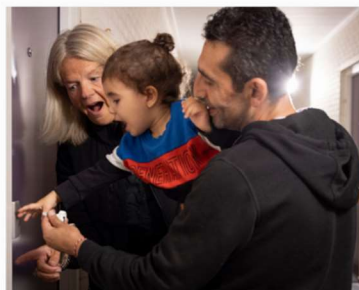




Welbions Jaarverslag 2022



Missie

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

Voorwoord

De wereld om ons heen

2022 stond grotendeels in het teken van de oorlog in Oekraïne. De oorlog kost veel mensen hun leven en groepen mensen zijn het land ontvlucht, weg van het geweld. Welbions heeft haar steentje kunnen bijdragen in de huisvesting van de vluchtelingen; we stelden enkele tientallen sloopwoningen beschikbaar in de Nijverheid.

Naast het persoonlijke leed heeft de oorlog grote gevolgen voor de energiemarkt. Door het wegvallen van het meeste aanbod uit Rusland steeg de prijs van olie en gas naar recordhoogte. De gevolgen hiervan waren niet alleen een grote stijging van de woonlasten van iedereen, maar ook een ongekende stijging van de prijs van bouwmaterialen. Dit betekende ook dat niet alle plannen zijn gerealiseerd als het gaat om nieuwbouw en groot onderhoud. Zo hebben we een nieuwbouwproject van twaalf woningen in de Berflo Es stopgezet en is een aantal onderhoudsplannen versoberd.

Toch overheerst de trots als we terugkijken op wat we wél hebben kunnen doen! We hebben 27 woningen opgeleverd en 339 woningen verbeterd.

Extra alert in verband met stijging kosten energie en boodschappen

De gestegen kosten voor energie en boodschappen hebben juist veel impact op onze huurders met lage inkomens. Om deze reden waren en zijn we extra alert op beginnende huurachterstanden om huurders zo snel mogelijk te kunnen helpen, ondersteunen en doorverwijzen als dit nodig was. Het aantal huurders met betalingsproblemen is gelukkig beperkt gestegen. De inzet van ons team Huurincasso heeft hieraan bijgedragen.

Nationale Prestatieafspraken volkshuisvesting

Verder is 2022 het jaar waarin Minister Hugo de Jonge de Nationale Prestatieafspraken presenteerde. De afspraken zijn van grote invloed op de beschikbaarheid, betaalbaarheid, duurzaamheid en leefbaarheid. Ook van Welbions wordt een forse bijdrage verlangd op deze gebieden, mede door de afschaffing van de Verhuurderheffing. Vanaf eind 2022 werden deze contouren goed zichtbaar die ook zijn verwerkt in ons nieuwe Koersplan 2023-2027 'Samen doen wat nodig is'. Dit plan stelden we met input van onze stakeholders op.

Onze opgave

Naast het uitbreiden van onze woningen met ongeveer 125 per jaar, gaan we de woningen met slechte energielabels sneller aanpakken om de woonlasten te kunnen beperken. Daarnaast hebben we in het koersplan afgesproken om samen met onze partners als de gemeenten, zorg- en welzijnsorganisaties te zorgen dat het prettig wonen blijft in de wijken in Borne en Hengelo. Dat begint met plannen en wijkvisies, maar het accent ligt op samen de mouwen opstropen en de schouders eronder zetten.

De organisatie

Om al onze nieuwe ambities en grote uitdagingen waar te maken breiden we onze organisatie wat uit. We gaan aan de slag met nieuwe vormen van inkoop en samenwerking, maar kijken ook naar onze eigen organisatie wat we 'de basis op orde' hebben genoemd. Investeren in ICT, leren en ontwikkelen, en nieuwe collega's.

Samen bouwen aan de toekomst

Een jaar van 'Samen bouwen aan de toekomst', maar ook een jaar waarin we lef en daadkracht hebben laten zien om binnen de genoemde beperkingen toch weer grote stappen te kunnen zetten voor onze huurders.

Namens alle collega's van Welbions,

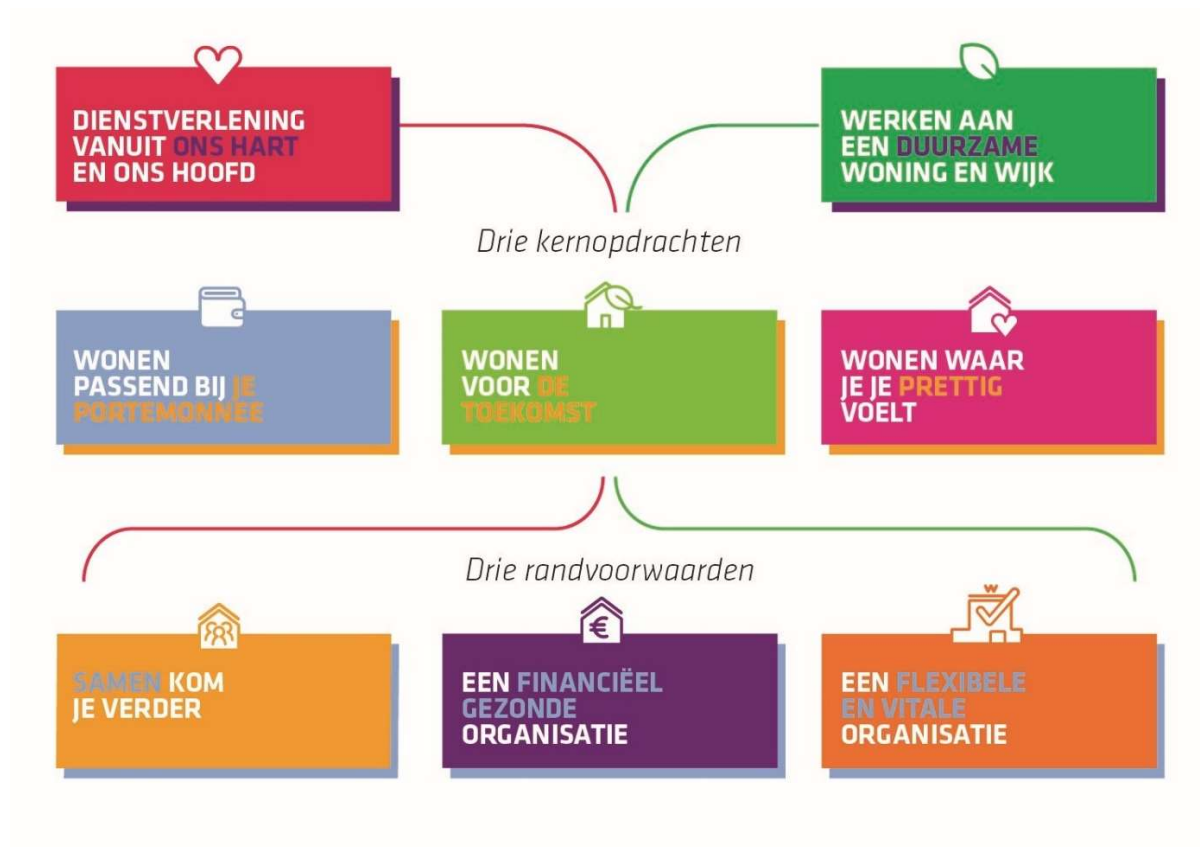
Harro Eppinga
Directeur/bestuurder (voorzitter)

Eric Markvoort
Directeur/bestuurder

Hengelo, 11 mei 2023

Leeswijzer

In dit jaarverslag leest u hoe wij in 2022 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 financiële gezonde organisatie en een flexibele en vitale organisatie.



Jaaroverzicht



JAAROVERZICHT 2022 *Bouwen aan de toekomst*

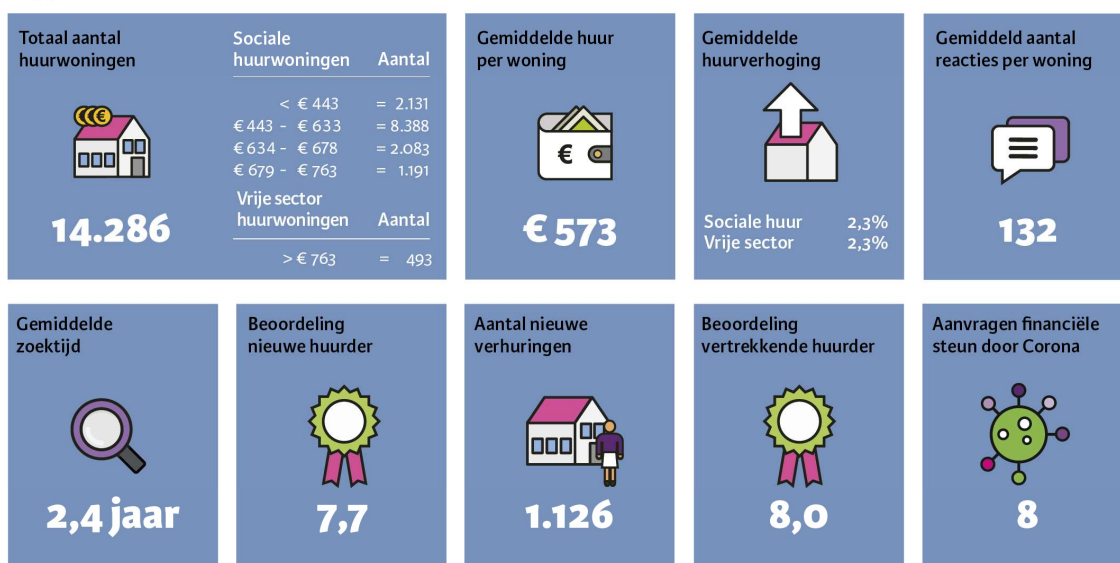
2022 bracht nieuwe uitdagingen. De belangrijkste oorzaak hiervan was de oorlog in Oekraïne waardoor de prijzen van gas en olie naar recordhoogte stegen. De gevolgen hiervan voelden we allemaal; niet alleen stegen de woonlasten van iedereen enorm, het betekende ook een ongekende stijging van de prijs van bouwmaterialen. Hierdoor moesten we plannen voor groot onderhoud versoberen en ook nieuwbouwplannen moesten we aanpassen of zelfs afblazen. Toch overheerst de trots als we terugkijken op wat we wél hebben kunnen doen! We hebben 27 woningen opgeleverd en 339 woningen verbeterd. De gestegen kosten voor energie en boodschappen hebben juist veel impact op onze huurders met lagere inkomens. Om deze reden waren

en zijn we extra alert op beginnende huurachterstanden om huurders zo snel mogelijk te kunnen helpen, ondersteunen en doorverwijzen als dit nodig was. Het aantal huurders met betalingsproblemen is gelukkig beperkt gestegen en zelfs minder dan verwacht. De inzet van ons team Huurincasso heeft hieraan flink bijgedragen.

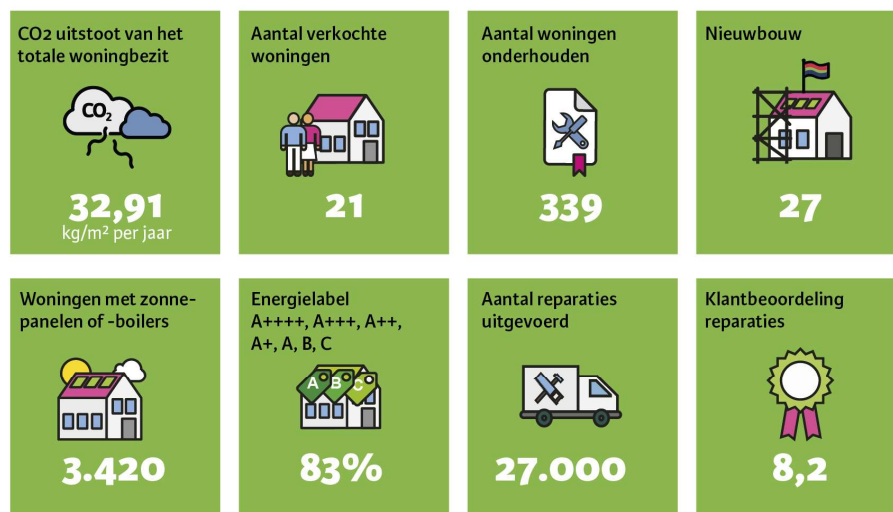
In ons jaarverslag leest u dat het goed gaat met Welbions; huurders oordelen positief over onze dienstverlening, we kregen een mooi rapportcijfer van de visitatie en we zijn een financieel gezonde organisatie. We zijn trots op deze mooie resultaten! Ze motiveren ons om elke dag weer een stapje extra te doen om onze dienstverlening te verbeteren.



WONEN PASSEND BIJ JE PORTEMONNEE

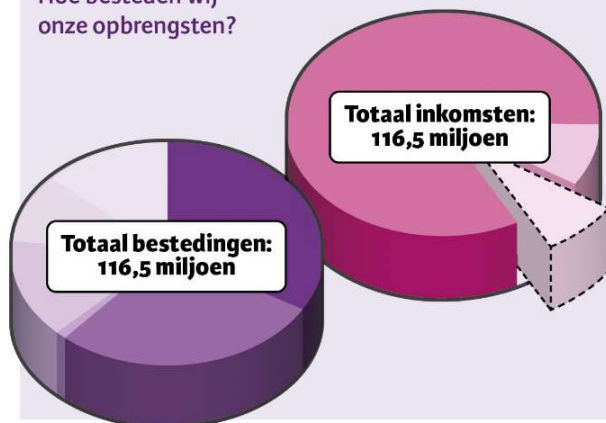


WONEN VOOR DE TOEKOMST



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

Hoe besteden wij
onze opbrengsten?



