uitgevoerd door onze eigen onderhoudsdienst. Dat zijn werkzaamheden van geringe omvang en die binnen een kort tijdsbestek kunnen worden ingepland en uitgevoerd. De

resterende 25% 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 dak reparaties. Onze onderhoudsdienst bestaat uit 18 vaklieden die allround



werkzaamheden kunnen doen en dat volstaat om de gewenste 75% van de werkzaamheden zelf uit te voeren. 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 2019 € 3.581.068 besteed aan reparatieverzoeken en € 4.582.706 aan mutatieonderhoud. Het aantal uitgevoerde reparatieverzoeken bedroeg in 2019 ongeveer 30.762 en het aantal mutatieopdrachten door de eigen onderhoudsdienst was 710. In totaal zijn dus ruim 31.000 werkopdrachten verwerkt, dat is ruim 6.000 meer dan in 2018. De gemiddelde klantwaardering voor het onderhoud in 2019 was voor het eerst een **8.0!** Dat is 0.1 hoger dan de waardering die we kregen in 2018. We blijven daarmee boven het landelijk gemiddelde.

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 **2020** verwachten we weer ruim 1.000 van deze keuringen uit te voeren.

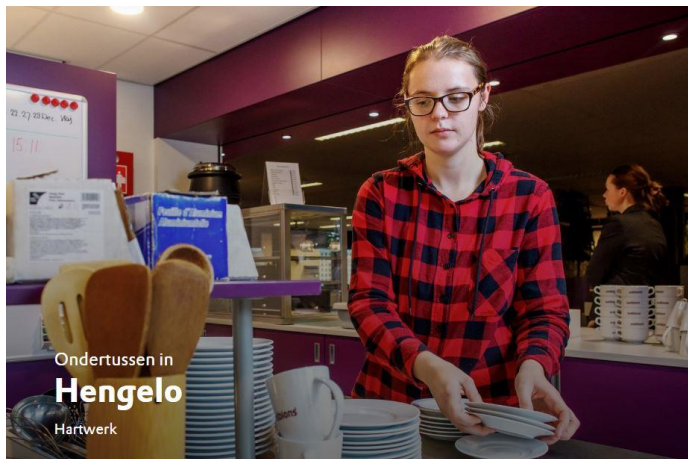
Vervanging AGPO Ferroli cv-ketels

In 2019 zijn de cv-ketels van AGPO Ferroli in het nieuws geweest. Er zijn discussies over de veiligheid van bepaalde types van de AGPO Ferroli ketels. Onder meer consumentenprogramma Kassa besteedde er aandacht aan. Ook in woningen van Welbions zitten deze cv-ketels. We hebben na overleg met bewoners en GEAS Energiewacht eind 2019 besloten om in 2020 alle AGPO Ferroli cv-ketels te vervangen. Omdat het om circa 1.250 ketels gaat, heeft GEAS daar zeker het hele jaar 2020 voor nodig. Huurders die een AGPO Ferroli ketel in hun woning hebben, informeerden we met een brief over de vervanging van de cv-ketel. Tot de vervanging van de ketel doet GEAS het onderhoud aan de ketel om de veiligheid te garanderen.

HARTWERK

In 2019 is een droom voor 15 werkzoekenden met een afstand tot de arbeidsmarkt werkelijkheid geworden. De deelnemers gingen aan de slag bij Bribus, Dura Vermeer, Geas, Voskamp Groep. Donkergroen, Klein Poelhuis en Welbions. Hier krijgen ze de kans om werkervaring op te doen en een diploma te halen, met als einddoel een vaste baan. In totaal zijn de afgelopen jaren al 30 bemiddelingen met Hartwerk gerealiseerd.

Welbions nam het initiatief voor dit project en het heeft de naam Hartwerk meegekregen. Het concept blijkt na ruim drie jaar succesvol. We realiseerden meerdere trajecten en bemiddelingen naar werk



binnen de aangesloten bedrijven. In 2019 brachten we op initiatief van Bribus een bezoek aan de Achterhoek. We deelden hier onze werkwijze en uitgangspunten van Hartwerk met de gemeente Oude IJsselstreek en woningcorporatie Wonion. We wilden de woningcorporatie enthousiasmeren om ook in de Achterhoek een dergelijk initiatief te starten zodat ze ook daar duurzame uitstroom kunnen realiseren op de arbeidsmarkt voor de meest kwetsbare groepen.

KOMOP 2.0

KOMOP staat voor **K**lachten **O**nderhoud, **M**utatie **O**nderhoud en **P**lanmatig **O**nderhoud. We tekenden op maandag 30 september een meerjaren-partnership met onze 12 vaste co-makers: zes bouwbedrijven en zes installateurs. Hierin staan de afspraken voor dagelijks planmatig onderhoud en groot onderhoud aan de binnenkant van de woning. Maandenlang werden lijsten, rapporten en documenten doorgespit en er werd intensief en met open vizier overlegd met onze co-makers. Een megaklus voor zowel onze co-makers als voor ons, maar het resultaat is mooi: KOMOP 2.0 is een feit! De opdrachten zijn helder en de prijzen liggen vast en zijn gezamenlijk vastgesteld. Dit scheelt niet alleen tijd voorafgaand aan de werkzaamheden, ook is er minder controle en monitoring nodig. Samen vangen we onverwachte ontwikkelingen op zodat de dienstverlening gegarandeerd is. De basiskwaliteit van Welbions geldt voor alle werkzaamheden van deze co-makers, de neuzen staan dezelfde kant op. Zo maken we samen een mooie kwaliteitsslag voor onze huurders. Collega-corporaties uit de regio lieten ons weten dat ze heel erg geïnteresseerd zijn in het proces en de resultaten daarvan. Ook het AEDES magazine besteedde in april aandacht aan deze unieke samenwerking.

Eengezinswoningen Hengelose Es

In de herstructureringswijk Hengelose Es realiseerden we 36 eengezinswoningen. De woningen zijn de eerste serie van totaal 72 woningen die we met Koopmans gaan bouwen. De woningen voldoen aan de eisen van NOM (Nul Op de Meter) en voor het energieverbruik brengen we een Energie Prestatie Vergoeding in rekening. (www.welbions.nl/epv)



Woon(zorg)voorzieningen

De extramuralisering en het langer zelfstandig wonen zorgen ervoor dat steeds meer mensen zelfstandig in de wijk moeten kunnen wonen, vaak zonder begeleiding. Niet alle mensen kunnen echter (direct) volledig zelfstandig wonen in een buurt of wijk. Een deel van deze groep is op zoek naar een soort tussenvoorziening in de wijk waar tijdelijk, met wat (lichte) ondersteuning, gewoond kan worden. Vanuit hier kunnen deze personen doorstromen naar een zelfstandige woning in de wijk. We zoeken met onze partners naar nieuwe (tijdelijke) kleinschalige tussenvormen van (woon)zorg voorzieningen. We onderzoeken op dit moment bijvoorbeeld de mogelijkheden om een klein complex in Groot Driene te transformeren naar tien units waar jongeren tijdelijk en met ondersteuning kunnen wonen. Het doel is om vanuit hier door te stromen naar een zelfstandige woning.

Opvang 't Heemsdock in Hengelo

De voorbereiding van de transformatie van het pand aan de Deldenerstraat 26 zit in de afrondingsfase. Op deze locatie gaat Humanitas Onder Dak Twente maatschappelijke opvang organiseren. 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. Op de tweede en derde verdieping realiseren we woonstudio's. 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. 't Heemsdock voorziet met 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 deze groep mensen naar andere vormen van begeleid wonen in de regio.

Zorgcomplex Lupinestraat in Groot Driene Hengelo

Een oud schoolgebouw aan de Lupinestraat in Groot Driene is getransformeerd naar 15 appartementen met een aantal algemene ruimten, voor de doelgroep met een verstandelijke beperking. JP van den Bent stichting is de zorgaanbieder.

Zorgcomplex Hooiberg in Borne

We gaan het oude schoolgebouw De Hooiberg slopen en we realiseren hier een wooncomplex. Deze voorziening is voor wonen met zorg voor jongeren uit Borne met een verstandelijk beperking. Het gaat hier om 11 appartementen en enkele algemene ruimten.

In ontwikkeling

Nieuwe Es in Hengelse Es

We realiseren in de tweede fase 36 energiezuinige woningen in de woonbuurt Nieuwe Es. De ruime eengezinswoningen worden verhuurd in de sociale huursector. We verwachten in 2020 te starten met de bouw van fase 2.

Mariastraat/Geerdinksweg/Krabbenbosweg/Wilderinksstraat

In 2019 zijn we gestart met de planvorming voor het vernieuwen van woningen gelegen aan de Mariastraat, Geerdinksweg, Krabbenbosweg en Wilderinksstraat. 107 Woningen worden gesloopt om plaats te maken voor nieuwbouwwoningen. Aan de Geerdinksweg staan 16 karakteristieke woningen die we bij voorkeur renoveren in plaats van slopen. Om een goede keuze te maken is verder onderzoek nodig.

In het plan voor de buurt zitten op dit moment 58 huurwoningen en 36 betaalbare koopwoningen. De huurwoningen zijn onder andere eengezinswoningen en kleinere woningen voor ouderen of alleenstaanden. Een speerpunt bij de buurtvernieuwing is het circulair bouwen waarbij gebruik wordt gemaakt van materialen die bij de sloop vrijkomen. Ook de toe te passen bouwmethode toetsen we hieraan.

De bewoners zijn in juli en in december 2019 uitgebreid geïnformeerd over de plannen. Het sociaal plan voor de bewoners gaat in op 1 augustus 2020, zodat ze ruim twee jaar de tijd hebben om te verhuizen naar een andere woning. De planning is om eind 2022, begin 2023 te starten met de sloop en nieuwbouw.

Goudenregenstraat

Op een braakliggende locatie aan de Goudenregenstraat in de wijk Veldwijk Zuid willen we ongeveer 26 woningen ontwikkelen. Deze woningen bestaan deels uit sociale huurwoningen. De woningen komen met de tuin aan de Koekkoeksbeek te liggen, wat een extra uitdaging betekent voor het ontwerp.

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 2020 opgeleverd worden.

Elisabethstraat in de Nijverheid

Samen met Plegt Vos en Bemog hebben we een plan ontwikkeld voor 40 koopwoningen en 22 sociale huurappartementen. Deze appartementen verhuurt Welbions. Ze kunnen worden ingezet voor oudere mensen die in een te slopen woning wonen aan de Mariastraat / Geerdinksweg wonen en voor de doorstroom van ouderen uit de wijk de Nijverheid.



Marskant in Binnenstad Hengelo

In 2018 maakten we contractuele afspraken met de gemeente over de ontwikkeling van onze locaties aan de Marskant. Locatie Walhof zal worden verkocht aan een marktpartij. Deze partij gaat hier 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.

4.6 Onderhoudsprojecten

In 2019 voerden we veel groot onderhoudswerkzaamheden uit, vaak in combinatie met levensduur verlengende maatregelen. Alle geplande werkzaamheden voor groot onderhoud met levensduurverlenging zijn gerealiseerd. Er zijn in 2019 593 woningen verbeterd en bij 370 woningen is er regulier groot onderhoud uitgevoerd. Alle geplande werkzaamheden voor het reguliere groot onderhoud in 2019 zijn ook daadwerkelijk uitgevoerd, behalve voor een aantal woningen rondom de Helenastraat. Hier waren de helft van 152 woningen in 2019 ingepland en de andere helft in 2020. We besloten om duurzaamheidsmaatregelen te koppelen aan het regulier groot onderhoud en we besloten om bij het reguliere groot onderhoud in de buurt de Nijverheid alvast rekening te houden met een mogelijk warmtenet. Hierdoor hadden we meer voorbereidingstijd nodig en vervolgens was er geen capaciteit meer beschikbaar bij de aannemer. Begin 2020 starten we alsnog met de werkzaamheden aan de woningen rondom de Helenastraat.

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

Hieronder enkele highlights van het groot onderhoud met levensduurverlenging

Hengelose Es Noord: groot onderhoud flatwoningen

In de Hengelose Es staan 344 splitlevel woningen, verdeeld over vijf flats. In 2018 is hier gestart met een zeer omvangrijk groot onderhoudstraject met levensduurverlenging. De werkzaamheden verlopen volgens planning. Naar verwachting zijn de werkzaamheden voor de zomer van 2020 afgerond.

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 keuken en vindt er asbestsanering plaats. Na de werkzaamheden beschikken alle woningen over een energielabel A.

Regulier groot onderhoud 'De Jeu' woningen en duurzaamheidspilot

In de wijken Hunenborg, Nijhofshoek en Zwavertshoek verbeterden we 198 zogenaamde 'De Jeu' woningen. 150 woningen kregen regulier groot onderhoud, in de wijk Hunenborg selecteerden we 48 woningen voor een duurzaamheidspilot. In 2018 zijn de meeste woningen opgeleverd. In 2019 ronden we ook de overige woningen af en we startten met de monitoring van de resultaten van de duurzaamheidspilot bij de 48 woningen.

Klein Driene: zogenaamde 2 op 1 woningen

In februari 2019 startten we met het groot onderhoud aan 210 woningen. 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. De werkzaamheden verlopen volgens planning en we verwachten de werkzaamheden voor de zomer van 2020 af te ronden.



Op 't Kotte: flatwoningen

In 't Tuindorp is eind jaren '40 van de vorige eeuw de eerste flat van Hengelo gebouwd: Op 't Kotte. Dit gebouw is met oog voor de oude details gerenoveerd. De gevels, de raamindeling en de gootdetails zijn weer in oude staat hersteld. Al het glas in de houten kozijnen en de spouwmuurisolatie is vervangen. De kopgevels zijn door middel van een Sto-gevel geïsoleerd. Aan de achterkant zijn de bestaande balkons vergroot. Aan de binnenkant is de standleiding van het riool vervangen, zijn de badkamer, het toilet en de keukens vervangen, is er mechanische ventilatie aangebracht en zijn brandwerende voorzieningen aangebracht. De werkzaamheden zijn in 2018 opgestart en in maart 2019 afgerond. Na de oplevering is het complex op de gemeentelijke monumentenlijst geplaatst.



Daken De Jeu woningen Spiegelhoek

Naast het vervangen van het dak van de 78 woningen werd de spouwmuurisolatie vervangen en werden de kunststof kozijnen hersteld. Daarnaast kregen de bewoners het aanbod om zonnepanelen te plaatsen. De werkzaamheden zijn in mei 2019 opgestart en in juli 2019 afgerond.

Tichelwerk

Dit buurtje bestaat uit 86 eengezinswoningen, gebouwd in 1949. 81 woningen gaan we renoveren. De werkzaamheden aan deze woningen bestaan voornamelijk uit het vervangen van daken, kozijnen, een gedeelte van het voegwerk, badkamer, toilet en keuken. Daarnaast verbeteren we de inbraak- en brandveiligheid. Ook krijgen de bewoners de mogelijkheid om zonnepanelen aan te laten brengen. Na de werkzaamheden beschikken de woningen over een A-label of hoger.

In de loop van de jaren zijn er woningen verkocht. Daarom bevinden vijf van onze woningen zich in een blok met verder alleen koopwoningen. Deze vijf woningen verkopen we in de toekomst. De werkzaamheden die we aan de vijf woningen doen bestaan voornamelijk uit het vervangen van de dakpannen, goten, badkamer, toilet en keuken. De bewoners van deze woningen is aangeboden om te verhuizen naar een andere woning, als zij dat wensen. In ieder geval één bewoner heeft hier gebruik van gemaakt.

De werkzaamheden zijn in oktober 2018 opgestart en de verwachting is dat de oplevering rond de zomervakantie van 2020 is.



Wethouder Kampstraat

De werkzaamheden aan 8 woningen bestonden uit het vervangen van de kozijnen, badkamer, keuken en toilet en het aanbrengen van verschillende isolerende voorzieningen. De woningen beschikken nu over een A label.

Groenhofstraat

De werkzaamheden aan drie woningen bestonden uit het vervangen van de kozijnen, badkamer, keuken en toilet en het aanbrengen van diverse isolerende voorzieningen. Twee woningen beschikken nu over een A label en een woning een C label.

Breemarsweg

Het gaat hierbij om een flat met 12 appartementen. Deze woningen worden in een pilot van Pioneering op een eenvoudige en slimme manier aangepast om zo een grote energiesprong te bereiken. De werkzaamheden bestaan uit isolatiemaatregelen, het vervangen van dakpannen en het aanbrengen van een warmteterugwin unit. Ook krijgen bewoners individuele bergingen en vervangen we de badkamer, het toilet en keuken en vindt er asbestsanering plaats. Na de werkzaamheden beschikken alle woningen over een energie label A.

4.7 Planmatig onderhoud

Er is in 2019 ruim € 15,3 miljoen (in 2018 € 11,5 miljoen) besteed aan planmatig (cyclisch) onderhoud. Het gaat om de volgende werkzaamheden in Borne en Hengelo:

- asbestsanering in 9 complexen
- buitenschilderwerk van 67 complexen;
- vervangen van dakbedekking op 10 complexen;
- schilderwerk (binnen) en vloerbedekking vervangen in trappenhuisen van 16 complexen;
- vervangen van keukens in 15 complexen;
- verbeteren van toilet en doucheruimten in 11 complexen;
- aanpassen en verbeteren van enkele liften. In 9 complexen en in 4 liften is de communicatie-unit aangepast
- Welbions heeft het liftcontract aangepast en op alle liften monitoring aan laten brengen waardoor storingen automatisch worden gevonden en dus sneller opgelost worden
- vervangen van diverse cv-ketels door hr-ketels in 26 complexen
- verbeteren van de brandveiligheid in 12 complexen
- aanbrengen dakbeveiliging op 12 complexen
- herstellen gevel/metselwerk in 6 complexen.

Deze trajecten verlopen goed; er is extra aandacht besteed aan het op tijd informeren van bewoners. De waardering die Welbions van haar huurders kreeg voor de voorbereiding, uitvoering en evaluatie van het planmatig onderhoud was maar liefst een 8.0. Met deze beoordeling scoren wij boven het landelijke gemiddelde klanttevredenheidscijfer.

4.8 Asbest

Asbest had ook in 2019 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 regelmatig vinden er opfriscursussen 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, pro-actief, steekproefsgewijs, asbestinventarisaties uit in een woning. Wanneer we bij zo'n inventarisatie 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.

Grote asbest saneringsprojecten zijn de 344 flatwoningen in de Hengelose Es en de 210 2 op 1 woningen in Klein Driene. Ook zijn cv-kastdeurtjes gesaneerd van de 37 eengezinswoningen aan de Saterslostraat en omgeving.

De investering voor asbestsanering in de woningen was in 2019 € 2,51 miljoen. Ongeveer 63% van dit bedrag werd besteed in groot onderhoudsprojecten, ruim 21% gebeurde bij wisseling van huurders en 16% is besteed aan het projectmatig saneren van asbest in de hoogste risicoklasse.

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 2019 waren er totaal 98 meldingen bij Buurtbemiddeling Hengelo en 59 daarvan waren huurders van Welbions. In Borne waren in totaal 18 meldingen waarvan 9 huurders van Welbions.
- Het aantal bewoners dat hulp nodig heeft bij het zoeken naar geschikte woonruimte is toegenomen.
- Toename van het aantal personen met verward gedrag.

- 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 19 Woonplannen af (2018: 35). 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. Er is één woonplan voortijdig beëindigd, de andere woonplannen lopen nog of zijn omgezet naar onbepaalde tijd.
- Naast het afsluiten van woonplannen werken we de laatste jaren ook vaker met een vrijwillige gedragsaanwijzing. Hierin is opgenomen waar de huurder zich aan moet houden. Gebeurt dit niet dan kan Welbions de huurovereenkomst beëindigen. In 2019 zijn zes gedragsaanwijzingen afgesloten. Daarnaast merken we dat een aantal casussen met overlast niet op te lossen is, hierbij moeten we de overeenkomst juridisch beëindigen. In 2019 hebben we zes rechtszaken moeten voeren om de huurovereenkomsten te beëindigen (4) of bewoners gedragsregels op te leggen (2).
- Het aantal vervuilde woningen neemt toe, gemiddeld 45 woningen op jaarbasis. Met partners zoals Mediant, GGD, gemeente en Wijkkracht maakten we een plan van aanpak hoe te handelen bij vervuilde woningen.

5.3 Trainingen

In 2019 volgden medewerkers individueel verschillende cursussen zoals communicatietechnieken (NLP), ouderenbeleid en omgaan met conflicten. Gezamenlijk volgden medewerkers een cursus woonfraude via VBTM en AVG proof rapporteren. In 2020 staan weer een aantal cursussen op de rol, zoals omgaan met psychiatrische ziektebeelden en huiselijk geweld.

5.4 Leefbaarheidsprojecten

Welbionsvisie voor alle wijken

In 2019 ontwikkelden we 8 wijkvisies voor Hengelo en een visie voor Borne. De wijkvisies zijn opgesteld met een open Welbions-bril, in gesprek met onze partners in de buurten en wijken. Het document geeft ons richting voor de sociale en fysieke opgaven voor de aankomende jaren. De wijkvisies gaan niet over ons dagelijkse werk in de wijken, maar juist over wat we samen met onze partners willen bereiken.

Tijdens de stakeholderbijeenkomst op 23 september 2019 deelden we de wijkvisies voor het eerst met onze maatschappelijke partners. In 2020 gaan we met onze partners in de wijken aan de slag met de opgaven die erin staan. Zo staan de neuzen dezelfde kant op voor onze (gezamenlijke) opgaven voor 2020 en 2021.

‘Ontmoeten’ ook in de ontmoetingsruimten van Welbions

De effecten van de extramuralisering en de veranderingen in maatschappelijke ondersteuning, langdurige zorg en transitie van de jeugdzorg worden steeds (meer) ‘voelbaarder’ in buurten en wijken. We hebben enerzijds te maken met alleenstaanden die voorheen in een instelling woonden en nu zelfstandig moeten wonen, met eventuele begeleiding. Anderzijds zijn er ouderen die steeds langer in de huidige woningen blijven wonen. We zien bij beide doelgroepen dat dat leidt tot meer en complexere (individuele) sociale vraagstukken en dat er steeds meer sprake is van isolement en verwarring. Uit de praktijk weten en zien we dat zowel georganiseerd als ongeorganiseerd ontmoeten essentieel is voor deze doelgroepen. Het vraagt om kleinschalige en bereikbare ontmoetingsplekken, passend bij de doelgroep en de buurt. We blijven samen zoeken naar ontmoetingsconcepten die hierop aansluiten. Welbions zet onder andere in op de ontmoetingsplekken ‘Kom Drienen’ (Klein Driene) - Vertierkwartier (Wilderinkshoek) - Windhoek (Binnenstad) - Hasselerborg (Hasseler Es) – Drienerstede (De Noork).

Kom Drienen in Klein Driene

Na maanden van voorbereiden opende op 16 januari 2019 de Ontmoetingsruimte Kom Drienen in Klein Driene officieel haar deuren. De tijdelijk aangestelde coördinator heeft met veel bevologenheid bewoners weten te betrekken en te verbinden aan de ontmoetingsruimte op de kruising Josef

Haydnlaan en Schubertstraat. Negen vrijwillige gastmensen ontvangen de buurtbewoners die langskomen en ze houden samen het pand schoon. Buurtbewoners kunnen er gezellig een kopje koffie komen drinken en een praatje komen maken en ook worden er allerlei activiteiten georganiseerd zoals een EHBO cursus, schildercursussen en een spelletjesavond. Ook organiseert de buurt er inloophmomenten voor burens om bijvoorbeeld mee te denken over de invulling van het Dekkersveld. Bewoners komen ook steeds vaker langs om vragen te stellen aan Wijkkracht, de wijkagent, gemeente en aan Welbions. De afsluiting van het jaar met de wintermarkt was een groot succes. We zijn nu bezig om de ingezette lijn binnen het concept Kom Drienen verder uit te bouwen en te bestendigen, waarbij ‘van- en door bewoners’ centraal staat. Met dit concept zijn we in 2019 geselecteerd als 1 van de 12 bestaande wijken in Nederland voor het innovatieprogramma inclusieve buurt. Dit is een programma vanuit Platform 31, samen met de ministeries VWS en BZK.



Aanpak personen met verward gedrag en woonoverlast

De gemeenten Borne en Hengelo stelden een aanpak voor personen met verward gedrag op. De Wijkcoaches en projectcoördinator sociaal hebben hier actief inbreng voor geleverd. We zien een toename van personen met verward of overlast gevend gedrag. In de informatiebijeenkomst voor medewerkers van Welbions in het voorjaar van 2019 is hier ook aandacht voor geweest. Daarnaast is er een interventieteam ingesteld dat bij overlast aan de balie in actie kan komen. Die team bestaat uit elf collega's en zij volgden een opleiding om bij dreigende situaties juist te kunnen handelen voor de veiligheid van aanwezige collega's. Daarnaast is er een werkgroep die nadenkt hoe we omgaan met pandverboden. Er is dit jaar aan vier personen een pandverbod gegeven voor ons kantoor. In Borne is in 2019 drie keer de personeelsbezetting verhoogd door een dreiging van een huurder. De werkwijze is met de medewerkers geëvalueerd en zij waarderen de opzet van deze werkwijze.

Korenbuurt: nieuwe bewonerscommissie

In 2018 is 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 heeft er mede voor gezorgd dat de rust is terug gekeerd in het wooncomplex. Zij denken actief mee met de ontwikkelingen in de Korenbuurt en hebben regelmatig contact met de huismeester en de wijkcoach. De activiteiten die zij organiseren in de ontmoetingsruimte worden goed bezocht.



Brandveiligheid De Schouw

Met de bewonerscommissie van het wooncomplex De Schouw is in het najaar van 2019 een brandweeroefening gehouden. Bijna alle bewoners namen er aan deel. Bewoners, gemeente en Welbions oefenden hoe ze moeten handelen bij calamiteiten. In het wooncomplex zijn na de oefening extra rookmelders geplaatst.

Aanpak binnentuin wooncomplex De Wanne

Bewoners, Welbions en de gemeente knapten samen de binnentuin in het wooncomplex op. De bewoners onderhouden de tuin met elkaar.

De ontmoetingsruimte de Wanne

De activiteiten in de ruimte organiseren de bewoners en de wijkraad. Wijkraad Stroom Es is de contractpartij, in het voorjaar ondertekende zij de gebruikersovereenkomst.

Doe-dagen

In de Mercuriusstraat in de Sterrenbuurt, hielden de bewoners samen met hun kinderen, medewerkers van Welbions en de gemeente een opruimdag. De plantenbakken zijn opnieuw gevuld met planten en worden onderhouden door de bewoners. Ook keken zij samen met Veilig Verkeer Nederland naar de veiligheid in hun straat en zijn er acties uitgezet, zoals het parkeren en het voorkomen van hard rijden door het woonerf.



Tuinen Hunenborg

Met de bewoners van 12 Nul Op de Meter- woningen zijn de achtertuinen opnieuw ingericht. De uitvoering gebeurde samen met Farwick. Bewoners hielpen bij het weghalen van de oude inrichting flink mee. Een combinatie van schuttingen en groen zorgt voor een extra opwaardering van deze woningen. Wanneer de bewoners dat wensten, herstelden we de voortuinen die beschadigd waren door werkzaamheden aan de woning.

Groene achterkant Peter Rubensstraat

De achterkant van het gebouw is opnieuw ingericht. Het resultaat is niet alleen erg mooi, het draagt ook zeker bij aan het gevoel van veiligheid. Het ontwerp is samen met de bewoners van de aanliggende woningen uitgewerkt.

Woonwagenlocaties

In Hengelo zijn drie woonwagenlocaties. De commissie voor de rechten van de mens heeft in 2018 bepaald dat het wonen op een woonwagenlocatie mag. De criteria hiervoor zijn vastgesteld, zo moet men geboren zijn in een woonwagen en behoren tot deze familiecultuur.

Er is in 2019 een aantal gesprekken gevoerd met de huidige woonwagenbewoners in Hengelo. Er is bijvoorbeeld gesproken over eventuele nieuw te ontwikkelen locaties en het onderhoud van de douchegelegenheden bij de locatie aan de Tweekelerweg. Samen met de gemeente onderzoeken we mogelijk nieuwe locaties.

Scoren in de wijk

Samen met Wijkkracht en Welbions organiseert Scoren in de wijk verschillende activiteiten, vooral in de Hengelose Es. Dit gebeurt om de leefbaarheid in de wijk te verhogen, aansluitend op het convenant tussen Scoren in de wijk en Welbions. Voorbeelden zijn de projecten Supporter van elkaar, Scoren met gezondheid en de FC Twente cup. Voor coördinatie van de activiteiten kan men gebruikmaken van de woning Jan Tooropstraat 7, ook de politie en Wijkkracht doen dit.

De Slinger

De slingerbeurs 2019 was weer een groot succes; we maakten weer een aantal mooie matches. Welbions bood onder andere aan om onze onderhoudsdienst in te zetten voor klussen en personeel van Welbions bij activiteiten. Een aantal activiteiten voerden we uit op 13 juni, tijdens Welbions in de wijk.

Hennepconvenant

In 2018 zijn we gestart met een lokaal Hennepoverleg. Naast het regionaal overleg waar de corporatie tweejaarlijks bij aansluit vindt er op lokaal niveau een meer praktisch overleg plaats. Bij het overleg zijn de gemeente, collega-corporatie uit Haaksbergen, de politie en medewerkers van Enexis en Cogas. Vanuit het lokale hennepoverleg hebben we de afspraak dat netwerkbeheerder Enexis (ook op ons verzoek) netmetingen kan uitvoeren. Hierdoor kunnen we sneller actie ondernemen als we vermoeden dat er een hennepplantage in een van onze complexen/woningen zit. Er vonden dan ook op een paar locaties metingen plaats en in 2019 rolde de politie 11 kwekerijen op in onze woningen.

Beste Buur Bokaal

Welbions deed in 2019 voor het eerst mee aan de actie Beste Buur Bokaal. Beste Buur Bokaal is een initiatief van lokale woningcorporaties, huurdersorganisaties en gemeenten in Twente. Met de Beste Buur Bokaal willen we samen een bijdrage leveren om ontmoeting en verbinding tussen mensen in buurten te stimuleren. De samenwerkende partijen zijn het erover eens dat een sociaal, veilig en actief leefklimaat van belang is om langer thuis te blijven wonen. Een prettig leefklimaat helpt tegen vereenzaming en draagt bij aan Twents noaberschap. De twee Beste Buren 2019 uit Borne en Hengelo zijn gekozen uit 16 inzendingen (6 uit Borne en 10 uit Hengelo).



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 dialoog

Eind 2018 evalueerden we intern ons stakeholdermanagement uit 2016. We concludeerden dat we op de goede weg zijn en dat er behoefte is aan meer structureel 'buiten naar binnen' halen. Het gaat dan enerzijds om terugkoppeling 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 2019 spraken we alle maatschappelijke stakeholders in één-op-één gesprekken en dit leverde ons waardevolle feedback op. Na deze één-op-één gesprekken kwamen we op 23 september bij elkaar om de focus voor de komende twee jaar te bepalen. De centrale vraag van de middag luidde: 'Hoe maken we het verschil voor onze huurders?' In kleine groepjes gingen we met elkaar in gesprek, waarbij een Welbionscollega het gesprek in goede banen leidde. Het resultaat is dat we een mooi overzicht hebben van focuspunten voor de komende twee jaar. Dit gebruiken we voor de prestatieafspraken 2020 en 2021 en om onze jaarplannen verder aan te scherpen.

Tussen huurdersbelangenvereniging Ookbions, gemeente Borne/Hengelo en Welbions vindt structureel overleg plaats. We bespreken de voortgang van de prestatieafspraken 2020 en 2021 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.