83,5%	Huren	€	97,3 mln
8,5%	Verkopen	€	9,9 mln
8%	Financiering	€	9,3 mln
0%	Overig	€	0,03 mln
33,5%	Investerings	€	38,9 mln
28%	Onderhoud	€	32,9 mln
0,5%	Leefbaarheid	€	0,6 mln
14%	Kosten organisatie	€	16,5 mln
10,5%	Belastingen en heffingen	€	11,9 mln
13,5%	Rentekosten	€	15,7 mln



**SAMEN KOM
JE VERDER**

Samenwerkings-
partners



300+

Bewonerscommissies



70+

Gemeenten



2



**WONEN WAAR JE
JE PRETTIG VOELT**

Uitgegeven aan
leefbaarheid



€ 557
x 1000

Wijkcoaches en
wijkbeheerders



15



**EEN FLEXIBELE EN
VITALE ORGANISATIE**

Klantbeoordeling
contact



7,4

E-mails ontvangen



14.530

Telefoongesprekken



86.115

Medewerkers



167
(149,7 fte)

Facebook



828
berichten ontvangen

Whatsapp



11.629
berichten ontvangen

Instagram



201
berichten ontvangen

Volgers



Facebook 2.028
Instagram 190
LinkedIn 3.390

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

Inhoud

A- Bestuursverslag	8
1. Dienstverlening vanuit ons hart & ons hoofd	9
2. Werken aan een duurzame woning en wijk	11
2.1 Duurzame woningen met focus op woonlasten	11
2.2 Organisatie Duurzaamheid Welbions	11
2.3 Samenwerkingspartners	11
2.4 Duurzaamheidsprojecten	12
2.5 Energielabels en CO ₂ uitstootverlaging	14
3. Wonen passend bij je portemonnee	16
3.1 Huurbeleid	16
3.2 Woonruimteverdeling	18
3.3 Bijzondere projecten	20
4. Wonen voor de toekomst	22
4.1 Ontwikkeling van ons vastgoed	22
4.2 Verkoop	23
4.3 Dagelijks onderhoud	23
4.4 Nieuwbouw	24
4.5 Onderhoudsprojecten	28
4.6 Planmatig onderhoud	30
4.7 Groot onderhoud	31
4.8 Asbest	31
5. Wonen waar je je prettig voelt	32
5.1 Wat is er gebeurd in onze buurten en wijken	32
5.2 Leefbaarheidsprojecten	32
6. Samen kom je verder	35
7. Een flexibele en vitale organisatie	39
7.1 Planning & control	39
7.2 Risicomanagement en integriteit	40
7.3 Organisatie	44
7.4 Personele zaken	47
7.5 Jaarverslag Ondernemingsraad (OR)	49
8. Een financieel gezonde organisatie	52
8.1 Efficiënte bedrijfsvoering	52
8.2 Financieel beleid	53
8.3 Financieel resultaat 2022	54
8.4 Financieel perspectief 2023-2027	57
8.5 Treasury	60
8.6 Wet- en regelgeving en extern toezicht	60
8.7 Vennootschapsbelasting	61
8.8 Verbindingen	62
B- Verslag van de Raad van Commissarissen	64
9.1 Over besturen en toezichthouden	65
9.2 Werkwijze en overlegstructuur	67
9.3 Beloningskader en beloning bestuur	70
9.4 Samenstelling RvC	70
9.5 Functioneren RvC	72
9.6 Tot slot	72
C- Jaarrekening en Overige gegevens	74

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 dicht bij 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.

In contact met onze klanten

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

Inzet leidt tot stijgende huurderstevredenheid

De positieve trend op het gebied van huurderstevredenheid uit 2021 is ook in 2022 doorgezet. Het landelijke Kennis- en Kwaliteitscentrum voor en door Woningcorporaties (KWH) meet voor ons de huurderstevredenheid. De totaalscore van alle KWH-metingen over onze dienstverlening in 2022 gaf een gemiddeld resultaat van een 7,9 (2021: 7,8).

Jaar	Algemene dienstverlening	Nieuwe huurders	Huur opzeggen	Reparaties	Onderhoud
2021	7,3	7,7	8,1	8,0	7,3
2022	7,4	7,7	8,0	8,2	7,8

Klantreis 'nieuwe woning'

Om onze nieuwe huurders beter van dienst te kunnen zijn, hebben we de verbeterpunten voor de klantreis 'nieuwe woning' uitgewerkt. Zo hebben we bijvoorbeeld de overnames tussen een vertrekkende en een nieuwe huurder verder uitgewerkt. We sturen op doorlooptijden van nagekomen werkzaamheden.

Instructiefilmpjes uitgebreid

Huurders geven aan het fijn te vinden om op onze website meer uitleg in beeld te krijgen, in plaats van tekst en een foto. Daarom maakten we voor enkele veelgestelde vragen filmpjes met stap voor stap uitleg. Dit hebben we op verzoek van onze huurders uitgebreid met uitleg over de servicekosten en hoe onze huurders zonnepanelen kunnen aanvragen.

Klachtenafhandeling

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

Klachtencommissie Woningcorporaties e.o.

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



De commissie heeft in 2022 voor alle aangesloten corporaties 44 klachten binnengekregen, hiervan zijn er 34 afgehandeld (tien lopen nog door naar 2023). Welbions heeft in 2022 vijf klachten binnen gekregen. Drie hiervan zijn naar tevredenheid afgehandeld zonder verdere tussenkomst van de klachtencommissie. De resterende twee klachten zijn na een zitting van de commissie naar tevredenheid van de huurders afgehandeld.

WoningHuren.nl

In 2022 is Welbions met twaalf andere woningcorporaties begonnen aan de implementatie van het gezamenlijke woonvindsysteem WoningHuren.nl. De livegang van WoningHuren.nl is op 28 maart 2023. Met één inschrijving reageren woningzoekenden dan op het aanbod van de dertien samenwerkende corporaties. Handig als woningzoekenden in meerdere gemeenten op zoek zijn naar een woning. Of als er meerdere corporaties woningen aanbieden in de gemeente waar iemand zoekt. Het samen aanbieden van het woningaanbod zorgt er ook voor dat er meer inzicht is in de woonwensen van woningzoekenden in deze regio. Deze informatie helpt de corporaties en gemeenten bij het opstellen van woonvisies als het gaat om type woningen, woonlocaties en meer.



Aanbod van 13 corporaties

De volgende 13 corporaties bieden hun woningen aan op WoningHuren.nl:
Beter Wonen, De Goede Woning, De Woonplaats, Domijn, Mijande Wonen, Ons Huis, Reggewoon, Sint Joseph, Viverion, WBO Wonen, Welbions, Wonen Delden en Woningstichting Tubbergen.



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 Duurzame woningen met focus op woonlasten

Onze huurders betalen naast huur maandelijks ook kosten voor gas, water en elektriciteit. En soms servicekosten. Deze kosten samen noemen we woonlasten. De stijgende energielasten van onze huurders vragen ons om een accentverschuiving in ons duurzaamheidsbeleid. Eerder was het beleid gericht op de langere termijn doelstelling van 2050 CO₂ neutraal. Nu kijken we meer dan voorheen naar de korte termijn effecten zoals de portemonnee van onze huurders. Wij hebben als corporatie geen invloed op de energieprijzen. Wel zorgen wij ervoor dat onze woningen geen label E, F en G meer hebben.



Welbions wil haar steentje bijdragen aan een duurzamere wereld. Wij staan daarom voor een grote duurzaamheidsopgave. De groene draad in ons werk is dat we volop inzetten op verduurzaming van onze woningen. Hierbij hebben wij oog voor het wooncomfort en ligt de focus op de woonlasten van onze huurders. Hierdoor dragen we bij aan een duurzame stad en duurzaam dorp. In 2050 moeten alle woningen aardgasloos en CO₂ neutraal zijn. Gemeenten hebben uiterlijk in 2024 hun transitievisie warmte klaar. Hierin staat hoe iedere wijk in de toekomst voorzien wordt van warmte. Deze visies helpen ons bij het maken van toekomstbestendige keuzes.

2.2 Organisatie Duurzaamheid Welbions

In 2022 is een strategisch team duurzaamheid gevormd om vooral de strategische koers voor de langere termijn te bepalen. Daarnaast zorgt de werkgroep duurzaamheid voor de operationele uitvoering en bewaakt de voortgang.

Vanwege de vergrootte duurzaamheidsopgave wordt het team duurzaamheid van Welbions in 2023 uitgebreid met een extra energiecoach, een projectleider, een contractbeheerder en een programmaregisseur. De opzet is om in de loop van 2023 duurzaamheid verder onderdeel uit te laten maken van het team Vastgoedsturing.

2.3 Samenwerkingspartners

WoON Twente

De zestien woningcorporaties in Twente werken op meerdere onderwerpen samen binnen de vereniging WoON Twente (WoON). Duurzaamheid is een van deze onderwerpen en is onderverdeeld in de thema's: besparing, opwek, opslag, bewustwording en gedrag, klimaatadaptatie en circulariteit. Samenwerking werd vooral gezocht op



basis van onderwerpen, maar uit de evaluatie is de voorkeur uitgesproken om samenwerking te zoeken op basis van projecten.

Regionale Energie Strategie Twente (RES Twente)

In 2021 is de RES Twente 1.0 vastgesteld. De RES Twente wordt iedere twee jaar geactualiseerd. De RES Twente 2.0 staat gepland voor juli 2023.



De gemeenten baseren hun energiestrategie warmte op basis van de RES Twente.

In hun warmteprogramma worden per wijk/buurt de voorkeursscenario's opgenomen waarop de Wijkuitvoeringsplannen worden uitgewerkt. Voor ons als woningcorporatie zijn deze uitwerkingen richtinggevend, maar we maken hierin onze eigen keuzes.

Gemeenten Hengelo en Borne

Wij werken nauw samen met de gemeenten Hengelo en Borne voor wat betreft de Warmte Transitie Visieplannen en het aardgasvrij maken van wijken.

Waterschap Vechtstromen

Binnen de drie steden Hengelo, Enschede en Almelo wordt er samengewerkt met het Waterschap



Vechtstromen, de drie gemeenten en Welbions, als vertegenwoordiger van de stedelijke woningcorporaties, om klimaatadaptieve maatregelen en aanpak te ontwikkelen onder de noemer Klimaat Adaptieve Stedenband (KAS).

2.4 Duurzaamheidsprojecten

Nationale Prestatieafspraken

Op 30 juni 2022 werden de Nationale Prestatieafspraken volkshuisvesting ondertekend.

Prestatieafspraken die een enorme impact hebben op de energietransitie voor woningcorporaties.

675.000 huurwoningen van woningcorporaties moeten uiterlijk in 2030 energetisch verbeterd worden naar de zogenaamde vastgestelde Standaard en streefwaarden en 450.000 woningen uiterlijk van het aardgas af. Alle E, F en G label woningen moeten vanaf 2028 verbeterd zijn naar minimaal een D label. Dit betekent voor Welbions 2.800 woningen in 2030 aardgasvrij, 4.200 woningen energetisch verbeterd naar de Standaard en ongeveer 1.450 E, F en G label woningen minimaal naar label D.

Belangrijke reden voor deze prestatieafspraken is dat de energietransitie tot nu toe te traag verloopt. De 'vrijblijvende' afspraken vanuit het Nederlands Klimaatakkoord leverden niet het gewenste resultaat op. Vooral het aardgasvrij maken van woningen stagneert. Om een versnelling op gang te brengen heeft de overheid besloten om de Verhuurderheffing vanaf 1 januari 2023 af te schaffen. Woningcorporaties krijgen daardoor meer investeringsruimte om te kunnen doen waarvoor ze zijn bestaan: meer nieuwe betaalbare woningen bouwen, versnelde verduurzaming van de woningvoorraad en zorgen voor lagere woonlasten. De vrijblijvendheid is er af en heeft plaats gemaakt voor 'drang en dwang' met in het vooruitzicht sancties als de prestaties niet geleverd worden.

In de meerjarenbegroting hebben we rekening gehouden met de extra inzet op duurzaamheid, zowel financieel als personele capaciteit. En de stevige opgave lijkt voor de komende tien jaren haalbaar. De Nationale Prestatieafspraken waren aanleiding om ons duurzaamheidsbeleid bestaand woningbezit te herijken en op onderdelen aan te passen.

De energiecrisis

De interesse van huurders in het nemen van isolerende maatregelen is in 2022 duidelijk toegenomen.

Belangrijke reden is de forse stijging van de energieprijzen. De aanvragen voor individuele aanpassingen zijn hand over hand toegenomen en door de loop van het jaar verviervoudigd. Naar zonnepanelen is de grootste vraag, maar ook de vraag naar isolerende beglazing en schilisolatie is toegenomen.

Aardgasvrije wijken

De energietransitie in De Nijverheid, als een van de proeftuinen aardgasvrije wijken, stagneert. Verwacht wordt dat begin 2023 een Transitievisie Warmte door de gemeente Hengelo aan zowel het College van Burgemeester & Wethouders, als de gemeenteraad wordt voorgelegd. Mogelijk dat dit de weg baant voor de ontwikkeling van een regionaal warmtenet.

Voor Welbions was dit aanleiding om, voorafgaande aan de gemeentelijke besluitvorming, haar eigen visie te ontwikkelen ten aanzien van de aanleg van warmtenetten en wat wij kansrijk achten voor een deel van ons woningbezit. Een brief met daarin onze visie is ter ondersteuning van de gemeentelijke besluitvorming naar het College van Burgermeester & Wethouders van de gemeente Hengelo verzonden.

Ook de gemeente Borne is gestart om een eerste wijk van het aardgas af te halen. Dit betreft de wijk Wensink-Zuid. De gemeenteraad heeft besloten om hierin de inwoners te laten bepalen welke duurzame oplossing de voorkeur heeft. Aandachtspunt is natuurlijk welke rol de huurder hierin speelt in relatie tot Welbions als woningeigenaar.

Blokje Opnieuw

Primaire grondstoffen worden schaarser en zijn eindig. Opdracht is om circulaire materialen toe te passen bij nieuwbouw, verbouw en beheer van woningen. In 2030 moet 50% van de materialen circulair zijn en in 2050 100%. Binnen WoON Twente is daarom circulariteit een van de benoemde thema's binnen duurzaamheid.

Welbions heeft het concept Blokje Opnieuw van Dura Vermeer als vertrekpunt genomen om circulaire materialen toe te passen als leerproject. In 2021 zijn zestien woningen aan de Floresstraat en Celebesstraat op deze wijze gerealiseerd en dit jaar acht woningen aan de Boekeloseweg. 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 twintig dagen weer terugkeren in hun vernieuwde woning. Twee van de acht woningen worden komende jaren gemonitord op hun energetische prestaties en woonbeleving door de bewoners.

Pilotproject Thermisch compartimenteren

Op zoek naar betaalbare en duurzame oplossingen om woningen te verbeteren en de energievraag terug te dringen, hebben we deelgenomen aan het inkoopproject van de Provincie Overijssel 'Startup in Residence'. Een inkoopprogramma dat door de provincie is opgezet om de energietransitie te versnellen.

Hieruit hebben wij gekozen voor het concept 'Thermisch compartimenteren'. Dit concept houdt het principe in van warm wonen en koud slapen. De woning wordt in het leefgedeelte optimaal geïsoleerd en voor het slaapgedeelte verduurzaamd tot een basiskwaliteit. De woonkamer, keuken en badkamer worden elektrisch verwarmd, de slaapkamers zijn niet voorzien van verwarming. De woning is na verbetering gasloos. In december is de eerste testwoning uitgevoerd en de tweede volgt in januari 2023. Beide woningen aan de Gerrit Peuscherstraat in Hengelo worden ruim een jaar gemonitord op de energieprestaties en de comfortervaring door de bewoners. Voldoen de woningen aan de vooraf gestelde eisen, dan is het voornemen om 120 woningen uit de jaren zeventig volgens dit concept uit te voeren.

Windenergie

Het afgelopen jaar hebben we de beslissing genomen om de pilot van kleinschalige windenergie te beëindigen. Hoewel we enthousiast waren over de mogelijkheden van deze technologie, bleek na verdere analyse dat zowel het financiële voordeel voor onze huurders als de opschaalbaarheid van de technologie tegenvielen. De technologie was nog niet rendabel genoeg voor onze specifieke situatie. We zullen onze focus blijven leggen op andere duurzame innovaties, zo mogelijk samen met andere corporaties in WoON Twente verband.

Plaatsen zonnepanelen

In totaal deden we zes projecten, waarin 173 huurders kozen voor zonnepanelen. Het gemiddelde deelnamepercentage in de projecten is 80%. De deelnamebereidheid lag twee jaar geleden nog rond de 30%. Er zijn 1.120 panelen geplaatst met een totaal vermogen van 420.870 Wp en een totale verwachte opbrengst van 322.821 kWh.

Daarnaast zijn in 2022 op basis van individuele aanvragen bij 316 woningen ongeveer 2.300 zonnepanelen geplaatst. Dit is een forse toename ten opzichte van 2020 (139 woningen en 1.002 zonnepanelen). De interesse van de huurder in zonnepanelen wordt steeds groter vanwege de energiecrisis.

2.5 Energielabels en CO₂ uitstootverlaging

De energielabels van woningen en bedrijfsruimtes worden op basis van NTA 8800 rekenmethodiek opgesteld. Naast de reguliere labelmutaties zijn de in 2014 en 2021 aangepaste rekenmethodiek en bijbehorende labelschaalverdeling de oorzaken van de gewijzigde label aantallen. De energiewaarde wordt tegenwoordig uitgedrukt in EP2-waarden. Welbions hanteert de waarde van een gemiddeld labelniveau B. Dit komt in de rekensystematiek uit op een EP2-waarde beneden de 190,00 kWh/m².

De gemiddelde EP2-waarde van Welbions is ruim onder het landelijke gemiddelde (199,6 kWh/m²) van de Aedes benchmark en bedroeg in juni 2022 188,8 kWh/m² en eind 2022 185,8 kWh/m².

Dit is een B label. Van verschillende woningen is de tien jaar geldigheidsduur van het label verlopen. Om een goed toekomstbeeld te houden van de huurpotentie van ons bezit, is gestart met het controleren, actualiseren en updaten van de EP2-waarden. Hier blijven we de komende jaren extra aandacht aan besteden. De mate waarin ze voldoen aan de landelijk vastgestelde (isolatie)standaard wordt hierin ook meteen meegenomen.

Tabel: Energielabels Welbions 2008 - 2022

Label	Nader voorschrift				NTA 8800					
	2008	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
A++++									24	32
A+++									117	207
A++	0	6	15	15	29	67	161	214	171	220
A+	0	41	72	92	109	128	150	225	888	1.049
A	541	1.764	2.751	3.340	3.876	4.529	4.861	4.926	4.200	4.234
B	1.918	3.505	3.122	3.192	2.790	2.423	2.482	2.626	2.496	2.759
C	4.321	4.063	4.502	4.374	4.309	3.931	3.699	3.483	3.594	3.424
D	2.914	2.333	2.123	1.943	1.870	1.746	1.606	1.532	1.117	905
E	3.208	1.757	1.227	1.120	951	890	853	781	673	545
F	2.080	843	543	347	254	330	318	295	393	375
G	770	250	129	136	101	153	153	128	516	450
TOTAAL	15.752	14.562	14.484	14.559	14.289	14.197	14.283	14.210	14.189	14.200

Klimaat en schone energie

Vermindering van het aantal open verbrandingstoestellen en het verbeteren van de ventilatievoorziening bij deze toestellen, blijven voor Welbions belangrijke aandachtspunten. Daar is bijgekomen dat er in het kader van de rookmeldersplicht ook CO-melders in woningen met open toestellen meegenomen zijn. In 2022 zijn elf open verbrandingstoestellen vervangen door gesloten toestellen.

In Hengelo wordt sinds enkele jaren onderzocht om het bestaande warmtenet uit te breiden, of een nieuw regionaal warmtenet aan te leggen. Welbions heeft een positieve houding ten aanzien van de aanleg van warmtenetten voor een deel van haar woningbezit, mits het voldoet aan de gestelde voorwaarden. Dit hebben we kenbaar gemaakt aan het College van Burgemeester & Wethouders van Hengelo. Begin 2023 zal gemeentelijke besluitvorming worden afgerond.

CO₂ besparing

Corporaties in Nederland hebben met elkaar afgesproken om in 2050 een CO₂-neutraal woningbezit te hebben. De CO₂ uitstoot bedroeg in 2021 34,43 (kg/m²/jaar) en in 2022 32,91. Wij hebben in 2022 1,78% bespaard aan CO₂ uitstoot door minder gebruik van gas.

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 Huurbeleid

Welbions kent een gematigd huurbeleid. Wij zorgen ervoor dat er voldoende woningen bereikbaar en betaalbaar zijn voor de sociale doelgroep. 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 2022	2021	%	2022	%	Streef %
Goedkoop	≤ € 442,46	2.643	18,5%	2.131	14,9%	11,8%
Aftoppingsgrens 1-2 persoonshuishoudens	≤ € 633,25	9.393	65,6%	8.388	58,7%	57,7%
Aftoppingsgrens 3+ persoonshuishoudens	≤ € 678,66	1.183	8,3%	2.083	14,6%	15,9%
Tot liberalisatiegrens	≤ € 763,47	639	4,4%	1.191	8,3%	11,1%
Boven liberalisatiegrens	> € 763,47	458	3,2%	493	3,5%	3,5%
		14.316	100%	14.286	100%	100%

In de tabel is tussen 2021 en 2022 een grote daling te zien in de klasse Aftoppingsgrens 1-2 persoonshuishoudens en een grote stijging in de klasse Aftoppingsgrens 3+ persoonshuishoudens. De oorzaak hiervan is de huurprijsverlaging tot de eerste aftoppingsgrens in 2021. Aangezien beide aftoppingsgrenzen in 2022 niet zijn geïndexeerd zijn veel woningen door de huurverhoging (weer) in de klasse tot de tweede aftoppingsgrens terechtgekomen.

Huurverhoging 2022

Welbions heeft voor 2022 het onderstaande beleid gehanteerd voor de huurverhoging per 1 juli 2022. Hierbij is een inflatiepercentage van 2,3% gebruikt.

Voor de sociale huurwoningen is de volgende huurverhogingsstaffel gehanteerd:

- Huur boven huidige streefhuur 1,5%
- Huur gelijk aan streefhuur 2,3% (inflatie)
- Huur onder huidige streefhuur 2,3 % (aftopping streefhuur)
- Gemiddelde huursomstijging 1 juli 2022 2,05%
- Inkomensafhankelijke huurverhoging toegepast zoals opgenomen in de onderstaande tabel.

Huishoudensgrootte	Inkomen	Huurverhoging
Eenpersoonshuishoudens	€ 47.948 - € 56.527	Reguliere huurverhoging
Meerpersoonshuishoudens	€ 55.486 - € 75.369	Reguliere huurverhoging
Eenpersoonshuishoudens	Hoger dan € 56.527	Huurverhoging € 50
Meerpersoonshuishoudens	Hoger dan € 75.369	Huurverhoging € 50

- Huren beneden € 300 zijn verhoogd met € 25.
- Garageboxen met 2,3% (inflatie).
- Parkeerplaatsen geen huurverhoging.
- Vrijesectorwoningen een huurverhoging van 2,3% (inflatie).
- Woonwagens en woonwagenstandplaatsen 2,3% (inflatie) huurverhoging.
- Bij BOG is de huurverhoging bepaald door de afzonderlijke overeenkomsten. Daar

waar hierover geen afspraken vastgelegd zijn, is 2,3% (inflatie) toegepast.

- Woningen die vanwege toekomstige sloop en een sociaalplan van kracht is, of waarvoor andere afspraken zijn gemaakt hebben geen huurverhoging ontvangen.

Advies Ookbions

Huurdersorganisatie Ookbions heeft een positief advies gegeven op de adviesaanvraag over de huurverhoging 2022. In haar advies heeft Ookbions voorgesteld om de inkomensafhankelijke huurverhoging voor beide inkomensgroepen lager vast te stellen. Dit advies is overgenomen.

Bezwaar huurverhoging

In 2022 zijn 74 bezwaarschriften binnengekomen. Hiervan zijn zestig bezwaren toegekend of afgewezen en werden er veertien op verzoek van de huurder doorgezet naar de Huurcommissie.

- Vijf huurders dienden bezwaar in tegen inkomensafhankelijke huurverhoging, maar dit was niet gegrond (zij hadden geen inkomensafhankelijke huurverhoging gehad).
- Twee huurders dienden bezwaar in tegen inkomensafhankelijke huurverhoging, daarvan is er één afgewezen en één toegekend. In de periode dat de zaak in behandeling was bij de Huurcommissie heeft de huurder alsnog de juiste gegevens aangeleverd.
- Zeven dienden bezwaar in om uiteenlopende redenen, zoals kwaliteit van de woning, overlast, huurprijs en wettelijke huurverhoging. Deze bezwaren zijn afgewezen.

Huurderving

De totale huurderving door leegstand bedraagt € 2.629.000 (2021: € 2.680.000). In onderstaande tabel een uitsplitsing naar reden:

Huurderving	2022		2021	
	Woningen	Overig bezit	Woningen	Overig bezit
Frictieleegstand	€ 368.000	€ 338.000	€ 531.000	€ 398.000
Leegstand i.v.m. verkoop	€ 70.000	€ 6.000	€ 143.000	€ 16.000
Leegstand i.v.m. groot onderhoud	€ 526.000	€ 38.000	€ 580.000	€ 40.000
Leegstand i.v.m. sloop	€ 622.000	€ -	€ 321.000	€ -
Niet reguliere leegstand	€ 634.000	€ 27.000	€ 620.000	€ 31.000
Totaal	€ 2.220.000	€ 409.000	€ 2.195.000	€ 485.000

De lagere huurderving wordt vooral veroorzaakt door een daling van de frictieleegstand, bij zowel woningen als het overig bezit. Onder frictieleegstand verstaan wij de periode waarin een woning leeg is tussen het vertrek van oude huurder en het verhuren aan een nieuwe huurder. Bij niet reguliere leegstand wordt de hogere huurderving veroorzaakt door asbestsaneringen die langer op zich lieten wachten. Maar ook de grotere mutatieklussen, uitgevoerd door comakers, duurden langer door capaciteitsgebrek, aanhouden leveringsproblemen van materialen, stijgende energiekosten en dergelijke. De leegstand in verband met verkoop is gedaald, omdat het aantal te verkopen woningen naar beneden is bijgesteld. Leegstand sloop is gestegen doordat we meerdere herstructureringsprojecten hebben in de Bloemenbuurt en aan de Mariastraat/Geerdinksweg.

De frictieleegstand (leegstand bij niet-aaneengesloten huurcontracten) van woningen is 0,39% (2021: 0,56%) van de jaarhuur.

Huurachterstanden en ontruiming

De huurachterstanden zijn in 2022 gestegen ten opzichte van 2021. Voor zittende huurders was de huurachterstand, inclusief overige vorderingen, eind 2022: € 660.000 (2021: € 620.000). Hiermee is de huurachterstand 0,66% (2021: 0,63%) van de jaarhuur. De huurachterstand van vertrokken huurders (inclusief overige vorderingen) was eind 2022 € 532.000 (2021: € 695.000).