Huurdersbelangenvereniging Ookbions

Huurdersbelangenvereniging Ookbions is voor ons een belangrijke gesprekspartner en vertegenwoordiger van onze huurders over het algemene beleid. 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 2019 vergaderden we acht keer met elkaar. Onderwerpen die we onder andere bespraken zijn:

- De huurverhoging 2019. Nadat we samen het traject hadden doorlopen heeft Ookbions een positief advies afgegeven op de voorgestelde huurverhoging.
- Visie- en strategiedocument 'Duurzaam denken en vooral doen' over onze duurzaamheidsaanpak hebben we uitgebreid besproken.
- De kaderbrief 2020 is 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.
- Bespreken en voorbereiden Bod aan de gemeenten Hengelo en Borne 2020-2024.
- Bespreken proces van totstandkoming van de wijkvisies voor gemeenten Hengelo en Borne.
- Bespreken, opstellen en vaststellen van de prestatieafspraken voor de gemeenten Hengelo en Borne voor 2020 en 2021.
- Overleg over de opgerichte Bewonersvereniging Sancta Maria en hoe deze vereniging zich verhoudt met Welbions en Ookbions.
- Bespreken begroting 2020 en meerjarenbegroting 2021-2025.

Gemeente Hengelo en gemeente Borne

Prestatieafspraken 2020 en 2021

Welbions bracht in juni 2019 een 'bod' 2020 – 2024 uit op de Woonvisie van de gemeente Hengelo en gemeente Borne een beide colleges. Beide colleges hebben laten weten dat het uitgebrachte bod 2020 – 2024 in de lijn ligt van de gezamenlijk ingezette koers. We maakten vervolgens prestatieafspraken voor twee jaar: 2020 en 2021. De prestatieafspraken voor Borne zijn ondertekend door Ookbions, gemeente Borne en Welbions, De prestatieafspraken voor Hengelo zijn ondertekend door Ookbions en Welbions, gemeente Hengelo besloot niet te tekenen. Hierover zijn we in contact met de gemeente, voor het dagelijks werk maakt dit geen verschil. De cyclus van twee jaar bevat alle partijen goed, waarbij het evalueren van de voorgaande prestatieafspraken met Ookbions, gemeente Hengelo en gemeente Borne belangrijk is.

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. Aan de Emmaweg in Hengelo is een nieuwe bewonerscommissie opgezet.

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 Noaberwijk Nijverheid, 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 de deelnemers van You give some, You get some het werk uitvoeren. Een groot aantal tuinen en achterpaden worden daardoor beter onderhouden. Ook dragen deelnemers bij aan het tegengaan van eenzaamheid bij ouderen. De goede samenwerking is gecontinueerd in 2019 en er is regelmatig overleg met de wijkbeheerder van Welbions en Noaberwijk Nijverheid.

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. Ook nemen veel medewerkers van Welbions deel aan de verschillende werkgroepen.

Om samen goed te werken aan de ontwikkelingen op de regionale woningmarkt is besloten een Regiomonitor op te zetten met de actuele vraag en het (beschikbare) aanbod. Hiermee kunnen we beter en adaptief omgaan met vraag & aanbod van de (sociale) woningvoorraad in Twente. WoON Twente heeft meegedaan aan het D'РАН-festival in mei 2019 in Enschede, met de bijdrage 'Duurzaam Wonen & Samen leven'. In juni 2019 is er een bijeenkomst geweest met de verschillende huurdersorganisaties van de corporaties met als thema inzichten van de prestatieafspraken in Twente. In 2019 zijn er twee netwerkvondens geweest met de RvC leden van de corporaties binnen WoON waarin onderwerpen aan bod komen als Regionale Woningmarkt, Samenwerking in Twente, maatschappelijk thema leven met schulden.



Daarnaast organiseert WoON twee keer per jaar een ontmoetingsdag voor medewerkers van de verschillende organisatie. In januari had dit het thema Lef en in oktober hebben we een middag georganiseerd met als thema Participatie.

In 2019 zijn een aantal nieuwe thema's opgezet zoals Samenwerking, Arbeidsmarktcommunicatie en Regionale Woonruimteverdeling.

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 2020

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 2018

Het volkshuisvestingsverslag en de geconsolideerde en vennootschappelijke jaarrekening over 2018 van Welbions zijn tijdig ingediend bij Aw. Het volkshuisvestingsverslag en de jaarrekening 2018 van Welbions zijn op 25 april 2019 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, op voorwaarde dat 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,

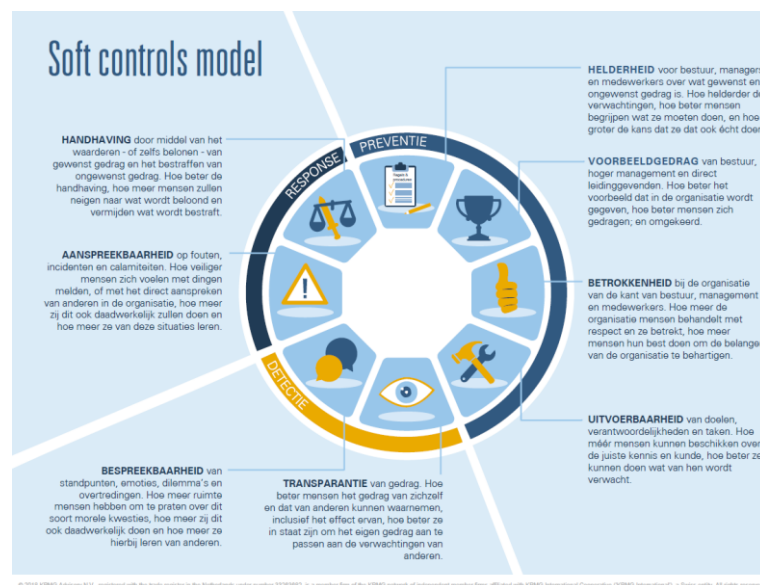
is de mate van risico die Welbions accepteert bij het realiseren van haar doelstellingen. Wij hanteren als richtlijn dat het zonder expliciete toestemming van het bestuur niet is toegestaan om risico's te nemen of te lopen die:

- 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 die 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

De aandacht voor risico's is een continu proces. Door expliciet stil te staan bij de mogelijke risico's bij bijvoorbeeld voorstellen, nieuwe initiatieven, projecten en gedragingen wordt risicomanagement een levend proces. Het omgaan met risico's is mensenwerk. Ons uiteindelijke handelen wordt bepaald door onze integriteit, motivatie, bewustzijn, normen, waarden, kennis en vaardigheden. De samenhang met de omgeving waarin wij werken is bepalend voor wat er daadwerkelijk gebeurt. In de praktijk gaat het voornamelijk om het vinden van de juiste balans tussen hard en soft controls, want beide kunnen niet los van elkaar worden gezien. In samenwerking met KPMG Accountants is in 2019 de werking van de soft controls bij Welbions in beeld gebracht. Hierbij is gebruik gemaakt van het Soft controls model van KPMG, zie onderstaande schematische weergave.



Samenvattend kan worden gesteld dat alle aspecten van het model aandacht krijgen bij Welbions, waarbij 'transparantie' en 'betrokkenheid' positieve uitschieters zijn. Er is sprake van een open sfeer, en een enorme betrokkenheid (men is trots op Welbions!). Verbeterpotentieel zit met name op het aspect 'aanspreekbaarheid'. We zijn over het algemeen aardig voor elkaar. Het elkaar aanspreken op houding en gedrag, op afspraken die gemaakt zijn of op het nakomen van bepaalde verplichtingen kan scherper bij Welbions. Aanspreken op gedrag of op de gemaakte afspraken is niet alleen de taak van het bestuur en de afdelingsmanagers, maar van alle medewerkers.

De organisatie zet zich in om het persoonlijk leiderschap van de medewerkers te vergroten. Persoonlijk leiderschap is geen project met een begin en een einde. Het is een continu proces dat een paar jaar geleden al is ingezet, denk aan de Happy-gesprekken tussen leidinggevende en medewerker. In het afgelopen jaar is tijdens een aantal workshops met diverse medewerkers uit de organisatie een profiel voor de toekomstige Welbionsmedewerker in kaart gebracht. Hierbij is vooral gelet op de benodigde competenties. De vijf belangrijkste competenties zijn: feedback geven, samenwerken, klantgerichtheid, open minded/veranderingsbereid en goed luisteren. Ook is er daarnaast aandacht voor de zogenaamde 21^e eeuwse vaardigheden. Dit zijn algemene vaardigheden die je nodig hebt om nu en in de toekomst succesvol te kunnen werken. Denk aan ICT basisvaardigheden, creatief denken en mediawijsheid.

De verwachting is dat het vergroten van het persoonlijk leiderschap van de medewerkers ook een bijdrage gaat leveren aan het verdwijnen van muurtjes (ontschotten) tussen de verschillende afdelingen. Hierdoor worden processen verbeterd waardoor ook de dienstverlening / prestaties verbeteren.

Er zijn vervolgsessies gepland in 2020 waar bovenstaande thema's verder worden uitgewerkt. Daarnaast denken we na hoe we hiermee integraal aan de slag gaan binnen de gehele organisatie. Goed voorbeeldgedrag door de bestuurders en de afdelingsmanagers is uiteraard essentieel.

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. 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 ongeregelheden.

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 2019 geen tegenstrijdige belangen hebben voorgedaan.

Terugblik risico's 2019

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

In de risicokaart 2019 stonden de onderstaande risico's centraal:

Strategische risico's

Dit zijn risico's die een organisatie bewust is aangegaan om de strategische doelen te realiseren, omdat zij verwacht daardoor beter te kunnen presteren. Strategische risico's zijn daarmee vrijwillig aangegane risico's. De beheersing van de strategische risico's vindt in het algemeen niet plaats met regels. Het is met name van belang om heldere doelstellingen te formuleren en een voortdurend dialoog over mogelijkheden en risico's te hebben. Je timmert niet alles dicht, maar neemt alleen beheersmaatregelen voor die dingen die écht niet mogen gebeuren.

De volgende onderwerpen vielen in 2019 onder deze risicocategorie:

- 1- Duurzaamheid
- 2- De doorontwikkeling van de organisatie
- 3- De doorontwikkeling van de vastgoedsturing

Externe risico's

Dit zijn risico's van buitenaf die niet te beïnvloeden zijn. Denk hierbij aan natuurrampen, politieke risico's (veranderende wet- en regelgeving) of demografische risico's. Ook renteontwikkelingen kunnen het resultaat en/of de vermogensverhoudingen nadelig beïnvloeden. Op dit moment is de rente laag. Maar dat zal niet altijd zo blijven. Gezien de relatief grote omvang van onze rentelasten lopen we het risico dat bij rentestijging onze kasstromen onder druk komen te staan. Om verrassingen te voorkomen volgen we de actuele renteontwikkelingen op de voet en hebben we een gespreide leningenportefeuille (looptijden, renteherziening).

Het is lastig om op externe risico's te anticiperen, omdat deze vaak complex en niet vermijdbaar zijn. Het is van belang dat Welbions scherp is op de externe risico's die een sterke invloed kunnen hebben op de bedrijfsvoering. Daarom houden we de ontwikkelingen nauwlettend in de gaten.

De volgende onderwerpen vielen in 2019 onder deze risicocategorie:

- 4- Het voordoen van een calamiteit
- 5- Wet- en regelgeving

Te voorkomen risico's

Dit zijn risico's die voortkomen uit de interne organisatie oftewel mogelijke knelpunten in het dagelijkse werk. Daarnaast bestaat het risico van fraude. Fraude kan nooit worden uitgesloten en gaat vaak gepaard met samenspanning en het doorbreken van functiescheidingen. Het monitoren van processen, regels en kaders, het uitvoeren van interne controles en het hanteren van het vierogenprincipe zijn voorbeelden die dagelijks gelden (AO/IC, p&c-cyclus). Interne en externe audits toetsen op de juiste werking van de gemaakte afspraken. Ook de soft controls (zoals voorbeeldgedrag, integriteit, houding, cultuur, elkaar aanspreken, feedback geven) spelen een belangrijke rol om deze risico's te beheersen.

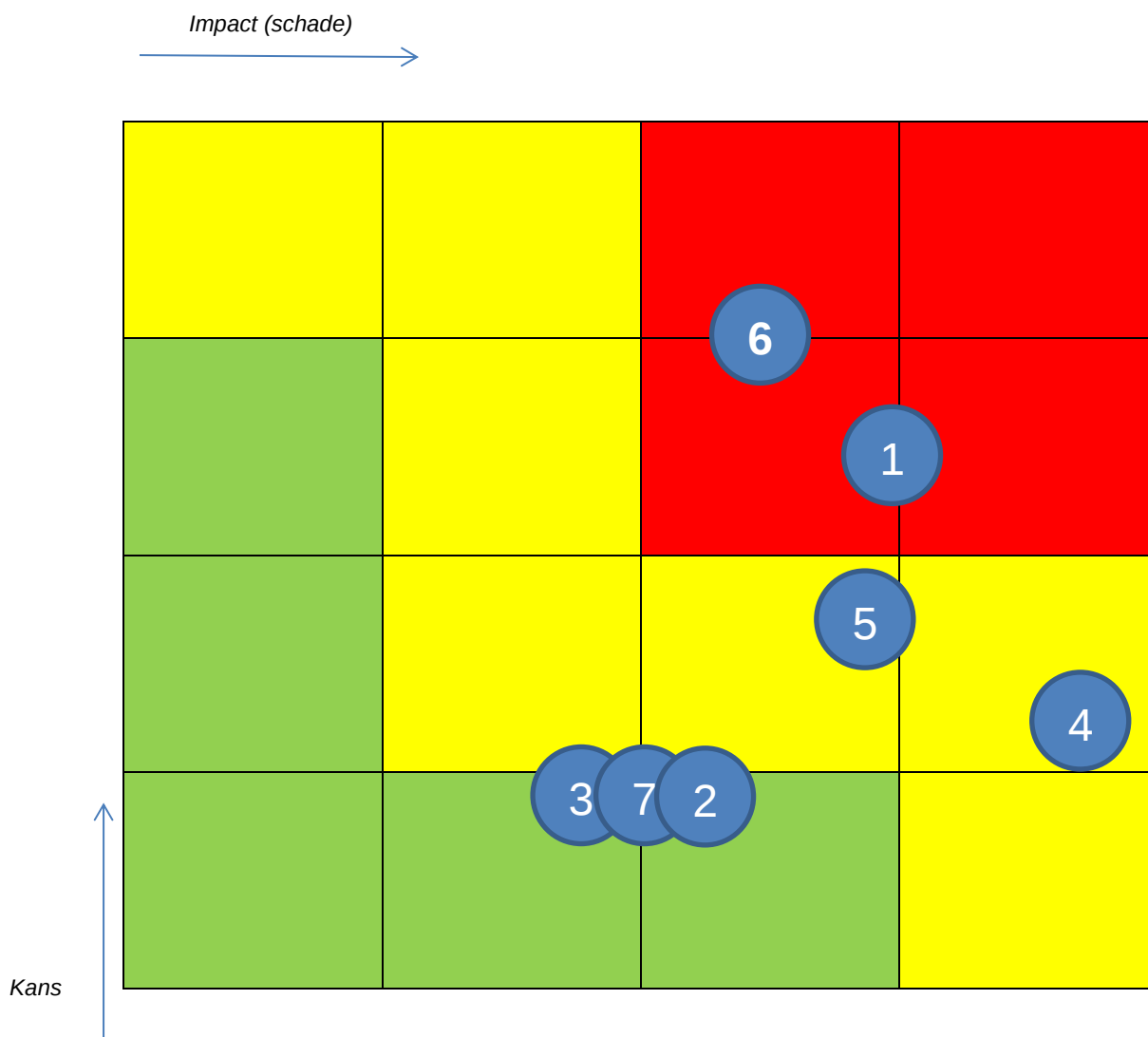
De volgende onderwerpen vielen in 2019 onder deze risicocategorie:

- 6- Informatiemanagement
- 7- Aanbestedingen en inkopen

Overall kan worden geconcludeerd dat in 2019 voldoende aandacht is geschonken aan de bovengenoemde risico's met uitzondering van het onderwerp informatiemanagement. Op informatiemanagement is niet de voortgang geboekt als verwacht. Wij hadden bijvoorbeeld graag het strategisch informatieplan voor de komende jaren gereed gehad. Het strategisch informatieplan wordt nu in het voorjaar van 2020 afgerond.

Vooruitblik risico's 2020

In 2019 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 2020 gehaald. In onderstaand schema zijn de risicoscores op de desbetreffende onderwerpen weergegeven:



Onderwerp	Vergelijking met 2019
1- Duurzaamheid	Dezelfde score als in 2019
2- Doorontwikkeling van de organisatie	Betere score dan in 2019
3- Doorontwikkeling van de vastgoedsturing	Betere score dan in 2019
4- Het voordoen van een calamiteit	Dezelfde score als in 2019
5- Wet- en regelgeving	Dezelfde score als in 2019
6- Informatiemanagement	Slechtere score dan in 2019
7- Aanbesteden en inkopen	Dezelfde score als in 2019

In de risicokaart 2020 zijn de bovengenoemde risico's verder uitgewerkt en zijn de beheersmaatregelen in kaart gebracht om de risico's te beheersen of te beperken.

Coronavirus (COVID-19)

In maart 2020 hebben Nederland en grote delen van de wereld te kampen met de gevolgen van het coronavirus. Tot en met heden kan Welbions haar dagelijkse activiteiten, namelijk het verhuren van betaalbare woningen aan mensen die hierin zelf niet kunnen voorzien, regulier voortzetten rekening houdende met de maatregelen die noodzakelijk zijn de verspreiding van het coronavirus (waar mogelijk) te beperken. De economische effecten van het coronavirus zullen waarschijnlijk van invloed zijn op de toekomstige waardeontwikkeling van het vastgoed in exploitatie en het betalingsgedrag van onze huurders. Hiernaast zullen de coronaviruseffecten mogelijk een (vertragend) effect hebben op toekomstige nieuwbouwprojecten en onderhoudsactiviteiten. Door de aanwezige financiële buffers verwachten wij de kernactiviteiten de komende periode regulier te kunnen voortzetten.

In het vroege voorjaar van 2020 zijn we als samenleving terechtgekomen in een crisissituatie veroorzaakt door het coronavirus (COVID-19). Dit heeft ook de nodige impact op onze huurders en op onze organisatie. We hebben onze bedrijfsprocessen aangepast en afgestemd op de door het RIVM en de Rijksoverheid afgegeven richtlijnen en maatregelen. Nieuwe richtlijnen en ontwikkelingen monitoren we continu en volgen we op. Onze maatregelen zijn erop gericht om de gezondheid van onze medewerkers, huurders en relaties te beschermen en waar mogelijk de dienstverlening aan onze huurders te continueren. De crisis veroorzaakt door het coronavirus zal naar de toekomst toe ook impact hebben voor Welbions. Bijvoorbeeld ten aanzien van ons investeringsprogramma waarbij we ook sterk afhankelijk zijn van anderen zoals bouwers, gemeenten en in het geval van renovatie ook onze huurders. Op het moment van schrijven is nog onduidelijk wat de impact precies zal zijn. De huidige inschatting is dat dit voor Welbions niet zal leiden tot onoverkomelijke financiële problemen.

Daarnaast is er sprake van omstandigheden die negatieve invloed zullen hebben op de realisatie van onze doelstellingen. Op dit moment hebben we vooral aandacht voor crisismanagement en is het nog te vroeg voor een gedetailleerde impactanalyse. Hoewel we de mogelijke invloed op de financiële continuïteit nog niet goed kunnen objectiveren, blijkt uit een eerste scan op hoofdlijnen dat de financiële continuïteit niet in het geding is. Gezien ons bedrijfsmodel liggen continuïteitsproblemen niet direct voor de hand om de volgende redenen:

- De huurstromen zijn omvangrijk en goed gespreid.
- Het onroerend goed is normaal gesproken courant en waardevast.
- De financiële ratio's zijn goed en bieden de vereiste veiligheidsbuffers.

Daarnaast hebben we niet direct te maken met een liquiditeitsrisico. Aantrekken van liquiditeiten bij de sectorbanken BNG/NWB is nu en naar verwachting komend jaar ook geen probleem. Ook een rentestijging heeft op korte termijn geen significante invloed op de kasstromen van Welbions. Zo nodig kan getemporiseerd worden in onderhouds- en investeringsuitgaven om de uitgaande kasstroom en verzwarende van de financieringslast te beperken. Ook zijn er mogelijkheden om te krimpen in flexibele kosten. Voor nu is het nog te vroeg om te kunnen melden welke maatregelen voor ons het best passend zijn.

De grootste risico's lijken op dit moment waardedaling van activa, uitval van medewerkers, vertraging van bouw- en renovatietrajecten, betalingsproblematiek bij huurders, uitstel van onderhoud en langere leegstand van verhuurde eenheden. Maar dat lijken voorsnog geen factoren die kunnen leiden tot een bedreiging van de bedrijfscontinuïteit. Mede gelet op de toezeggingen van de Nederlandse overheid die heeft aangekondigd dat haar beleid erop gericht is de economische gevolgen van de crisis zoveel mogelijk te beperken. In hoofdstuk 8.4- Financieel perspectief 2020-2024 in dit jaarverslag zijn de verwachtingen voor de komende jaren beschreven zoals die waren voordat het coronavirus ons in de greep hield. Omdat de daadwerkelijke impact nog lastig in te schatten is, is ons financieel perspectief 2020-2024 ongewijzigd.

7.3 Organisatie

Organisatiestructuur

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 2019 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 78.

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 Woning, Wijk & Klant. Eric Markvoort is het eerste aanspreekpunt voor huurdersbelangenorganisaties en onderhoudt de bestuurlijke contacten met de wijkorganisaties.

De bestuursleden informeren elkaar voortdurend en tijdig over 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 2019

De bestuurders zijn verplicht om in de periode 2017-2019 minimaal 108 PE-punten te behalen. De bestuurders behaalden het volgende aantal PE-punten:

Naam bestuurder	Aantal behaalde PE-punten over 2017	Aantal behaalde PE-punten over 2018	Aantal behaalde PE-punten over 2019	Totaal aantal PE-punten over 2017-2019
Harry Rupert	61,5	29,0	34,0	124,5
Eric Markvoort	22,0	12,0	87,0	121,0

Welbions 100 jaar

2019 stond in het teken van het 10-jarig jubileum van Welbions en het 100-jarig jubileum van een voorganger van Welbions, Hengelosche Bouwvereniging. Het was daarom een jaar met een feestelijk tintje. Het hele jaar organiseerden we verschillende activiteiten en uitjes voor onze huurders. Zo was er 'Geef je buurt en boost' waarbij bewoners kleine en grote ideeën konden inzenden die een boost geven aan de straat, buurt of wijk. Welbionsmedewerkers staken met de actie 'Welbions in de wijk' hun handen uit de mouwen in Borne en Hengelo. Ook organiseerden we een reizende tentoonstelling om de ontwikkelingen van wijken in Hengelo en Borne en de corporatie in beeld te brengen. Samen met collega's, oud-collega's en stakeholders vierden we in november 2019 ons 100-jarig jubileum met een feest. In december hielpen medewerkers van Welbions bij het kerstdiner voor klanten van de Voedselbank Midden Twente en Humanitas vanuit Stichting Hét Kerstdiner. Het jubileumjaar sloten we af met het uitbrengen van een jubileumboek met verhalen uit 100 jaar sociale woningbouw.



‘Welbions dóór Ontwikkeling’

Om ons werk goed te kunnen doen in 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 aanpassingsvermogen 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 en een start waren voor Welbions dóór ontwikkeling.

In 2019 werkten drie werkgroepen binnen Welbions dóór ontwikkeling aan een aantal producten zoals: een voorstel tot een 1. organisatiestructuur, 2. een nieuw functieprofiel voor leidinggevenden en 3. hoofdlijnen voor een nieuw, verantwoord besluitvormingsproces.

Het project ‘Welbions dóór Ontwikkeling’ is in juni 2018 door de directie formeel in opdracht gegeven aan een projectteam bestaande uit drie personen die ieder een werkgroep voorzitten. In de werkgroepen zaten medewerkers die nauw betrokken zijn bij de onderwerpen. Daarnaast is er een medewerkerspanel opgericht met medewerkers vanuit alle verschillende teams. Dit panel gaf advies en diende als klankbordgroep voor de werkgroepen. De OR is tijdens het hele traject nauw betrokken geweest en ook alle medewerkers konden hun input geven tijdens verschillende sessies. Het resultaat is een aangepaste organisatiestructuur waarbij we met vijf afdelingen werken: Klant, Woning, Wijk, Bedrijfsvoering en Staf en daarbij gingen we van 12 naar 6 leidinggevenden: twee directeur-bestuurders en vier managers. De belangrijkste verandering bij de besluitvorming is dat het

nu de medewerkers - niet de managers - zijn die een besluit indienen bij de directie. De huurder zal van deze organisatieontwikkelingen zelf nauwelijks iets hebben meegekregen. Wel zijn we ervan overtuigd dat onze dienstverlening er beter van wordt. De eerste resultaten van de interne evaluatie laten zien dat we op de goede weg zitten. Het is goed om de organisatie af en toe goed tegen het licht te houden. Het maakt je scherp en alleen zo kunnen we ook in de toekomst blijven 'Doen wat nodig is'.

Strategisch Communicatieplan 2018 - 2022

Enkele highlights van de drie thema's uit het strategisch communicatieplan:

Zichtbaarheid Welbions: jaarverslag en jaarrekening 2018 en het jaaroverzicht 2018 maakten we in lijn met het ondernemingsplan. We startten een samenwerking met Borne Boeit om in Borne meer zichtbaar te zijn voor huurders en inwoners. Het hele jaar door werkten we aan jubileumactiviteiten, waaronder de Wijkdag op 13 juni, de actie Geef je buurt een boost en het jubileumboek. We organiseerden de Stakeholderbijeenkomst voor maatschappelijke partners met de naam 'Samen het verschil maken voor onze huurders' en we regelden een publicatie in Aedes magazine over het project KOMOP 2.0. Van augustus 2019 tot januari 2020 was er een stagiaire bij team Communicatie, een tweedejaars student Marketing en Communicatie aan het ROC van Twente. Zij ondersteunde het team bij de uitvoering van allerlei communicatieklussen.

Duurzaamheid: we bundelen allerlei informatie over duurzaamheid op www.welbions.nl/duurzaamheid. We dachten mee over communicatie voor de energietransitievisie van Borne en we ontwikkelden samen met gemeente Hengelo een communicatievisie voor Aardgasvrij De Nijverheid. We zorgden ervoor dat het project duurzame parkeerplaats en herstel van de Elsbeek enkele keren goede media-aandacht kreeg.

Communicatieve organisatie: we stuurden onze collega's wekelijks een schrijftip en we deden een schrijfquiz met alle medewerkers om het belang van heldere en begrijpelijke communicatie te herhalen. Ook deden we een evaluatie van Klantgericht schrijven via schrijfcoaches en managers.

7.4 Personele zaken

Arbo

De Arbo-commissie is in 2019 vier keer bij elkaar gekomen. Er is onder andere gesproken over BHV, duurzame inzetbaarheid, de verbouwing van de parkeerplaats en de RI&E (Risico Inventarisatie & Evaluatie). In 2019 vond er ook een brandoefening plaats.

Risico Inventarisatie en Evaluatie (RI&E)

In 2019 voerden wij een update van de RI&E uit, omdat we een interne verbouwing hebben gehad. Een RI&E is een inventarisatie van de gevaren binnen een bedrijf die betrekking hebben op de veiligheid, gezondheid en het welzijn van de mensen die er werken. Arbo Unie voerde dit onderzoek uit en de verbeterpunten die hieruit naar voren kwamen, zijn opgepakt.

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 2019 heeft Welbions € 110.000 geïnvesteerd in opleidingen.

Integriteitscode en Klokkenluidersregeling

In 2018 vernieuwden wij onze Integriteitscode en Klokkenluidersregeling. In 2019 maakten we van de Klokkenluidersregeling een infographic voor medewerkers. In deze infographic is in één oogopslag te zien welke stappen worden doorlopen en wat daarbij komt kijken.

Ziekteverzuim

Het totale ziekteverzuimcijfer (kortdurend en langdurend) in 2019 bedroeg 3,56% (2017: 4,47% 2018: 3,66%). Hiervan was langdurend ziekteverzuim 2,84% en kortdurend ziekteverzuim 0,71%. Het verzuim van 2018 is ten opzichte van 2019 nagenoeg gelijk gebleven.

Personeelsbestand

Op 31 december 2019 had Welbions 150 personeelsleden in dienst (135,9 fte). De formatieomvang is in 2019 licht gestegen in vergelijking met 2018. Dit komt door twee nieuwe functies op het gebied van duurzaamheid en langer zelfstandig wonen.

	2019	2018	2017	2016	2015
Aantal medewerkers	150 (135,9 fte)	148 (133,9 fte)	144 (131,9 fte)	146 (133,2 fte)	143 (130,4 fte)
Aantal fulltime medewerkers	102	102	103	105	106
Aantal parttime medewerkers	48	46	41	41	37
Aantal mannen	87	88	88	86	83
Aantal vrouwen	63	60	56	60	60

Personeelslasten

De personeelslasten bedroegen in 2019 € 9.994.000. In 2018 bedroegen de totale personeelskosten van Welbions € 9.522.000. 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 samen met 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

Op donderdag 13 december 2018 zijn er ondernemingsraad verkiezingen gehouden. In totaal waren er drie ondernemingsraadleden verkiesbaar. Daarnaast waren er nog vijf andere aanmeldingen. Uit alle acht verkiesbare medewerkers is een ondernemingsraad gekozen van zeven personen.

De eerste vergadering van de ondernemingsraad in de nieuwe samenstelling vond plaats op 15 januari 2019.

De samenstelling van de ondernemingsraad is als volgt:

Gerard Oude Vrielink	Voorzitter
Judith Horstink	Vicevoorzitter
Dzenana Halilovic	Lid
Gerbert Haarman	Lid
Rivka ten Berge	Lid
Roy Hoogstoevenbeld	Lid
Roy Mensink	Lid
Karin Olde Veldhuis	Ambtelijk secretaris

Commissies

Binnen de OR zijn de volgende commissies ingesteld:

Arbo commissie:	Gerbert Haarman en Roy Mensink
HRM commissie:	Rivka ten Berge, Roy Hoogstoevenbeld en Dzenana Halilovic
Communicatie/nieuwsbrief:	Judith Horstink is kartrekker; alle leden van de OR zorgen voor de nieuwsbrief

Vergaderingen

Overleg OR

In 2019 heeft de ondernemingsraad om de zes weken een formeel OR overleg gehad waarvan notulen worden gemaakt. Deze overleggen waren op 15 januari, 5 maart, 16 april, 28 mei, 9 juli, 20 augustus, 1 oktober, 12 november en 17 december.

Ook heeft de ondernemingsraad elke zes weken een kort informeel OR overleg om de lopende zaken te bespreken. Van deze korte informele overleggen werd een actielijst gemaakt. De overleggen waren op 12 februari, 26 maart, 7 mei, 18 juni, 30 juli, 10 september, 22 oktober en 3 december.

Overleg OR en Bestuur

In 2019 is er acht keer een overleg geweest tussen de ondernemingsraad en het bestuur. De overleggen vonden plaats op 29 januari, 12 maart, 23 april, 4 juni, 16 juli, 27 augustus, 8 oktober en 19 november 2019. Voorafgaand aan elk overleg was er met de directie een gesprek om de agenda vast te stellen.

Overleg OR en Raad van Commissarissen

In 2019 waren er twee overleggen tussen de ondernemingsraad en de Raad van Commissarissen; op 25 februari en 14 oktober 2019.