In 2022 is er een bedrag van € 249.440 afgeboekt (2021: € 217.000).

Het uit huis zetten van mensen willen we zoveel mogelijk voorkomen. Toch moeten we, ondanks ons ruimhartige incassobeleid, helaas in een aantal situaties toch de woning ontruimen. In 2022 zijn 32 aanzeggingen tot ontruiming geweest (2021: 37). Uiteindelijk zijn 10 woningen daadwerkelijk ontruimd (2021: 15), 8 op basis van huurachterstand en 2 op basis van overlast/hennep.

3.2 Woonruimteverdeling

Woningzoekenden

Eind 2022 stonden er 24.531 woningzoekenden ingeschreven (in 2021 was dit 22.625). De gemiddelde inschrijftijd bij acceptatie van een woning is 6,2 jaar (2021: 6 jaar). De gemiddelde zoektijd is gestegen van 2,1 jaar in 2021 naar 2,4 jaar in 2022. De zoektijd is de periode waarin de woningzoekende voor het eerst reageert op een woning en daadwerkelijk een woning krijgt aangeboden.

Het aantal geadverteerde woningen is licht gedaald, Welbions heeft in 2022 862 woningen gepubliceerd, in 2021 waren dat er 912. Er waren minder huuropzeggings. Dat is de reden van de lichte daling.

Het laatste kwartaal van 2022 waren er gemiddeld 1.869 actief woningzoekenden. In 2021 waren dit er 1.719. Het aantal actief woningzoekenden is gegroeid en er zijn minder geadverteerde woningen, wat de stijging van de gemiddelde inschrijf- en zoektijd verklaart.

Woningtoewijzing

Er hebben in totaal 1.126 nieuwe verhuringen plaatsgevonden, waarvan 1.076 in de sociale sector en 50 in de vrije sector. Verhuringen aan (zorg) instanties blijven dalen van 29 woningen in 2021 naar 17 dit jaar. Verhuringen van niet-woning eenheden, zoals garages en parkeerplaatsen aan individuele huurders, blijven nagenoeg gelijk (157 in 2022 versus 159 in 2021).

Staatssteunregeling

Tot en met 2021 moesten corporaties minimaal 80% van hun DAEB-woningen toewijzen aan mensen met een inkomen tot en met € 40.024 (prijsspeil 2021). Maximaal 10% mocht naar huishoudens met een (laag) middeninkomen tot en met € 44.655 (prijsspeil 2021) en maximaal 10% mag vrij worden toegewezen.

Bij de nieuwe toewijzingsregels verdwijnt de 'tussencategorie' voor mensen met een (laag) middeninkomen. Vanaf 1 januari 2022 mag Welbions 92,5% van haar DAEB- woningen toewijzen aan de doelgroep. Dat zijn dus eenpersoonshuishoudens met een inkomen tot en met € 40.765 (prijsspeil 2022) en meerpersoonshuishoudens met een inkomen tot en met € 45.014 (prijsspeil 2022). De differentiatie geldt tot en met 2024.

Corporaties mogen 7,5% vrij toewijzen. Dit percentage mag worden verhoogd tot maximaal 15% mits hier afspraken met de gemeente en de huurderorganisatie over worden gemaakt. Welbions heeft ervoor gekozen om de vrije ruimte tot 10% te verhogen in overleg met de gemeente en de huurderorganisatie. Dit is vastgelegd in de prestatieafspraken. Er is ruimte gegeven voor huishoudens met een inkomen boven de DAEB-inkomensgrenzen (tot een maximum van € 55.000) om een betaalbare woning te kunnen vinden. Het woonruimteverdeelsysteem (WoningNet) is medio juni (technisch) aangepast, zodanig dat woningzoekenden met middeninkomens daadwerkelijk kunnen reageren op beschikbare woningen boven de huurprijs van € 697.

De resultaten van het eerste jaar van de nieuwe toewijzingsregels weerspiegelen de uitdagingen om de middeninkomensgroep te bedienen (tabel 1). We gaan de komende twee jaar actief monitoren en waar nodig bijsturen. Welbions voldoet ruim voldoende aan de gestelde norm van minimaal 90% toewijzingen aan de doelgroep. Realisatie per gemeente geeft duidelijk aan dat het beleid goed uitgevoerd wordt.

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

Norm (eigen beleid)	Inkomensgrens	Welbions	Realisatie Borne	Hengelo
90%				
Eenpersoonshuishouden	<= € 40.765	99,4%	97,8%	99,7%
Meerpersoonshuishouden	<= € 45.014	95,3%	94,6%	95,5%
10%				
Eenpersoonshuishouden	<= € 55.000	0,6%	2,2%	0,3%
Meerpersoonshuishouden	<= € 55.000	4,7%	5,4%	4,5%

Passend toewijzen

De wettelijke norm bij passend toewijzen blijft. Ten minste 95% van huishoudens met potentieel recht op huurtoeslag kunnen toegewezen worden aan woningen met een huurprijs tot en met de vastgestelde aftoppingsgrenzen (Tabel 2). Huishoudens krijgen de woning met een huur die aansluit bij hun inkomen. Er is een marge van 5% voor uitzonderingssituaties. Dit verandert niet, maar vanaf 2022 is het mogelijk om de inzet van de vrije toewijzingsruimte over het voorafgaande of opvolgende jaar te verspreiden. Dit biedt meer ruimte voor Welbions om woningzoekenden tegemoet te komen. Ook in 2022 voldoet Welbions ruim voldoende aan de gestelde normen. Er is een kleine daling in het aantal toewijzingen aan potentieel huurtoeslaggerechtigden terwijl een stijging in toewijzingen aan nieuwe huurders met hogere inkomen te zien is. Deze verschuiving is het resultaat van het aangepaste beleid voor de middeninkomens.

Tabel 2: Huur-inkomen aftoppingsgrenzen 2022²

Huurgrens		Inkomensgrens	
Maximale huurprijsgrens (liberalisatiegrens)	€ 763,47		
Aftoppingsgrens hoog	€ 678,66	Meerpersoonshuishouden (3+) <= € 32.675 (niet AOW) <= € 32.550 (AOW)	
Aftoppingsgrens laag	€ 633,25		
Kwaliteitskortingsgrens	€ 443,46		1-2 persoonshuishouden <= € 24.075 (niet AOW) <= € 23.975 (AOW)

Tabel 3. Passend toewijzen (eigen toewijzingen)

Norm		2022		2021	
		Aantal	Realisatie	Aantal	Realisatie
95%	Passend toegewezen	842	98,5%	871	98,5%
5%	Niet-passend toegewezen	13	1,5%	13	1,5%
100%	Totaal potentieel huurtoeslaggerechtigden	855	100%	884	100,0%
	Niet- potentieel huurtoeslaggerechtigden ³	221		200	
	Totaal nieuwe verhuringen (DAEB)	1.076		1.084	

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.

Directe toewijzingen

In 2022 heeft Welbions 104 woningen direct toegewezen aan bijzondere doelgroepen. Hieronder vallen onder andere personen die uitstromen uit een instelling, personen met een WMO-indicatie, woningzoekenden die urgentie toegekend hebben gekregen en huurders die vanwege onderhoud of overlast zijn verhuisd.

¹ Alleen DAEB-woongelegenheden exclusief toewijzingen aan intermediairs

² De gemiddelde AOW-leeftijd in 2022 is 66 jaar en 7 maanden.

³ Nieuwe huurders met inkomen boven de inkomensgrenzen Wet huurtoeslag

Doorstroming

In 2022 zijn 24 huurders door de wooncoach bemiddeld naar een andere woning. Vijf van deze woningzoekenden zijn verhuisd naar een nieuwbouwwoning in fase 3 Hengelose Es. Bij nieuwbouw wijzen we gemiddeld de helft van de woningen toe aan doorstromers (huurders die een lege woning van Welbions achterlaten). De overige huurders die zijn doorgestroomd zijn bemiddeld via actieve benadering vanuit Welbions.

Urgentie

In 2022 dienden 76 woningzoekenden een urgentieaanvraag in. Dat is een daling ten opzichte van 2021. Toen zijn er 97 aanvragen ingediend. In achttien situaties is er daadwerkelijk een urgentie toegekend. Negentien aanvragen zijn afgewezen, vier woningzoekenden vonden in de tussentijd zelf een woning en zeven aanvragen zijn nog in behandeling. 28 aanvragen konden niet behandeld worden omdat woningzoekenden geen aanvullende informatie aanleverden.

Statushouders

Welbions heeft met de gemeente Hengelo in de prestatieafspraken vastgelegd om in 2022 vijftig statushouders te huisvesten. Uiteindelijk heeft Welbions 62 statushouders gehuisvest. Daarnaast heeft Welbions zes tijdelijke woningen in gebruik gegeven om statushouders versneld uit te plaatsen. Met de gemeente Borne heeft Welbions afgesproken om zestien statushouders te huisvesten. Deze afspraak is Welbions nagekomen, er zijn achttien statushouders gehuisvest.

Tijdelijke woonruimte voor vluchtelingen uit Oekraïne

Welbions heeft de leegstaande woningen uit het project Mariastraat/Geerdinksweg ter beschikking gesteld aan de gemeente. Deze zijn in gebruik gegeven aan vluchtelingen uit Oekraïne. De start van de sloop en nieuwbouw is hiermee uitgesteld.

Zorg- en opvangorganisaties

Het aantal directe nieuwe verhuringen aan zorginstellingen is gedaald (29 in 2021 versus 17 in 2022). We zien dat zorginstanties hun cliënten stimuleren om mee te doen aan het reguliere woonruimteverdeelsysteem. Hierdoor kunnen ze een woning zelfstandig huren al dan niet in combinatie met een Woonplan waarin de zorgpartij ook het Woonplan medeondertekent.

Leegstandsbeheer

Organisaties voor leegstandsbeheer vallen onder opvangorganisaties en moeten vanaf 2018 ook de woningen die zij beheren verantwoorden. Het uitstel van sloop in de Nijverheid heeft geleid tot een toename in het aantal leegstaande woningen in beheer door AdHoc in 2022 (van 75 naar 121).

3.3 Bijzondere projecten

Project Korenbloemstraat

Begin januari hebben we tien woningen opgeleverd aan jongeren. Zij hebben een extra begeleiding nodig bij het doorstromen naar zelfstandig wonen. De jongeren hebben allemaal een tijdelijke huurovereenkomst variërend tot maximaal twee jaar. De toewijzing van deze woningen vindt plaats vanuit de regietafel van Welbions en de gemeente Hengelo.

Deze woningen zijn in samenwerking met de gemeente Hengelo gerealiseerd in een voormalig schoolgebouw en zijn instap-klaar ingericht.

't Knelpunt

In 2018 zijn we, mede op initiatief van Ookbions gestart met 't Knelpunt. Dit is een vorm van (financieel) maatwerk voor huurders met (mogelijke) betalingsproblemen. Zij kunnen een beroep doen op onze hulp. Per situatie beoordelen we wat voor de huurder kunnen betekenen. We leveren maatwerk om op deze manier de huurder weer op weg te helpen. Dit zijn niet altijd financiële oplossingen.

Door de eenmalige huurverlaging 2021 hadden we minder aanvragen in behandeling dan in de jaren daar aan voorafgaand.

In 2022 hadden we negen situaties in behandeling waarvan een vanuit 2020 (vrije sector). Deze huurkorting is in 2022 stopgezet. Daarnaast hebben we acht nieuwe aanvragen ontvangen voor 't Knelpunt waarvan vijf situaties zijn geholpen en drie niet zijn gehonoreerd.

't Knelpunt Corona

In maart 2020, toen corona uitbrak, is er geld vrijgemaakt om huurders die door de coronacrisis geen of minder inkomsten hadden financieel tegemoet te komen. Er is toen een interne werkgroep samengesteld die de beoordeling van de aanvragen heeft gedaan. In tegenstelling tot het reguliere Knelpunt hebben we over deze crisismaatregel actief gecommuniceerd naar onze huurders. Bij de nieuwe lockdown eind 2021 kwamen opnieuw drie aanvragen binnen die in 2022 in behandeling zijn genomen en waar maatwerk is geleverd.

't Knelpunt Energiearmoede

- Voor huurders die in de knel komen door de stijgende energiekosten leveren we extra maatwerk. Intern is er 't Knelpunt Energiearmoede opgezet, waarin we alle mogelijkheden bespreken om tot een redelijke oplossing voor de huurder te komen.
- Er is informatie opgenomen voor onze huurders op www.welbions.nl/energie. Hier wordt allerlei informatie gegeven over de ontwikkelingen op het gebied van ondersteuning door de overheid, mogelijkheden om zelf energie te besparen, wat wel en niet kan worden aangevraagd via Welbions en waar een huurder terecht kan voor hulp.
- We hebben voor huurders flyers gemaakt met daarop snelle en gemakkelijke bespaartips van Milieu Centraal. Alle collega's die contact hebben met huurders konden deze flyer afgeven.
- De vaklieden van de onderhoudsdienst hebben materialen (energiebox) in de bus voor het uitvoeren van kleine praktische duurzaamheidsmaatregelen in de woningen waar het terugbrengen van de energielasten van belang is.

Voor de leegstaande woningen heeft Welbions in november en december ook de energiecompensatie ontvangen van twee keer € 190. Dit geld wordt ingezet voor maatregelen rondom energie.