Overleg Klankbordgroep

Begin 2017 is er binnen Welbions een klankbordgroep aangesteld. De klankbordgroep bestaat uit 13 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 heeft vier keer plaatsgevonden in 2019, namelijk op 21 januari, 28 februari, 24 juni en 7 november. Het overleg op 28 februari was een extra ingelast overleg over het voorgenomen advies Welbions dóórontwikkeling.

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 Sint 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 2019 drie keer vergaderd, namelijk op 31 januari bij WBO Wonen in Oldenzaal, op 4 april bij Sint Joseph Almelo en op 3 oktober bij Ons Huis in Enschede.

Advies- en instemmingsaanvragen

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 heeft op 15 januari 2019 aan de directie bericht gegeven dat zij niet instemt met het verzoek. De OR ziet geen aanleiding en noodzaak tot het aanpassen van de procedure.

Adviesaanvraag Welbions door ontwikkeling

Op 5 februari 2019 kreeg de ondernemingsraad de adviesaanvraag over de doorontwikkeling van Welbions. Op 21 februari 2019 is deze aanvraag op een aantal punten gewijzigd, aangevuld met het organogram en opnieuw aan de OR voorgelegd. De aanvraag is daarna nog aangevuld met het functieprofiel van de senior specialist. Deze is op 5 maart aangepast en als definitieve omschrijving aangeboden. De ondernemingsraad heeft op 6 maart hierover een schriftelijk advies uitgebracht en daarin een aantal aandachtspunten benoemd op de onderdelen Processen, HRM en Besluitvorming.

Instemming nieuwe Klokkenluidersregeling

De ondernemingsraad heeft op 17 januari 2019 het instemmingsverzoek ontvangen over de nieuwe Klokkenluidersregeling. Op 10 april 2019 heeft de ondernemingsraad hierover schriftelijk een positief advies uitgebracht. Het advies is gebaseerd op het document "Klokkenluidersregeling Welbions d.d. 25-09-2018".

Instemming RI&E rapportage (Risico Inventarisatie & Evaluatie)

Op 25 juli 2019 heeft de ondernemingsraad het instemmingsverzoek ontvangen over RI&E rapportage en de uitvoering hiervan. Door de vakantieperiode is het verzoek even blijven liggen. De ondernemingsraad heeft op 28 augustus 2019 schriftelijk een positief advies uitgebracht.

Besproken onderwerpen

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

- Installatie nieuwe OR-leden en taakverdeling binnen de OR
- Welbions door ontwikkeling en evaluatie
- Klokkenluidersregeling
- Vacature en selectieprocedure RvC-lid
- Werkkostenregeling 2018
- Arbo jaarplan 2019
- Huurverhoging per 1 juli 2019
- Oordeelsbrieven Aw en WSW en overzicht aandachtspunten Aw, WSW en KPMG
- Activiteiten 100 jaar Welbions
- Uitkomsten "SurveyMonkey" enquête t.b.v. evaluatie HRM-cyclus
- Verslag externe en interne vertrouwenspersoon 2018
- Uitbreiding camera's hal / entree kantoor Hengelo
- Jaarrekening en jaarverslag Welbions 2018
- Accountantsverslag KPMG 2018
- AVG (Algemene Verordening Gegevensbescherming)
- Kaderbrief 2020

- Risico Inventarisatie & Evaluatie (RI&E)
- HR-visie – update
- Verplichte snipperdagen 2020
- Onderhandelingsresultaat Cao Woondiensten 2019 – 2020
- Parkeerplaats Welbions Hengelo
- Aedes Benchmark 2019 Welbions
- Indicatieve Bestedingsruimte Woningcorporaties (IBW) 2019
- Jaarverslag Ookbions 2018
- Managementrapportages

Opleiding

In 2019 volgden de leden van de ondernemingsraad de volgende vier trainingen.

5 februari 2019

Deze eerste training was bedoeld om een goede basis te leggen voor het functioneren van de OR in de nieuwe samenstelling. Voor de nieuwe leden is het van belang dat zij ook de kennis hebben van de wettelijke rechten van de OR. Ook was de veranderde samenstelling aanleiding om te kijken naar de werkwijze van de OR en de taakverdeling. Deze opleidingsdag vond plaats bij Academy4OR in Hengelo, onderdeel van ExplainiT en werd verzorgd door Berry van de Wal.

14 mei 2019

Op 14 mei was er een trainingsdag georganiseerd voor de leden van het Platform OR. De training vond plaats bij Van der Valk in Hengelo en werd verzorgd door SBI Formaat. De volgende thema's werden behandeld: de WOR, strategische personeelsplanning en personeelsplan, functie-indeling en loonschalen en het loopbaan ontwikkelingsplan.

10 september 2019

Deze dag stond in het teken van 'Financiën voor OR-leden' en was een in-company training bij Welbions. De OR wilde graag meer inzicht krijgen in het financiële reilen en zeilen bij Welbions. Naast de OR-leden konden ook een aantal collega's die interesse hadden deelnemen. De training werd gegeven door Alfred Landmeter van FBTA Landmeter.

26 november 2019

De training op deze dag werd gehouden bij Academy4OR en gegeven door Berry van de Wal. Het was een maatwerktraining waarbij de volgende onderwerpen aan bod kwamen: Welbions door ontwikkeling, de invloed van de ondernemingsraad op processen en persoonlijk leiderschap.

Informatie achterban

Via intranet wordt de achterban geïnformeerd over de besproken onderwerpen. In 2019 zijn zes nieuwsbrieven op intranet gepubliceerd, namelijk in de maanden maart, april, juni, juli, oktober en december. 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

Inkoop

In 2019 rondde we meerdere inkooptrajecten succesvol af. Zo'n traject doorlopen we aan de hand van het vastgestelde Tactisch Inkoop Proces. Naast de inkoop ligt de focus op het Contract en LeveranciersManagement. Ook dit doen we via een standaard proces, gericht op het realiseren van de resultaten, samen met onze contractpartners. De interne audit is vervolgens de toets op het naleven van wettelijke kaders en interne afspraken. Met deze werkwijze verbeteren we continu de kwaliteit en efficiëntie van de genoemde processen. Ook realiseren we een kostenbesparing die we voor een deel via de servicekosten doorberekenen aan onze huurders in wooncomplexen. Zo dragen we door een efficiënte bedrijfsvoering bij aan een hogere klanttevredenheid.

We actualiseerden onze Algemene Inkoopvoorwaarden op basis van de Algemene Inkoopvoorwaarden van Aedes. De update was nodig omdat de bestaande voorwaarden onvoldoende aansloten op de AVG en teveel gefocust waren op aannemers. De inkoopvoorwaarden staan op www.welbions.nl/samenwerken.

In het najaar startten we met het actualiseren van het bestaande inkoopbeleid 2016-2019. Thema's die daarbij aan bod komen zijn bijvoorbeeld (Europese) aanbesteding en de regierol van Welbions bij opdrachtgeverschap. Interessante strategische thema's waarover we volop in discussie zijn en die we uitwerken. Dit resulteert begin 2020 in het inkoopbeleid 2020-2023.

Enkele voorbeelden van inkooptrajecten lichten we hieronder toe.

CNS BI Management & Informatie

Met de CNS BI-oplossing (business intelligence) beschikt Welbions over een rapportageplatform waarbij gegevens uit verschillende bronnen worden omgezet in informatie. Zo kunnen medewerkers op het Strategisch Dashbord altijd actuele informatie op strategisch, tactisch en operationeel niveau inzien. Ook kan er op ieder moment een analyse worden gedaan op basis van verschillende data.

Woningnet

Woningnet is een IT-organisatie die eigendom is van een groot aantal woningcorporaties. Woningnet levert vooral diensten voor het bemiddelen van (sociale) woonruimte. Door vernieuwing van de dienstverlening was het noodzakelijk om ook de contractafspraken te vernieuwen. Samen met afgevaardigden van zeven andere woningcorporaties nam Welbions deel aan een werkgroep om tot een nieuwe overeenkomst te komen.

Airhome ventilatieonderhoud

Met Airhome is een meerjaren-overeenkomst gesloten voor het schoonmaken en onderhouden van de mechanische ventilatiesystemen in de woningen van Welbions.

Cyclomedia Street Smart

Street Smart van Cyclomedia is een webapplicatie waarmee we ons vastgoed vanachter de computer kunnen bekijken. Het pakket biedt duidelijke en actuele foto's van ons bezit. Daardoor kunnen we bijvoorbeeld vragen over een woning of straat beantwoorden zonder er naar toe te gaan. Dit levert tijdwinst op. Ook kunnen we foto's van ons bezit maken voor bijvoorbeeld een advertentie op Woningnet.

M-Files

Door de AVG moeten we onder meer historische data bewaren en voorzien van bewaartermijnen. Met de overeenkomst met M-Files hebben we de oplossing gevonden om op een eenvoudige manier data uit het verleden te kunnen raadplegen.

Geas Energiewacht

Geas Energiewacht verzorgt voor Welbions het preventief en correctief onderhoud van individuele en collectieve cv-installaties. Op 28 februari 2019 eindigde de bestaande overeenkomst met Geas Energiewacht. We besloten een nieuwe overeenkomst te sluiten voor 4 jaar, met daarna een stilzwijgende verlenging van telkens één jaar.

Informatisering & Automatisering (I&A)

Dit jaar ronden we verschillende projecten af die de dienstverlening naar de klant verbeteren, informatie beschikbaar stellen voor sturing en verantwoording en waardoor Welbions bedrijfsrisico's beter kan beheersen. Hieronder staan enkele projectresultaten die hieraan bijdragen.

Beheersing bedrijfsrisico's

- Informatiebeveiliging; de organisatie voor informatiebeveiliging is ingericht. Een regiegroep is verantwoordelijk voor informatiebeveiliging en we benoemden de privacy officer en security officer. In 2019 stelden we het informatiebeleid vast voor vier jaar. In 2019 richtten we ons vooral op het opzetten van die organisatie en op de bewustwording van dit thema bij collega's. De privacy officer ontving twee meldingen van een datalek. De omvang van deze lekken is zeer beperkt, in beide gevallen betreft het één huurder. Volgens de regelgeving zijn beide lekken gemeld bij de Autoriteit Persoonsgegevens (AP).
- Autorisaties; alle medewerkers hebben nu de juiste rechten binnen het primair systeem Dynamics Empire op basis van rollen. Belangrijk is dat naast de inrichting ook het beheer van deze rollen is geformaliseerd.
- Techniek; de infrastructuur van Welbions is nu volledig gecentraliseerd. Dat betekent dat de informatie van Welbions op twee locaties in Hengelo is opgeslagen. De tendens is overigens dat steeds meer systemen in de Cloud worden afgenomen. Welbions is nu voorbereid op deze ontwikkeling. Het systeem presteert nu veel stabiel en sneller en er zijn twee gescheiden netwerkverbindingen gemaakt.
- Back-up & recovery; het beleid en de procedures zijn vastgesteld. In november is een recovery test uitgevoerd en deze was succesvol.

Dienstverlening

- KCC (klant contact centrum); dankzij de module 'Zaken en taken' is de medewerker van Welbions altijd up-to-date met zijn/haar eigen taken én die van het team. Je wijst eenvoudig taken toe of neemt ze over. Dankzij track en trace en het berichtensysteem is iedereen binnen het team op de hoogte van de status van een zaak. Bovendien heeft de medewerker alle informatie bij de hand over de huurder en de woning zodat vragen beantwoord kunnen worden en we afspraken na kunnen komen.
- Woningnet; de woningzoekenden hebben nu de mogelijkheid gebruik te maken van mobiele devices zoals computer, tablet of telefoon. Woningnet past zich aan naar de keuze van de gebruiker.

Informatie beschikbaar

- Business intelligence; de informatievoorziening was bij Welbions zeer versnipperd georganiseerd. Dat kwam niet ten goede aan de betrouwbaarheid en efficiënte verwerking van data en informatie. In 2019 is een onderzoek afgerond naar de strategische en operationele informatiebehoefte. Samen met een externe leverancier zijn eenduidige gegevensdefinities opgesteld en is een managementinformatie systeem ingericht. In januari 2020 gaat het systeem live.

Tenslotte heeft Welbions behoefte aan een actueel I&A beleid en betrouwbare data. Dat zijn thema's die aan het einde van 2019 zijn opgepakt en een vervolg moeten krijgen in 2020.

8.2 Financieel beleid

Naast het maatschappelijk kader kent Welbions 2 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 o.a. 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 2019

Jaarresultaat

Het financieel resultaat over 2019 is € 76,1 miljoen positief tegenover € 21,8 miljoen positief over 2018 (na verwerking stelselwijziging). Het resultaat wordt hieronder nader gespecificeerd (* 1,0 miljoen):

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Netto resultaat exploitatie vastgoed	€ 35,6	€ 35,2
Waardeverandering vastgoedportefeuille	€ 54,9	€ 9,2
Financiering	-/- € 18,5	-/- € 18,9
Verkopen	€ 3,8	€ 1,9
Overig	-/-€ 4,8	-/- € 5,3
Belastingen (VPB)	€ 5,1	-/-€ 0,3
TOTAAL	€ 76,1	€ 21,8

Het financieel resultaat wordt sterk beïnvloed door de waardeveranderingen in de marktwaarde van de vastgoedportefeuille ad € 54,9 miljoen positief (2018 € 9,2 miljoen positief).

De waardeveranderingen bestaan voor een bedrag van € 93,3 uit stijging van de marktwaarde van het bestaand bezit. Hiertegenover staan negatieve waardeveranderingen van projecten in ontwikkeling, woningverbetering- en nieuwbouwprojecten, tot een bedrag van negatief € 38,9 miljoen. De overige waardeveranderingen zijn positief € 0,5.

Kasstroomen

Naast het resultaat is het voor Welbions belangrijk om inzicht te hebben in de ontwikkeling van de kasstroom. 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 2019	Begroting 2019	Realisatie 2018
Kasstroom uit operationele activiteiten	10.510	8.063	12.735
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-40.785	-48.549	-6.237
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	21.650	36.331	-5.124
Mutatie liquide middelen	8.625	-4.155	1.374

De kasstroom uit operationele activiteiten zijn ten opzichte van de begroting 2019 € 2,4 miljoen positiever. Dit wordt hoofdzakelijk veroorzaakt door lagere uitgaven aan planmatig onderhoud als gevolg van uitstel naar 2020.

De kasstroom uit (des)investeringen is ten opzichte van de begroting 2019 per saldo 7,8 miljoen lager. Door lagere uitgaven duurzaamheid zijn de investeringsactiviteiten ruim € 3,5 miljoen lager dan begroot, daarnaast is de ingaande kasstroom verkopen € 4,3 miljoen hoger dan begroot, dit is het gevolg van meer grondverkoop.

In 2019 is voor € 40 miljoen aan nieuwe leningen aangetrokken terwijl in de begroting 2019 rekening gehouden werd met € 59,7 miljoen aan nieuwe leningen.

Financiële sturing op kasstroomen.

Het jaarresultaat wordt naast de kasstroomen beïnvloed door de jaarlijkse waardeinstijging of -daling van het vastgoed.

De financiële sturing van Welbions is vooral gericht op het beheersen van de kasstroom om 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).

De kasstroomen zijn dus leidend. In de gesprekken met alle stakeholders (Ookbions, gemeente, gemeenteraad, etc.) is het zogenaamde populaire jaarverslag toegelicht. Deze is beschikbaar op de website van Welbions.

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde

Het jaar 2019 kenmerkt zich door een wederom sterk aangetrokken woningmarkt ten opzichte van 2018. Zowel in de koop- als huurmarkt blijft een toenemende interesse bestaan. Voor de woningportefeuille van Welbions heeft dit tot een stijging van de marktwaarde gezorgd. De totale waarde van de woningportefeuille in exploitatie is met € 108 miljoen gegroeid naar een waarde van € 1.643 miljoen. Dit betreft een waardegroei van 7,0%.

Hieronder worden op hoofdlijnen de grootste mutaties in de waardeontwikkeling nader toegelicht. De positieve waardeontwikkeling is onder andere het gevolg van een verder aangetrokken koopmarkt, waarin de toegenomen vraag en krapte resulteren in een leegwaarde groei van circa € 52,8 miljoen. De lage rentestand is hier een medebepalende factor in. Ook de disconteringsvoet en de exit yield zijn bepalende factoren in de ontwikkeling van de marktwaarde. De gemiddelde disconteringsvoet bedraagt in 2019 7,13% en is hiermee met gemiddeld 0,24% gedaald ten opzichte van 2018 (7,37%); dit heeft een positief effect op de marktwaarde van € 27,6 miljoen. Daarnaast is de gemiddelde exit yield in 2019 met ongeveer 0,1% gedaald ten opzichte van 2018; het effect van deze parameter heeft een stijging van de marktwaarde ad € 15,7 miljoen tot gevolg.

Een verdere specificatie is opgenomen in de toelichting op de balans.

De marktwaarde van het DAEB vastgoed bedraagt € 1.534 miljoen (2018: € 1.428) en van het Niet-DAEB vastgoed € 109 mln. (2018: € 107 mln.). De totale marktwaarde ultimo 2019 bedraagt € 1.643 mln. (2018: € 1.535). De marktwaarde is berekend op basis van het handboek Full versie.

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 m.i.v. het jaarverslag 2018 de beleidswaarde in plaats van de bedrijfswaarde in de toelichting van de jaarrekening. In het bestuursverslag wordt een 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 2019 is een overgangsjaar naar een definitief normenkader. De uitkomsten van de beleidswaarde in het jaarverslag 2018 van alle corporaties heeft voor de Aw en WSW als input gediend om een definitieve sectornorm voor financiële kengetallen vast te stellen. WSW en de Aw hebben aangegeven begin 2020 met nieuwe normeringen te komen. Voor 2019 bleef de voorlopige norm voor de LTV 75% 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 bepaalt. De borgingsruimte wordt in deze overgangsfase dan ook o.b.v. een bredere analyse van de financiële positie van de individuele corporatie bepaald.

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

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

De externe toezichthouder heeft besloten nadere invulling te geven aan het begrip beleidswaarde. Mogelijke onzekerheden in de uitgangspunten die samenhangen met de verdere ontwikkeling van dit waardebegrip hebben geleid tot aanpassingen in meer of mindere mate in de beleidswaarde. Dit wordt veroorzaakt door de volgende aanpassingen:

- Aanpassing van de huurstijgingsparameter: bij bepaling van de beleidswaarde is de (bij mutatie van de woning te realiseren) markthuur aangepast naar de streefhuur. Deze is gebaseerd op een schatting door Welbions van de nieuwe huur bij mutatie mede rekening houdend met wettelijke bepalingen zoals passend toewijzen, prestatieafspraken en afspraken met de huurdersvereniging over huursomstijging en de huursom. In de praktijk kunnen de huurstijging, de streefhuur en de huursom afwijken van de uitgangspunten in de beleidswaarde vanwege onder andere afwijkingen in de mutatiegraad en de dan geldende kaders voor het passend toewijzen en het huursombeleid.
- Zoals eerder uiteengezet is de beleidswaarde afgeleid van de marktwaarde, door middel van het doorvoeren van een aantal beleidswaarde specifieke correcties als afslag op de marktwaarde. De disconteringsvoet is gebaseerd op de disconteringsvoet behorend bij het doorexploiteerscenario van de marktwaarde. Een toegesneden disconteringsvoet voor de beleidswaarde kan theoretisch mogelijk lager zijn als gevolg van een lager risicoprofiel (samenhangend met lagere huren en hogere kwaliteit onderhoud) en daarmee een positief

effect hebben op de beleidswaarde. Doordat de disconteringsvoet bij doorexploitatie meer betekenis heeft gekregen krijgt de bepaling van deze disconteringsvoet meer aandacht. Het is denkbaar dat hierdoor de disconteringsvoet de komende jaren nog verder aangepast zal worden.

- 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 € 697 miljoen (2018: € 651 miljoen). Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2019 bestaat uit de volgende onderdelen:

<i>In miljoenen euro's</i>	2019	2018
Marktwaarde verhuurde staat	1.643	1.535
<i>Beschikbaarheid (doorexploiteren)</i>	-27	-301
<i>Betaalbaarheid (huren)</i>	-408	-243
<i>Kwaliteit (onderhoud)</i>	-261	-131
<i>Beheer (beheerkosten)</i>	-1	+25
Subtotaal afslagen	-697	-650
Beleidswaarde	946	884

Dit impliceert dat circa 60% (2018: circa 60%) 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.

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

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

1. **Beschikbaarheid:** Voor het gehele bezit is uitgegaan van het scenario 'doorexploiteren' (in plaats van de hoogste van 'doorexploiteren' en 'uitponden'). Welbions zorgt dat voldoende woningen beschikbaar zijn voor haar doelgroep. De omvang van de sociale woningvoorraad is afgestemd met de gemeentes. Hierdoor is de mogelijkheid van het structureel verkopen, zoals in de marktwaarde uitgangspunt is, niet mogelijk.
2. **Betaalbaarheid:** De huurprijs wordt bij mutatie of harmonisatie maximaal verhoogd tot de bestuurlijk vastgestelde streefhuur in plaats van de markthuur, die jaarlijks met prijsinflatie wordt verhoogd. Om voldoende woningen betaalbaar te houden en qua toewijzing aan de wettelijke vereisten te voldoen, is de maximaal te vragen huur begrensd en valt in de meeste situaties lager uit dan de markthuur, die jaarlijks boveninflatoir wordt verhoogd.

3. Kwaliteit: Het onderhoud is vervangen door een nominale eigen onderhoudsnorm.
Voor het op de lange termijn beschikbaar houden van voldoende woningen, voert Welbions een onderhoudsbeleid wat hierop is gericht.
4. Beheer: De beheerskosten uit de DCF-berekening zijn vervangen door een eigen beheernorm die aansluit met de jaarlijkse werkelijke uitgaven voor beheer in de 15-jaars DCF periode.

In 2019 zijn er aanvullende richtlijnen vanuit Aw/WSW gekomen voor de berekening van de onderhouds- en beheerlasten in de beleidswaarde. Dit heeft binnen Welbions niet tot materiële wijzigingen in de berekening geleid.

Financiële positie Welbions per 31-12-2019

De financiële positie ultimo 2019 kan als volgt worden samengevat:

	2019	2018
Eigen vermogen (* € 1.000)	1.144.530	1.068.466
Balanstotaal (* € 1.000)	1.717.530	1.619.990
Leningen (* € 1.000)	506.564	484.913
ICR DAEB (rentedekkingsgraad)	1,47	1,56
Loan to Value DAEB (o.b.v. beleidswaarde)	59,5	60,8
Solvabiliteit DAEB o.b.v. marktwaarde	43,9	43,1
Dekkingsratio DAEB marktwaarde	33,0	34,0

8.4 Financieel perspectief 2020-2024

Duurzaamheid

De belangrijkste wijziging in het beleid van Welbions is het thema duurzaamheid. In de begroting 2020-2024 zijn generieke duurzaamheidsmaatregelen opgenomen in de reguliere begrotingsposten. Denk hierbij aan de investeringen in nieuwbouw en levensduurverlenging en ook in het reguliere onderhoud. Daarnaast zijn investeringen opgenomen met betrekking tot de aanleg van warmtenet (energietransitie) en structurele investeringen bij groot onderhoud.

Duurzaamheid	2020	2021	2022	2023	2024	Totaal 2020-2024
Verbeteringen met exploitatieverlenging	460	647	898	513	585	3.103
Duurzaamheidsmaatregelen bij groot onderhoud	1.672	5.654	5.433	2.174	2.169	17.102
Individuele Energetische maatregelen	2.082	1.915	1.719	2.004	1.940	9.660
Energietransitie	0	0	3.465	3.142	2.519	9.126
Duurzaamheidsprojecten (pilotprojecten t.l.v. exploitatie)	760	161	165	169	173	1.428
Totaal	4.974	8.377	11.680	8.002	7.386	40.419

De uitvoering van de duurzaamheidsmaatregelen is afhankelijk van de samenwerking met externe partijen en de deelname van de huurders.

De financiële continuïteit Welbions is geborgd

In maart 2020 is de impact van COVID-19 op Nederland en de rest van de wereld enorm geworden. Op dit moment is het lastig een gedetailleerde impactanalyse te maken voor Welbions. Wel achten wij de continuïteitsveronderstelling voor de jaarrekening passend. Gezien ons bedrijfsmodel liggen

continuïteitsproblemen niet direct voor de hand. De huurstromen zijn omvangrijk en goed gespreid. Het onroerend goed is normaal gesproken courant en waardevast en de financiële ratio's zijn goed en bieden de vereiste veiligheidsbuffers. Zo nodig kan getemporiseerd worden in onderhouds- en investeringsuitgaven om de uitgaande kasstroom en verzwaring van de financieringslast te beperken. Ook zijn er mogelijkheden om te krimpen in flexibele kosten. Voor nu is het nog te vroeg om te kunnen melden welke maatregelen voor ons het best passend zijn. De door ons ingenomen schattingen in de jaarrekening achten wij nog steeds passend.

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 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 MJB2020. Welbions voldoet aan alle normen, zowel aan de ratio's van de Aw en het WSW als de intern vastgestelde norm.

De afwijkende interne norm is bedoeld voor het opvangen van zowel interne als externe risico's. Denk hierbij aan economische, politieke en fiscale wijzigingen. De afgelopen jaren is de sector een aantal keren verrast door bijvoorbeeld heffingen, belastingen, afwijkende kostenstijgingen en wijzigingen in het beoordelingskader.

In de volgende tabel zijn de ratio's DAEB ultimo 2024 opgenomen.

Kritische grenswaarde DAEB	Normen Aw/WSW	Kader Welbions	MJB2020
Kasstroom (ICR),	>1,4	>1,6	2,39
Loan to Value o.b.v. beleidswaarde ultimo vijfde jaar	<75%	<70%	65,4%
Solvabiliteit o.b.v. beleidswaarde ultimo	>20%	>25%	38,6%
Dekkingsratio (marktwaarde)	<70%	<70%	35,2%

ICR

De ICR is een ratio die aangeeft in hoeverre Welbions in staat is haar verplichtingen op korte termijn te voldoen.

Loan to Value (LTV)

De LTV is een risico indicator voor de borgingsinstantie (WSW). Het geeft de verhouding aan tussen de leningen en de beleidswaarde.

Solvabiliteit op basis van beleidswaarde

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

Dekkingsratio

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

Wijziging kaders Aw en WSW

In 2018 zijn Aw/WSW gezamenlijk met belangrijke stakeholders zoals woningcorporaties en gemeenten gestart met het strategisch programma. Dit programma is er voor bedoeld om het borgstelsel te verstevigen en het mogelijk te blijven maken dat corporaties tegen zo laag mogelijke kosten financierbaar zijn.

Onderdelen van dit programma zijn bijvoorbeeld:

- Zekerheden en borgstelling WSW, woningcorporaties en gemeenten
- Wijziging obligoheffing en - lening woningcorporaties
- Financiële kaders zoals LTV en ICR
- Reglement van deelneming

Het proces van dit strategisch programma zit in de eindfase. De verwachting is dat Aw/WSW in de zomer 2020 hierover een besluit nemen. Dan is het programma ook van kracht. De effecten, organisatorisch en risico/financieel, van dit programma zijn nog niet uitgewerkt in de MJB2020.

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 2019 is voor een bedrag van € 40,0 miljoen externe financiering aangetrokken. Er is een bedrag van € 18,3 miljoen afgelost. De totale restantschuld is gestegen van € 485 miljoen naar € 507 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 en 2019 niet van toepassing)

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

Financieringsbehoefte 2020-2024

De schuldenpositie van Welbions stijgt met bijna € 62 miljoen van ultimo 2019 € 507 miljoen naar € 568 miljoen ultimo 2024. De financieringsbehoefte 2020-2024 bestaat uit investeringen in nieuwbouw, verbeteringen, duurzaamheid en activa ten dienste van de exploitatie voor een totaal bedrag € 232 miljoen. Hier tegenover staan de verkopen ad € 66 miljoen en het saldo van de operationele kasstroom 2020-2024 ad € 104 miljoen.

Per saldo resulteert dit in een financieringsbehoefte van € 62 miljoen.

De langere termijn financiële planning, gebaseerd op de portefeuillestrategie, laat zien dat de operationele kasstroom zich stabiliseert op een niveau van gemiddeld € 23 miljoen en de investeringen op een niveau van € 49 miljoen. De belangrijke ratio LTV blijft daarmee structureel onder de 70%. De LTV past daarmee binnen de afgesproken financiële kaders.

8.6 Wet- en regelgeving en extern toezicht

Woningwet (financieel)

In 2019 zijn geen fundamentele wijzigingen doorgevoerd in de woningwet.

Extern toezicht (financieel)

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

Op 10 december 2019 ontving Welbions de integrale oordeelsbrief 2019 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 een verdiepende beoordeling of het doen van interventies. Wel is er een afspraak gemaakt om in 2020 de ervaringen te bespreken over de wijziging binnen de topstructuur. Op 27 november 2019 kreeg Welbions de 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 31 januari 2020 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 2020. De interesse van WSW ligt in 2020 op de verdere ontwikkeling van het duurzaamheidsbeleid van Welbions.

Op 7 mei 2019 heeft Welbions een borgingsplafond voor de periode 2019 tot en met 2021 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 binnen de wettelijke kaders en mogelijkheden. Daarbij zoekt Welbions de samenwerking op met de fiscus over het inzetten van de beschikbare wettelijke fiscale instrumenten.

Fiscale meerjarenbegroting

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 2023 daadwerkelijk VPB moet gaan betalen. Dat loopt al snel op naar een bedrag van ruim 4 miljoen euro per jaar. Naast de verhuurdersheffing 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 2019 zijn drie 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 en het afschrijvingspotentieel.

Nieuwe regelgeving vanaf 1 januari 2019

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. Het effect is een extra VPB last die oploopt tot een bedrag van € 1,5 miljoen per jaar.

Met ingang van 1 januari 2019 is de per saldo verschuldigde rente niet meer in aftrek 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 instellingen 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 (denk aan het uitbetalen van het honorarium aan de bestuurders en de leden van de RvC). 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 2018 geeft de meest actuele informatie. Het geplaatst en gestort kapitaal bedraagt € 4.491.000, verdeeld in 501.131 aandelen. Het percentage kapitaaldeelname van Stichting Welbions bedraagt 0,2% Actuele informatie is ultimo mei 2020 beschikbaar op de website van Woningnet.

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

B- Verslag van de Raad van Commissarissen

Voorwoord

In 2019 vierden we 100 jaar Welbions! Met toewijding is de afgelopen honderd jaar door Welbions en haar rechtsvoorgangers gewerkt aan sociale huisvesting in Borne en Hengelo. De RvC is trots op alles wat in die periode voor onze huurders bereikt is, en wil iedereen die daar een bijdrage aan geleverd heeft binnen en buiten de organisatie, daarvoor hartelijk danken. Welbions staat als een huis, een goed fundament om ook in de komende honderd jaar aan onze belangrijke maatschappelijke opgave te kunnen werken!

Het jaar 2019 was ook in andere opzichten een goed jaar voor Welbions. We kunnen constateren dat de uitvoering van het ondernemersplan 'Doen wat nodig is' op koers ligt. In 2019 is het project voor de doorontwikkeling van de Welbions organisatie afgerond. De RvC is tevreden over hoe het proces is verlopen en over de resultaten die de organisatieverandering oplevert en heeft bewondering voor de manier waarop medewerkers, management en bestuur hier invulling aan geven.