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 Ontwikkeling van ons vastgoed

De richting voor de gewenste ontwikkeling van ons vastgoed ligt vast in het portefeuillebeleid dat in 2020 is herzien. In overeenstemming met de uitkomsten van onderzoeken van diverse bureaus, zoals Rigo, EIB en Companen, gaan we nog steeds uit van een krimp van de doelgroep voor sociale huurwoningen op de lange termijn. Overigens wordt de krimp in elk onderzoek verder in de toekomst geschoven.

Daarnaast is de druk op de woningmarkt nog steeds hoog. De in 2022 afgesloten Nationale Prestatieafspraken zorgen ervoor dat er een koerswijziging komt op het gebied van de beschikbaarheid. We hielden de woningvoorraad sociale huurwoningen in de afgelopen jaren zoveel mogelijk constant. Vanaf nu tot 2030 zal deze echter (weer) groeien door meer nieuwbouw. De in 2021 ingezette halvering van de verkopen wordt ook de komende jaren voortgezet. Ook dit helpt de druk op de woningmarkt (iets) te verminderen. Verder wordt de druk op de huurwoningmarkt verminderd door het toevoegen van een groot aantal flexwoningen en woonunits. De nieuwbouwproductie stijgt de komende jaren van 75 naar gemiddeld 125 woningen per jaar. Het aantal ingrijpende verbeteringen (inclusief verduurzaming) blijft gemiddeld 350 woningen per jaar.

De samenstelling van het bezit is:

	2022	2021
DAEB woonruimte	13.542	13.571
DAEB intramuraal vastgoed	335	336
Niet-DAEB woonruimte	407	410
Totaal wonen	14.284	14.317
DAEB maatschappelijk vastgoed	53	53
Niet-DAEB parkeergelegenheid	1.684	1.674
Niet-DAEB bedrijfsruimte	112	118
Totaal niet wonen	1.849	1.845
Totaal wonen en niet wonen	16.133	16.162

Mutaties in woningbezit:

	2022	2021
Nieuwbouw/transformatie	27	75
Verkoop woningen	-21	-56
Intramuraal vastgoed	-1	
Sloop	-38	-1
Totaal	-33	18

4.2 Verkoop

Welbions verkoopt om verschillende redenen beperkt woningen, bijvoorbeeld:

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

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

In 2022 verkochten we 21 woningen, waarvan 14 DAEB en 7 niet-DAEB. Met 14 DAEB-woningen hebben wij nogmaals de verkoop gehalveerd ten opzichte van vorig jaar. Van de 21 woningen verkochten we 6 woningen aan zittende huurders en 4 met voorrang voor huurders. Er zijn 7 KoopGarant woningen teruggekocht, waarvan er 5 zijn doorverkocht. Uit 2021 verkochten we nog eens 3 KoopGarant woningen door. Daarnaast hebben 3 eigenaren hun KoopGarant woning en 1 eigenaar zijn afkoop koopcomfort afgekocht, waardoor ze volledig eigenaar van de woning zijn geworden.

In 2022 verkochten wij 3 bedrijfspanden, waarvan 1 aan de zittende huurder en 2 aan een belegger/ontwikkelaar. Tot slot hebben we 7 bedrijfspanden aangekocht, waarvan 1 wordt getransformeerd naar wonen met zorg en 6 onder een wooncomplex zitten die wij in 2023 gaan verwerven.

4.3 Dagelijks onderhoud

Binnen het dagelijks onderhoud bij Welbions onderscheiden we het mutatieonderhoud en het reparatieonderhoud. Met onze eigen onderhoudsdienst voeren we minimaal 75% van alle werkopdrachten uit. In 2022 zaten we hier boven. Het overige besteden we uit aan onze vaste comakers. Dit zijn veelal specifieke werkzaamheden voor disciplines die we niet zelf in huis hebben.

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

	2022	2021
Uitgaven mutatieonderhoud	€ 4.100.000	€ 4.200.000
Uitgaven reparatieonderhoud	€ 5.100.000	€ 4.300.000
Opdrachtbonnen dagelijks onderhoud door eigen dienst uitgevoerd (mutatie en reparatie)	Circa 27.000	Circa 26.500

Mutatieonderhoud

De stijging van de onderhoudskosten is deels te verklaren door de stijging van de materiaalprijzen. Waar mogelijk zijn de werkzaamheden in opdracht gegeven met de vastgestelde prijzen vanuit de KOMOP-template. Bij lang bewoonde woningen zien we dat vanwege aanvullende werkzaamheden de kosten stijgen. Bij het mutatieonderhoud zitten hierdoor een aantal incidentele uitschieters met hoge kosten.

Klantwaardering

De huurderswaardering steeg van 8,0 naar 8,2 (landelijk 7,9). Het gemak van melden scoort 0,2 hoger doordat onze huurders steeds meer gebruik maken van online reparatieverzoeken.

Rookmelder plaatsing in onze hele woningvoorraad

In 2021 en 2022 hebben wij onze woningen waar dat van toepassing is voorzien van rookmelders. Van de 9.100 adressen zijn nagenoeg alle rookmelders geplaatst. Op dit moment zijn wij bezig om de laatste adressen te voorzien van rookmelders. Een aantal huurders is lastig bereikbaar of werkt vooralsnog niet

mee. Ook is uit controle gebleken dat rookmelders die geplaatst zijn, soms worden weggehaald en enkele adressen onterecht waren afgemeld als zijnde geplaatst. Op dit moment zijn we bezig om de restgroep alsnog te voorzien van rookmelders.

4.4 Nieuwbouw

Opgeleverd

Blokje om

Aan de Boekeloseweg zijn er in 2022 acht woningen vervangen door nieuwbouwwoningen. Waarbij gebruik is gemaakt van de bestaande fundering, volgens het “Blokje om”-principe van Dura Vermeer. Door gebruik te maken van de bestaande fundering en kant en klare bouwelementen, kan er binnen een relatief korte bouwtijd van slechts twintig werkdagen een nieuw blok woningen worden gebouwd. Door de korte bouwtijd kunnen de bestaande bewoners relatief snel terugkeren naar hun bekende adres. Bij de woningen aan de Boekeloseweg zijn Welbions en Dura Vermeer nog verder gegaan. De woningen zijn circulair en klimaatadaptief gebouwd. Circulair waarbij gebruik wordt gemaakt van uitkomende materialen, maar ook door gebruik te maken van nieuwe circulaire materialen. Het zogenaamde “Blokje opnieuw”.

De woningen zijn in het vierde kwartaal van 2022 opgeleverd. Er zijn drie bewoners ingegaan op het aanbod om terug te keren naar hun bekende plek. De overige bewoners wilden een wooncarrière maken door de levensfase waar ze in zaten.

Hengelose Es Fase 3

In de Hengelose Es zijn de laatste twaalf huurwoningen opgeleverd. Ze maken onderdeel uit van het programma ‘Nieuwe Es’. Het is de laatste fase in de vernieuwing van de Hengelose Es Noord. We kunnen hiermee concluderen dat alle wederzijdse verplichtingen uit de overeenkomst met de TBI-groep uit 2015 zijn gerealiseerd. Ook de openbare ruimte in het gebied is flink opgeknapt.

Schumannstraat

Aan de Schumannstraat hebben we een voormalige winkelplint uit de wederopbouwperiode getransformeerd naar zeven huurwoningen met aan de voorzijde een kleine bedrijfsruimte. De negen bouwwoningen zijn gerenoveerd. De hele aanpak is gedaan met respect voor het verleden en het complex past goed in de typische stempelstructuur van Klein Driene. Het is goed gelukt om een aantal passende huurders te vinden voor de benedenwoningen. Ook is er groot onderhoud uitgevoerd aan de direct omliggende garages. Met deze transformatie is de hele vernieuwingsoperatie van Klein Driene succesvol afgerond.



Nieuwbouw in uitvoering

Bloemenbuurt

In de Bloemenbuurt worden er 38 nieuwbouwwoningen gerealiseerd. Hieronder zijn 10 levensloopbestendige woningen en 28 eengezinswoningen. Er worden 8 eengezinswoningen verkocht. De huurwoningen worden als Nul-Op-de-Meter (NOM) woningen uitgevoerd en de verkoopwoningen als Bijna-Energie Neutrale Gebouwen (BENG) in de markt gezet. De werkzaamheden startten in april 2022 en de oplevering van de woningen is gepland voor het laatste kwartaal van 2023 en het eerste kwartaal van 2024.

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

Groot Driene, 200 units

Er wordt op dit moment hard gewerkt aan de bouw van 200 units in de wijk Groot Driene. Deze woningen zullen worden gebruikt voor verschillende doelgroepen, waaronder studenten, speedzoekers en statushouders. In december is het plaatsen van de units begonnen en in maart 2023 zal het complex worden opgeleverd. Met deze nieuwe woningen hopen we de druk op de huurmarkt te verminderen.

Molenstraat 18

In het najaar 2022 is begonnen met de herbestemming van een voormalige destilleerderij en slijterij in de binnenstad van Hengelo naar vijf woningen en een bedrijfsruimte. Met deze transformatie dragen we bij aan een verbetering van het woonklimaat in de binnenstad.

Projecten in ontwikkeling

Studie naar Airey-woningen

We hebben samen met een architect en diverse adviseurs een studie gedaan naar de toekomst van de Airey-woningen in de Sterrenbuurt. Dit complex uit de jaren zestig bestaat uit zes flatgebouwen. Omdat de tussenvloeren van deze woningen van hout zijn, vraagt dat om heel specifieke kennis. De studie richt zich op welke maatregelen we moeten nemen om het complex te kunnen door exploiteren, maar we kijken ook naar andere scenario's. In de eerste helft van 2023 gaan we besluiten welk scenario het beste is.

Berflo Es Zuid fase 3 - Nieuwbouw 12 woningen

In de wijk Berflo Es Zuid liggen sinds 2012 twee woningbouwlocaties braak. In 2021 zijn plannen gemaakt om hier 12 levensloopbestendige patiowoningen te bouwen. Eind 2021 is het werk aanbesteed. Kort voor de start van de bouw (mei 2022) heeft de aannemer kenbaar gemaakt dat hij door de sterk gestegen bouwkosten het werk niet meer voor het inschrijfbedrag kan realiseren. In juni 2022 is daarom besloten om het project stil te leggen en eerst alternatieven te onderzoeken die beter passen bij de beschikbare investeringsruimte. Er zijn inmiddels met de aannemer een paar varianten besproken en begin 2023 wordt een concreet voorstel verwacht.



Bornsche Maten - Nieuwbouw 20 woningen

Welbions streeft er naar om jaarlijks een aantal huurwoningen toe te voegen in de nieuwbouwwijk



Bornsche Maten. De woningen in dit gebied worden ontwikkeld en gebouwd door een bouwcombinatie van vijf aannemers. Eind 2021 heeft Welbions het aanbod gekregen om 20 woningen af te nemen. In april 2022 is het investeringsvoorstel voor de nieuwbouw van deze woningen goedgekeurd en de bouw is in de zomer gestart. Het zijn ruime eengezinswoningen met drie slaapkamers. De eindwoningen worden in de vrije sector verhuurd en de tussenwoningen vallen binnen het sociaal segment. Oplevering en sleuteluitgifte vindt plaats in mei 2023.

Uitvraag 72 flexwoningen op drie (tijdelijke) locaties van de gemeente in Hengelo

In 2022 hebben we ons georiënteerd op het bouwen van modulaire, verplaatsbare woningen.

Deze woningen die in de fabriek worden gemaakt kennen een andere ontwikkeldynamiek dan de traditionele bouw. We hebben diverse bedrijven bezocht en beoordeeld, en hebben een uitvraag gedaan bij vier partijen. We verwachten dat deze woningen eind 2023 op drie plekken in Hengelo gemonteerd kunnen worden. De woningen zijn bedoeld voor jongeren, spoedzoekers en diverse arbeidsmigranten. De woningen kunnen na vijftien jaar worden verplaatst of verkocht.



Seniorenwoningen Gezondheidspark

Op het Gezondheidspark hebben we een plan gemaakt om op onze eigen grondpositie 19 seniorenwoningen te ontwikkelen nabij een grote woonzorgvoorziening van TMZ (Het Borsthuis) aan de PC Hoofdlaan. Deze woningen kunnen gezien worden als eigentijdse aanleunwoningen, speciaal bedoeld voor ouderen die afhankelijk zijn van intensieve thuiszorg. We bouwen een apart complex waar ouderen zelfstandig wonen. Deze woningen liggen binnen de straal waarbinnen TMZ gemakkelijk zorg kan verlenen als de huurder daarom vraagt. Een en ander is met TMZ als buurman afgestemd. Onderdeel van die afstemming is ook dat TMZ een stuk grond van ons koopt en dat we het parkeren goed organiseren. De gemeente Hengelo is akkoord met het plan en in 2023 gaan we het plan klaarmaken voor indiening. Ook dit plan past binnen de kaders van het bestemmingsplan.

Industriestraat

Aan de Industriestraat hebben we onder voorbehoud van vergunningverlening een perceel gekocht van de gemeente Hengelo voor de bouw van twintig sociale huurwoningen (veertien grondgebonden gezinswoningen en zes appartementen). Het perceel is onderdeel van de ontwikkelopgave Hart van Zuid. In 2022 is gestart met een bestemmingsplanprocedure. Rondom deze locatie liggen meer gronden en gebouwen die de komende tien jaar een woonfunctie krijgen.

Kasbah

Het groot onderhoud aan de Kasbah is in uitvoering. Naast het groot onderhoud zijn er plannen om in de lege en verloederde winkelstrip zeven levensloopbestendige woningen te bouwen. De oudere bewoners van de Kasbah kunnen dan doorstromen naar deze woningen op maaiveldniveau. In het eerste halfjaar van 2023 wordt hierover een besluit genomen.