In dit jaarverslag van de RvC leggen wij maatschappelijk verantwoording af over de wijze waarop wij onze rollen als toezichthouder, werkgever en adviseur in 2019 hebben uitgevoerd. Om onze toezichthoudende taak verder te versterken, hebben wij speerpunten geformuleerd voor het toezicht: gevolgen van het gevoerde beleid voor huurders nu en in de toekomst, organisatieontwikkeling, strategisch portefeuillebeleid, assetmanagement, ICT/data-beleid en communicatiestrategie. De RvC zal jaarlijks evalueren of de lijst met speerpunten aanpassing behoeft.

Per 31 december 2019 hebben wij afscheid genomen van onze voorzitter Herman Grootelaar, vanwege het bereiken van het einde van zijn zittingstermijn volgens het vastgestelde rooster van aftreden. Herman heeft het voorzitterschap op een plezierige, professionele en betrokken wijze ingevuld. Ook was hij lid van de remuneratiecommissie. We spreken onze grote dank uit voor de bijdrage die hij heeft geleverd aan de resultaten en ontwikkeling van Welbions, waaronder de succesvol verlopen fusie tussen Welbions Hengelo en Woonbeheer Borne in 2015. Per 1 januari 2020 is John van der Vegt benoemd als voorzitter van de RvC van Welbions. Wij zijn blij met de komst van John, en wensen hem een goede en plezierige periode bij Welbions toe.

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.

Martin Verbeek
vice-voorzitter Raad van Commissarissen
Hengelo, 12 mei 2020

9.1 Over besturen en toezichthouden

9.1.1 Governancestructuur

Welbions heeft haar governancestructuur ingericht volgens het tweelagenbestuursmodel. Er is een Raad van Commissarissen (RvC) en een bestuur. De RvC bestond op 31 december 2019 uit zes leden en één commissaris in opleiding. Het bestuur bestaat uit een bestuursvoorzitter en een directeur-bestuurder.

Raad van Commissarissen

De RvC houdt toezicht op het beleid van het bestuur en de algemene gang van zaken binnen Welbions. De raad adviseert het bestuur gevraagd en ongevraagd, is verantwoordelijk voor de benoeming (en eventuele schorsing of ontslag) van de bestuurders en stelt hun beoordeling en arbeidsvoorwaarden vast. Ook geeft de RvC de accountant opdracht voor de controle van de jaarstukken. Bij de vervulling van hun taak richten de commissarissen zich naar het belang van: Welbions, het maatschappelijke belang en de belanghebbenden. De RvC handelt op basis van de bevoegdheden die in de statuten zijn omschreven. De werkwijze van de raad is beschreven in het reglement van de RvC.

Bestuur

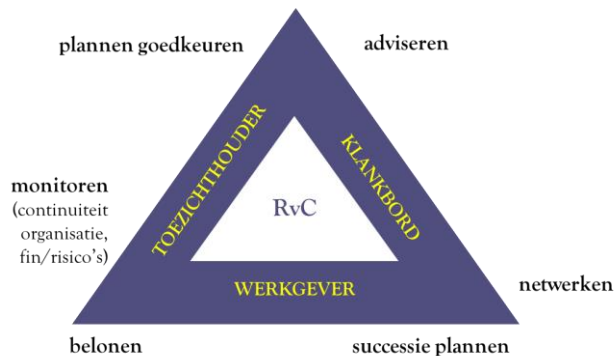
Het bestuur bestuurt de stichting en is verantwoordelijk voor de naleving van alle relevante wet- en regelgeving. Ook is het bestuur verantwoordelijk voor de realisatie van de doelstellingen, de strategie, de financiering, het beleid en de daaruit voortvloeiende resultaten. Hierover legt het bestuur verantwoording af aan de RvC en levert ons op tijd de noodzakelijke gegevens aan om de toezichtstaak goed te kunnen vervullen. Bij de vervulling van zijn taak en bevoegdheden richt het bestuur zich op het doel en het belang van de stichting. Dit doet het bestuur in het licht van zijn volkshuisvestelijke en maatschappelijke doelstelling. Daarvoor weegt het bestuur de belangen van de direct betrokkenen van de stichting af.

Het bestuur is verantwoordelijk voor het beheersen van de risico's die zijn verbonden aan de activiteiten van Welbions. Hiervoor heeft het een intern risicobeheersings- en controlesysteem ontwikkeld en geïmplementeerd. Dit systeem wordt onderhouden door het bestuur en besproken met de RvC en de auditcommissie. De taken en bevoegdheden van het bestuur zijn in de statuten beschreven. Een nadere uitwerking hiervan staat in het bestuursreglement. Voor een aantal (materiële) besluiten van het bestuur is voorafgaande goedkeuring van de RvC nodig.

9.1.2 Onze visie op toezicht en toetsing

Toezichtvisie/toezichtkader

Wij beschikken 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 en rollen. Zoals weergegeven in onderstaand schema heeft de RvC drie rollen (werkgever, toezichthouder en klankbord).



Voor de uitvoering van onze taak vinden wij het van belang om voldoende kennis te hebben van wat er leeft onder de in- en externe stakeholders van Welbions en hebben wij oog voor de cultuur in de organisatie. De rollen worden niet afzonderlijk van elkaar ingevuld. Zij wisselen elkaar, in meer of mindere mate, situationeel af. De kwaliteit van het interne toezicht is daarom mede afhankelijk van de mate en souplesse waarin je als toezichthouder van rol kan veranderen en dat je daarnaast weet wat er op een zeker moment en in een specifieke situatie nodig is. Dat vraagt om terugkerende reflectiemomenten; zowel op de samenwerking, de taakinvulling, als op de relatie naar het bestuur. Ook hierbij is het van groot belang dat de raad een veilige en transparante omgeving creëert waarbij vertrouwen en respect centraal staan.

Wij zien het als onze opdracht om de effectiviteit, identiteit en continuïteit 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. Wij houden toezicht op Welbions namens de maatschappij als geheel en in het bijzonder namens de huurders en de toekomstige huurders.

Toegevoegde waarde willen wij 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 vanuit onze eigen rol als RvC verantwoordelijkheid te dragen. 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.

Onze rol vullen wij in door het organiseren van samenspraak & tegenspraak en kracht & tegenkracht. 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.

Toetsingskader

Bij het toezichthouden maakt de raad gebruik van 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 wordt gevormd door kaders die betrekking hebben op enerzijds de besturing en anderzijds op de beheersing van de corporatie. Bij de besturingskaders gaat het om wat Welbions wil bereiken (denk aan het ondernemingsplan, het strategisch voorraadbeleid en de prestatieafspraken met de gemeenten en Oorkbions). De beheersingskaders zijn bedoeld om Welbions in control te houden (denk aan de meerjarenbegroting, de managementrapportages, de statuten en de reglementen). In 2019 hebben wij besloten om jaarlijks een beperkt aantal speerpunten van beleid vast te stellen waarop specifiek zal worden getoetst. Deze speerpunten hebben vanzelfsprekend een relatie met de ambities en doelstellingen van Welbions en zijn vooral bedoeld om als raad beter te kunnen focussen en toetsen op het gevoerde/te voeren beleid in het lopende jaar. Dit alles vanuit de gedachte: het gaat goed met Welbions, maar we moeten scherp blijven om dat ook voor de toekomst te behouden.

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 huurdersbelangenvereniging 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.

9.2 Verslag vanuit toezichthoudende rol

9.2.1 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 2020 is in juni 2019 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) en de verduurzaming van ons woningbezit (de groene draad). 2020 staat in het teken van de ontwikkelopgave voor Welbions. Veel onderhoud- en nieuwbouwplannen zijn opgestart en worden in de komende jaren uitgevoerd.

Het ondernemingsplan geldt ook als basis voor de prestatieafspraken met de gemeenten Borne en Hengelo. De prestatieafspraken 2020-2021 zijn door ons goedgekeurd. Wij zijn gedurende het jaar geïnformeerd over de voortgang van de prestatieafspraken.

In 2019 zijn mooie stappen gezet met de doorontwikkeling van de organisatie (Welbions Dóorontwikkeling), waarbij de organisatiestructuur is aangepast van twee naar één laag leidinggevend. In 2020 gaat de aandacht uit naar de persoonlijke ontwikkeling van medewerkers en naar optimalisatie van de samenwerking tussen de afdelingen. De RvC heeft er vertrouwen in dat dit een goede ontwikkeling is voor Welbions, haar huurders en andere belanghebbenden.

9.2.2 Toezicht op financiële en operationele prestaties

Meerjarenbegroting

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. In deze begroting staat welke initiatieven Welbions de komende jaren wil ontplooiën op het gebied van onder andere nieuwbouw, renovatie, sloop en verkoop van woningen. Het doel is om zo de gewenste opbouw van de vastgoedportefeuille te bereiken.

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).

Eind 2018 hebben wij het bestuur gevraagd om in 2019 te onderzoeken of het begrotingssysteem voor wat betreft de projecten (nieuwbouw en onderhoud) kan worden verbeterd, opdat de ambities op een meer realistische wijze worden vertaald in de meerjarenbegroting. Het bestuur en de organisatie hebben dit in 2019 voortvarend opgepakt en in oktober 2019 zijn wij geïnformeerd over de uitkomsten van het onderzoek. Wij vinden dat er grote stappen vooruit zijn gezet. De meerjarenbegroting 2020-2024 is op 9 december 2019 door ons goedgekeurd. De doelstellingen van Welbions zijn gericht op het bereiken van een goed maatschappelijk rendement. Dit altijd met financiële continuïteit als randvoorwaarde.

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

Reglement financieel beleid en beheer

Het reglement financieel beleid en beheer is in 2019 niet gewijzigd. Het reglement vormt de basis voor de financiële sturing binnen Welbions.

Treasurystatuut en treasuryjaarplan

Het treasurystatuut is in 2019 niet gewijzigd. Het bevat de regelgeving ten behoeve van de financiering van de bedrijfsactiviteiten. Het beschrijft het renterisico, het beschikbaarheidsrisico en het tegenpartijrisico. De RvC heeft in december 2019 het treasuryjaarplan voor 2020 goedgekeurd.

Investeringsstatuut

In 2018 is het investeringsstatuut geactualiseerd. Het statuut is bedoeld als leidraad voor het beoordelen van investeringsprojecten. Bij de besluitvorming omtrent investeringen is het belangrijk de juiste afweging te maken. De uitdaging is een evenwicht te vinden tussen de maatschappelijke doelen, de vastgoedmaatregelen en de financiële middelen. Het integrale afwegingskader van Welbions bestaat daarom uit een strategisch, financieel, organisatorisch en technisch deel.

Auditcommissie

De auditcommissie ondersteunt de RvC bij het houden van toezicht. Bijvoorbeeld met betrekking tot de werking van de interne risicobeheersings- en controlesystemen en compliance, de financiële informatieverschaffing en de naleving van aanbevelingen en opvolging van opmerkingen van de externe accountant en de concern controller. Daarnaast adviseert de auditcommissie de raad over zijn taak en bereidt de besluitvorming daaromtrent voor. Dit laat de verantwoordelijkheid voor de besluitvorming van en door de raad onverlet.

In 2019 heeft de auditcommissie drie keer vergaderd. De bestuursvoorzitter, de afdelingsmanager bedrijfsvoering en de concern controller woonden de vergaderingen van de auditcommissie bij. De externe accountant is deels bij de vergaderingen aanwezig geweest.

In de vergadering van november hebben de leden van de auditcommissie ook zonder aanwezigheid van de bestuurder, de afdelingsmanager en de concern controller overleg gehad met de externe accountant (private moment). Hieruit kwamen geen bijzonderheden.

De auditcommissie heeft op 8 april 2019 de volgende agendapunten besproken:

- accountantsverslag 2018 (in aanwezigheid van de externe accountant)
- volkshuisvestingsverslag (tevens jaarverslag) en jaarrekening 2018 (in aanwezigheid van de externe accountant)
- fiscaliteit

Op 24 juni 2019 zijn de onderstaande agendapunten besproken:

- evaluatie accountantscontrole jaarrekening 2018 en dVi 2018 (in aanwezigheid van de externe accountant)
- controleplan 2019 externe accountant (in aanwezigheid van de externe accountant)

Op 25 november 2019 zijn de onderstaande agendapunten besproken:

- managementletter 2019 (in aanwezigheid van de externe accountant)
- rapportage over soft controls (in aanwezigheid van de externe accountant)
- meerjarenbegroting 2020–2024
- treasuryjaarplan 2020
- risicokaart 2020
- activiteitenplan 2020 van team control

Volkshuisvestingsverslag, jaarrekening en accountantsverslag

Op 25 april 2019 zijn het volkshuisvestingsverslag 2018 (tevens jaarverslag), de jaarrekening 2018 en het accountantsverslag besproken. De externe accountant was hierbij ook aanwezig. Nadat kennisgenomen is van het accountantsverslag, de toelichting van de externe accountant, de toelichting van de auditcommissie en de controleverklaring, hebben wij de jaarrekening 2018 vastgesteld en het volkshuisvestingsverslag 2018 goedgekeurd. Tevens is in deze vergadering décharge verleend aan het bestuur en de raad.

Managementletter

In het najaar 2019 heeft de reguliere interim-controle plaatsgevonden. De bevindingen van de externe accountant (KPMG) zijn vastgelegd in de managementletter. Deze bevindingen worden door het bestuur en de auditcommissie teruggekoppeld in de vergadering van de RvC. Het overall beeld van de externe accountant over Welbions is positief. KPMG geeft aan dat de administratieve organisatie en interne beheersing bij Welbions van een goed niveau zijn. De verbeter suggesties van KPMG hebben hoofdzakelijk betrekking op de IT en het proces marktwaarde.

Tijdens de vergadering van 9 december 2019 hebben wij de managementletter 2019 besproken. In februari 2020 zijn wij door het bestuur geïnformeerd over de wijze waarop de aanbevelingen van de accountant worden opgevolgd.

9.2.3 Vergaderingen en besluiten

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

- duurzaamheidsontwikkelingen
- inkoop
- fiscaliteit
- vastgoedsturing en de relatie met de meerjarenbegroting
- wijkvisies en niet-DAEB-beleid

Een aantal besluiten van het bestuur, zoals vastgelegd in de statuten en reglementen, is onderworpen aan de goedkeuring van de raad. In 2019 heeft het bestuur meerdere besluiten ter goedkeuring aan ons voorgelegd. De aan ons ter goedkeuring voorgelegde bestuursbesluiten betroffen:

- doorontwikkeling Welbions
- doelen bestuur 2019
- volkshuisvestingsverslag 2018 (tevens jaarverslag) en jaarrekening 2018
- investering transformatie gebouw Lupinestraat Hengelo
- investering 22 appartementen Elisabethstraat Hengelo
- investering groot onderhoud 86 woningen Tichelwerk Hengelo
- bod 2020-2024 gemeente Borne en bod 2020-2024 gemeente Hengelo
- geactualiseerd procuratiereglement
- gewijzigd investeringsvoorstel ouderinitiatief De Hooiberg Borne
- meerjarenbegroting 2020-2024
- treasuryjaarplan 2020
- risicokaart 2020
- activiteitenplan 2020 van team control
- prestatieafspraken 2020-2021 gemeente Borne en prestatieafspraken 2020-2021 gemeente Hengelo
- honorering RvC 2020

In december 2019 is het bestuursbesluit over de investering kabouterwoningen Bloemenbuurt Hengelo aangehouden. De door ons gestelde vragen zijn door het bestuur uitgewerkt en in januari 2020 hebben we het bestuursbesluit goedgekeurd.

Naast de vergaderingen met het bestuur spreken wij tweemaal per jaar met de huurdersbelangenvereniging Ookbions, de afdelingsmanagers, de ondernemingsraad (OR) en de concern controller (afzonderlijk van elkaar). Tijdens deze vergaderingen is het bestuur niet aanwezig. Met de afdelingsmanagers is onder meer gesproken over de doorontwikkeling van de organisatie. Met de concern controller is gesproken over de voortgang van het activiteitenplan 2019 van team Control, de belangrijkste risico's, het nieuwe besluitvormingsproces, de invulling van de onafhankelijke rol van de concern controller en de voorgenomen control activiteiten voor 2020.

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

Overleg ondernemingsraad

Het eerste halfjaarlijkse overleg met de OR heeft plaatsgevonden op 25 februari 2019. Nadat kennismaking met de nieuwe leden heeft plaatsgevonden is gesproken over de doorontwikkeling van de organisatie en het thema duurzaamheid.

Tijdens het tweede overleg met de OR op 14 oktober 2019 is gesproken over de voortgang selectie nieuwe voorzitter RvC, de doorontwikkeling van de organisatie en het thema duurzaamheid en betaalbaarheid.

Overleg met huurdersbelangenvereniging Ookbions

Op 25 april 2019 hebben wij met de huurdersbelangenvereniging Ookbions gesproken over de voorzieningenwijzer/'t Knelpunt, het thema duurzaamheid in combinatie met de voorbereiding van de jaarvergadering Ookbions, communicatiekanalen Ookbions en de financiële reserves van Welbions.

Op 14 oktober 2019 heeft het tweede halfjaarlijkse gesprek met het bestuur van Ookbions plaatsgevonden. Diverse onderwerpen zijn besproken, zoals Sancta Maria, procedure nieuwe voorzitter RvC, financiën en communicatie.

Mevrouw I.M. Kleinsman en de heer M. Verbeek zijn namens de raad als toehoorder aanwezig geweest bij de ledenvergadering van Ookbions op 18 juni 2019.

Overleg met overige stakeholders

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

RvC-leden nemen bijvoorbeeld deel aan de bijeenkomsten georganiseerd door WoON Twente. WoON Twente organiseert, als samenwerkingsverband van woningcorporaties in de regio Twente, twee keer per jaar een netwerkbijeenkomst voor RvC-leden en bestuurders. Doel van de bijeenkomst is kennisdeling, een platform bieden en agenderen van relevante thema's. In het voorjaar stonden de thema's Waardevolle eenvoud: Innovatie in denken & doen en de Regionale woningmarkt centraal. In het najaar zijn wij het gesprek aangegaan over de onderwerp samenwerking. De WoON Twente bijeenkomsten zijn tevens van betekenis in het kader van de permanente educatie van de RvC-leden.

Welbions 100 jaar!

Een mijlpaal om samen te vieren met huurders en medewerkers. Er zijn in 2019 verschillende activiteiten en acties georganiseerd, denk aan 'Geef je buurt een boost' en het pop-up museum. In juni heeft de RvC samen met de medewerkers geklust in de wijken van Borne en Hengelo. Het jubileumjaar is mooi afgesloten met een feest voor medewerkers, huurdersvereniging Ookbions en stakeholders.

9.2.4 Klachtenbehandeling

Klachten zijn een belangrijke graadmeter om te zien hoe onze klanten kijken naar de organisatie. 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 2018 van de Regionale Klachtencommissie Twente e.o. is op 25 april 2019 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 e.o. is ingegaan op de interne klachtenafhandeling, de bezwaren tegen huur en servicekosten bij de Huurcommissie en de geschillen bij de

geschillencommissie Warmtelevering met betrekking tot de collectieve stookkosten. De klachtenrapportage heeft het bestuur ook besproken met huurdersvereniging Ookbions.

9.3 Verslag vanuit de werkgeversrol

9.3.1 Invulling werkgeversrol voor het bestuur

De RvC vervult de rol van werkgever voor het bestuur. Daarbij staat goed werkgever- en werknemerschap hoog in het vaandel. Samen met de bestuurders geeft de raad daar invulling aan. Dat gebeurt op een transparante wijze, waarin de dialoog centraal staat. De specifieke taken die bij deze werkgeversrol horen, zoals het selecteren, benoemen, belonen, beoordelen en eventueel schorsen of ontslaan van een bestuurder, zijn in voorbereiding belegd bij de leden van de selectie- en remuneratiecommissie. Zij voeren de werkgeversdialoog met de bestuurders en bereiden de jaarlijkse beoordelings- en beloningscyclus voor.

In 2019 is de samenstelling van het bestuur niet gewijzigd. Het bestuur bestaat uit de heren H.J.M. Rupert (bestuursvoorzitter) en D. Markvoort (directeur-bestuurder).

9.3.2 Beoordelingskader en beoordeling van het bestuur

De bestuurders van Welbions zijn statutair benoemd als bestuurder en hebben beide een arbeidsovereenkomst voor onbepaalde tijd. Zij worden jaarlijks beoordeeld op hun functioneren. Wij hebben met de bestuurders collectieve en persoonlijke doelen voor 2019 afgesproken. De collectieve doelen hebben betrekking op de ontwikkeling en aansturing van de organisatie, de bedrijfsvoering en de relatie met 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 de huurdersbelangenvereniging Ookbions, de OR, de afdelingsmanagers, de concern controller en overige contacten in het netwerk.

De selectie- en remuneratiecommissie ondersteunt de RvC bij het vervullen van zijn werkgeversrol en adviseert omtrent de werving, selectie, (her)benoeming, beoordeling en bezoldiging van bestuurders en leden van de RvC. Ook bereidt deze commissie de besluitvorming van de RvC daaromtrent voor. Dit laat de verantwoordelijkheid voor de besluitvorming van en door de raad onverlet.

De selectie- en remuneratiecommissie van de raad heeft zowel met het bestuur gezamenlijk als met de afzonderlijke bestuurders drie keer vergaderd in 2019. De volgende agendapunten zijn besproken:

- voortgang van de doelen 2019
- functioneren 2019
- feedback RvC naar het bestuur en de bestuurders
- algemene terugblik op de afgelopen periode
- voortgang doorontwikkeling organisatie
- doelen bestuur 2020

De RvC is tevreden over de behaalde resultaten en de wijze waarop deze zijn gerealiseerd. De selectie- en remuneratiecommissie heeft de conclusies van de beoordeling vastgelegd in een verslag.

9.3.3 Beloningskader en beloning van het bestuur

De geldende wet- en regelgeving van de bezoldiging van bestuurders is leidend voor het te volgen bezoldigingsbeleid. In 2019 gold de Wet Normering Topinkomens (WNT). Op basis van de regeling 'Bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting' worden corporaties ingedeeld in een klasse, afhankelijk van het aantal verhuureenheden en de omvang van de grootste gemeente waarin ten minste 20 procent van het bezit is gelegen. Voor Welbions betekent dit indeling in klasse G.

Er zijn in 2019 of eerder geen aandelen, leningen of garanties verstrekt aan de bestuurders. Het is beleid om dat ook niet te doen.

Een specificatie en verdere toelichting van de bezoldiging van de bestuurders is opgenomen in de jaarrekening 2019.

9.3.4 Belangenverstrengeling en nevenfuncties van het bestuur

In het bestuursreglement staat beschreven dat belangenverstrengeling tussen Welbions en de bestuurders wordt vermeden. In dit document is ook de handelwijze in geval van belangenverstrengeling vastgelegd. In 2019 zijn er geen transacties met de bestuurders geweest die tot tegenstrijdige belangen hebben geleid. Ook vervullen de bestuurders geen nevenfuncties die onverenigbaar zijn met het lidmaatschap van het bestuur. Hieronder een overzicht van de nevenfuncties van de bestuurders.

Naam	Functie	Leeftijd	Nevenfuncties
H.J.M. Rupert	directeur/bestuurder (bestuursvoorzitter)	66	- 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	61	- voorzitter raad van commissarissen Rabobank Centraal Twente (tot en met augustus 2019) - lid raad van toezicht Christelijke Scholengemeenschap Het Noordik - bestuurslid stichting Borne voor Borenaren - lid klankbordgroep advocatenkantoor Infense

9.3.5 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 doorontwikkeling van de organisatie (naar één laag leidinggevend onder het bestuur per 1 mei 2019) was 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 OR 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.

Welbions heeft een integriteitscode en klokkenluidersregeling. Beide documenten zijn gepubliceerd op de website van Welbions. Deze documenten bieden duidelijkheid, houvast en de mogelijkheid om elkaar op niet integer handelen aan te spreken. Als je met een dilemma wordt geconfronteerd, dan is het belangrijk hier open over te praten met een collega of leidinggevende. In de arbeidsovereenkomsten van medewerkers wordt naar de integriteitscode verwezen. Grote integriteitskwesaties worden door het bestuur aan ons gemeld. In 2019 hebben wij geen integriteitsmeldingen ontvangen. Wij hebben besloten om de integriteitscode jaarlijks te bespreken tijdens de zelfevaluatie.

9.4 Verslag vanuit de klankbordfunctie

Eén van de taken van de RvC is de klankbordfunctie voor het bestuur. De mate van vertrouwen en openheid tussen de RvC en het bestuur bepaalt de kwaliteit en meerwaarde van het klankborden. 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
- omvangrijke operationele beslissingen, zoals bijvoorbeeld het doen van omvangrijke investeringen
- het desgevraagd ondersteunen van de bestuurders bij strategische beslissingen

9.5 Samenstelling Raad van Commissarissen

9.5.1 Samenstelling

De raad bestaat uit zes leden, waarvan twee commissarissen op voordracht van de huurdersbelangenvereniging Ookbions. Daarnaast is per 1 januari 2019 een commissaris in opleiding aangetreden: mevrouw A.M. van der Berg. Deze commissaris is formeel geen lid van de RvC en heeft geen stemrecht.

9.5.2 Profielschetsen

De RvC werkt met een profielschets. Op deze manier waarborgen wij de gewenste deskundigheid en achtergrond van de leden. Het functioneren van de RvC is gediend bij een goede teamsamenstelling en diversiteit; ook op dit gebied zijn in het profiel criteria opgenomen. De 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. Naar aanleiding van de zelfevaluatie heeft in 2019 een wijziging plaatsgevonden in de profielschets. Het voeren van functioneringsgesprekken door de voorzitter met de leden van de RvC is gewijzigd in dat de voorzitter moet zorgdragen voor goede evaluatiemomenten voor en na RvC-vergaderingen en het organiseren van de jaarlijkse zelfevaluatie. Daarnaast zijn enkele tekstuele veranderingen doorgevoerd. De volledige profielschets is gepubliceerd op de website van Welbions.

9.5.3 Benoeming

In 2019 zijn wij gestart met de werving en selectie voor een nieuwe voorzitter in de RvC. De vacature hiervoor ontstond door het aftreden van onze voorzitter de heer H.B.A. Grootelaar per 31 december 2019. De heer Grootelaar 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.

De RvC heeft in 2019 twee benoemingsbesluiten genomen met betrekking tot de werving- en selectie van twee nieuwe commissarissen. De heer J.H. van der Vegt is als voorzitter van de RvC (per 1 januari 2020) en mevrouw A.A.M. Blankenstein-Bouwmeesters (per 1 maart 2019) is als lid van de RvC benoemd. Mevrouw A.A.M. Blankenstein-Bouwmeesters heeft de vacature ingevuld die is ontstaan door het vertrek van de heer A.A.H. Prins per 31 december 2018 (einde zittingstermijn volgens het vastgestelde rooster van aftreden).

Er hebben openbare werving- en selectieprocedures plaatsgevonden op basis van de door de remuneratiecommissie opgestelde plannen van aanpak en de door de RvC vastgestelde profielschetsen. De vacatures zijn op de website van Welbions gepubliceerd en openbaar gesteld via

een advertentie in een dagblad. De gesprekken met kandidaten vonden plaats door de leden van de RvC. Tevens zijn de bestuurders (in een adviserende rol) betrokken geweest. Bij beide vacatures is de RvC ondersteund door een extern bureau. De Autoriteit woningcorporaties heeft positieve zienswijzen afgegeven.

Wij menen met deze benoemingen uitstekende RvC-leden te hebben gevonden, die niet alleen bijdragen aan de ervaring en deskundigheid van de RvC, maar ook aan zijn diversiteit. De nieuwe RvC-leden doorlopen een introductieprogramma.

De RvC heeft de heer P.L. Smoorenburg herbenoemd als commissaris per 1 mei 2019. De Autoriteit woningcorporaties heeft een positieve zienswijze afgegeven. De heer P.L. Smoorenburg is tevens aangewezen als voorzitter van de auditcommissie. Mevrouw K.I.M. Snieders is herbenoemd als lid van de RvC per 1 september 2020 onder voorbehoud van een positieve zienswijze van de Autoriteit woningcorporaties. Deze zienswijze wordt in het voorjaar 2020 aangevraagd bij de Aw. Uitgaande van een positieve zienswijze is mevrouw K.I.M. Snieders tevens aangewezen als lid van de auditcommissie.

9.5.4 Schema samenstelling & rooster van aftreden

In 2019 was de raad als volgt samengesteld:

De heer drs. H.B.A. Grootelaar MMC CMC	
Persoonlijke gegevens	
Geboortejaar	1959
Hoofdfunctie	Bestuurs- en organisatieadviseur bij Governance Consult
	Associé bij Lysias Consulting Group BV
Nevenfunctie	Voorzitter Raad van Commissarissen deltaWonen
	Voorzitter Raad van Commissarissen Stichting Maatschappelijke Dienstverlening Enschede (per 15 juni 2019)
Gegevens met betrekking tot de RvC Welbions	
Benoeming	Benoeming: 01-07-2012 (Woonbeheer Borne), 29-04-2015 (Welbions)
	Herbenoeming: 01-07-2016
	Aftreding: 31-12-2019
Rol	Voorzitter
	Selectie- en remuneratiecommissie
Profiel	Arbeidsverhoudingen
	Wet- en regelgeving
De heer dr. ing. M. Verbeek	
Persoonlijke gegevens	
Geboortejaar	1965
Hoofdfunctie	Directeur-eigenaar Marb Consultancy BV
Nevenfunctie	Voorzitter Bestuur CDA afdeling Hof van Twente
	Voorzitter Bestuur Wildbeheerseenheid Hof van Twente
	Voorzitter Bestuur Stichting Coördinatie Kavelruil Overijssel
	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
Gegevens met betrekking tot de RvC Welbions	
Benoeming	Benoeming: 01-10-2012 (Woonbeheer Borne), 29-04-2015 (Welbions)
	Herbenoeming: 01-10-2016

	Aftreding: 30-09-2020
Rol	Vicevoorzitter
	Selectie- en remuneratiecommissie (voorzitter)
Profiel	Volkshuisvesting
	Huurdersvraagstukken
	Arbeidsverhoudingen
Mevrouw drs. A.A.M. Blankenstein-Bouwmeesters MMC	
Persoonlijke gegevens	
Geboortejaar	1958
Hoofdfunctie	Ondernemer en eigenaar Bouwmeesters Organisatie en Onroerend Goed advies, kortweg BOOG Advies
Nevenfunctie	Lid Bouwnetwerk
	Secretaris WoonAdviesCommissie Utrechtse Heuvelrug
	Secretaris Accreditatiecommissie SVWN
Gegevens met betrekking tot de RvC Welbions	
Benoeming	Benoeming: 01-03-2019
	Herbenoeming: 01-03-2023
	Aftreding: 01-03-2027
Rol	Lid
Profiel	Vastgoedontwikkeling
	Wet- en regelgeving
Mevrouw I.M. Kleinsman	
Persoonlijke gegevens	
Geboortejaar	1966
Hoofdfunctie	Ondernemer / camera journalist
Nevenfunctie	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
Gegevens met betrekking tot de RvC Welbions	
Benoeming	Benoeming: 01-01-2018
	Herbenoeming: 01-01-2022
	Aftreding: 31-12-2025
Rol	Lid
Profiel	Huurdersvraagstukken
	Volkshuisvesting
De heer drs. P.L. Smoorenburg MBA RC EMFC	
Persoonlijke gegevens	
Geboortejaar	1964
Hoofdfunctie	Bestuurder Zorggroep Solis
Nevenfunctie	Lid Bestuur Vereniging Ziso
Gegevens met betrekking tot de RvC Welbions	
Benoeming	Benoeming: 01-05-2015
	Herbenoeming: 01-05-2019
	Aftreding: 30-04-2023
Rol	Lid

	Auditcommissie (voorzitter)
Profiel	Bedrijfseconomie
	Vastgoedontwikkeling
	Wet- en regelgeving
Mevrouw drs. K.I.M. Snieders RA	
Persoonlijke gegevens	
Geboortejaar	1970
Hoofdfunctie	Ondernemer en eigenaar investeringsmaatschappij BQLR
Nevenfunctie	Voorzitter Bestuur Stichting Jeugdeducatiefonds
	Lid Bestuur Stichting Steun Roeivereniging Naarden
Gegevens met betrekking tot de RvC Welbions	
Benoeming	Benoeming: 01-09-2016
	Herbenoeming: 01-09-2020
	Aftreding: 31-08-2024
Rol	Lid
	Auditcommissie
Profiel	Vastgoedontwikkeling
	Bedrijfseconomie

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

9.6 Functioneren Raad van Commissarissen

9.6.1 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 RvC bevat een verdere uitwerking van dit belangrijke uitgangspunt. In dit document is tevens de handelwijze in geval van belangenverstrengeling vastgelegd. In 2019 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.