Klooster in Borne

Begin 2023 zal Aveleijn het klooster in Borne verlaten. Er wordt samen met een architect onderzoek gedaan naar hoe het pand getransformeerd kan worden tot reguliere huurwoningen. Er worden momenteel twee varianten onderzocht, waarbij de nadruk ligt op de achterbouw. De vraag is of dit gedeelte van het pand vervangen moet worden door nieuwbouw of dat het gerevitaliseerd kan worden tot

eigentijdse appartementen. Het monumentale gebouw aan de voorkant zal worden omgebouwd tot huurwoningen in het middensegment.

Kwartelstraat

Aan de Kwartelstraat sloop Welbions 28 verouderde gezinswoningen. Op dezelfde plek in dezelfde structuur bouwen we 28 sociale huurwoningen, waarvan zes levensloopbestendige woningen, terug. Met de bouw van die zes levensloopbestendige woningen, telkens op de kop van een bouwblok, maken we meer verbinding met de directe buurt en zorgen we ervoor dat mensen in Klein Driene kunnen doorstromen naar een seniorenwoning. Het voorlopig ontwerp is goed ontvangen in de buurt en omdat het plan binnen bestemmingsplan blijft kunnen we met een korte procedure volstaan.

Mariastraat Geerdinksweg - Sloop nieuwbouw 106 woningen



Dit project bestaat uit de sloop en nieuwbouw van woningen aan de Mariastraat en Geerdinksweg in de wijk Nijverheid.

Hier worden 106 oude huurwoningen gesloopt en we bouwen 64 huur en 37 koopwoningen. Er is gekozen voor deze mix om meer differentiatie in de wijk te realiseren. Het project is in 2020 aanbesteed bij drie marktpartijen en met Nijhuis Bouw is een eind 2021 een bouwteamovereenkomst afgesloten.

In maart 2022 is het project tijdelijk stopgezet om huisvesting van vluchtelingen uit Oekraïne mogelijk te maken. De aannemer heeft in oktober 2022 een nieuwe prijs met planning ingediend. Door de sterk gestegen bouwkosten is ook dit plan veel duurder geworden en door gebrek aan personeel kan de start op z'n vroegst begin 2024 plaatsvinden. Eind 2022 is er met architect en aannemer gekeken naar mogelijke bezuinigingen zonder afbreuk te doen aan het oorspronkelijke plan. Het doel is om begin 2023 nieuwe afspraken te maken over de prijs en planning.

Marskant en Beekstraat - Nieuwbouw 29 appartementen en 5 stadswoningen

De locatie aan de Marskant is in 2010 aangekocht van woningcorporatie Domijn. Sinds die tijd is het gebruikt als parkeerplaats. Welbions heeft in 2018-2019 plannen ontwikkeld voor 29 appartementen in de sociale sector. Dura Vermeer heeft in mei 2020 opdracht gekregen om de bouw te realiseren.



Onderdeel van het project zijn ook vijf stadswoningen aan de Beekstraat die in de vrije sector worden verhuurd. Na een lang vergunningstraject is de bouw in de zomer van 2022 gestart. Oplevering en sleuteluitgifte vindt plaats in het tweede kwartaal van 2023.



Schalkburgerstraat, 2 woningen

Aan de Schalkburgerstraat wordt een voormalige bedrijfsruimte, welke onderdeel is van een wooncomplex, omgebouwd tot 2 woningen in de middenhuur, wat goed past in deze buurt. Het pand staat in een woonbuurt en is daardoor niet meer geschikt voor bedrijfsactiviteiten. De verwachting is dat medio 2023 wordt gestart met de werkzaamheden.

Sloetsweg

De start van de bouw van de zorgwoningen en levensloopbestendige woningen aan de Sloetsweg in Hengelo, wordt verwacht in het vierde kwartaal van 2023. De woningen zullen worden gebouwd op de plek van de voormalige voedselbank. De 22 zorgwoningen zullen worden verhuurd aan een zorgpartij, die zorgt voor de juiste ondersteuning voor jongeren met een handicap, zodat zij zelfstandig kunnen wonen. Daarnaast zal er op de naastliggende parkeerplaats nog drie levensloopbestendige woningen worden gebouwd. Deze woningen worden regulier verhuurd.

Aankoop De Sluis op het Gezondheidspark

Op het Gezondheidspark zijn we eigenaar geworden van een voormalige huisartsenpost c.q. bedrijfsgebouw. Op die locatie gaan we cliënten van Tactus Verslavingszorg huisvesten. Er kunnen 24 kleine appartementen van gemaakt worden. In september 2022 is een onherroepelijke omgevingsvergunning verstrekt. Omdat in het pand nog een huurder zit (Bloedbank Sanquin), die gaat verhuizen naar een andere locatie in de binnenstad, beginnen we in het najaar van 2023 met de werkzaamheden. De directe omgeving heeft goed gereageerd op de komst van deze doelgroep en praat inmiddels mee met de diverse betrokken in een omgevingsbeheergroep.

Theresiastraat - Sloop nieuwbouw 20 woningen



Dit project omvat de sloop en nieuwbouw van woningen aan de Theresiastraat in de wijk Nijverheid. Een blok met 24 verouderde duplexwoningen wordt gesloopt en we bouwen op dezelfde locatie 17 nieuwe duplexwoningen en 3 maisonnettes. De architect en adviseurs hebben de bouwaanvraagstukken voorbereid en begin 2023 wordt de bouwvergunning aangevraagd. Als de aanbesteding gunstig verloopt en de bouwsom past binnen de investeringsnormen, dan kan de

oplevering medio 2024 plaatsvinden.

Participatie in herbestemming voormalig UWV-kantoor

Aan de Beatrixstraat in het centrum van Hengelo staat al een aantal jaren het voormalig regiokantoor van het UWV leeg. Het pand is in eigendom van Hinke Fongers, een Brabantse belegger. Zij gaan dit gebouw transformeren naar 93 woningen en een bedrijfsruimte voor Bloedbank Sanquin op de begane grond. Welbions heeft met Hinke Fongers een akkoord gesloten om 24 woningen af te nemen. Een definitief ontwerp is gemaakt en de aanbesteding heeft plaatsgevonden. Ook zijn al benodigde vergunningen verstrekt.

4.5 Onderhoudsprojecten

Backenhagenlaan en omgeving, 16 woningen

Bij deze woningen is groot onderhoud uitgevoerd en is ook de energieprestatie fors verbeterend. De werkzaamheden hebben voornamelijk bestaan uit het vervangen en isoleren van de daken en het vervangen van de goten, het vervangen van de kozijnen waarbij deze worden voorzien van HR++ beglazing, het herstellen van het metselwerk en het isoleren van de spouwmuren, het vervangen van de badkamer-, toilet- en keukeninrichtingen, het verbeteren van de opstelruimte voor huishoudelijke apparatuur en het verbeteren van de ventilatie.

Nadat de werkzaamheden zijn uitgevoerd komen de woningen in aanmerking voor een label A. Zonnepanelen zijn optioneel aangeboden. Hier is veelvuldig gebruik van gemaakt.

Groot Driene, 232 woningen omgeving Albert Verweijstraat en De Genestetstraat

In 2021 zijn we gestart met groot onderhoud en het verbeteren van de energieprestatie van deze woningen. In 2021 zijn er 115 woningen opgeleverd en in 2022 nog eens 117.

De werkzaamheden bestonden voornamelijk uit het isoleren van de daken, begane grondvloeren en spouwmuren. Verder zijn de kunststof kozijnen tochtvrij gemaakt en hersteld, is asbest gesaneerd, zijn meterkasten gemoderniseerd, rookmelders geplaatst, dakpannen vervangen en is het voegwerk hersteld. Tot slot zijn de woningen voorzien van een vraaggestuurd ventilatiesysteem en zijn er nieuwe keukens geplaatst.

Zonnepanelen werden optioneel aangeboden. Hier is veelvuldig gebruik van gemaakt.

Groot Driene, 119 woningen omgeving Herman Gorterstraat en Willem van Harenstraat

In 2021 zijn we gestart met groot onderhoud en het verbeteren van de energieprestatie van deze woningen. In 2021 zijn er 102 woningen opgeleverd en in 2022 nog eens 17.

De werkzaamheden bestonden voornamelijk uit het isoleren van de daken, begane grondvloeren en spouwmuren. Verder zijn de kozijnen vervangen en voorzien van HR++ beglazing, is asbest gesaneerd, zijn meterkasten gemoderniseerd, rookmelders geplaatst, dakpannen vervangen en is het voegwerk hersteld. Tot slot zijn de woningen voorzien van een vraaggestuurd ventilatiesysteem en zijn er nieuwe keukens geplaatst.

Zonnepanelen werden optioneel aangeboden. Hier is veelvuldig gebruik van gemaakt.

Hobbemastraat, 54 woningen

In september 2021 is er begonnen met onderhoud en verbetering op het gebied van duurzaamheid aan 54 woningen aan de Hobbemastraat, Ruysdaelstraat en Gerard Doustraat. De werkzaamheden met de grootste impact werden uitgevoerd aan de achterzijde van de woningen, waar bestaande uitbouwen met keukens, badkamers en bergingen verzakten en scheuren vertoonden van de hoofdgebouwen. Deze uitbouwen zijn vervangen door prefab aanbouwen. De werkzaamheden aan de hoofdbouw waren energiegerichte werkzaamheden. Deze bestonden voornamelijk uit isolatie voor het dak en de muren, vervanging van het glas en installatie mechanische ventilatie. De werkzaamheden zijn in de 1e helft van 2022 afgerond.

Wethouder Kampstraat, 18 appartementen

In de tweede helft van 2022 is er begonnen met de levensduurverlengende werkzaamheden aan de appartementen. De werkzaamheden werden steeds uitgesteld vanwege trillingshinder. Deze hinder bleek veroorzaakt te worden door een bedrijf op het naastgelegen industrieterrein. Nadat de gemeente tegen het bedrijf is opgetreden, heeft Welbions besloten om de werkzaamheden weer op te pakken. De werkzaamheden bestonden voornamelijk uit het isoleren van de buitenschil en het vervangen van de badkamers, toiletten en keukens. De werkzaamheden zijn in december 2022 afgerond.

Wethouder Kampstraat en omgeving, 35 woningen

In 2022 zijn we gestart met groot onderhoud en het fors verbeteren van de energieprestatie van deze woningen. Bij een groot deel van de woningen zijn de werkzaamheden inmiddels geheel afgerond.

De werkzaamheden bestaan voornamelijk uit het vervangen en isoleren van de daken en het vervangen van de goten, het vervangen van de kozijnen waarbij deze worden voorzien van HR++ beglazing, het herstellen en aanpassen van het metselwerk en het isoleren van de spouwmuren, het vervangen van de badkamer-, toilet- en keukeninrichtingen, het verbeteren van de opstelruimte voor huishoudelijke apparatuur en het verbeteren van de ventilatie.

Nadat de werkzaamheden zijn uitgevoerd komen de woningen in aanmerking voor een label A. Zonnepanelen worden optioneel aangeboden. Hier wordt veelvuldig gebruik van gemaakt.

Kasbah 184 woningen

Er wordt op dit moment grootonderhoudswerkzaamheden uitgevoerd aan de Kasbah. Omdat de Kasbah een monument is, is er veel overleg geweest met de gemeente, de monumentencommissie en de huurders. De daken, kozijnen en de onderkant van de vloeren worden gerepareerd of vervangen. Hierbij wordt de Kasbah zoveel mogelijk in oude glorie hersteld, bijvoorbeeld door het vervangen van kunststof kozijnen voor houten kozijnen en het terugbrengen van de oorspronkelijke kleur van de Kasbah.

Vanwege de grootte van het project en de huidige marktomstandigheden zullen de werkzaamheden in fasen worden uitgevoerd. Opdracht voor fase 1 en 2 is al gegeven. In de loop van dit jaar wordt besloten over de laatste fase. Als ook deze fase doorgaat zullen de werkzaamheden eind 2024 worden afgerond.

Saterslostraat, 61 woningen

Het onderhoud aan 61 woningen aan de Saterslostraat is in november 2021 begonnen en was oorspronkelijk gepland voor 2024. Ernstig achterstallig onderhoud heeft ertoe geleid dat badkamers, keukens en toiletten eerder worden gerenoveerd, en dat interne werkzaamheden zoals het aanbrengen van mechanische ventilatie, rookmelders en het vervangen van meterkasten op voorhand worden uitgevoerd. Energetische verbeteringen zullen in 2024 plaatsvinden. De werkzaamheden zijn in de 1^e helft van 2022 afgerond.

4.6 Planmatig onderhoud

Er is in 2022 ruim € 17,4 miljoen (in 2021: € 16,8 miljoen) aan planmatig onderhoud besteed.

Er is gedurende het jaar, door onze opzichters planmatig onderhoud, gestuurd op de realisatie van het jaarprogramma, bestaande uit 493 projecten. Continu hebben zij in overleg met comakers afstemming gehad om de opgelopen achterstand in het eerste kwartaal van 2022 in te halen.

Kenmerkend voor 2022 zijn de nasleep van corona en de grote energieprijsstijgingen. Dit heeft een grote stempel gedrukt op ons uitvoeringsprogramma. Ook in 2022 zijn verschillende materialen schaars gebleven. De beschikbaarheid van plaatmateriaal en elektronische onderdelen zorgden voor uitstel van werkzaamheden. Belangrijke technische onderdelen werden slecht geleverd zoals cv-ketels of onderdelen voor liften. De vraag is toegenomen en het aanbod verlaagd waardoor leveringstermijnen meer dan verdubbeld zijn voor bijvoorbeeld keukenblokken. Ook de personele bezetting bij de comakers was een terugkerend probleem.

In het kader van het planmatig onderhoud zijn in 2022 de volgende werkzaamheden in Borne en Hengelo uitgevoerd:

- Asbestsanering bij 28 complexen
- Buitenschilderwerk bij 44 complexen
- Schilderwerk (binnen) en vloerbedekking vervangen in trappenhuisen van 17 complexen
- Vervangen van dakbedekking bij 27 complexen
- Vervangen van keukens bij 9 complexen
- Aanpassen en verbeteren van enkele liften bij 16 complexen
- Vervangen mechanische ventilatie voorziening bij 8 complexen
- Vervangen van cv-ketels door nieuwe hr-ketels bij 52 complexen
- Verbeteren van de brandveiligheid bij 6 complexen
- Aanbrengen en vervangen van rookmelders gehele bezit
- Aanbrengen valbeveiliging bij 7 complexen
- Herstellen gevel/metselwerk bij 12 complexen

Ondanks de strakke sturing op de realisatie van het voorgenomen planmatig onderhoudsprogramma hebben we niet alle projecten af kunnen ronden, de meeste zijn inmiddels wel opgestart en of in uitvoering.

Klantwaardering planmatig onderhoud

In 2022 hebben we een 7,8 gescoord op klanttevredenheid voor de uitvoering van het planmatig onderhoud. Dat is 0,3 hoger dan het landelijk gemiddelde van 7,5 en 0,4 hoger als in 2021. Samen met onze comakers hebben we gestuurd op dit mooie resultaat. Het meten van de klantwaardering is geïntensiveerd. Daarmee is ook in deze vorm van onderhoud, het meten van klanttevredenheid integraal onderdeel geworden van het bedrijfsproces.

4.7 Groot onderhoud

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

Er stonden twaalf projecten gepland voor 2022. Vijf projecten zijn geheel afgerond, vier projecten zijn deels afgerond en lopen door in 2023 en twee projecten zijn geheel doorgeschoven naar 2023.

Er is aan grootonderhoud € 4,5 miljoen besteed.

Het feit dat niet alle geplande projecten zijn afgerond heeft vooral te maken met:

- Minder deelnemende bewoners dan verwacht
- Lange levertijden van materialen
- Vertraging door nasleep van corona
- Personele wisselingen

4.8 Asbest

Asbest had ook in 2022 onze aandacht. Asbest in tegellijn heeft een grote financiële impact op toilet- en doucherenovaties en keukenvervangingen van verschillende complexen.

In 24 complexen hebben asbestsanering plaatsgevonden via de projectmatige aanpak. In mutatiewoningen waar asbest is gevonden hebben we tijdens de uitvoering asbest gesaneerd op woningniveau.

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

In onze woningen in 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, proactief en steekproefsgewijs, asbestinventarisaties uit in een woning.

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 Wat is er gebeurd in onze buurten en wijken

Leefbaarheid onder druk

Leefbaarheid in buurten met veel corporatiewoningen gaat harder achteruit dan verwacht zegt Aedes in een verslag van 2022. Mensen voelen zich onveiliger, de overlast neemt heftiger vormen aan en dat maakt de oplossingen complexer. Een aantal buurten staan op het punt te veranderen in probleemgebieden als we nu niet ingrijpen. Steeds meer huurders ervaren problemen op verschillende leefgebieden. Meer ouderen en mensen met een fysieke beperking wonen langer thuis. De inzet van wijkcoaches en wijkbeheerders is veranderd. Voor het voeren van gesprekken is vaak meer tijd nodig en het vraagt meer specialisme om in het netwerk de juiste hulpverlening erbij te betrekken.

Corona

Begin 2020 werd Nederland getroffen door het coronavirus. De overheid kwam al snel met maatregelen. Tijdens de pandemie is de mentale gezondheid achteruitgaan: huurders ervaren meer depressie en eenzaamheid. In de eerste twee kwartalen van 2021 was vijftien procent van de bevolking van twaalf jaar of ouder psychisch ongezond. Dit percentage is sinds 2001, het jaar waarin het CBS begon met de monitoring van de mentale gezondheid, niet zo hoog geweest. Dit vraagt om een andere aanpak van de wijkcoach en wijkbeheerder.

Cijfers

- We sloten in 2022 17 tijdelijke Woonplannen af (2021: 17). Woonplannen zijn driepartijen contracten tussen Welbions, huurder en zorgaanbieder. De wijkcoach heeft na het tekenen van een Woonplan drie vervolgesprekken met de huurder en de begeleidingspartij. De woonplannen zijn omgezet naar huurcontracten voor onbepaalde tijd.
- Naast het afsluiten van Woonplannen werken we de laatste jaren ook vaker met een vrijwillige gedragsaanwijzing. Hierin is opgenomen waar de huurder zich aan moet houden. Gebeurt dit niet dan kan Welbions de huurovereenkomst beëindigen. In 2022 zijn er 2 gedragsaanwijzingen afgesloten (2021: 5). Daarnaast merken we dat een aantal overlastcasussen niet op te lossen is, waardoor we de overeenkomst juridisch moeten beëindigen. Het is niet altijd gemakkelijk voor verhuurders om huurders uit huis te zetten bij overlast. In 2022 hebben we 10 rechtszaken moeten voeren om de huurovereenkomsten te beëindigen (2021: 4).
- We zien een toename van dreigende situaties aan de balie. Naast het in stelling brengen van het interventieteam, is er het afgelopen jaar ook extra beveiliging ingesteld om medewerkers veilig om hun werk te laten doen. Vijf huurders hebben in 2022 een pandverbod bij Welbions.
- In 2022 zijn er 30 situaties geweest waar Buurtbemiddeling bij betrokken is geweest (2021: 30). Echter liggen de cijfers veel hoger. De wijkcoaches benaderen Buurtbemiddeling niet altijd rechtstreeks. Ze geven vaak een folder/informatie mee aan de huurder zelf. De huurder neemt dan contact op.

5.2 Leefbaarheidsprojecten

Wijkvisies

De in 2019 ontwikkelde wijkvisies worden intensiever ingezet in acht wijken in Hengelo en een in 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. Afgelopen jaren hebben we veel goede stappen gezet met onze wijkvisies. Met de wijkvisies kijken we veel meer op postzegelniveau in onze buurten. Om zo inzichtelijk te hebben waar we moeten inzetten op raakvlakken van sociaal, fysiek en duurzaamheid. Hiermee bepalen we onder andere de inzet van onze wijkcoaches, wijkbeheerders en onze maatschappelijke partners in buurten. Om zo te bepalen waar we leefbaarheidsactiviteiten samen ontwikkelen of ontmoetingsruimtes inzetten. In 2023 gaan we met onze maatschappelijke partners in gesprek over de geactualiseerde wijkvisies. Daarmee gaan wij in gesprek met onze maatschappelijke partners.

Werken in een team

Welbions is in 2021 meer wijkgericht gaan werken. Ook in 2022 hebben wij dit doorgezet. Dit doen we door middel van vier wijkteams (Noord, Zuid, Midden en Borne). Een wijkteam bestaat uit collega's van verschillende afdelingen. Door samen een wijkteam te vormen kunnen wij snel informatie met elkaar delen. De collega's binnen de wijkteams hebben allemaal veel contact met huurders. Het zijn korte lijnen die maken dat je als collega en ook als huurder snel antwoord krijgt. Het team krijgt zo ook meer gevoel bij wat er speelt en wat er nodig is in die wijk. Dat is belangrijk voor het opstarten of uitrollen van nieuwe projecten

Nieuwe functie Sociaal Wijkbeheerder

De functie van wijkbeheerder komt eigenlijk voort uit de vroegere huismeester. Alleen hangt zijn stofjas al lange tijd aan de kapstok en vervangt hij geen gloeilampen meer in de portiek, maar fungeert hij tegenwoordig als sociale spil tussen bewoners, de woningcorporatie en gemeentelijke instanties. Niet voor niets hebben de wijkbeheerders binnen Welbions in 2022 als functietitel 'Sociaal Wijkbeheerder' gekregen. Een sociaal wijkbeheerder richt zich actief op contacten met bewoners over individuele vragen en behoeften, verwijst door, signaleert fysieke en sociale problemen en lost deze zo mogelijk op. Bij moeilijk oplosbare situaties wordt de wijkcoach ingeschakeld. De wijkbeheerder pakt de eerstelijns sociale meldingen op (bijvoorbeeld bij overlast van een blaffende hond).

Woonwagenlocaties

De commissie voor de rechten van de mens heeft in 2018 bepaald dat het wonen op een woonwagenlocatie mag. De criteria hiervoor zijn vastgesteld, zo moet men geboren zijn in een woonwagen en behoren tot deze familiecultuur. In 2019 zijn de potentiële woonwagen bewoners zowel voor Hengelo als Borne aangeschreven. In Hengelo staan vijftien potentiële woonwagenbewoners op de lijst. De gemeente heeft drie locaties in gedachten: Sportlaan Driene, Grobbeweg en Bartelingslaantje. In 2022 zijn er gesprekken geweest met de omwonenden en de woonwagenbewoners zelf. Uit de gesprekken kwamen een aantal vragen. In 2023 wordt het opnieuw besproken in de gemeenteraad en organiseren wij opnieuw inloopmomenten voor de woonwagenbewoners en omwonenden.

Scoren in de wijk

Samen met Wijkkracht en Welbions organiseert Scoren in de wijk verschillende activiteiten in 2022, vooral in de Hengelose Es. Dit gebeurt om de leefbaarheid in de wijk te verhogen. In het najaar is het nieuwe convenant voor twee jaar afgesloten – de focus zal de komende jaren komen te liggen op een aantal herstructureringswijken. Daarnaast lopen er een aantal projecten welke voor heel Hengelo worden aangeboden zoals Supporter van elkaar, Scoren met gezondheid en de FC Twente cup. Voor coördinatie van de activiteiten kan men gebruikmaken van de kleine kantoorruimte (huismeesterpost) in het complex 't Palet.



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 2022 rolde de politie vier kwekerijen op in onze woningen.

Brandveiligheid

In 2020 is per complex de brandveiligheid van de algemene ruimtes onderzocht (de entree en galerijen). Daarbij werd gekeken of hulpdiensten, bewoners en bezoekers het gebouw makkelijk kunnen inkomen en verlaten bij een brand. Welbions moet zorgen voor brandveilige vluchtwegen in onze complexen. Huurders hebben nog wel eens de neiging spullen op een gang of galerij te zetten. Bijvoorbeeld om het gezelliger te maken en zo de leefbaarheid te verbeteren. De vraag bij Welbions is; hoe vinden wij een balans tussen veiligheid en leefbaarheid? In Borne zijn we een pilot gestart, om te komen tot een stappenplan om de galerijen opgeruimd en veilig te houden. Dit is gelukt, waarmee de pilot succesvol is afgesloten. We gaan in 2023 onze complexen zo leeg, veilig en toegankelijk mogelijk maken.

De Slinger



Door de coronamaatregelen was het de afgelopen twee jaar helaas niet mogelijk een fysieke Slingerdag te organiseren. In 2022 was het gelukkig weer mogelijk deel te nemen aan deze prachtige dag. Welbions is aanbieder van diverse ondersteunende diensten voor huurders of maatschappelijke organisaties. We kijken terug op een geslaagde en beursvloer in De Gieterij van het ROC van Twente. Het hele jaar door kunnen bedrijven en maatschappelijke organisaties zelf hun aanbod en/of vraag plaatsen op www.slingerbeurs.nl

Toppers op zondag (de Weekendschool)

Ook in 2022 heeft Welbions op zondag het kantoor opengesteld voor de Weekendschool. Op de Weekendschool maken jongeren (groep 7) van verschillende basisscholen in Hengelo kennis met allerlei beroepen, bedrijven en instellingen. Het doel is dat kinderen hierdoor gemotiveerd en gestimuleerd worden om een bewuste keuze te maken voor het vervolg onderwijs. Ook Welbions verzorgt jaarlijks een gastles.

Ad Hoc

In 2022 had AdHoc woningen voor ons in beheer. Wanneer er woningen leeg komen vanwege sloop of grote renovatie geven wij de woningen bij hen in beheer. Zo houden we de leefbaarheid in de wijk/buurt/straat/complex op peil. In 2022 ging het om de woningen aan de Kwartelstraat en de Theresiastraat.

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, comakers en andere woningcorporaties met wie we onze ambities kunnen waarmaken. Dat doet eenieder vanuit zijn eigen expertise, rol en verantwoordelijkheid.

Stakeholderdialoog

De dialoog met onze maatschappelijke stakeholders bestaat uit een evaluatiegesprek per partner en een gezamenlijke bijeenkomst om thema's te bespreken. De rode draad uit de evaluatiegesprekken in 2022 is dat de contacten met de wijkcoaches en wijkbeheerders heel goed zijn. Welbions wordt gezien als een betrouwbare en transparante partner en we pakken vanuit eigen verantwoordelijkheid de regie op wonen & zorg en leefbaarheid.



Belangrijke thema's voor de komende periode die onze partners noemen zijn: de verschuiving van de zorg naar de wijk, stagnatie in doorstroming, zorgen over ontmoeten en concentratie complexere problematieken. Ook geven onze partners aan dat het tekort aan personeel een groot probleem gaat worden.

Op 1 november 2022 organiseerden we een stakeholderbijeenkomst om input op te halen voor ons nieuwe koersplan en onze jaarplannen. Na een centrale aftrap bespraken we in kleine groepen de thema's (Energie)armoede, Veerkracht in de wijk en Transitie in de zorg.