Welbions heeft aan de leden van de RvC geen persoonlijke leningen, financiële garanties of andere financiële voordelen verstrekt die niet vallen onder het bezoldigingsbeleid.

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.

9.6.2 Meldingsplicht Autoriteit woningcorporaties

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 2019 heeft geen van deze situaties zich voorgedaan en daarom heeft geen melding aan de Aw plaatsgevonden.

9.6.3 Informatievoorziening

Om de toezichhoudende 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 volkshuisvestelijke, operationele en financiële informatie.

Wij laten ons ook informeren door relevante stakeholders binnen en buiten de organisatie. Bijvoorbeeld door de huurdersbelangenvereniging Ookbions, de OR, de externe accountant, de afdelingsmanagers en de concern controller. Tevens halen de leden zelf informatie op, onder andere bij de VTW, Aedes en diverse (sector gerelateerde) bijeenkomsten en eigen netwerkcontacten.

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.

9.6.4 Zelfevaluatie

De RvC bespreekt ten minste één maal per jaar haar eigen functioneren en dat van individuele leden van de raad. Dit is gebeurd op 8 april 2019 zonder externe begeleiding. De zelfevaluatie is begonnen met de zelfreflectie van de leden op haar/zijn eigen functioneren in het afgelopen jaar. Hoe kijk je terug, wat ging er goed, wat kan beter en wat zijn je voornemens voor het komende jaar? Vervolgens hebben de andere leden feedback gegeven. Na deze ronde persoonlijk functioneren, is gekeken naar het functioneren als team en naar het samenspel met de bestuurders. Van de bestuurders is vooraf input ontvangen op het onderdeel samenspel RvC en bestuur, zodat wij dat konden betrekken bij onze zelfevaluatie. We hebben aandachtspunten en acties geformuleerd, zoals het jaarlijks benoemen van de belangrijkste onderwerpen, het verbeteren van de terugkoppeling van de remuneratiecommissie c.q. zaken breder bespreken in de RvC en de opvolging van de bestuursvoorzitter in combinatie met de consequenties voor het samenspel.

Tijdens de zelfevaluatie is ook de toezichtvisie, het toezichtkader, het toetsingskader en de systematiek van de bestuurlijke doelen geëvalueerd. Hieruit is naar voren gekomen dat het toetsingskader en de bestuurlijke doelen niet scherp genoeg zijn. Hieraan is later in het jaar invulling gegeven door zes speerpunten voor het jaar 2020 te benoemen. Deze speerpunten zijn als oplegger toegevoegd aan het toetsingskader en gepubliceerd op de website van Welbions en worden ook betrokken bij het formuleren van de bestuurlijke doelen voor 2020.

Daarnaast zijn de volgende onderwerpen besproken:

- integriteitscode en wat dit voor de raad betekent
- profiel RvC
- profiel vacature voorzitter RvC
- opleiding en permanente educatie

Aan het einde van de zelfevaluatie heeft een dialoog met het bestuur plaatsgevonden over de bevindingen van de zelfevaluatie.

9.6.5 Permanente Educatie

Leden van de raad blijven hun kennis ontwikkelen door middel van trainingen en cursussen. Eind 2019 heeft de raad een opleidingsplan voor 2020 opgesteld.

De commissarissen hebben voldaan aan de permanente educatie-systeem van de VTW. Over 2019 hebben wij het volgende aantal PE-punten behaald.

Naam toezichthouder	PE-punten 2018	PE-punten 2019
H.B.A. Grootelaar	12	9
M. Verbeek	8	2
A.A.M. Blankenstein-Bouwmeesters	n.v.t.	10
I.M. Kleinsman	20	15
P.L. Smoorenburg	8	7
K.I.M. Snieders	10	25

9.7 Bezoldiging

De bezoldiging van commissarissen over het verslagjaar 2019 is in lijn met de VTW-beroepsregel honorering commissarissen. 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 beroepsregel hanteert, ligt daarom duidelijk onder de maximale bezoldiging die op basis van de wettelijke bepalingen van de Wet Normering Topinkomens 2 (WNT2) voorschrijft. De bezoldigingsmaxima in de beroepsregel zijn gekoppeld aan de zwaarte van de functie, die verband houdt met de zwaarte van de corporatie. De bezoldiging is onafhankelijk van de prestaties van Welbions.

De corporatie valt in bezoldigingsklasse G. Op basis van de VTW-beroepsregel bedraagt de maximale bezoldiging op jaarbasis (exclusief btw):

Voorzitter RvC	€ 21.100
Vicevoorzitter RvC	€ 14.050 + opslag
Lid RvC	€ 14.050

De bezoldiging van de commissarissen van Welbions bedroeg in 2019 op jaarbasis (exclusief btw):

Voorzitter RvC	€ 16.450
Vicevoorzitter RvC	€ 14.250
Lid RvC	€ 12.050

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 2019 aan commissarissen uitgekeerde bezoldiging is opgenomen in de jaarrekening. Bij Welbions ontvangt de commissaris in opleiding ook een vergoeding. Op jaarbasis is dat € 3.000.

9.8 Tot slot

Slotverklaring

Het bestuur heeft het volkshuisvestingsverslag over 2019 vastgesteld en de jaarrekening 2019 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 2019 vast en keuren het volkshuisvestingsverslag 2019 goed.

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

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

Ondertekening

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

J.H. van der Vegt, voorzitter
M. Verbeek, vicevoorzitter
A.A.M. Blankenstein-Bouwmeesters
I.M. Kleinsman
P.L. Smoorenburg
K.I.M. Snieders

Hengelo, 12 mei 2020

C- Financiële analyse, Jaarrekening en Overige gegevens

**STICHTING WELBIONS
TE HENGEL**

Rapport inzake jaarstukken 2019

INHOUDSOPGAVE

Pagina

FINANCIELE ANALYSE

1	Resultaat	88
2	Financiële positie	90
3	Fiscale positie	91
4	Kengetallen	92

JAARREKENING

1	Balans per 31 december 2019	95
2	Winst-en-verliesrekening over 2019	97
3	Kasstroomoverzicht 2019	98
4	Grondslagen	100
4.1	Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling	100
4.2	Grondslagen voor de waardering van activa en passiva	105
4.3	Grondslagen voor de bepaling van het resultaat	114
4.4	Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht	118
4.5	Grondslagen gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB	118
4.6	Overige	119
5	Toelichting op de balans per 31 december 2019	122
6	Financiële instrumenten	159
7	Niet in de balans opgenomen regelingen en verplichtingen	161
8	Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2019	163
9	Overige informatie	168
10	Gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB	170

OVERIGE GEGEVENS

1	Statutaire regeling winstbestemming	182
2	Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	183

1 RESULTAAT

	2019		2018		Vershil
	x € 1.000	%	x € 1.000	%	x € 1.000
Huuropbrengsten	91.529	100,0	90.159	100,0	1.371
Opbrengsten servicecontracten	1.899	2,1	1.779	2,0	120
Lasten servicecontracten	-3.065	-3,4	-2.763	-3,1	-302
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-5.030	-5,5	-4.343	-4,8	-687
Lasten onderhoudsactiviteiten	-36.265	-39,6	-35.429	-39,3	-836
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-13.448	-14,7	-14.210	-15,8	763
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	35.622	38,9	35.193	39,0	429
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	19.879	21,7	18.143	20,1	1.736
Toegerekende organisatiekosten	-355	-0,4	-347	-0,4	-8
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-15.781	-17,2	-15.918	-17,7	137
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	3.743	4,1	1.879	2,1	1.864
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-38.911	-42,5	-35.487	-39,4	-3.424
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	93.337	102,0	44.779	49,7	48.558
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	445	0,5	-139	-0,2	584
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	54.872	60,0	9.154	10,2	45.718
Opbrengst overige activiteiten	86	0,1	28	-	58
Kosten overige activiteiten	-118	-0,1	-26	-	-91
Nettoresultaat overige activiteiten	-32	-	2	-	-33
Overige organisatiekosten	-2.813	-3,1	-3.524	-3,9	710
Kosten omtrent leefbaarheid	-2.003	-2,2	-1.752	-1,9	-250

Wijzigingen in de waarde van financiële
vaste activa en van de effecten die tot de
vlottende activa behoren

Overig rentebaten en soortgelijke
opbrengsten

Rentelasten en soortgelijke kosten

Saldo financiële baten en lasten

77	0,1	617	0,7	-540
-	-	18	-	-18
-18.551	-20,3	-19.494	-21,6	943
-18.473	-20,2	-18.858	-20,9	385

Belastingen

Resultaat na belastingen

5.147	5,6	-255	-0,3	5.402
76.063	83,1	21.839	24,2	54.225

2 FINANCIËLE POSITIE

Uit de balans is de volgende financieringsstructuur af te leiden:

	31-12-2019	31-12-2018
	x € 1.000	x € 1.000
Beschikbaar op lange termijn:		
Ondernemingsvermogen	1.144.530	1.068.466
Voorzieningen	12.528	12.037
Langlopende schulden	504.992	497.877
	<u>1.662.050</u>	<u>1.578.380</u>
Waarvan vastgelegd op lange termijn:		
Materiële vaste activa	4.983	4.968
Vastgoedbeleggingen	1.675.795	1.571.282
Financiële vaste activa	17.133	11.985
	<u>1.697.911</u>	<u>1.588.235</u>
Vastgelegd op lange termijn, gefinancierd met middelen op korte termijn	<u>-35.861</u>	<u>-9.855</u>
Dit bedrag is als volgt aangewend:		
Vorraden	11.828	16.910
Vorderingen	4.501	2.930
Liquide middelen	3.290	11.915
	<u>19.619</u>	<u>31.755</u>
Af: kortlopende schulden	55.480	41.610
Werkkapitaal	<u>-35.861</u>	<u>-9.855</u>

3 FISCALE POSITIE

3.1 Berekening belastbaar bedrag 2019

Het belastbaar bedrag voor de vennootschapsbelasting over 2019 is als volgt berekend:

	2019
	€
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	70.915.863
<i>Correctie voor:</i>	
Waardeveranderingen MVA en vastgoedportefeuille	5.214.984
Waardeveranderingen FVA	-77.158
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-61.795.562
Afschrijvingen	-4.307.302
Verkoopresultaat	-4.195.507
Niet aftrekbare kosten/lasten	33.059
Onderhoudscomponent in investering	-13.923.429
Projectresultaat	-469.072
Tijdelijke verschillen	-763.000
Niet aftrekbare rente (ATAD)	14.840.985
	-65.442.002
Belastbaar bedrag 2019	5.473.861

3.2 Te verrekenen verliezen

Het verrekenbare verlies tot en met 2019 bedraagt op basis van de huidige inzichten € 57.524.139 (2018: € 62.998.000). Voor dit verrekenbare verlies is een actieve latentie opgenomen van € 11.829.000 (2018: € 6.793.000).

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 is in 2019 ingediend. De fiscale jaarrekening 2018 wordt in het voorjaar van 2020 ingediend. De fiscale jaarrekening 2019 wordt in het voorjaar van 2021 ingediend.

4 KENGETALLEN

4.1 Bezit

	2019	2018
DAEB Woonruimte	13.621	13.582
DAEB Intramuraal zorgvastgoed	300	285
Niet-DAEB Woonruimte	419	428
Totaal Wonen	14.340	14.295
DAEB Maatschappelijk vastgoed	51	51
Niet-DAEB Parkeergelegenheid	1.634	1.636
Niet-DAEB Bedrijfsruimte	128	134
Totaal Niet-wonen	1.813	1.821
	16.153	16.116
Voorraad Verkocht onder Voorwaarden (teruggekocht)	7	9

4.2 Mutaties in woningbezit

	2019	2018
Nieuwbouw/Transformatie	111	32
Aankoop	-	2
Bestemmingswijziging	1	-
Verkoop woningen (complex)	-	-21
Verkoop woningen regulier	-65	-84
Overboeking naar MVA in ontwikkeling	-1	-
Samenvoeging/Ontduplexing	-1	-
Administratieve reden	-	1
	45	-70

4.3 Verkocht onder Voorwaarden

	2019	2018
Verkocht onder Voorwaarden koopgarant	275	289
Verkocht onder Voorwaarden koopcomfort	1	1
	276	290

4.4 Woningen per huurklasse

	2019	2018
Goedkoop	2.685	2.918
Betaalbaar/Bereikbaar	9.828	9.797
Duur tot huurtoeslaggrens	1.174	1.130
Duur boven huurtoeslaggrens	653	450
	14.340	14.295

4.5 Waarde per woning

	2019	2018
DAEB woning: Leegwaarde	138.757	128.538
DAEB woning: Marktwaaarde verhuurde staat	109.835	102.496
DAEB woning: WOZ-waarde	125.829	117.681
Niet-DAEB woning: Leegwaarde	216.643	203.763
Niet-DAEB woning: Marktwaaarde verhuurde staat	188.953	180.655
Niet-DAEB woning: WOZ-waarde	195.527	183.196

4.6 Prijs-kwaliteit-leefbaarheid

	2019	2018
Huursomstijging%	1,93	1,84

4.7 Het verhuren van woningen

	2019	2018
Mutatiegraad (toewijzingen in % woningbezit)	8,62	8,41
Huurachterstand in % jaarhuur (zittende huurders)	0,79	0,76
Huurderving in % jaarhuur (bruto)	2,80	2,63
Huurderving in % jaarhuur (frictie leegstand)	0,86	0,47
Aantal woningtoewijzingen	1.322	1.201

4.8 Financiële continuïteit

	2019	2018
ICR DAEB (minimum 1,4)	1,47	1,56
ICR Niet-DAEB (minimum 1,8)	2,66	2,49
LTV % DAEB (maximum 75%)	59,48	60,81
Solvabiliteit % DAEB (minimum 20%)	43,87	43,14
Solvabiliteit % Niet-DAEB (minimum 40%)	80,51	69,56
Dekkingsratio % DAEB (maximum 70%)	33,02	33,97
Gemiddeld gewogen rente % leningportefeuille	3,54	3,91
Operationele kasstroom (x € 1.000)	10.509	12.735

De financiële kentgetallen ICR, LTV, Solvabiliteit en Dekkingsratio zijn bepaald op basis van het Gezamenlijk beoordelingskader Aw/WSW.

4.9 Personele bezetting in Fte's

	2019	2018
Directie en staf	13,2	12,4
Bedrijfsvoering	18,7	18,3
Klant	41,5	40,8
Wonen	36,1	36,6
Wijk	26,4	26,2
Totaal Fte's	135,9	134,3

JAARREKENING

1 BALANS PER 31 DECEMBER 2019

(voor resultaatbestemming)

	31-12-2019	31-12-2018
	€	€
ACTIVA		
Vaste activa		
Vastgoedbeleggingen (1)		
DAEB vastgoed in exploitatie	1.534.219.671	1.427.386.319
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	108.537.580	107.302.322
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	32.715.050	32.270.200
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	322.770	4.322.977
	<u>1.675.795.071</u>	<u>1.571.281.818</u>
Materiële vaste activa (2)		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	4.983.202	4.967.635
Financiële vaste activa (3)		
Latente belastingvorderingen	17.132.663	11.985.265
SOM DER VASTE ACTIVA	1.697.910.936	1.588.234.718
Vlottende activa		
Voorraden (4)		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	11.603.946	16.689.659
Overige voorraden	224.332	220.081
	<u>11.828.278</u>	<u>16.909.740</u>
Vorderingen (5)		
Huurdebiteuren	915.776	915.157
Overheid	-	8.277
Overige vorderingen	3.160.495	1.501.544
Overlopende activa	424.377	505.486
	<u>4.500.648</u>	<u>2.930.464</u>
Liquide middelen (6)	3.289.812	11.915.060
SOM DER VLOTTENDE ACTIVA	19.618.738	31.755.264
	<u><u>1.717.529.674</u></u>	<u><u>1.619.989.982</u></u>

		31-12-2019	31-12-2018
		€	€
PASSIVA			
Eigen vermogen	(7)		
Herwaarderingsreserve		803.046.570	752.572.119
Overige reserves		265.420.184	294.055.137
Resultaat na belastingen van het boekjaar		76.063.261	21.838.541
		<u>1.144.530.015</u>	<u>1.068.465.797</u>
Voorzieningen	(8)		
Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen		12.269.236	11.790.643
Overige voorzieningen		258.800	246.600
		<u>12.528.036</u>	<u>12.037.243</u>
Langlopende schulden	(9)		
Schulden aan overheid		308.921.840	332.283.181
Schulden aan kredietinstellingen		164.833.163	134.280.754
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		31.169.666	31.246.824
Overige schulden		67.340	66.299
		<u>504.992.009</u>	<u>497.877.058</u>
Kortlopende schulden	(10)		
Schulden aan overheid		23.361.341	16.361.340
Schulden aan kredietinstellingen		9.447.591	1.988.239
Schulden aan leveranciers en handelskredieten		4.135.899	3.228.738
Schulden terzake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen		4.490.468	4.998.575
Overlopende passiva		14.044.315	15.032.992
		<u>55.479.614</u>	<u>41.609.884</u>
		<u><u>1.717.529.674</u></u>	<u><u>1.619.989.982</u></u>

2 WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2019

		2019	2018
		€	€
Huuropbrengsten	(11)	91.529.362	90.158.696
Opbrengsten servicecontracten	(12)	1.899.452	1.778.969
Lasten servicecontracten	(13)	-3.064.945	-2.762.666
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	(14)	-5.029.923	-4.342.900
Lasten onderhoudsactiviteiten	(15)	-36.264.542	-35.428.801
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	(16)	-13.447.649	-14.210.362
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		35.621.755	35.192.936
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	(17)	19.879.090	18.143.209
Toegerekende organisatiekosten	(18)	-355.289	-346.921
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	(19)	-15.780.639	-15.917.584
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		3.743.162	1.878.704
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(20)	-38.910.594	-35.486.533
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(21)	93.337.320	44.779.416
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	(22)	444.850	-139.000
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		54.871.576	9.153.883
Opbrengst overige activiteiten	(23)	85.895	27.962
Kosten overige activiteiten	(24)	-117.620	-26.395
Nettoresultaat overige activiteiten		-31.725	1.567
Overige organisatiekosten	(25)	-2.813.251	-3.523.575
Kosten omtrent leefbaarheid	(26)	-2.002.716	-1.752.276
Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van de effecten die tot de vlottende activa behoren	(27)	77.158	617.429
Overig rentebaten en soortgelijke opbrengsten	(28)	443	18.364
Rentelasten en soortgelijke kosten	(29)	-18.550.539	-19.493.713
Saldo financiële baten en lasten		-18.472.938	-18.857.920
Resultaat voor belastingen		70.915.863	22.093.319
Belastingen	(30)	5.147.398	-254.778
Resultaat na belastingen		76.063.261	21.838.541

3 KASSTROOMOVERZICHT 2019

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

	2019		2018
	€	€	€
Kasstroom uit operationele activiteiten			
<i>Operationele Ontvangsten</i>			
Huurontvangsten	91.631.788		90.275.792
Vergoedingen	2.182.897		2.115.261
Overige bedrijfsontvangsten	389.211		364.414
Ontvangen interest	443		18.364
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>		94.204.339	92.773.831
<i>Operationele Uitgaven</i>			
Erfpacht	-27.954		-27.484
Betalingen aan werknemers	-10.146.956		-9.234.128
Onderhoudsuitgaven	-30.727.443		-28.507.615
Overige bedrijfsuitgaven	-13.709.343		-11.695.335
Betaalde interest	-19.069.566		-20.076.791
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-138.136		-995.592
Verhuurdersheffing	-9.090.542		-9.049.823
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-784.564		-452.119
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>		-83.694.504	-80.038.887
Kasstroom uit operationele activiteiten		10.509.835	12.734.944
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten			
<i>MVA Ingaande Kasstroom</i>			
Verkoopontvangsten bestaande huur	12.766.226		17.118.455
Verkoopontvangsten grond	5.670.937		2.488.763
<i>Ontvangsten uit hoofde van vervreemding vastgoedbeleggingen</i>		18.437.163	19.607.218
<i>MVA Uitgaande Kasstroom</i>			
Nieuwbouw huur	-15.372.251		-2.860.343
Verbeteruitgaven	-40.897.759		-19.639.145
Aankoop	-		-645.700
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-1.827.398		-1.704.083
Sloopuitgaven	-895.633		-760.070
Investerings overig	-229.625		-234.761
<i>Verwerking van vastgoedbeleggingen</i>		-59.222.666	-25.844.102
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten		-40.785.503	-6.236.884
transporteren		-30.275.668	6.498.060

	2019		2018	
	€	€	€	
Transport		-30.275.668		6.498.060
Kasstroom uit financieringsactiviteiten				
<i>Financiering Ingaande Kasstromen</i>				
Nieuwe te borgen leningen		40.000.000		20.000.000
<i>Financiering Uitgaande Kasstromen</i>				
Aflossing geborgde leningen	-1.362.779		-6.650.439	
Aflossing ongeborgde leningen	-16.986.801		-18.473.157	
<i>Tussentelling uitgaande kasstromen</i>		-18.349.580		-25.123.596
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		21.650.420		-5.123.596
Toename (afname) van geldmiddelen		-8.625.248		1.374.464
Geldmiddelen				
Geldmiddelen aan het begin van de periode	11.915.060		10.540.596	
Geldmiddelen aan het eind van de periode	3.289.812		11.915.060	
Toename (afname) van geldmiddelen		-8.625.248		1.374.464

4 GRONDSLAGEN

4.1 GRONDSLAGEN VOOR WAARDERING EN RESULTAATBEPALING

ALGEMEEN

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

Deze jaarrekening heeft betrekking op het boekjaar 2019, dat is geëindigd op 31-12-2019.

Activiteiten

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

Vestigingsadres

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

Regelgeving

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

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

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

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

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

Stelselwijziging

Latente belastingvorderingen

Conform RJ272.405 neemt Welbions met ingang van 2019 geen latentie op voor vastgoed bestemd voor verkoop. Dit omdat het zeer waarschijnlijk is dat de boekwinst niet tot afwikkeling komt door het gebruik van de herinvesteringsreserve.

Moment afboeken onrendabele investering bij herstructureringsprojecten

Onrendabele investeringen bij herstructureringsprojecten worden afgeboekt op moment van start bouw van het project. In de voorgaande jaarrekeningen werden onrendabele investeringen bij herstructureringsprojecten afgeboekt op moment van oplevering van het project. Indien en voor zover de verwachte verliezen de boekwaarde van het desbetreffende project overtreffen, wordt voor dit meerdere een voorziening gevormd.

Aanpassing vergelijkende cijfers van vermogen en resultaat

De wijzigingen in de waarderingsgrondslagen zoals hiervoor genoemd zijn als stelselwijziging verwerkt in het vermogen en resultaat, waarbij de vergelijkende cijfers 2018 in de jaarrekening 2019 zijn aangepast. De aanpassing van de vergelijkende cijfers houdt in dat deze zijn herrekend alsof de nieuwe waarderingsgrondslag reeds van toepassing was in voorgaande boekjaren. De invloed van de stelselwijziging (cumulatieve effect) is voor het deel dat betrekking heeft op de jaren tot en met 2017 verwerkt in het eigen vermogen per 1 januari 2018 en bedraagt € 2.573.331 negatief. Het deel dat betrekking heeft op het resultaat 2018 is in de individuele posten van de winst-en-verliesrekening verwerkt middels aanpassing van de vergelijkende resultaatcijfers 2018 en bedraagt in totaal € 22.677.341 negatief. In totaal bedraagt het cumulatief effect per 1 januari 2019 € 25.250.672 negatief. Dit effect alsmede het resultaatteffect 2018, uitgesplitst naar de individuele posten is als volgt:

	Stand 01-01-2019 vóór stelselwijziging	Stand 01-01-2019 na stelselwijziging	Cumulatief effect 01-01-2019
	€	€	€
Vermogenseffect 01-01-2019			
Latente belastingvorderingen	10.171.157	11.985.265	1.814.108
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	19.597.114	4.322.977	-15.274.137
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	-	-11.790.643	-11.790.643
			<u>-25.250.672</u>
	Baten/lasten 2018	Baten/lasten 2018 voor vergelijkings- doeleinden aangepast	Aanpass. resultaat 2018 voor vergelijkings- doeleinden
Resultaateffect 2018	€	€	€
Belastingen; Mutatie actieve belastinglatentie	1.553.216	254.778	-1.298.438
Waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	11.510.754	35.486.533	23.975.779
			<u>22.677.341</u>

	€
Vermogenseffect 01-01-2019	-25.250.672
Waarvan resultaat-effect 2018	22.677.341
Blijft: vermogenseffect 01-01-2018	<u>-2.573.331</u>
Bestaande uit de balansposten:	
Latente belastingvorderingen	515.670
DAEB vastgoed in exploitatie	-2.463.530
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings	<u>-625.471</u>
Vermogenseffect 01-01-2018	<u><u>-2.573.331</u></u>

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.

Continuïteit

Deze jaarrekening is opgesteld uitgaande van de continuïteitsveronderstelling.

Presentatiewijziging

De balans 2018 is aangepast volgens het voorgeschreven model. De presentatie van de voorraden en de kortlopende schulden is aangepast.

Het kasstroomoverzicht 2018 is aangepast volgens het voorgeschreven model. De huurontvangsten naar type verhuureenheid zijn samengevoegd tot huurontvangsten. De verkoopkosten zijn gesaldeerd met de verkoopontvangsten.

De herstructureringsprojecten zijn overgeboekt van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie naar vastgoed in exploitatie.

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 herstructureringskosten.

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. In verband met de onzekerheid over de mate van de mutatie in de marktwaarde wordt de gehele investering als een waardevermindering in het actief verwerkt 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 2019 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). 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. Voornoemde verplichtingen worden in de jaarrekening verwerkt op het moment dat deze kunnen worden gekwalificeerd als 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd'. Hiervan is sprake wanneer uitingen door de toegelaten instelling zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige nieuwbouwprojecten. 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.

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

Waardering na eerste verwerking.

De waardering na eerste verwerking van het vastgoed in ontwikkeling is tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs dan wel de lagere marktwaarde. De geschatte marktwaarde is gelijk aan de marktwaarde van het vastgoed vrij van huur en gebruik, de zogenaamde leegwaarde.

De marktwaarde wordt bepaald met behulp van geprognosticeerde kasstromen op basis van aannames zoals hiervoor toegelicht onder vastgoed in exploitatie.

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 herstructureringswerken. De afwaardering van de bestede kosten tot nihil wordt in het resultaat verantwoord onder de post 'Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille'. Dotaties en onttrekkingen aan de voorziening onrendabele investeringen en herstructureringswerken worden eveneens verantwoord als waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling onder de post 'Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

Materiële vaste activa

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 activa

Voor materiële vaste activa wordt op iedere balansdatum beoordeeld of er aanwijzingen zijn dat deze activa onderhevig zijn aan bijzondere waardeverminderingen. Als dergelijke indicaties aanwezig zijn, wordt de realiseerbare waarde van het actief geschat. De realiseerbare waarde is de hoogste van de bedrijfswaarde en de opbrengstwaarde. Als het niet mogelijk is de realiseerbare waarde te schatten voor een individueel actief, wordt de realiseerbare waarde bepaald van de kasstroomgenererende eenheid waartoe het actief behoort. Verder wordt op iedere balansdatum beoordeeld of er enige indicatie is dat een in eerdere jaren verantwoord bijzonder 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.

Voorraden

Vastgoed bestemd voor de verkoop

Woningen:

Dit zijn 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:

Deze zijn bestemd voor verkoop. De grondposities worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de kostprijs en bijkomende kosten. Om de drie jaren wordt de marktwaarde van de grondposities getaxeerd. De veranderingen in de marktwaarde worden in het resultaat verantwoord onder de post 'Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

Overige voorraden

De voorraden materiaal worden gewaardeerd op verkrijgingsprijzen onder toepassing van de FIFO-methode (first in, first out) of lagere opbrengstwaarde. 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.

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

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

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 2,66% (2018: 2,93%). 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 Stichting Welbions een terugkoopverplichting die mede afhankelijk is van de ontwikkeling van de waarde van de woningen in het economisch verkeer en de specifieke contractuele voorwaarden. De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd. Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar zal plaatsvinden is de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

Kortlopende schulden

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

De kortlopende schulden hebben een looptijd korter dan 1 jaar.

Geamortiseerde kostprijs

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

Reële waarde van financiële instrumenten

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

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

Leasing

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

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

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

4.3 GRONDSLAGEN VOOR DE BEPALING VAN HET RESULTAAT

Algemeen

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

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

Huuropbrengsten

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. Stichting Welbions heeft hieraan voldaan. Voor het verslagjaar 2019 bedroeg de huursomstijging 1,93% (2018: 1,84%). 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 herstructureringsprojecten komen niet op voorhand tot uitdrukking in een hogere marktwaarde. De hogere waarde als gevolg van herstructurering zal pas op lange termijn in de marktwaarde worden verwerkt. De investeringen in de herstructureringsprojecten 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 betaald. 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 2019 110,7% (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 2019 op 125,3% (2018: 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 pensioenfondsen 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 herstructurering en uitgaven nieuwbouw koop. Ook de aankoop van woongelegenheden VOV, aankoop van grond, uitgaven aan ICT en inventaris (investeringen overig) en de externe kosten bij verkoop zijn hier opgenomen. Deze laatste bestaat uit de woning gebonden- en complexmatige verkoopkosten.

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.

4.6 OVERIGE

RISICOBEBEERSING

Treasury

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

Op 10 december 2018 is het treasury jaarplan 2019 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 2019.

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

Stichting Welbions heeft ultimo 2019 voor € 69.000.000 aan basisrenteleningen in portefeuille. Ultimo 2019 heeft Stichting Welbions geen leningcontracten met toekomstige stortingen in portefeuille.

Op 07-05-2019 heeft het WSW aan Stichting Welbions op basis van de dPi 2018 (meerjarenbegroting 2019-2023) schriftelijk de borgbaarheidsverklaring verstrekt voor de financiering van de DAEB activiteiten in 2019, 2020 en 2021. De geborgde leningportefeuille per 31-12-2019 bedraagt € 167 miljoen (31-12-2018: € 128 miljoen). Het borgingsplafond voor de jaren 2019, 2020 en 2021 bedraagt respectievelijk € 182 miljoen, € 237 en € 273 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

Vastgoedbeleggingen

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 31-12-2019, 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 inzake herstructureringen en nieuwbouwprojecten. Hiervan is sprake wanneer uitingen namens Stichting Welbions zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten.

Nieuwbouwprojecten:

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

Herstructureringen:

Van een feitelijke verplichting is sprake indien gestart is met de bouwwerkzaamheden.

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

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 2019

ACTIVA

VASTE ACTIVA

	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
	€	€
1. Vastgoedbeleggingen		
DAEB vastgoed in exploitatie	1.534.219.671	1.427.386.319
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	108.537.580	107.302.322
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	32.715.050	32.270.200
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	322.770	4.322.977
	<u>1.675.795.071</u>	<u>1.571.281.818</u>

De WOZ waarde van de post DAEB vastgoed in exploitatie bedraagt € 1.753.059.000 (2018: € 1.634.254.000).
De WOZ waarde van de post Niet-DAEB vastgoed in exploitatie bedraagt € 112.896.000 (2018: € 109.245.000).
De WOZ waarde van de post Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden bedraagt € 42.736.000 (2018: € 42.174.000).

DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

	DAEB vastgoed in exploitatie		Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	
	2019	2018	2019	2018
	€	€	€	€
Boekwaarde per 1 januari				
Aanschaffingswaarde per 1 januari	760.315.167	746.957.780	116.763.064	120.989.806
Presentatiewijziging (overboeking van Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie)	-	4.142.821	-	-
Cumulatieve waardeveranderingen	667.071.152	645.274.160	-9.460.742	-14.965.461
Effecten stelselwijziging	-	-2.463.530	-	-
Stand per 1 januari	<u>1.427.386.319</u>	<u>1.393.911.231</u>	<u>107.302.322</u>	<u>106.024.345</u>
Mutaties				
Investerings	45.402.931	22.767.021	69.648	85.856
Overboeking van vastgoed in ontwikkeling	18.860.000	3.082.474	-	-
Afboeking onrendabel	-40.443.620	-22.796.966	-	-
Verkopen	-6.966.657	-9.463.347	-1.906.683	-3.786.300
Waardeveranderingen	90.102.189	38.921.974	3.235.131	5.857.442
Herrubricering DAEB Niet-DAEB	-7.846	945.705	7.846	-945.705
Teruggekochte woningen VOV	-	84.911	-	-
Overige mutaties	-113.645	-66.684	-170.684	66.684
Totaal mutaties	<u>106.833.352</u>	<u>33.475.088</u>	<u>1.235.258</u>	<u>1.277.977</u>
Boekwaarde per 31 december				
Aanschaffingswaarde	813.455.287	761.260.872	115.124.393	115.817.359
Cumulatieve waardeveranderingen	720.764.384	666.125.447	-6.586.813	-8.515.037
	<u>1.534.219.671</u>	<u>1.427.386.319</u>	<u>108.537.580</u>	<u>107.302.322</u>

Verloopstaat Marktwaaarde *€ 1.000	DAEB	%	Niet- DAEB	%	Totaal	%
Marktwaaarde 2018	1.427.386		107.302		1.534.689	
Voorraadmutaties						
Verkoop	-6.967	-0,5%	-1.907	-1,8%	-8.873	-0,6%
Nieuwbouw	18.708	1,3%	0	0,0%	18.708	1,2%
Overige voorraadmutaties	-121	0,0%	-163	-0,2%	-285	0,0%
Subtotaal voorraadmutaties	11.620	0,8%	-2.070	-1,9%	9.550	0,6%
Mutatie objectgegevens						
Contractuur en leegstand	14.288	1,0%	205	0,2%	14.494	0,9%
WOZ-waarde	-7.407	-0,5%	-72	-0,1%	-7.479	-0,5%
Overige mutaties objectgegevens	1.312	0,1%	-688	-0,6%	624	0,0%
Subtotaal mutatie objectgegevens	8.193	0,6%	-554	-0,5%	7.639	0,5%
Methodische wijzigingen handboek en software						
Uitsplitsing onderhoud naar scenario	-2.949	-0,2%	-259	-0,2%	-3.208	-0,2%
Subtotaal methodische wijzigingen handboek en software	-2.949	-0,2%	-259	-0,2%	-3.208	-0,2%
Parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen						
Macro-economische parameters	-9.578	-0,7%	-422	-0,4%	-10.000	-0,7%
Mutatie- en verkoopkans	-5.865	-0,4%	1.394	1,3%	-4.470	-0,3%
Markthuur	8.008	0,6%	223	0,2%	8.230	0,5%
Leegwaarde en leegwaardestijging	49.505	3,5%	3.275	3,1%	52.780	3,4%
Onderhoud, beheer en verkoop/splitsingskosten	-824	-0,1%	-122	-0,1%	-946	-0,1%
Belastingen, verzekeringen en heffingen	4.983	0,3%	166	0,2%	5.149	0,3%
Disconteringsvoet	28.801	2,0%	-1.198	-1,1%	27.603	1,8%
Exit yield	14.939	1,0%	803	0,7%	15.742	1,0%
Subtotaal parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen	89.969	6,3%	4.119	3,8%	94.088	6,1%
Marktwaaarde 2019	1.534.219	107,5%	108.538	101,2%	1.642.757	107,0%
% marktwaaarde 2019 t.o.v. 2018	107,48%		101,15%		107,04%	

Toelichting bij de verloopstaat marktwaarde 2018 – 2019

Voorraadmutaties

Als gevolg van mutaties in het vastgoed is de marktwaarde gedaald (verkopen) of gestegen (nieuwbouw en aankopen). De overige voorraadmutaties bestaan uit herclassificatie voor DAEB/Niet-DAEB en het samenvoegen van panden of loskoppelen van parkeerplekken bij de woningen.

Mutatie contract-/objectgegevens

Door de jaarlijkse huurprijsaanpassingen is de gemiddelde contracthuur gestegen (+ 2,3%) wat een positief effect heeft op de marktwaarde. De hogere gemiddelde WOZ waarde (+ 6,9%) heeft een stijging van de verhuurderheffing alsook belastingen en verzekeringen tot gevolg. Hierdoor daalt de marktwaarde. De overige mutaties betreffen vooral het effect van het vervallen van de exploitatieverplichting voor circa 200 woningen.

Methodische wijziging (validatie) handboek

Jaarlijks wordt het handboek gevalideerd en dit kan aanpassingen van de berekening tot gevolg hebben. Voor woningen is het instandhoudingsonderhoud - conform handboek - uitgesplitst naar scenario (uitponden of doorexpluiten). Daarnaast geldt in het doorexploteerscenario dat er géén verouderingskosten meer in de eindwaarde worden ingerekend. Tenslotte is het mutatieonderhoud dat standaard werd ingerekend conform het handboek komen te vervallen. Het gemiddelde instandhoudingsonderhoud van woningen is gestegen, dit heeft een negatief effect op de marktwaarde.

Parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen

- *Macro-economische parameters:* Daling wordt met name veroorzaakt door een lagere inschatting van de prijsinflatie t.o.v. voorgaand jaar.
- *Mutatie- en verkoopkans:* De gemiddelde mutatiegraad van woningen is gestegen t.o.v. voorgaand jaar, echter is er sprake van een grotere spreiding in de mutatiekansen. Daarnaast is de drempelwaarde van 5% verlaagd naar 4%. Gestegen mutatiekansen hebben hierdoor relatief een kleiner marktwaarde-effect dan dalingen. Dit resulteert uiteindelijk in een daling van de marktwaarde.
- *Markthuur:* De gemiddelde markthuur van woningen is met 2,8% gestegen
- *Leegwaarde en leegwaardestijging:* De gemiddelde leegwaarde is met 7,8% gestegen, dit heeft een forse stijging (€ 57 mln.) van de marktwaarde tot gevolg. De gemiddelde historische en toekomstige leegwaardestijging is gedaald, dit heeft een licht dempende werking (€ 4,2 mln.) van de stijging tot gevolg.
- *Onderhoud, beheer en verkoop-/splitsingskosten:* De effect van de hogere onderhoudskosten voor woningen is verwerkt onder de methodische wijzigingen van het handboek. De beheerkosten zijn, conform handboek, met gemiddeld € 10 per woning gestegen. Dit heeft een negatief effect op de marktwaarde.
- *Belastingen, verzekeringen en heffingen:* Zowel het OZB- als het belastingtarief is gedaald, ook de voorgeschreven percentages voor de ingerekende verhuurderheffing zijn lager dan voorgaand jaar. Dit heeft een positief effect op de marktwaarde.
- *Disconteringsvoet:* De gemiddelde disconteringsvoet van woningen is gedaald van 7,37% naar 7,13%, dit heeft een positief effect op de marktwaarde.
- *Exit Yield:* De gemiddelde exit-yield van woningen is gedaald van 6,49% naar 6,42%, dit heeft een positief effect op de marktwaarde.

De gemiddelde marktwaarde van de woningen die zowel in 2018 als in 2019 in exploitatie waren is met 6,5% gestegen van € 104.921 naar € 111.737.

Uitgangspunten marktwaarde

	2019	2018	Waarderings-variant
	€	€	
Woningen	1.570.362.600	1.465.275.974	full
Studenteneenheden	329.000	219.580	full
Zorgvastgoed-extramuraal	4.548.007	4.251.314	full
Zorgvastgoed-intramuraal	34.132.449	29.358.525	full
Maatschappelijk onroerend goed	4.019.140	5.601.023	full
Bedrijfsmatig onroerend goed	18.412.234	19.283.307	full
Parkeervoorzieningen	10.953.821	10.698.918	full
Totaal	<u>1.642.757.251</u>	<u>1.534.688.641</u>	

Inleiding

Voor de totstandkoming van de marktwaardering is gebruik gemaakt van de voorgeschreven rekenmethodiek en de bijbehorende parameters zoals uiteengezet in het Handboek Marktwaardering 2019. Welbions maakt hierbij gebruik van een fullwaardering.

De externe taxateur is ingeschakeld bij de waardering van het vastgoed in exploitatie. Hierbij is de volgende taxatiecyclus gehanteerd.

In 2019 heeft een full-waardering van éénderde (steeds wisselend deel) van het vastgoed plaatsgevonden. Het overige tweederde deel heeft onder voorwaarden door middel van een taxatie-update plaatsgevonden. De (deel)portefeuille is door Welbions (in samenspraak met taxateur en accountant) in drie vergelijkbare delen verdeeld, waarbij representativiteit vereist is.

Het gehanteerde rekenmodel betref TMS van Ortec Finance en is voorzien van een goedkeurend assurancerapport.

Waarderingsmethode

Om het bezit van Welbions te waarderen, wordt gebruik gemaakt van de netto contante waarde methode, ofwel de DCF-methode (discounted cashflow methode). Via deze methode worden de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen contant gemaakt naar het heden, prijspeil 31-12-2019, aan de hand van een disconteringsvoet, inclusief de eindwaarde die de geschatte opbrengstwaarde is van het vastgoed aan het einde van de DCF-periode. Gebruik wordt gemaakt van een DCF-periode van vijftien jaar.

Waarderingsmodel

Conform het Handboek Marktwaardering 2019 wordt het te waarderen bezit van Welbions via 3 verschillende waarderingsmodellen gewaardeerd, te weten:

- Waarderingsmodel voor woongelegenheden.
- Waarderingsmodel voor BOG/MOG/ZOG eenheden.
- Waarderingsmodel voor parkeervoorzieningen.

Waarderingscomplex

Het te waarden bezit van Welbions wordt opgedeeld in waarderingscomplexen om vervolgens per bovengenoemde waarderingsmodellen te kunnen worden gewaardeerd.

Welbions heeft elk waarderingscomplex zodanig opgesteld, dat een waarderingscomplex bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden, waarbij geldt dat elk waarderingscomplex als eenheid aan een derde partij is te verkopen.

Meer concreet betekent dit dat Welbions aansluit bij de voorgeschreven definitie in het Handboek Marktwaardering 2019, ofwel een waarderingscomplex is een bundeling van verhuureenheden, waarbij verhuureenheden op gelijkheid van type vastgoed, bouwperiode en locatie worden gegroepeerd.

Daarnaast geldt de aanvullende voorwaarde dat elk waarderingscomplex als geheel aan een derde partij kan worden verkocht. Bij de totstandkoming van de waarderingscomplexen wordt op voorhand geen onderscheid gemaakt tussen DAEB en niet-DAEB vastgoed. Dit betekent dat het kan voorkomen dat een waarderingscomplex uit DAEB en niet-DAEB vastgoed bestaat. Nadat de marktwaarde per waarderingscomplex is bepaald, wordt een deel aan het DAEB en een deel aan het niet-DAEB vastgoed toegewezen.

Macro-economische uitgangspunten

Economische regimes

In de marktwaardering, prijspeil 31-12-2019, wordt uitgegaan van de volgende economische regimes:

§ **Prijsinflatie**

Ten behoeve van de (jaarlijkse) stijging van de huurinkomsten (contracthuur exclusief de boveninflatoire huurverhoging, de maximale huur en de liberalisatiegrens volgens het woningwaarderingsstelsel, de markthuurlen en streefhuurlen bij de beleidswaarde) en de OZB, belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten.

§ **Looninflatie**

Ten behoeve van de (jaarlijkse) stijging van de beheerkosten, exclusief de zakelijke lasten. Daarnaast geldt dat de looninflatie wordt gebruikt bij de indexatie van het beheer bij de beleidswaarde.

§ **Onderhoudsindex**

Ten behoeve van de (jaarlijkse) stijging van de onderhoudskosten en de verouderingskosten.

§ **Leegwaardestijging**

Ten behoeve van de (jaarlijkse) stijging van de verkoopopbrengsten in het uitpondscenario.

Jaar	Prijsinflatie	Looninflatie	Onderhoudsindex	Leegwaardestijging
2018	1,70%			9,00%
2019	2,60%	2,50%	4,40%	7,20%
2020	1,30%	2,50%	3,50%	4,60%
2021	1,50%	2,50%	2,50%	2,00%
2022	1,80%	2,50%	2,50%	2,00%
2023	2,00%	2,50%	2,50%	2,00%
2024	2,00%	2,50%	2,50%	2,00%
2025 e.v.	2,00%	2,50%	2,50%	2,00%

Modelparameters

Scenariokeuze

Bij de marktwaardering van het vastgoed dient een onderscheid te worden gemaakt tussen een doorexploteerscenario en een uitpondscenario.

De uiteindelijke marktwaarde, is de hoogste waarde van beide waarderingen (berekend op waarderingscomplexniveau) of indien een uitpondscenario niet van toepassing is, de waarde van het doorexploteerscenario.

Leegwaarde

De leegwaarde is de geschatte verkoopprijs, k.k., vrij van huur en overige lasten, ook wel: 'marktwaarde vrij van huur en gebruik' genoemd. In het uitpondscenario wordt de leegwaarde, zodra de mogelijkheid tot verkoop zich aan dient, als opbrengst meegenomen.

Markthuur

De markthuur is de huurprijs die, uitgaande van optimale marketing en verhuur, behaald zou kunnen worden op het moment van de waardebeoordeling.

De markthuur voor EGW of MGW verhuureenheden wordt op basis van een modelmatige berekening per verhuureenheid bepaald. Bij de modelmatige berekening wordt rekening gehouden met:

- Gebruiksoppervlakte (GO)
- WOZ-waarde op peildatum 1 januari 2018 ingedeeld in 9 klassen
- Bouwjaar ingedeeld in 7 klassen
- Woningtype ingedeeld in 2 typen
- Regio opgedeeld in 40 COROP-gebieden, plus de vier grootste steden in NL, in totaal dus 44 gebieden.

Voor studenteneenheden en extramuraal zorgvastgoed geldt dat geen modelmatige berekening wordt toegepast. De markthuur voor deze verhuureenheden komt tot stand door de markthuur gelijk te stellen aan de maximale huur (conform het woningwaarderingssysteem). Voor studenteneenheden geldt dat de kwaliteitskortingsgrens als maximum wordt gehanteerd. Voor 2019 is de kwaliteitskortingsgrens € 424,44 per maand. De geldende kwaliteitskortingsgrens voor 2020 wordt eind 2019 bepaald en vervolgens jaarlijks, primo jaar, met de prijsinflatie gecorrigeerd. De kwaliteitskortingsgrens is ook het huurniveau bij een leegstaande (studenten)verhuureenheid.

Voor parkeervoorzieningen wordt verondersteld dat de markthuur gelijk is aan de actuele contracthuur.

Voor BOG, MOG en ZOG eenheden geldt dat een markthuur in m2 vvo, die uitgaande van optimale marketing en verhuur kan worden verkregen, per verhuureenheid dient te worden opgegeven.

Instandhoudingsonderhoud

Gedurende de DCF-periode wordt de verhuureenheid onderhouden; het onderhoud dat wordt uitgevoerd om een verhuureenheid in dezelfde technische en bouwkundige staat te behouden wordt gezien als instandhoudingsonderhoud. Uitgangspunt is dat geen sprake is van achterstallig onderhoud. Het betreft daarnaast in geen geval investeringen die leiden tot een verbetering van de kwaliteit van de verhuureenheid. De methodiek om de normen voor het instandhoudingsonderhoud te bepalen, is conform het Handboek Marktwaardering 2019, gewijzigd ten opzichte van methodiek zoals gehanteerd gedurende de eerdere waarderingsjaren.

Voor het instandhoudingsonderhoud wordt per verhuureenheid of per m2 (afhankelijk van het te gebruiken waarderingsmodel) een jaarlijks bedrag, inclusief btw, ingerekend. Voor de hoogte van het instandhoudingsonderhoud wordt een uitsplitsing gemaakt naar de verschillende waarderingsmodellen.

- Voor woongelegenheden wordt een onderscheid gemaakt naar het type verhuureenheid, te weten EGW, MGW, studenteneenheid zelfstandig en onzelfstandig, extramuraal zorgvastgoed, ingedeeld in *grootteklassen m2 GBO*, te weten < 40, = 40 < 60, = 60 < 80, = 80 < 100, = 100 < 120, = 120 en bouwjaarklassen, te weten < 1940, = 1940 < 1960, = 1960 < 1975, = 1975 < 1990, = 1990 < 2005, = 2005.
- Voor BOG/MOG/ZOG wordt een jaarlijks bedrag per m2 bvo ingerekend.
- Voor parkeervoorzieningen wordt onderscheid gemaakt naar het type verhuureenheid, te weten parkeerplaats, garagebox.

Mutatieonderhoud

Het per mutatie per woning te besteden bedrag ter zake van het enkel en alleen als gevolg van die mutatie voor rekening van de eigenaar/verhuurder van die eenheid komende onderhoud. Ofwel de kosten die de verhuurder in het kader van de beëindiging van de huurovereenkomst met de zittende huurder moet maken om het verhuurcontract tegen het geldende marktwaardeniveau opnieuw te kunnen afsluiten.

Conform het Handboek Marktwaardering 2019, wordt het mutatieonderhoud voor de woongelegenheden in de norm voor het instandhoudingsonderhoud opgenomen. De afzonderlijke kasstroom 'mutatieonderhoud' komt daarmee te vervallen vanaf de marktwaardering 2019.

Voor BOG/MOG/ZOG wordt een jaarlijks bedrag per m2 bvo en/of percentage per % van de marktjaarhuur ingerekend. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt naar technisch mutatieonderhoud en mutatiekosten marketing. Voor BOG geldt dat de bedragen exclusief BTW zijn en voor MOG/ZOG gaat het om bedragen inclusief BTW.

Voor parkeervoorzieningen wordt geen mutatieonderhoud ingerekend.

Achterstallig onderhoud

Onder achterstallig onderhoud worden de kosten verstaan die het gevolg zijn van onvoldoende onderhoud of van externe omstandigheden (dalende grondwaterstand, aardbevingen) die een direct gevaar vormen voor de elementaire gebouwprestaties en voor het op lange termijn doorexploiteren van een verhuureenheid. Bijvoorbeeld funderingsproblemen en asbest dat moet worden verwijderd. Het gaat hierbij dus niet om instandhoudingsonderhoud.

Welbions heeft heel beperkt te maken met achterstallig onderhoud. Er is geen sprake van waardeverlaging als gevolg van het aanwezig zijn van achterstallig onderhoud.

Beheerkosten

Het beheer omvat de kosten die worden gemaakt voor het beheer van de verhuureenheid. Het gaat hierbij om kosten voor de verhuur en de marketing van verhuureenheden. De niet-object gebonden kosten, maatschappelijke beheerkosten, taxatiekosten en accountantskosten worden niet gerekend tot de beheerkosten. De hoogte van de beheerkosten is in overeenstemming met wat daarvoor in de markt gebruikelijk is.

- Voor woongelegenheden wordt een onderscheid gemaakt naar het type verhuureenheid, te weten EGW, MGW, studenteneenheid, extramuraal zorgvastgoed. Voor elk type verhuureenheid geldt dat een jaarlijks bedrag per verhuureenheid wordt ingerekend. De totale beheerkosten kunnen worden onderverdeeld in administratief beheer en technisch beheer. Deze splitsing heeft geen effect op de marktwaarde maar is aangebracht omdat in onderhoud conform beleidswaarde in veel gevallen inclusief technisch beheer is. Is dat het geval dan moet in de beleidswaarde onder beheer alleen rekening worden gehouden met administratief beheer.
- Voor BOG/MOG/ZOG wordt een onderscheid gemaakt naar het type verhuureenheid, te weten BOG, MOG, ZOG. Voor elk type verhuureenheid geldt dat jaarlijks een percentage van de markthuur ingerekend.
- Voor parkeervoorzieningen wordt een onderscheid gemaakt naar het type verhuureenheid, te weten parkeerplaats, garagebox. Voor elk type verhuureenheid geldt dat een jaarlijks bedrag per verhuureenheid wordt ingerekend.

Belasting en verzekeringen

Voor woongelegenheden en BOG/MOG eenheden geldt dat voor de gemeentelijke OZB tarieven de door COELO gepubliceerde gemeentelijke tarieven worden gehanteerd.

Daarnaast geldt dat voor woongelegenheden en BOG/MOG eenheden voor de rioolheffing, de verontreinigingsheffing, de waterschapsbelasting en verzekeringen, een gemiddeld percentage per verhuureenheid is opgenomen. Het percentage heeft initieel betrekking op de WOZ-waarde met peildatum 1 januari 2017.

Voor parkeervoorzieningen en ZOG eenheden geldt dat een totaal percentage van de WOZ-waarde wordt gehanteerd.

Verhuurderheffing

De verhuurderheffing wordt ingerekend voor de gehele DCF-periode voor alle zelfstandige woongelegenheden met een huur die aan het begin van het kalenderjaar onder de liberalisatiegrens ligt. Het volgende percentage worden ingerekend per 1.000 euro van de WOZ-waarde:

Jaar	% WOZ-waarde
2020 en 2021	0,562%
2022	0,563%
2023	0,537%
2024 t/m 2036	0,538%
2037 e.v.	0,537%

Huurstijging

Bij de huurstijging worden de jaarlijkse huurverhoging en de huuraanpassing bij mutatie van elkaar onderscheiden.

Conform het Handboek Marktwaardering 2019 worden de contracthuur, de markthuur en de maximale huur in de basiswaardering met de prijsinflatie geïndexeerd.

Huurstijging boven inflatie

Naast de reguliere huurverhoging, geldt dat de contracthuur van gereguleerde zelfstandige verhuureenheden ook een jaarlijkse boveninflatoire opslag op de huurverhoging krijgen toegekend. Dit speelt in het kader van (extra) inkomensafhankelijke huurstijging een rol. Aangesloten wordt bij het overheidsbeleid en de verwachtingen daarover in de markt.

Jaar	Zelfstandige eenheden	Onzelfstandige eenheden
2020	1,00%	0,00%
2021	1,20%	0,00%
2022	1,30%	0,00%
2023 e.v.	0,50%	0,00%

Huursprong bij mutatie

De huur van woongelegenheden in het doorexploteerscenario wordt bij mutatie naar de markthuur of de maximale huur (conform het woningwaarderingssstelsel) opgetrokken. Hieronder wordt weergegeven wanneer welke huur van toepassing is.

- Indien de verhuureenheid op basis van WWS-punten is gereguleerd, dan geldt dat de nieuwe huur het minimum is van de markthuur en de maximale huur (conform het woningwaarderingssstelsel).
- Indien de verhuureenheid op basis van WWS-punten is te liberaliseren, dan geldt dat de nieuwe huur gelijk is aan de markthuur.

Liberalisatiegrens

De liberalisatiegrens voor 2019 en 2020 is als volgt:

Jaar	Bedrag (in euro)
2019	720,42 (per maand)
2020	737,14 (per maand)

Exploitatieverplichting

Voor woningen die blijvend gereguleerd zijn geldt voor de kopende partij een verplichting om de woning minimaal zeven jaar te exploiteren voordat aan een uitpondscenariio kan worden gestart. Op de peildatum van 31 december 2019 is een woning blijvend gereguleerd tot en met 142 WWS-punten. Gedurende de zevenjarige exploitatieperiode gelden de regels voor gereguleerde verhuur.

Huurderving oninbaar

Onder huurderving oninbaar vallen de huur en andere kosten die door wanbetaling, tijdelijke leegstand, oninbare servicekosten, doorlopende servicekosten tijdens leegstand ten laste van eigenaar of anderszins niet zijn te incasseren. Deze huurderving wordt opgenomen als een vast percentage van 1,0% over de huursom voor de gehele DCF-periode. Dit percentage is ontleend aan de waarderingsgegevens van toegelaten instellingen. Structurele leegstand en mutatieleegstand worden hierin niet opgenomen.

Mutatiekans bij doorexploiteren

De mutatiekans is de gemiddelde kans op contractopzegging, dat wil zeggen het aantal vrijgekomen verhuureenheden door reguliere opzeggingen.

Voor de waardering met prijspeil 31-12-2019, wordt de mutatiekans per waarderingscomplex ingeschat op basis van de historische realisatie over de voorliggende vijf jaren. Ofwel per waarderingscomplex wordt gekeken naar de realisatie gedurende de periode 2015-2019.

Voor alle type verhuureenheden wordt een minimale mutatiegraad van 2% aangehouden. Voor EGW, MGW en extramurale zorgeenheden geldt dat een maximale mutatiegraad van 50% wordt aangehouden. Voor studenteneenheden wordt een maximale mutatiegraad van 100% gehanteerd.

Mutatiekans bij uitponden

De mutatiekans in het geval van uitponden, kan per jaar variëren, waarbij de mutatiekans bij doorexploiteren de basis vormt. Hierbij geldt:

Jaar 1: In het geval van een niet-aangebroken waarderingscomplex, geldt een opslag van 2% op de mutatiekans bij doorexploiteren. Indien al is uitgepond geldt dat de mutatie bij doorexploiteren wordt gevolgd.

Jaar 2 t/m 5: De mutatiekans bij doorexploiteren wordt gevolgd.

Jaar 6 t/m 15: De hoogte van de mutatiekans wordt verlaagd naar 70% van de mutatiekans bij doorexploiteren.

Mutatiekans bij exploitatieverplichting

Voor verhuureenheden die blijvend gereguleerd zijn, geldt de exploitatieverplichting: deze verhuureenheden mogen gedurende een periode van zeven jaar niet worden uitgepond. In het uitpondscenario moet daar rekenkundig rekening mee worden gehouden. Uitponden begint in dat geval vanaf het achtste jaar waardering en volgt vanaf dat jaar dezelfde methode qua mutatiekans als voor woningen waar vanaf het eerste jaar sprake is van uitponden. In jaar 8 geldt de mutatiekans doorexploiteren (eventueel met 2,0% punt opslag). Gedurende jaar 9 tot en met 12 wordt de mutatiekans doorexploiteren gevolgd. Vanaf jaar 13 wordt gerekend met 70% van de mutatiekans doorexploiteren en vanaf jaar 16 met 50% van de mutatiekans doorexploiteren.

Mutatieleegstand

Het aantal maanden dat een verhuureenheid bij mutatie leegstaat voordat deze wordt wederverhuurd, wordt mutatieleegstand genoemd. Mutatieleegstand heeft huurderving tot gevolg. De huurderving is gebaseerd op de markthuurl. Hierbij geldt:

Type	Mutatieleegstand (in maanden)
<i>Gereguleerde woningen</i>	0 maanden
<i>Geliberaliseerde woningen</i>	3 maanden
<i>Verkoop</i>	0 maanden

Disconteringsvoet

De disconteringsvoet is de marktconforme rendementseis waartegen de verwachte toekomstige inkomsten en kosten contant worden gemaakt.

Voor woongelegenheden van het type EGW en MGW geldt dat de disconteringsvoet wordt bepaald op basis van enkele eigenschappen van de verhuureenheid:

- Bouwjaar: aangesloten wordt op de volgende bouwjaarklasse indeling: < 1920, = 1920 < 1940, = 1940 < 1960, = 1960 < 1975, = 1975 < 1990, = 1990 < 2005 en = 2005.
- COROP + G4: aangesloten wordt bij de COROP-gebied indeling + vier grote gemeenten waarin de verhuureenheid is gelegen.
- Weerspiegelen disconteringsvoet 2019: gekeken wordt naar de COROP-gebied indeling + vier grote gemeenten voor het weerspiegelen van de disconteringsvoet 2019.
- Doorexploiteren vs. uitponden: is sprake van een doorexploiteer- of uitpondscenario.
- Krimpgebied en/of aardbevingsgebied: ligt een verhuureenheid in een krimp- en/of aardbevingsgebied of niet.

Voor studenten- en extramurale zorgseenheden geldt dat alleen wordt gewerkt met een doorexploiteerscenario. De disconteringsvoet wordt opgebouwd uit drie onderdelen:

- De risicovrije rentevoet.
- De vastgoedsector specifieke opslag.
- De opslag voor het markt- en objectrisico.

Uitponden

Binnen het scenario "Uitponden" zijn aanvullend op voorgaand hoofdstuk de volgende parameters van invloed.

Splitsingskosten

De, in geval dat dat juridisch noodzakelijk is voor het individueel verkopen en overdragen van woningen uit het complex/object, met de splitsing van het complex verbonden kosten, zoals de aan de gemeente uit hoofde van een splitsingsverordening verschuldigde vergoeding en de in verband met splitsing te maken notaris en kadaster-kosten. Tot de splitsingskosten worden ook gerekend de onderhoudsuitgaven die moeten worden gemaakt in het kader van door de gemeente aan de verlening van de splitsingsvergunning te stellen nadere voorwaarden.

Splitsingskosten zijn de kosten die moeten worden gemaakt om een complex dat nu als een geheel staat geregistreerd in kadaster en bestemmingsplan te splitsen zodat het per VHE kan worden uitgepond. De splitsingskosten worden verdeeld in juridische en technische splitsingskosten.

Indien sprake is van splitsingskosten, dan wordt een bedrag van 518 euro per verhuureenheid aangehouden (het gaat hierbij alleen om juridische splitsingskosten, er wordt geen bedrag ingerekend voor technische splitsingskosten).

Verkoopkosten

Interne handelingskosten en/of externe makelaarskosten gerelateerd aan het aantal, afhankelijk van de mutatiegraad, per jaar te verkopen woningen. Aangezien wordt verondersteld dat de uitpondtransacties op basis van "kosten koper" plaatsvinden, worden kosten inzake overdrachtsbelasting, kadaster en notariële akte(n), geacht niet voor rekening van de deelnemer te komen en worden deze derhalve niet in de waardering betrokken.

Welbions rekent voor de verkoopkosten voor de woongelegenheden, BOG/MOG/ZOG een percentage per verhuureenheid in, te weten 1,4% van de leegwaarde, inclusief 21% btw.

Welbions rekent voor de verkoopkosten voor de parkeervoorzieningen 531 euro per verhuureenheid in. Het gaat hierbij om een bedrag inclusief 21% btw.

Erfpacht

Welbions heeft voor 1 waarderingscomplex in Beckum te maken met de volgende vorm van erfpacht:

- Tijdelijk erfpacht met canon

Het betreft de vergoeding die Welbions (erfpachter) aan het Bisdom (grondeigenaar) is verschuldigd voor zijn erfpachtrecht. De contante waarde op peildatum 31-12-2019 van alle toekomstige verplichtingen wordt opgenomen onder de waardecorrectie erfpacht.

Eindwaarde

De eindwaarde is de marktwaarde van het waarderingscomplex aan het einde van het 15^e jaar. Deze waarde is gelijk aan de contante waarde van de verwachte kasstromen die vanaf het 16^e jaar exploitatiejaar worden verwacht. Deze eindwaarde wordt vervolgens contant gemaakt met de gehanteerde disconteringsvoet naar de waardepeildatum en is zo onderdeel van de marktwaarde. De berekening van de eindwaarde verschilt in het doorexploiteerscenario ten opzichte van het uitpondscenari.

Toelichting fullwaardering 2019

De fullwaardering is tot stand gekomen door gebruik te maken van:

- De objectgegevens 2019
- De vrijheidsgraden 2019 zoals die door Capital Value zijn bepaald.
- De rekenregels zoals voorgeschreven in het Handboek Marktwwaardering 2019.

In het hierna volgende schema wordt het gebruik van de vrijheidsgraden uiteengezet.

Gebruik vrijheidsgraden	WON	BOG/MOG/ZOG	PP
Mutatiegraad doorexploiteren	vrijheidsgraad	handboek	vrijheidsgraad
Mutatiegraad uitponden	vrijheidsgraad	handboek	vrijheidsgraad
Disconteringsvoet	vrijheidsgraad	vrijheidsgraad	vrijheidsgraad
Exit yield	vrijheidsgraad	vrijheidsgraad	vrijheidsgraad
Markthuurstijging	handboek	handboek	handboek
Markthuur	vrijheidsgraad	vrijheidsgraad	vrijheidsgraad
Leegwaardeontwikkeling	handboek	handboek	handboek
Leegwaarde	vrijheidsgraad	vrijheidsgraad	vrijheidsgraad
Onderhoud	vrijheidsgraad	vrijheidsgraad	handboek
Schematische vrijheden	handboek	handboek	handboek
Exploitatiescenario	handboek	handboek	handboek

Instandhoudingsonderhoud

Het instandhoudingsonderhoud voor het doorexploiteerscenario is conform de basisversie van het handboek. Voor het uitpondscenario is het instandhoudingsonderhoud ingeschat op 60% van het doorexploiteerscenario.

Instandhoudingsonderhoud doorexploiteerscenario EGW

Bouwjaarklasse/grootte	<1940	= 1940 < 1960	= 1960 < 1975	= 1975 < 1990	= 1990 < 2005	= 2005
< 40	1.206	1.184	1.171	1.175	1.168	1.155
= 40 < 60	1.351	1.317	1.297	1.285	1.281	1.261
= 60 < 80	1.444	1.403	1.382	1.362	1.360	1.336
= 80 < 100	1.539	1.492	1.472	1.445	1.446	1.419
= 100 < 120	1.754	1.691	1.669	1.622	1.629	1.593
= 120	1.825	1.758	1.738	1.686	1.695	1.658

Instandhoudingsonderhoud doorexploiteerscenario MGW

Bouwjaarklasse/grootte	<1940	= 1940 < 1960	= 1960 < 1975	= 1975 < 1990	= 1990 < 2005	= 2005
< 40	1.023	1.071	1.088	1.100	1.163	1.156
= 40 < 60	1.092	1.130	1.166	1.174	1.231	1.223
= 60 < 80	1.194	1.221	1.271	1.273	1.324	1.314
= 80 < 100	1.334	1.348	1.405	1.397	1.444	1.430
= 100 < 120	1.463	1.462	1.530	1.514	1.556	1.539
= 120	1.554	1.544	1.624	1.603	1.641	1.622

Instandhoudingsonderhoud doorexploiteerscenario zelfstandige studenteneenheid

Bouwjaarklasse/grootte	<1940	= 1940 < 1960	= 1960 < 1975	= 1975 < 1990	= 1990 < 2005	= 2005
< 40	1.071	1.057	1.054	1.098	1.135	1.128
= 40 < 60	1.149	1.131	1.134	1.185	1.240	1.231
= 60 < 80	1.255	1.231	1.239	1.295	1.368	1.355
= 80 < 100	1.343	1.313	1.319	1.379	1.468	1.452
= 100 < 120	1.442	1.406	1.412	1.477	1.582	1.563
= 120	1.534	1.492	1.501	1.570	1.691	1.668

Instandhoudingsonderhoud doorexploiteerscenario onzelfstandige studenteneenheid

Bouwjaarklasse/grootte	<1940	= 1940 < 1960	= 1960 < 1975	= 1975 < 1990	= 1990 < 2005	= 2005
< 40	340	341	343	339	369	366
= 40 < 60	640	619	622	606	670	661
= 60 < 80	811	783	787	765	851	838
= 80 < 100	1.106	1.066	1.070	1.039	1.168	1.150
= 100 < 120	1.153	1.111	1.118	1.084	1.213	1.193
= 120	1.177	1.133	1.142	1.106	1.236	1.215

Instandhoudingsonderhoud doorexploiteerscenario extramurale zorgeenheden

Bouwjaarklasse/grootte	<1940	= 1940 < 1960	= 1960 < 1975	= 1975 < 1990	= 1990 < 2005	= 2005
< 40	990	1.054	1.062	1.151	1.326	1.320
= 40 < 60	1.075	1.127	1.140	1.224	1.391	1.384
= 60 < 80	1.183	1.222	1.238	1.316	1.476	1.466
= 80 < 100	1.293	1.318	1.329	1.399	1.553	1.541
= 100 < 120	1.408	1.418	1.427	1.489	1.636	1.621
= 120	1.508	1.506	1.515	1.572	1.713	1.695

Instandhoudingsonderhoud uitpondscenario EGW

Bouwjaarklasse/grootte	<1940	= 1940 < 1960	= 1960 < 1975	= 1975 < 1990	= 1990 < 2005	= 2005
< 40	724	710	703	705	701	693
= 40 < 60	811	790	778	771	769	757
= 60 < 80	866	842	829	817	816	802
= 80 < 100	923	895	883	867	868	851
= 100 < 120	1.052	1.015	1.001	973	977	956
= 120	1.095	1.055	1.043	1.012	1.017	995

Instandhoudingsonderhoud uitpondscenario MGW

Bouwjaarklasse/grootte	<1940	= 1940 < 1960	= 1960 < 1975	= 1975 < 1990	= 1990 < 2005	= 2005
Bouwjaarklasse/grootte	<1940	= 1940 < 1960	= 1960 < 1975	= 1975 < 1990	= 1990 < 2005	= 2005
< 40	614	643	653	660	698	694
= 40 < 60	655	678	700	704	739	734
= 60 < 80	716	733	763	764	794	788
= 80 < 100	800	809	843	838	866	858
= 100 < 120	878	877	918	908	934	923

Instandhoudingsonderhoud uitpondscenario zelfstandige studenteneenheid

Bouwjaarklasse/grootte	<1940	= 1940 < 1960	= 1960 < 1975	= 1975 < 1990	= 1990 < 2005	= 2005
< 40	643	634	632	659	681	677
= 40 < 60	689	679	680	711	744	739
= 60 < 80	753	739	743	777	821	813
= 80 < 100	806	788	791	827	881	871
= 100 < 120	865	844	847	886	949	938
= 120	920	895	901	942	1.015	1.001

Instandhoudingsonderhoud uitpondscenario extramurale zorgeenheden

Bouwjaarklasse/grootte	<1940	= 1940 < 1960	= 1960 < 1975	= 1975 < 1990	= 1990 < 2005	= 2005
< 40	594	632	637	691	796	792
= 40 < 60	645	676	684	734	835	830
= 60 < 80	710	733	743	790	886	880
= 80 < 100	776	791	797	839	932	925
= 100 < 120	845	851	856	893	982	973
= 120	905	904	909	943	1.028	1.017

Typen overig bezit	Instandhoudingsonderhoud
<i>BOG</i>	5,60 euro per m2 bvo, exclusief BTW
<i>MOG</i>	6,80 euro per m2 bvo, inclusief BTW
<i>ZOG</i>	9,00 euro per m2 bvo, inclusief BTW
<i>Parkeerplaats</i>	52
<i>Garagebox</i>	173

Mutatieonderhoud

Type	Mutatieonderhoud
<i>EGW</i>	Opgenomen onder instandhoudingsonderhoud
<i>MGW</i>	Opgenomen onder instandhoudingsonderhoud
<i>Studenteneenheid</i>	Opgenomen onder instandhoudingsonderhoud
<i>Zorgeenheid (extramuraal)</i>	Opgenomen onder instandhoudingsonderhoud
<i>BOG</i>	9,40 euro per m2 bvo, exclusief BTW (technisch), 14% van de markt(jaar)huur (marketing)
<i>MOG</i>	11,40 euro per m2 bvo, inclusief BTW (technisch), 14% van de markt(jaar)huur (marketing)
<i>ZOG</i>	11,40 euro per m2 bvo, inclusief BTW (technisch), 14% van de markt(jaar)huur (marketing)
<i>Parkeerplaats</i>	-
<i>Garagebox</i>	-

Beheerkosten

Type	Beheerkosten
<i>EGW</i>	447
<i>MGW</i>	439
<i>Studenteneenheid</i>	413
<i>Zorgeenheid (extramuraal)</i>	405
<i>BOG</i>	3% van de markthuur op jaarbasis
<i>MOG</i>	2% van de markthuur op jaarbasis
<i>ZOG</i>	2,5% van de markthuur op jaarbasis
<i>Parkeerplaats</i>	27
<i>Garagebox</i>	38

Belastingen en verzekeringen

Type	OZB	Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (voor parkeervoorzieningen en ZOG gaat het om een totaalpercentage, inclusief OZB)
<i>Woongelegenheden</i>	COELO gemeentelijke tarieven 2019	0,09% van de WOZ-waarde
<i>BOG/MOG</i>	COELO gemeentelijke tarieven 2019	0,13% van de WOZ-waarde
<i>ZOG</i>	-	0,36% van de WOZ-waarde
<i>Parkeervoorzieningen</i>	-	0,24% van de WOZ-waarde

Aannames Welbions woongelegenheden

Voor het bepalen van de vierkante meters GBO kan de Basis Administratie Gemeenten (BAG) worden gebruikt. Maar omdat de vierkante meters GBO in de BAG deels modelmatig zijn bepaald, is aangegeven dat validatie van deze gegevens op termijn wenselijk is.

Welbions maakt gebruik van Vabi, leverancier van beslissingsondersteunende software voor bouwprestaties. Met Vabi Assets Energie kan gemakkelijk de benodigde gebruiksoppervlak (GBO) worden gehaald. Binnen Vabi Assets Energie is per verblijfsobject de gebruiksoppervlakte vastgelegd volgens de vastgestelde en gecontroleerde ISSO82 methodiek.

Voor de keuze welke GBO te hanteren heeft Welbions middels een steekproef van 280 eenheden de beschikbare gegevens vergeleken met de woningplattengronden. Hieruit bleek dat de GBO uit Vabi het minst afweek van de eigen metingen.

De gebruiksoppervlakte bij woongelegenheden is dus overgenomen uit Vabi Assets Energie. Indien het object niet binnen Vabi is geregistreerd, is gebruik gemaakt van eigen metingen of van de oppervlaktes uit de BAG.

Aannames Welbions BOG/MOG/ZOG

BOG

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

ZOG

Voor de marktwaarde moet het vastgoed worden ingedeeld volgens de definities van het handboek. Het zorgvastgoed van Welbions kan niet eenduidig via dit handboek worden gedefinieerd.

Praktische vertaling Welbions (zorgvastgoed)

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

Opmerking: Individuele woningen binnen een complex, die door een zorginstelling worden gehuurd, maar waarbij omliggende woningen regulier worden verhuurd. Deze woningen worden ook ingedeeld als extramuraal vastgoed.

Intramuraal: er is sprake van intramurale zorg bij woningen die door een zorginstelling worden gehuurd en gebruikt door bewoners met een frequente zorgbehoefte.

Opmerking: Individuele woningen die rechtstreeks aan een bewoner binnen een voor zorg bestemd complex worden verhuurd. Deze woningen worden ook ingedeeld als intramuraal vastgoed.

Omdat er geen dynamische contracturen zijn afgesproken, wordt het Intramuraal vastgoed volgens het BOG/MOG-model gewaardeerd.

Aannames Welbions Parkeervoorzieningen

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, danwel detail informatie van de WOZ-waardering van de woning.

Met de gemeente wordt overleg gevoerd om bij de volgende waarderingsronde de WOZ-waardering van de parkeervoorzieningen afzonderlijk in beeld te brengen.

Beleidswaarde

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

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

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

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

- 1 Beschikbaarheid: Voor het gehele bezit is uitgegaan van het scenario 'doorexploiteren' (in plaats van de hoogste van 'doorexploiteren' en 'uitponden'). Welbions zorgt dat voldoende woningen beschikbaar zijn voor haar doelgroep. De omvang van de sociale woningvoorraad is afgestemd met de gemeentes. Hierdoor is de mogelijkheid van het structureel verkopen, zoals in de marktwaarde uitgangspunt is, niet mogelijk.
- 2 Betaalbaarheid: De huurprijs wordt bij mutatie of harmonisatie maximaal verhoogd tot de bestuurlijk vastgestelde streefhuur in plaats van de markthuur, die jaarlijks met prijsinflatie wordt verhoogd. Om voldoende woningen betaalbaar te houden en qua toewijzing aan de wettelijke vereisten te voldoen, is de maximaal te vragen huur begrensd en valt in de meeste situaties lager uit dan de markthuur. De gemiddelde streefhuur bedraagt eind 2019 € 566. De gemiddelde markthuur bedraagt € 682 met daarop een jaarlijkse boveninflatoire huurstijging.
- 3 Kwaliteit: Het onderhoud is vervangen door een nominale eigen onderhoudsnorm (gecorrigeerd voor inflatie). Voor het op de lange termijn beschikbaar houden van voldoende woningen, voert Welbions een onderhoudsbeleid wat hierop is gericht. De gemiddeld genormeerde onderhoudskosten bedragen € 2.103 per verhuureenheid. Deze norm is gebaseerd op de meest actuele meerjarenonderhoudsbegroting. Voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat is in het doorexploiteerscenario € 1.412 per verhuureenheid ingerekend als gemiddelde onderhoudsnorm en voor het uitpondscenario bedraagt dit gemiddeld € 988.
- 4 Beheer: De beheerskosten uit de DCF-berekening zijn vervangen door een eigen beheernorm die aansluit met de jaarlijkse werkelijke uitgaven voor beheer in de 15-jaars DCF periode. Welbions gaat uit van gemiddelde beheerlasten van € 725 per verhuureenheid. Dit ligt een fractie boven de gemiddelde beheernorm volgens het handboek marktwaardering.

In 2019 zijn er aanvullende richtlijnen vanuit Aw/WSW gekomen voor de berekening van de onderhouds- en beheerlasten in de beleidswaarde. Dit heeft binnen Welbions niet tot materiële wijzigingen in de berekening geleid.

Analyse beleidswaarde 2018 – 2019

€ x miljoen	2019	2018
Marktwaarde ultimo boekjaar	1.643	1.535
Afslag 1: Beschikbaarheid (doorexploiteren)	-27	-301
Afslag 2: Betaalbaarheid (huur)	-409	-244
Afslag 3: Kwaliteit (onderhoud)	-261	-131
Afslag 4: Beheer	-1	25
<i>Subtotaal</i>	<i>-698</i>	<i>-651</i>
Beleidswaarde ultimo boekjaar	945	884

De basis voor de beleidswaarde is de marktwaarde, de mutatie hierin is toegelicht in de verloopstaat. De mutatie van de afslagen zijn op hoofdlijnen als volgt te verklaren:

- **Afslag 1: Beschikbaarheid**

In 2018 lag de (voorgeschreven) discontering voor de beleidswaarde ongeveer gelijk aan de discontering voor de marktwaarde. De mutatie betrof hier dus vooral het effect van het verplicht doorexploiteren.

In 2019 ligt de (voorgeschreven) discontering voor de beleidswaarde fors lager dan de gehanteerde disconteringsvoet in de marktwaarde. Daarnaast worden de overdrachtskosten niet meer in mindering gebracht i.v.m. het verplichte doorexploiteerscenario.

- **Afslag 2: Betaalbaarheid**

Het effect in 2018 betrof het aanpassen van de markthuur naar de eigen beleidshuur. In 2019 is het volledige eigen huurbeleid ingerekend. Dit is behalve het vervangen van de markthuur door de beleidshuur ook een aanpassing van de jaarlijkse huurstijgingen. In 2018 werd nog uitgegaan van een boveninflatoire huurverhoging, zoals ook bij de markthuur wordt ingerekend. In 2019 is deze jaarlijkse huurstijging vervangen door het eigen huurbeleid, die rekening houdt met een huurstijging gelijk aan de prijsinflatie.

- **Afslag 3: Kwaliteit**

De grotere afslag in 2019 wordt veroorzaakt door een hogere onderhoudsbegroting, die voor een groot deel is ontstaan door een algehele kostenstijging en extra kosten, zoals bijvoorbeeld voor brandveiligheid.

- **Afslag 4: Beheer**

In 2019 heeft een beperkte wijziging plaats gevonden in het toerekenen van een deel van de formatie aan "Beheer en Verhuuractiviteiten". Deze kosten waren eerst verantwoord onder de post "Overige organisatiekosten", die geen onderdeel uitmaakt van de beleidswaardeberekening.

Beleidswaarde 2019 uitgesplitst naar DAEB en Niet-DAEB

	DAEB vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie
	€	€
Marktwaaarde per 31 december 2019	1.534.219.671	108.537.580
Afslag beschikbaarheid (doorexploiteren)	-24.021.012	-2.601.932
Afslag betaalbaarheid (huur)	-403.570.963	-5.189.768
Afslag kwaliteit (onderhoud)	-252.830.665	-8.318.223
Afslag beheer (beheerkosten)	-2.185.950	1.619.644
Totaal aanpassingen	-682.608.590	-14.490.279
Beleidswaarde per 31 december 2019	851.611.081	94.047.301

Sensitiviteitsanalyse

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

Uitgangspunt in beleidswaarde voor:	2019
Disconteringsvoet	6,86%
Streefhuur per maand	€ 566 per woning
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 2.828 per woning

Net als de marktwaaarde is ook de beleidswaarde een modelmatige berekening. Een wijziging in de uitgangspunten heeft gevolgen voor de waardering van de vastgoedbeleggingen in exploitatie. In onderstaande tabel wordt aangegeven welk effect een positieve of negatieve aanpassing van deze uitgangspunten heeft op de beleidswaarde:

Parameter	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op beleidswaarde
Disconteringsvoet	0,50% hoger	€ 82,8 mln. lager
Streefhuur per maand	€ 25 hoger	€ 65,0 mln. hoger
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 100 hoger	€ 39,7 mln. lager

De beleidswaarde is een recent ingevoerd, waarbij dit waardebegrip nog in ontwikkeling is. Verdere ontwikkeling van dit waardebegrip zal kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in de komende perioden.

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	2019	2018
	€	€
Boekwaarde per 1 januari		
Aanschaffingswaarde per 1 januari	11.032.077	11.452.628
Cumulatieve waardeveranderingen	21.238.123	20.956.572
Herrekende stand per 1 januari	<u>32.270.200</u>	<u>32.409.200</u>
Mutaties		
Waardeverandering VOV	2.006.200	1.329.200
Teruggekochte woningen VOV	-1.561.350	-1.468.200
Totaal mutaties	<u>444.850</u>	<u>-139.000</u>
Boekwaarde per 31 december		
Aanschaffingswaarde	10.575.405	11.032.077
Cumulatieve waardeveranderingen	22.139.645	21.238.123
	<u>32.715.050</u>	<u>32.270.200</u>

In de post Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden zijn in totaal 276 (2018: 290) 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 275 (2018: 289) 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

	2019	2018
	€	€
Boekwaarde per 1 januari		
Aanschaffingswaarde per 1 januari	5.074.276	8.568.366
Presentatiewijziging (Overboeking naar DAEB vastgoed in exploitatie)	-	-4.142.821
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-751.299	-438.562
Herrekende stand per 1 januari	<u>4.322.977</u>	<u>3.986.983</u>
Mutaties		
(Des)investeringen	15.475.596	4.333.250
Waardeverandering opgeleverde nieuwbouwprojecten	-615.803	-914.782
Overboekingen naar DAEB-vastgoed in exploitatie	-18.860.000	-3.082.474
Totaal mutaties	<u>-4.000.207</u>	<u>335.994</u>
Boekwaarde per 31 december		
Aanschaffingswaarde	322.770	5.074.276
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-	-751.299
	<u>322.770</u>	<u>4.322.977</u>

In de post Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie zijn 6 nieuwbouwprojecten opgenomen met 87 woningen.

2. Materiële vaste activa

	31-12-2019	31-12-2018
	€	€
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		
	<u>4.983.202</u>	<u>4.967.635</u>
		Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie
	2019	2018
	€	€
Boekwaarde per 1 januari		
Aanschaffingswaarde per 1 januari	8.313.319	7.593.766
Cumulatieve waardeveranderingen	-3.345.684	-2.724.735
Herrekende stand per 1 januari	<u>4.967.635</u>	<u>4.869.031</u>
Mutaties		
Investeringsen	447.593	719.553
Afschrijvingen	-432.026	-620.949
Totaal mutaties	<u>15.567</u>	<u>98.604</u>
Boekwaarde per 31 december		
Aanschaffingswaarde	8.760.912	8.313.319
Cumulatieve afschrijvingen en waardeveranderingen	-3.777.710	-3.345.684
	<u>4.983.202</u>	<u>4.967.635</u>

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

	31-12-2019	31-12-2018
	€	€
Latente belastingvorderingen		
Latente belastingvorderingen	17.132.663	11.985.265

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 2,66% (2018: 2,93%). De VPB tarieven bedragen voor 2020 25% en voor 2021 en volgende jaren 21,7%.

Van de latente belastingvordering is € 3.353.580 als korter dan 12 maanden aan te merken, het restant ad € 13.779.083 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 2019 en derhalve van toepassing op het jaar 2020.

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	
	2019	2018	2019	2018
	€	€	€	€
Latente belastingvorderingen (contant):				
Compensabele verliezen	11.828.999	6.793.000	5.035.999	30.000
Waarderingsverschil leningenportefeuille	815.716	921.949	-106.233	-301.494
Afschrijvingspotentieel	4.487.948	4.270.316	217.632	16.716
	17.132.663	11.985.265	5.147.398	-254.778

De latenties uit hoofde van tijdelijke verschillen, zijn gebaseerd op de volgende nominale waarderingsverschillen ultimo 2019:

Latente belastingvorderingen (nominaal)	€
Compensabele verliezen	12.727.550
Waarderingsverschil leningenportefeuille	886.238
Afschrijvingspotentieel	6.683.026
Totaal	21.394.000

VLOTTENDE ACTIVA

4. Voorraden

	31-12-2019	31-12-2018
	€	€
Vastgoed bestemd voor de verkoop		
Woningen	877.412	1.092.475
Grondposities	10.726.534	15.597.184
	<u>11.603.946</u>	<u>16.689.659</u>
	2019	2018
	€	€
Woningen		
Stand per 1 januari	1.092.475	1.450.079
Reguliere doorverkoop	-2.036.650	-1.477.125
Terugkoop	1.821.587	1.119.521
Stand per 31 december	<u>877.412</u>	<u>1.092.475</u>
Ultimo 2019 bestond de voorraad uit 7 (2018: 9) teruggekochte woningen verkocht onder voorwaarden.		
Grondposities		
Stand per 1 januari	15.597.184	17.036.984
Verkoop grond	-4.870.650	-569.208
Waardemutatie	-	606.140
Naar projecten in ontwikkeling	-	-1.476.732
Stand per 31 december	<u>10.726.534</u>	<u>15.597.184</u>
	31-12-2019	31-12-2018
	€	€
Overige voorraden		
Magazijnvoorraden	<u>224.332</u>	<u>220.081</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.

	31-12-2019	31-12-2018
	€	€
Huurdebiteuren		
Huurdebiteuren	1.076.923	1.092.860
Voorziening wegens oninbaarheid	-161.147	-177.703
	<u>915.776</u>	<u>915.157</u>
Overheid		
Vorderingen op gemeente Hengelo	-	8.277
Overige vorderingen		
Overige vorderingen	490.409	216.141
Vertrokken huurders	197.186	177.703
STEP subsidies	2.472.900	1.107.700
	<u>3.160.495</u>	<u>1.501.544</u>

In de overige vorderingen is een voorziening wegens oninbaarheid opgenomen van € 44.795 (2018: € 27.803)

In de vorderingen op vertrokken huurders is een voorziening wegens oninbaarheid opgenomen van € 683.124 (2018: € 692.556)

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

Overlopende activa

Diversen	<u>424.377</u>	<u>505.486</u>
Te verrekenen servicekosten	413.587	277.581
Huurgarantie bedrijfsmatig onroerend goed	-	205.191
Overige vorderingen	10.790	22.714
	<u>424.377</u>	<u>505.486</u>

6. Liquide middelen

ING Rekening-courant	2.377.324	3.073.768
Zakelijke spaarrekeningen	250.422	8.000.423
Overige bankrekeningen	661.927	840.793
Kas	139	76
	<u>3.289.812</u>	<u>11.915.060</u>

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

PASSIVA

7. Eigen vermogen

Herwaarderingsreserve

	2019	2018
	€	€
Stand per 1 januari	752.572.119	739.904.174
Dotatie	50.474.451	12.667.945
Stand per 31 december	<u>803.046.570</u>	<u>752.572.119</u>

Overige reserves

Stand per 1 januari	294.055.137	138.174.927
Gevolgen stelselwijziging	-	-2.573.331
Resultaatbestemming voorgaand boekjaar	21.838.542	171.121.486
Mutatie herwaarderingsreserve	-50.474.451	-12.667.945
Overige mutaties	956	-
Stand per 31 december	<u>265.420.184</u>	<u>294.055.137</u>

Resultaat na belastingen van het boekjaar

Stand per 1 januari	21.838.541	171.121.486
Verdeeld resultaat voorgaand boekjaar	-21.838.541	-171.121.486
Onverdeeld resultaat boekjaar	76.063.261	21.838.541
Stand per 31 december	<u>76.063.261</u>	<u>21.838.541</u>

8. Voorzieningen

De voorzieningen hebben overwegend een langlopend karakter.

Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen

	2019	2018
	€	€
Onrendabele investeringen en herstructureringen		
Stand per 1 januari	11.790.643	-
Effect stelselwijziging	-	625.471
Dotatie	12.269.236	11.790.643
Onttrekking	-11.790.643	-625.471
Stand per 31 december	<u>12.269.236</u>	<u>11.790.643</u>
	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
	€	€
Overige voorzieningen		
Voorziening jubilea personeel	158.800	146.600
Voorziening nazorg nieuwbouwprojecten	100.000	100.000
	<u>258.800</u>	<u>246.600</u>

9. Langlopende schulden

	31-12-2019	Waarvan langer dan vijf jaar	31-12-2018	Waarvan langer dan vijf jaar
	€	€	€	€
Langlopende schulden langer dan 1 jaar				
Schulden aan overheid	308.921.840	243.337.818	332.283.181	258.837.818
Schulden aan kredietinstellingen	164.833.163	124.477.909	134.280.754	95.630.500
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	31.169.666	-	31.246.824	-
Overige schulden	67.340	-	66.299	-
	<u>504.992.009</u>	<u>367.815.727</u>	<u>497.877.058</u>	<u>354.468.318</u>

	31-12-2019	Aflossings- verplichting 2020	Resterende looptijd > 1 jaar en <= 5 jaar	Resterende looptijd > 5 jaar
	€	€	€	€
Langlopende schulden (inclusief aflossingsverplichting komend boekjaar)				
Schulden aan overheid	332.283.181	23.361.341	65.584.022	243.337.818
Schulden aan kredietinstellingen	174.280.754	9.447.591	40.355.254	124.477.909
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	31.169.666	-	31.169.666	-
Overige schulden	67.340	-	-	-
	<u>537.800.941</u>	<u>32.808.932</u>	<u>137.108.942</u>	<u>367.815.727</u>

De aflossingsverplichting 2020 is opgenomen onder de kortlopende schulden.

De marktwaarde van de schulden aan overheid en de schulden aan kredietinstellingen - nominaal € 507 miljoen - bedraagt € 715 miljoen (2018: nominaal € 485 miljoen; marktwaarde € 600 miljoen).

De marktwaarde is gebaseerd op de in de sector gehanteerde basisrentecurves voor de verantwoordingsinformatie per ultimo 2019.

De rente op de leningen is vast.

De gemiddeld gewogen rente bedraagt 3,54% (2018: 3,91%)

De gemiddeld gewogen looptijd bedraagt 17,20 jaar (2018: 17,48 jaar).

De overige schulden betreffen de ontvangen waarborgsommen.

	31-12-2019	31-12-2018
	€	€
Schulden aan overheid		
Schulden aan overheid	308.921.840	332.283.181
	2019	2018
	€	€
Schulden aan overheid		
Stand per 1 januari	348.644.521	366.505.862
Aflossing	-16.361.340	-17.861.341
Stand per 31 december	332.283.181	348.644.521
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-23.361.341	-16.361.340
Langlopend deel per 31 december	308.921.840	332.283.181

Van het langlopend deel ultimo 2019 heeft een bedrag van € 243.337.818 een looptijd langer dan vijf jaar.

De aflossingsverplichting is opgenomen onder de kortlopende schulden.

De marktwaarde van de schulden aan overheid - nominaal € 332 miljoen - bedraagt € 519 miljoen (2018: nominaal € 349 miljoen; marktwaarde € 445 miljoen).

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

De rente op de leningen is vast.

De gemiddeld gewogen rente bedraagt 4,05% (2018: 4,07%)

De gemiddeld gewogen looptijd bedraagt 19,71 jaar (2018: 19,84 jaar).

Basisrenteleningen:

Ultimo 2019 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.

Voor een overzicht van de aflossingsverplichtingen, rente-aanpassingen en spreadherzieningen in de komende 5 jaren wordt verwezen naar het hoofdstuk Financiële instrumenten.

	31-12-2019	31-12-2018
	€	€
Schulden aan kredietinstellingen		
Schulden aan kredietinstellingen	164.833.163	134.280.754
	2019	2018
	€	€
Schulden aan kredietinstellingen		
Stand per 1 januari	136.268.993	123.531.248
Opgenomen gelden	40.000.000	20.000.000
Aflossing	-1.988.239	-7.262.255
Stand per 31 december	174.280.754	136.268.993
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-9.447.591	-1.988.239
Langlopend deel per 31 december	164.833.163	134.280.754

Van het langlopend deel ultimo 2019 heeft een bedrag van € 124.477.909 een looptijd langer dan vijf jaar.

De marktwaarde van de schulden aan kredietinstellingen - nominaal € 174 miljoen - bedraagt € 196 miljoen (2018: nominaal € 136 miljoen; marktwaarde € 155 miljoen).

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

De aflossingsverplichting is opgenomen onder de kortlopende schulden.

De rente op de leningen is vast.

De gemiddeld gewogen rente bedraagt 2,58% (2018: 3,50%)

De gemiddeld gewogen looptijd bedraagt 12,43 jaar (2018: 11,45).

	31-12-2019	31-12-2018
	€	€
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	31.169.666	31.246.824

Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	2019	2018
	€	€
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	32.111.043	33.596.718
Cumulatieve waardeveranderingen	135.781	-833.019
Stand per 1 januari	32.246.824	32.763.699
Teruggekochte woningen verkocht onder voorwaarden	-1.560.958	-1.485.675
Waardeveranderingen	1.483.800	968.800
Stand per 31 december	32.169.666	32.246.824
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	30.550.085	32.111.043
Cumulatieve waardeveranderingen	1.619.581	135.781
Stand per 31 december	32.169.666	32.246.824
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-1.000.000	-1.000.000
Stand per 31 december	31.169.666	31.246.824

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

De post Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden bestaat uit 276 (2018: 290) woningen. Deze zijn verkocht met een terugkoopplicht. Gebruik wordt gemaakt van contractvormen die de goedkeuring van de Minister hebben. 275 contracten (2018: 289) zijn gebaseerd op het "Koopgarant" principe waarbij sprake is van verleende kortingen op de marktwaarde tussen 20% en 25%.

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

	31-12-2019	31-12-2018
	€	€
Overige schulden		
Waarborgsommen	67.340	66.299

BORGSTELLING EN ZEKERHEDEN

Borgstelling

Stichting Welbions heeft geen borgstellingen afgegeven.

Zekerheden

Het gehele bezit, met uitzondering van het bezit dat bij de gemeente Hengelo in hypotheek is gegeven, is bij het Waarborgfonds Sociale Woningbouw ingezet als onderpand.

Stichting Welbions heeft een deel van haar woningbezit in hypotheek gegeven aan de gemeente Hengelo. De WOZ waarde van de in hypotheek gegeven woningen bedraagt 200% van de door de gemeente Hengelo verstrekte en geborgde leningportefeuille.

De gemeenteleningen en de door de gemeente geborgde leningen bedragen ultimo 2019 € 340 miljoen. Hiervoor is een hypotheekstelling vereist van € 680 miljoen. Ultimo 2019 zijn 5.743 woningen in hypotheek gegeven met een WOZ-waarde van € 678 miljoen (WOZ 2019; peildatum 01-01-2018). Jaarlijks wordt de hypotheekstelling geactualiseerd.

10. Kortlopende schulden

	31-12-2019	31-12-2018
	€	€
Aflossingsverplichtingen langlopende schulden		
Schulden aan overheid	23.361.341	16.361.340
Schulden aan kredietinstellingen	9.447.591	1.988.239
	<u>32.808.932</u>	<u>18.349.579</u>
Schulden aan leveranciers en handelskredieten		
Crediteuren	<u>4.135.899</u>	<u>3.228.738</u>
Schulden terzake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen		
Omzetbelasting	3.840.654	4.497.965
Loonheffing en premies sociale verzekeringen	405.070	377.286
Pensioenen	244.744	123.324
	<u>4.490.468</u>	<u>4.998.575</u>

	31-12-2019	31-12-2018
	€	€
Overlopende passiva		
Nog niet vervallen rente	8.357.979	8.677.386
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.000.000	1.000.000
Vooruitontvangen huren en vergoedingen	1.320.249	1.326.966
Vakantiegeld, vakantiedagen en overige personele regelingen	578.213	627.702
Nog te betalen bedragen	2.787.874	3.400.938
	<u>14.044.315</u>	<u>15.032.992</u>

6 FINANCIËLE INSTRUMENTEN

Algemeen

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

Doelstellingen en beleid inzake beheer financiële risico's

Stichting Welbions heeft geen financiële derivaten.

De primaire financiële instrumenten van de groep dienen ter financiering van haar operationele activiteiten of vloeien direct uit deze activiteiten voort. Een belangrijke doelstelling van het financieringsbeleid van de groep is het voorkomen dan wel spreiden van ongewenste financiële risico's zoals rente- en liquiditeitsrisico's. Het beleid is erop gericht het jaarlijks renterisico te maximeren op 10% van de leningenportefeuille.

De belangrijkste risico's uit hoofde van de financiële instrumenten 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 belangrijke 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 (2018: € 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:

2019

	Renteklasse (vastrentende leningen)						
	Tot 3%	3%-4%	4%-5%	5%-6%	6%-7%	>7%	Totaal
Restant looptijd							
1-5 jaar	32.162.329	50.000.000	33.500.000	10.409.349	453.780	-	126.525.458
6-10 jaar	14.860.000	20.000.000	32.403.351	-	-	-	67.263.351
11-15 jaar	39.343.780	9.699.350	-	-	-	-	49.043.130
16-20 jaar	14.828.525	-	45.000.000	-	-	19.058.769	78.887.294
> 20 jaar	39.844.702	44.000.000	101.000.000	-	-	-	184.844.702
Totaal	141.039.336	123.699.350	211.903.351	10.409.349	453.780	19.058.769	506.563.935

De gemiddeld gewogen rentevoet van de leningen overheid en kredietinstellingen bedraagt 3,54%.
De gemiddeld gewogen looptijd van de leningen overheid en kredietinstellingen bedraagt 17,20 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
2020	32.808.932	-	17.000.000
2021	31.879.752	3.882.058	15.000.000
2022	23.419.372	6.074.169	7.000.000
2023	24.544.119	7.153.990	15.000.000
2024	26.096.035	-	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 is als volgt:

	Boekwaarde		Reële waarde	
	2019	2018	2019	2018
In de balans opgenomen	€	€	€	€
Financiële passiva:				
Langlopende schulden	506.563.935	484.913.514	715.137.298	600.193.384

7 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% (2018: 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 2019 heeft Stichting Welbions een aangegane obligoverplichting van € 6,4 miljoen (2018: € 4,9 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 2020-2024 aangegeven dat rekening gehouden moet worden met een heffing voor saneringssteun in de jaren 2020 tot en met 2024 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:

- 2020: € 933.770;
- 2021: € 954.000;
- 2022: € 972.980;
- 2023: € 992.520;
- 2024: € 1.014.030.

Deze heffing is niet als verplichting in de balans opgenomen.

Juridische claims

In 2018 is een claim ingediend met betrekking tot de betaling van verhuiskostenvergoedingen. De maximale impact bedraagt € 0,3 miljoen. De claim hebben we afgewezen.

Op 30 maart 2020 heeft Stichting Welbions aangaande deze claim een dagvaarding ontvangen. De inschatting van onze advocaat is dat de gerechtelijke procedure geen grote kans van slagen heeft.

Verkoop woningen

Uit 2019 zijn voor 4 verkochte woningen met een opbrengstwaarde van € 749.500 en een boekwaarde van € 709.394 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:

	2019	2018
	€	€
Periode <= 1 jaar	211.100	230.760
1 jaar < periode <= 5 jaar	211.100	363.744
	<u>422.200</u>	<u>594.504</u>

Erfpachtverplichtingen

In 2012 is complex Beukenhof in Beckum opgeleverd. De grond is verkregen in erfpacht voor de duur van 50 jaar. De canon in 2012 bedroeg € 24.750 per jaar en wordt jaarlijks op basis van de CPI geïndexeerd. Om de 10 jaar kan de canon met inachtneming van de in de akte gestelde voorwaarden worden herzien.

Niet in de balans opgenomen activa

Overige verbonden partijen

Woningnet N.V.

Voor de woonruimteverdeling maakt Welbions gebruik van producten en diensten van Woningnet N.V.

In 2009 is besloten tot de aankoop van 1.000 aandelen van Woningnet N.V. voor € 11.950. Het totaal aantal aandelen van Woningnet N.V. bedraagt 501.131. Het percentage kapitaaldeelname van Stichting Welbions bedraagt 0,2 %. Op grond van het criterium van gering financieel belang is de deelname in Woningnet N.V. niet geconsolideerd.

Bovenstaande gegevens zijn gebaseerd op de jaarrekening 2018 van Woningnet N.V.

Verenigingen van Eigenaren (VvE's)

Op grond van het criterium van gering financieel belang (minder dan 5% van het balanstotaal) zijn de VvE's waarin Stichting Welbions een doorslaggevend belang heeft niet geconsolideerd.

8 TOELICHTING OP DE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2019

	2019	2018
	€	€
11. Huuropbrengsten		
Woningen en woongebouwen	91.183.741	89.272.621
Onroerende zaken niet zijnde woningen	3.438.202	3.437.456
Te ontvangen netto huur	94.621.943	92.710.077
Huurderving woningen regulier en als gevolg van mutatie-onderhoud	-765.084	-587.045
Huurderving woningen ivm verkoop	-229.128	-186.549
Huurderving woningen ivm sloop	-158.265	-161.891
Huurderving woningen ivm nieuwbouw en herstructurering	-1.082.844	-751.553
Huurderving wegens maatschappelijk ondernemen	-143.366	-107.148
Huurderving wegens leegstand niet-woningen	-533.094	-551.542
Huurderving wegens oninbaar	-180.800	-205.653
Totaal huurderving	-3.092.581	-2.551.381
	91.529.362	90.158.696

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

Hengelo	77.970.137	76.260.713
Borne	16.651.806	16.380.818
Hof van Twente	-	68.546
	94.621.943	92.710.077

12. Opbrengsten servicecontracten

Overige goederen, leveringen en diensten	2.058.527	1.873.624
Huurdersabonnementen	171.357	172.789
Energie Prestatie Vergoeding	49.979	25.200
	2.279.863	2.071.613
Vergoedingsderving	-380.411	-292.644
	1.899.452	1.778.969

13. Lasten servicecontracten

Service en stookkosten	3.064.945	2.762.666
------------------------	------------------	------------------

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	-14.104	-65.191
Contributie Woonruimteverdeling	-280.856	-291.065
Lasten woonruimteverdeling	143.236	140.820
Toegerekende lasten verhuur en beheeractiviteiten	5.181.647	4.558.336
	5.029.923	4.342.900

	2019	2018
	€	€
Lonen, salarissen en sociale lasten		
Lonen en salarissen	7.597.624	7.284.989
Sociale lasten	1.295.952	1.187.957
Pensioenlasten	1.100.901	1.049.123
	<u>9.994.477</u>	<u>9.522.069</u>

Toerekening organisatiekosten

Directe en indirecte personeelskosten	9.994.477	9.522.068
Indirecte kosten van interim en uitzendkrachten	667.006	175.171
Indirecte algemene beheer en administratiekosten	831.057	1.467.113
Indirecte automatiseringskosten	2.019.202	1.090.716
Indirecte overige personeelslasten	390.067	501.506
Indirecte afschrijvingen MVA ten dienste van	653.935	620.949
Direct toe te rekenen overige bedrijfslasten	1.473.934	2.178.785
Toe te rekenen organisatiekosten	<u>16.029.678</u>	<u>15.556.308</u>
Organisatiekosten toegerekend aan:		
- Lasten verhuur en beheeractiviteiten	5.181.647	4.558.336
- Lasten onderhoudsactiviteiten	5.259.708	4.938.013
- Overige waardeveranderingen	1.848.312	1.611.568
- Lasten behorende tot nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	355.289	346.921
- Overige organisatiekosten	2.096.655	2.809.680
- Leefbaarheid	1.288.067	1.291.790
Totaal toegerekende organisatiekosten	<u>16.029.678</u>	<u>15.556.308</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.

15. Lasten onderhoudsactiviteiten

Klachtenonderhoud	2.862.132	3.451.466
Mutatie onderhoud	4.307.762	3.641.678
Planmatig onderhoud	21.787.380	21.292.480
Contractonderhoud (cv en lift)	2.047.560	2.105.164
Toegerekende lasten onderhoudsactiviteiten	5.259.708	4.938.013
	<u>36.264.542</u>	<u>35.428.801</u>

16. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Onroerende zaak belasting	3.008.373	2.982.774
Waterschapsheffingen	762.146	742.869
Overige gemeentelijke belastingen	41.011	25.996
Verhuurderheffing	9.090.542	9.049.823
Erfpacht	27.954	27.484
Verzekeringen	487.111	438.976
transporteren	<u>13.417.137</u>	<u>13.267.922</u>

	2019	2018
	€	€
Transport	13.417.137	13.267.922
Saneringssteun	-	911.113
Verhuurderbijdrage Huurcommissie	30.512	31.327
	<u>13.447.649</u>	<u>14.210.362</u>

17. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

Verkoopopbrengst woningen	10.421.283	14.452.800
Verkoopopbrengst woningen VOV regulier doorverkocht	2.591.525	2.722.475
Verkoopopbrengst B.O.G., garages en parkeerplaatsen	314.100	180.000
Verkoopopbrengst grondposities	6.984.531	1.204.312
Verkoopkosten	-432.349	-416.378
	<u>19.879.090</u>	<u>18.143.209</u>

De verkoopopbrengst woningen betreft 65 verkochte woningen (2018: 105 woningen).

De verkoopopbrengst Woningen VOV betreft 15 na terugkoop regulier verkochte woningen (2018: 18 woningen).

18. Toegerekende organisatiekosten

Toegerekende organisatiekosten verkoop	<u>355.289</u>	<u>346.921</u>
--	----------------	----------------

19. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille

Boekwaarde verkochte woningen	8.691.990	13.009.871
Boekwaarde verkochte woningen VOV regulier doorverkocht	2.036.650	2.098.729
Boekwaarde verkochte B.O.G., garages en parkeerplaatsen	181.350	239.776
Boekwaarde verkochte grondposities	4.870.649	569.208
	<u>15.780.639</u>	<u>15.917.584</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.

20. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Waardeverandering herstructureringsprojecten	-36.250.193	-33.962.138
Waardeverandering nieuwbouw huur projecten	-627.315	-499.915
Waardeverandering grondposities	-	375.744
Toegerekende overige waardeverandering	-1.848.312	-1.611.568
Nagekomen resultaat projecten	32.735	494.247
Overige waardeveranderingen	-217.509	-282.903
	<u>-38.910.594</u>	<u>-35.486.533</u>

21. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Waardeverandering Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	3.235.131	5.857.442
Waardeverandering DAEB vastgoed in exploitatie	90.102.189	38.921.974
	<u>93.337.320</u>	<u>44.779.416</u>

	2019	2018
	€	€
22. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden		
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	444.850	-139.000
23. Opbrengst overige activiteiten		
Overige opbrengsten	85.895	27.962
24. Kosten overige activiteiten		
Diverse bedrijfslasten	117.620	26.395
25. Overige organisatiekosten		
Bestuurs en toezichtskosten	128.929	115.994
Bijdrage Autoriteit woningcorporaties	76.297	84.479
Contributies en verstrekte bijdrages	98.167	16.894
Personeel en organisatie	30.310	203.175
Jaarverslaglegging, treasury en fiscaliteiten	382.893	293.353
Toegerekende overige organisatiekosten	2.096.655	2.809.680
	2.813.251	3.523.575
26. Kosten omtrent leefbaarheid		
Leefbaarheid	714.649	460.486
Toegerekende kosten leefbaarheid	1.288.067	1.291.790
	2.002.716	1.752.276
Saldo financiële baten en lasten		
27. Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van de effecten die tot de vlottende activa behoren		
Vrijval investeringsfonds Wonen boven Winkels	-	100.554
Waardeveranderingen verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	77.158	516.875
	77.158	617.429
28. Overig rentebaten en soortgelijke opbrengsten		
Rente op liquide middelen	443	8.331
Overige rentebaten	-	10.033
	443	18.364
29. Rentelasten en soortgelijke kosten		
Leningen	-18.697.382	-19.474.734
Kortlopende schulden	-53.552	-52.267
Geactiveerde rente	200.395	33.288
	-18.550.539	-19.493.713

30. 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 2017 tot en met 2019 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 2019 en voorgaande jaren nog wijzigen.

	2019	2018
	€	€
Mutatie actieve belastinglatentie	5.147.398	-254.778

Aansluiting toepasselijk en effectieve belastingtarief

Het toepasselijk (wettelijk) belastingtarief bedraagt 25% (2018: 25%).

Het effectieve belastingtarief, zijnde de belastinglast in de winst-en-verliesrekening uitgedrukt als percentage van het jaarresultaat voor belastingen, bedraagt 7,3% (2018: -1,2%).

9 OVERIGE INFORMATIE

Belangrijke gebeurtenissen na balansdatum

COVID-19

Door het wereldwijde coronavirus ligt de eerste prioriteit bij de gezondheid en het welzijn van de mensen. De economische impact van de maatregelen die worden genomen om verdere verspreiding van het virus in te dammen is bijzonder groot. De volledige reikwijdte van de gevolgen van de coronacrisis is nog niet te voorzien.

Binnen Stichting Welbions is een scenario uitgewerkt – hiervoor is de meerjarenbegroting 'basis MJB2020' gebruikt - waarbij rekening is gehouden met de volgende effecten:

- Verhoogde risico-opslag op de disconteringsvoet
- Tijdelijk minder huuropbrengsten als gevolg van leegstand door verstoring verhuurproces en betalingsproblematiek
- Tijdelijk minder opbrengsten door stagnatie van de verkopen
- Verschuiven onderhoud/investeringen van een half jaar

Op basis van dit scenario blijkt dat de financiële continuïteit van Stichting Welbions op (korte) termijn niet in gevaar komt en (ruim) voldoet aan de financiële ratio's van het Gezamenlijk beoordelingskader Aw/WSW.

	2019	2018
	€	€
Lonen, salarissen en sociale lasten		
Lonen en salarissen	7.597.624	7.284.989
Sociale lasten	1.295.952	1.187.957
Pensioenlasten	1.100.901	1.049.123
	<u>9.994.477</u>	<u>9.522.069</u>

Personeelsleden gepresenteerd in fulltime-equivalenten (Fte's)

Ultimo 2019 had Stichting Welbions 135,9 Fte's dienst (2018: 134,3).
Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam (2018: 0).

	2019	2018
<i>Onderverdeeld naar:</i>		
Directie en staf	13,2	12,4
Bedrijfsvoering	18,7	18,3
Klant	41,5	40,8
Wonen	36,1	36,6
Wijk	26,4	26,2
Totaal fte's	<u>135,9</u>	<u>134,3</u>

	2019	2018
	€	€
Afschrijvingen op materiële vaste activa		
Materiële vaste activa	<u>653.935</u>	<u>620.949</u>

	2019	2018
	€	€
Accountants honoraria		
Controle jaarrekening 2019 (KPMG)	110.500	-
Controle jaarrekening 2018 (KPMG)	24.672	91.960
Controle jaarrekening 2017 (BDO)	-	29.644
Andere controlewerkzaamheden (KPMG)	20.434	2.934
Andere controle werkzaamheden 2017 (BDO)	-	14.871
Adviesdiensten fiscaal (PWC)	65.577	53.989
	<u>221.183</u>	<u>193.398</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.

De honoraria zijn inclusief BTW opgenomen.

10 GESCEIDEN VERANTWOORDING DAEB/ NIET-DAEB

Gescheiden balans

(voor resultaatbestemming)

	2019		2018	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
ACTIVA				
Vaste activa				
DAEB vastgoed in exploitatie	1.534.219.671	-	1.427.386.319	-
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-	108.537.580	-	107.302.322
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	31.243.450	1.471.600	30.876.000	1.394.200
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	322.770	-	4.322.977	-
	<u>1.565.785.891</u>	<u>110.009.180</u>	<u>1.462.585.296</u>	<u>108.696.522</u>
Materiële vaste activa				
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	4.616.453	366.749	4.644.739	322.896
Financiële vaste activa				
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen	101.796.044	-	94.351.553	-
Vorderingen op groepsmaatschappijen	19.599.249	-	30.863.099	-
Latente belastingvorderingen	16.308.054	824.609	10.918.774	1.066.490
	<u>137.703.347</u>	<u>824.609</u>	<u>136.133.426</u>	<u>1.066.490</u>
SOM DER VASTE ACTIVA	1.708.105.691	111.200.538	1.603.363.461	110.085.908
Vlottende activa				
Voorraden				
Vastgoed bestemd voor de verkoop	877.412	10.726.534	1.092.475	15.597.184
Overige voorraden	224.332	-	220.081	-
	<u>1.101.744</u>	<u>10.726.534</u>	<u>1.312.556</u>	<u>15.597.184</u>
Vorderingen				
Huurdebiteuren	915.776	-	915.157	-
Overheid	-	-	8.277	-
Vorderingen op groepsmaatschappijen	-	1.000.000	-	1.000.000
Overige vorderingen	3.160.495	-	1.501.544	-
Overlopende activa	424.377	-	505.486	-
	<u>4.500.648</u>	<u>1.000.000</u>	<u>2.930.464</u>	<u>1.000.000</u>
Liquide middelen	3.288.964	848	11.914.280	780
SOM DER VLOTTENDE ACTIVA	8.891.356	11.727.382	16.157.300	16.597.964
	<u>1.716.997.047</u>	<u>122.927.920</u>	<u>1.619.520.761</u>	<u>126.683.872</u>

	2019		2018	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
PASSIVA				
Eigen vermogen				
Herwaarderingsreserve	803.046.570	14.461.557	752.572.119	14.461.557
Overige reserves	265.420.184	79.889.996	294.055.137	72.389.338
Resultaat na belastingen van het boekjaar	76.063.261	7.444.491	21.838.540	7.500.658
	1.144.530.015	101.796.044	1.068.465.796	94.351.553
Voorzieningen				
Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructurerings	12.269.236	-	11.790.643	-
Overige voorzieningen	258.800	-	246.600	-
	12.528.036	-	12.037.243	-
Langlopende schulden				
Schulden aan overheid	308.921.840	-	332.283.180	-
Schulden aan kredietinstellingen	164.833.163	-	134.280.754	-
Schulden aan groepsmaatschappijen	-	19.599.249	-	30.863.099
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	29.699.645	1.470.021	29.843.903	1.402.921
Overige schulden	4.734	62.606	-	66.299
	503.459.382	21.131.876	496.407.837	32.332.319
Kortlopende schulden				
Schulden aan overheid	23.361.341	-	16.361.341	-
Schulden aan kredietinstellingen	9.447.591	-	1.988.239	-
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	4.135.899	-	3.228.738	-
Schulden aan groepsmaatschappijen	1.000.000	-	1.000.000	-
Schulden terzake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen	4.490.468	-	4.998.575	-
Overlopende passiva	14.044.315	-	15.032.992	-
	56.479.614	-	42.609.885	-
	1.716.997.047	122.927.920	1.619.520.761	126.683.872

Gescheiden winst-en-verliesrekening

	2019		2018	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Huuropbrengsten	84.920.434	6.608.928	83.274.509	6.884.187
Opbrengsten servicecontracten	1.775.988	123.464	1.734.168	44.801
Lasten servicecontracten	-2.865.724	-199.221	-2.562.497	-200.169
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-4.660.163	-369.760	-4.020.162	-322.738
Lasten onderhoudsactiviteiten	-33.995.011	-2.269.531	-33.301.241	-2.127.561
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-13.157.086	-290.563	-13.935.874	-274.488
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	32.018.438	3.603.317	31.188.903	4.004.032
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	10.654.059	9.225.031	13.882.408	4.260.801
Toegerekende organisatiekosten	-332.915	-22.374	-320.746	-26.175
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-9.003.307	-6.777.332	-12.131.284	-3.786.300
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	1.317.837	2.425.325	1.430.378	448.326
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-38.817.404	-93.190	-34.445.790	-1.040.743
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	90.102.189	3.235.131	38.921.974	5.857.442
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	367.450	77.400	-174.500	35.500
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	51.652.235	3.219.341	4.301.684	4.852.199
Opbrengst overige activiteiten	76.585	9.310	26.411	1.551
Kosten overige activiteiten	-109.824	-7.796	-22.008	-4.387
Nettoresultaat overige activiteiten	-33.239	1.514	4.403	-2.836
Overige organisatiekosten	-2.635.265	-177.986	-3.281.919	-241.656
Kosten omtrent leefbaarheid	-1.919.201	-83.515	-1.642.549	-109.726

Wijzigingen in de waarde van financiële
vaste activa en van de effecten die tot de
vlottende activa behoren

144.258 -67.100 690.429 -73.000

Overig rentebaten en soortgelijke
opbrengsten

1.234.967 - 1.649.724 -

Rentelasten en soortgelijke kosten

-18.550.539 -1.234.524 -19.493.713 -1.631.360

Saldo financiële baten en lasten

-17.171.314 -1.301.624 -17.153.560 -1.704.360

Resultaat voor belastingen

63.229.491 7.686.372 14.847.340 7.245.979

Belastingen

5.389.279 -241.881 -509.458 254.679

Resultaat uit deelnemingen

7.444.491 - 7.500.658 -

Resultaat na belastingen

76.063.261 7.444.491 21.838.540 7.500.658

Gescheiden kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

	2019		2018	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Kasstroom uit operationele activiteiten				
<i>Operationele Ontvangsten</i>				
Huurontvangsten	85.022.860	6.608.928	83.484.299	6.791.493
Vergoedingen	2.059.433	123.464	1.962.074	153.187
Overige bedrijfsontvangsten	363.912	25.299	340.908	23.506
Ontvangen interest	1.234.967	-	1.649.724	-
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<i>88.681.172</i>	<i>6.757.691</i>	<i>87.437.005</i>	<i>6.968.186</i>
<i>Operationele Uitgaven</i>				
Erfpacht	-16.968	-10.986	-16.490	-10.994
Betalingen aan werknemers	-9.487.404	-659.552	-8.633.910	-600.218
Onderhoudsuitgaven	-28.958.572	-1.768.871	-26.956.190	-1.551.425
Overige bedrijfsuitgaven	-12.739.374	-969.969	-11.043.280	-652.055
Betaalde interest	-19.069.566	-1.234.524	-20.076.791	-1.631.360
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-129.157	-8.979	-930.879	-64.713
Verhuurdersheffing	-9.090.542	-	-9.049.823	-
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-733.567	-50.997	-422.732	-29.388
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<i>-80.225.150</i>	<i>-4.703.878</i>	<i>-77.130.095</i>	<i>-4.540.153</i>
Kasstroom uit operationele activiteiten	8.456.022	2.053.813	10.306.910	2.428.033
transporteren	8.456.022	2.053.813	10.306.910	2.428.033

	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Transport	8.456.022	2.053.813	10.306.910	2.428.033
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten				
<i>MVA Ingaande Kasstroom</i>				
Verkoopontvangsten bestaande huur	9.212.132	3.554.094	13.098.311	4.020.144
Verkoopontvangsten grond	-	5.670.937	-	2.488.763
<i>Ontvangsten uit hoofde van vervreemding vastgoedbeleggingen</i>	<i>9.212.132</i>	<i>9.225.031</i>	<i>13.098.311</i>	<i>6.508.907</i>
<i>MVA Uitgaande Kasstroom</i>				
Nieuwbouw huur	-15.372.251	-	-2.860.343	-
Verbeteruitgaven	-40.897.759	-	-19.639.145	-
Aankoop	-	-	-645.700	-
Aankoop woonegelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-1.827.398	-	-1.704.083	-
Sloopuitgaven	-895.633	-	-760.070	-
Investerings overig	-214.699	-14.926	-219.502	-15.259
<i>Verwerking van vastgoedbeleggingen</i>	<i>-59.207.740</i>	<i>-14.926</i>	<i>-25.828.843</i>	<i>-15.259</i>
<i>Saldo in- en uitgaande kasstromen vastgoedbeleggingen</i>				
Ontvangsten verbindingen	11.263.850	-	9.920.901	-
Uitgaven verbindingen	-	-11.263.850	-	-9.920.901
<i>Saldo in-en uitgaande kasstromen financiële vaste activa</i>	<i>11.263.850</i>	<i>-11.263.850</i>	<i>9.920.901</i>	<i>-9.920.901</i>
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	-38.731.758	-2.053.745	-2.809.631	-3.427.253
Kasstroom uit financieringsactiviteiten				
<i>Financiering Ingaande Kasstromen</i>				
Nieuwe te borgen leningen	40.000.000	-	20.000.000	-
<i>Financiering Uitgaande Kasstromen</i>				
Aflossing geborgde leningen	-1.362.779	-	-6.650.439	-
Aflossing ongeborgde leningen	-16.986.801	-	-18.473.157	-
<i>Tussentelling uitgaande kasstromen</i>	<i>-18.349.580</i>	<i>-</i>	<i>-25.123.596</i>	<i>-</i>
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	21.650.420	-	-5.123.596	-
Toename (afname) van geldmiddelen	-8.625.316	68	2.373.683	-999.220

	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Geldmiddelen				
Geldmiddelen aan het begin van de periode	11.914.280	780	9.540.596	1.000.000
Geldmiddelen aan het eind van de periode	3.288.964	848	11.914.280	780
	<u>-8.625.316</u>	<u>68</u>	<u>2.373.684</u>	<u>-999.220</u>

WNT-VERANTWOORDING 2019 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 met dienstbetrekking en leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13e maand van de functievervulling alsmede degenen die op grond van hun voormalige functie nog 4 jaar als topfunctionaris worden aangemerkt.

Gegevens 2019

H.J.M. Rupert D. Markvoort

Functiegegevens	Directeur/ bestuurder 1/1 - 31/12	Directeur/ bestuurder 1/1 - 31/12
Aanvang en einde functievervulling in 2019	1,0	1,0
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	ja	ja
Dienstbetrekking?		
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	161.305	141.150
Beloningen betaalbaar op termijn	21.662	21.314
<i>Subtotaal</i>	<u>182.967</u>	<u>162.464</u>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	183.000	183.000
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	-	-
Bezoldiging	<u><u>182.967</u></u>	<u><u>162.464</u></u>
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.	n.v.t.

Gegevens 2018

Functiegegevens	Directeur/ bestuurder 1/1 - 31/12	Directeur/ bestuurder 1/1 - 31/12
Aanvang en einde functievervulling in 2018	1,0	1,0
Omvang dienstverband 2018 (in fte)	ja	ja
Dienstbetrekking?		
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	158.205	131.828
Beloningen betaalbaar op termijn	20.973	20.235
<i>Subtotaal</i>	<u>179.178</u>	<u>152.063</u>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	176.000	176.000
Bezoldiging	<u><u>179.178</u></u>	<u><u>152.063</u></u>

1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2019

	H.B.A. Grootelaar	I.M. Kleinsman	A.A.M. Blankenstein - Bouwmeesters
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid
Aanvang en einde functie vervulling in 2019	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/3 - 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	16.450	12.050	10.042
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	27.450	18.300	15.250
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	-	-	-
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 2018

Functiegegevens	Voorzitter	Lid	n.v.t.
Aanvang en einde functie vervulling in 2018	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	n.v.t.
Bezoldiging			
Bezoldiging	15.750	11.550	-
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	26.400	17.600	-

Gegevens 2019

	K.I.M. Snieders	P.L. Smoorenburg	M. Verbeek
Functiegegevens	Lid	Lid	Vice-voorzitter
Aanvang en einde functieervulling in 2019	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	12.050	12.050	14.250
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	18.300	18.300	18.300
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	-	-	-
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 2018

Functiegegevens	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functieervulling in 2018	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	11.550	11.550	11.550
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	17.600	17.600	17.600

3. Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met dienstbetrekking die in 2019 een bezoldiging boven het individuele WNT-maximum hebben ontvangen. Er zijn in 2019 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, 12 mei 2020

Directie voor opstellen

H.J.M. Rupert (voorzitter)

D. Markvoort

Raad van Commissarissen voor vaststellen

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

De jaarrekening bestaat uit:

- 1 de balans per 31 december 2019;
- 2 de winst- en verliesrekening over 2019
- 3 het kasstroomoverzicht 2019 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 ende Regeling Controleprotocol WNT 2019 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.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

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

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

- Missie, Extra woord vooraf door Coronacrisis, Voorwoord, Leeswijzer;
- Bestuursverslag, waaronder het volkshuisvestelijk verslag;
- Verslag van de Raad van Commissarissen;
- Financiële analyse;
- overige gegevens;

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

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

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

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij artikel 17 van de Regeling toegelaten Instellingen volkshuisvesting 2015 en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

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

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

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

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en het getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de WNT.

In dit kader is het bestuur verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing 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, de Regeling Controleprotocol WNT, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de 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 gereede 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, 12 mei 2020

KPMG Accountants N.V.

A.G. Lohuis RA