Huurdersbelangenvereniging Ookbions

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

In 2022 vergaderden we acht keer. Onderwerpen die we onder andere behandeld hebben, zijn:

Instemmingsrecht

- Aanpassing Sociaal statuut. Na gezamenlijk het proces te hebben doorlopen, stemde Ookbions met wat aanpassingen, in met het Sociaal Statuut.

Adviesrecht

- Huurverhoging 1 juli 2022. Ookbions heeft positief geadviseerd, waarbij wij het voorstel van Ookbions om de inkomensafhankelijke huurverhoging te verlagen hebben overgenomen.
- Aanpassing Algemene Huurvoorwaarden. Het eenzijdige wijzigingsbeding vroeg om verdere uitleg, waarna een positief advies werd afgegeven.
- Regionale woonvindsysteem WoningHuren.nl. Met 13 woningcorporaties in Twente wordt een gezamenlijk woonvindsysteem ontwikkeld. Hierop is door Ookbions positief geadviseerd.
- Positief advies ontvangen op het Koersplan 2023-2027.

Informatierecht

- Bespreking proces, aanpak en uitkomsten Toekomstbestendig Business Model.
- Rapportage klachtenmanagement en jaarverslag Regionale Klachtencommissie Twente e.o.
- Routekaart duurzaamheid en CO2-Koersplan.
- Bespreking risicokaart Welbions.
- Jaarverslag 2021.
- Meerjarenbegroting 2023-2027.



Bewonerscommissies en bewonersoverleg

Met de ongeveer zeventig bewonerscommissies hebben de wijkcoaches van Welbions structureel contact en overleg over de directe woon- en leefomgeving, servicekosten en onderhoud. Het zijn actieve commissies die met ons mee denken en doen om de leefbaarheid in en om het wooncomplex goed te houden in grootschalige onderhouds- en nieuwbouwprojecten besteden we veel aandacht aan het betrekken van huurders bij de planvorming en 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!

Kracht van samenwerking

We werken steeds meer en intensiever samen met onze maatschappelijke partners. Dat is nodig om de juiste activiteiten te doen en de juiste inzet te leveren in onze buurten en wijken. De samenwerking met onze maatschappelijke partners is goed; de lijntjes zijn kort en we weten elkaar te vinden. Welbions wordt gezien als een betrouwbare maatschappelijke partner die meedenkt en bereidt is het verschil te maken. En tegelijkertijd zijn we het erover eens dat we de samenwerking nog verder moeten versterken. Dat is noodzakelijk om de complexe (individuele en collectieve) sociale vraagstukken goed te kunnen aanpakken: samen eerder (meer preventief) herkennen van sociale signalen zoals eenzaamheid, (beginnende) dementie en verwardheid. Samen een goede balans vinden in wat bewoners zelf kunnen en wat de maatschappelijke partners kunnen toevoegen is één van de belangrijkste uitdagingen voor de aankomende jaren.

Driepartijen afstemming

Tussen huurdersbelangenvereniging Ookbions, gemeenten Borne en Hengelo en Welbions vindt structureel overleg plaats. We bespreken twee keer per jaar de voortgang van de prestatieafspraken 2022 en 2023 met elkaar en waar nodig sturen we bij.

Daarnaast is Welbions structureel met de gemeenten Hengelo en Borne in gesprek. Drie keer per jaar is er een Ambtelijk Overleg met zowel de gemeente Hengelo als de gemeente Borne. Het Bestuurlijk

Overleg vindt eveneens drie keer per jaar plaats. Huurdersbelangenvereniging Ookbions neemt als agenda lid deel aan het Bestuurlijk Overleg in Borne en Hengelo.

Prestatieafspraken 2022 en 2023

We hebben in 2022 de voortgang van de prestatieafspraken 2022 en 2023 met huurdersbelangenvereniging Ookbions en de gemeenten Borne en Hengelo besproken. We liggen op koers en constateerden ook dat de beschikbaarheid onder druk staat. Welbions heeft haar nieuwbouwproductie voor de aankomende jaren naar boven bijgesteld en kijkt ook naar andere vormen van beschikbaarheid. In 2023 voegt Welbions 200 woonunits voor eenpersoonshuishoudens extra toe en vinden de voorbereidingen plaats om op meerdere locaties in Hengelo en Borne fabriekswoningen (demontabel) te realiseren, gericht op een- en tweepersoonshuishoudens.

KOMOP 2.0

KOMOP staat voor **K**lachten **O**nderhoud, **M**utatie **O**nderhoud en **P**lanmatig **O**nderhoud. Medio 2022 hebben we dit contract met onze twaalf comakers verlengd tot eind 2023. Hierin staan de afspraken voor dagelijks planmatig en groot onderhoud aan de binnenkant van de woning. Eind 2022 startten we een proces op om in 2023 te komen tot geheel nieuwe contracten.



Hartwerk is de naam van het samenwerkingsnetwerk van inmiddels tien opdrachtnemende partijen van Welbions. Zij zijn verenigd in het project Hartwerk, waarin mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt in de aangesloten bedrijven worden begeleid naar een (uiteindelijk) vaste baan binnen het bedrijf. Partijen die onderdeel uitmaken van Hartwerk zijn naast Welbions, Voskamp Groep, Dura Vermeer, Energiewacht, Bribus Keukens, Donkergroen, Klein Poelhuis, Boll Dakmanagement, Belderink Schildersbedrijf Vastgoedonderhoud en Van der Geest Schilderwerken. Sinds de start van het project Hartwerk hebben de partijen gezamenlijk al zestig succesvolle trajecten geleid. Deelnemers zijn begeleid, gecoacht, gecertificeerd en uiteindelijk vast aangenomen in het betrokken bedrijf. Daarnaast is binnen het samenwerkingsnetwerk sprake van intensieve kennisdeling onderling op het gebied van scholing en arbeidstoeleiding van personen met een afstand tot de arbeidsmarkt. We hopen dat in 2023 zich weer nieuwe bedrijven aansluiten bij ons netwerk.



POWERED BY

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

Welbions draagt bij aan revitalisering 'Heins Haven'

Samen met de Hartwerk-partners heeft Welbions actief bijgedragen aan de revitalisering van een prototype aluminium woonboot, die klaargemaakt wordt tot horeca-opleidingscentrum voor mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt. Heins Haven is een sociale onderneming in Almelo, die is opgezet vanuit de samenwerking tussen de Penitentiare Inrichting Almelo (locatie De Karelskamp), het bedrijventerrein Almelsestraat en de Hartwerk-partners. Kwetsbare doelgroepen worden bij 'Heins Haven' in het kader van hun dagbesteding, activering, of resocialisatie te werk gesteld. Daarmee worden hun kansen op een duurzame uitstroom naar de arbeidsmarkt vergroot. Doelstelling is om jaarlijks twintig personen te laten uitstromen naar vast werk.

WoON Twente

Het Kennisplatform en netwerk WoON Twente bestaat inmiddels zestien jaar. WoON Twente behartigt de belangen op het brede gebied van wonen. Er is samenwerking met maatschappelijke partners, kennisinstellingen, Aedes, de Provincie en andere overheden. WoON Twente pakt samen thema's op die er toe doen voor onze huurders en woningzoekenden. In 2022 is het werkplan vastgesteld voor de komende twee jaar.

Professionals vanuit de zestien corporaties (leden) delen kennis en werken samen aan de (bovenlokale) thema's zoals de Regionale Woningmarkt, Duurzaamheid, Sociaal Domein, Organisatieontwikkeling en Klantinvloed. Eric Markvoort is samen met Hanneke de Rijter (Tubbergen) duo-trekker van het focusthema Duurzaamheid en Harro Eppinga is (duo)trekker van het thema Regionale Woningmarkt samen met Martijn Rink (Vechtdal Wonen). Er neemt een aantal medewerkers van Welbions actief deel aan de verschillende thema's en vakgroepen. Ook de RvC-leden van Welbions zijn actief in het platform en agenderen hun eigen thema's op het gebied van Governance.

Een project waar dertien leden van WoON aan deelnemen is het gezamenlijke woonvindsysteem WoningHuren.nl. In 2022 is de leverancier gekozen en de implementatie vindt dit voorjaar plaats.

Daarnaast is er in 2022 gezamenlijk woningmarktonderzoek gestart en is er veel samenwerking met de Provincie en overheden rondom de regionale woondeal (ondersteuningsverklaring) en de verdere uitwerking hiervan. Ook noemenswaardig te melden is het proces Doorstroom Beschermd Wonen en Maatschappelijke Opvang waar WoON zich voor inzet samen met maatschappelijke partners.

Er blijft binnen WoON ook veel aandacht voor de (toekomstige) medewerkers vanuit het thema Organisatieontwikkeling. Corpofit richt zich op duurzame inzetbaarheid van alle corporatiemedewerkers. Arbeidsmarktcommunicatie richt zich op het vinden en verbinden van talent aan de corporaties. Tot slot is de bestuurlijke leergang Reflectief & Verbindend Leiderschap van Comenius (voor leden WoON) gecontinueerd in 2022 en deze wordt in het voorjaar van 2023 afgerond.



7. Een flexibele en vitale organisatie

Randvoorwaarde 2

Welbions is de enige woningcorporatie van en voor de gemeenten Hengelo en Borne. Een op de vier 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 152 medewerkers werken we hier dagelijks aan.

7.1 Planning & control

Ondernemingsplan, Kaderbrief en Toekomstbestendig Business Model

Samen met huurders en partners maakten we het ondernemingsplan 2018-2022 “Doen wat nodig is!”. Dit plan vormde de basis voor de kaderbrief 2022. In de kaderbrief staan de belangrijkste aandachtsgebieden en financiële kaders voor het komende jaar. Het is de onderlegger voor de jaarbegroting, 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.

In 2022 zijn we gestart met het Toekomstbestendig Business Model. Dit model is een hulpmiddel om een zo goed mogelijke afweging te maken bij het vervullen van de opgaven binnen de financiële mogelijkheden van Welbions. Zie paragraaf 8.4 Financieel perspectief.

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



Meerjarenbegroting 2022-2026

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 2022-2026 is op 15 november 2021 vastgesteld door het bestuur en op 6 december 2021 goedgekeurd door de RvC.

Tertiaalrapportage

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

Jaarverslag en jaarrekening 2021

Het jaarverslag en de jaarrekening 2021 zijn in april 2022 vastgesteld en goedgekeurd. De accountant sprak een positief oordeel uit over het getrouwe beeld van het vermogen en het resultaat. Het jaarverslag en de jaarrekening over 2021 zijn tijdig ingediend bij de Autoriteit woningcorporaties.

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 tertiaalrapportages.

Risicobereidheid

Welbions wil een ondernemende organisatie zijn in het realiseren van haar maatschappelijke doelstellingen. Dat betekent dat we op onderdelen afgewogen risico's nemen. We zijn bereid onzekerheid te accepteren als de voordelen groter zijn dan de risico's. We wegen risico's en kansen tegen elkaar af en nemen dan een besluit.

Welbions is niet bereid om overschrijdingen op de financiële normen (Interest Coverage Ratio (ICR), Loan to Value (LTV), solvabiliteit, dekkingsratio en onderpandratio) van de Aw en het WSW toe te staan. Om de financiële continuïteit en financierbaarheid te allen tijde te garanderen hanteert Welbions een veiligheidsmarge op de normen ICR, LTV en de solvabiliteit. De eigen normen worden als signaleringswaarden gebruikt.

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.

Ons DNA is dat wij betrokken zijn bij onze huurders, bij elkaar en geloven in samenwerken. We werken vanuit ons hart en met ons hoofd: samen doen we wat nodig is. We denken verder en zien kansen.

Medewerkers tonen lef, nemen initiatief en delen naast werkplezier de volgende waarden:

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

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.

We willen doen wat nodig is voor onze klanten en onze wijken. We verwachten dat onze medewerkers in staat zijn om dit te (h)erkennen en daar ook naar te handelen. We moedigen medewerkers aan zelfstandig keuzes te maken en binnen kaders te organiseren dat gedaan wordt wat nodig is. Als

medewerker kun je voor dilemma's komen te staan waarin je naar eer en geweten moet handelen. Om dit goed te kunnen faciliteren hebben we een aantal basisafspraken vastgelegd in onze integriteitscode. De integriteitscode, 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 constateert, waaronder fraude of het niet naleven van wet- en regelgeving, kan dit op een veilige en duidelijke wijze melden. Hiervoor is een Klokkenluidersregeling vastgesteld. Hierin staat beschreven wat een medewerker moet doen als er sprake is van een misstand, fraude of andere ernstige onregeligheden.

Welbions wil elke vorm van belangenverstrengeling in de organisatie vermijden. Om deze reden moet bijvoorbeeld de Raad van Commissarissen altijd goedkeuring geven aan transacties waarbij mogelijk sprake zou kunnen zijn van tegenstrijdige belangen van een bestuurder. In 2022 hebben dergelijke tegenstrijdige belangen zich niet voorgedaan.

Terugblik risico's 2022

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

De risicokaart besteedt tevens aandacht aan risico's als gevolg van fraude en het niet naleven van wet- en regelgeving. Ten einde voornoemde risico's te beheersen heeft Welbions verschillende maatregelen geïmplementeerd, waaronder:

- Implementatie van interne beheersingsmaatregelen in inkoop- en aanbestedingsprocedures, verhuurprocessen alsmede het betalingsproces, etc.
- Instellen van procedures en richtlijnen waaronder een integriteitscode en klokkenluidersregeling, rapportage klachtenmanagement, etc.
- Periodieke trainingen en informatiesessies.
- Uitvoeren van audits op relevante bedrijfsprocessen.

De verwachte impact, in het geval van fraude, is niet nauwkeurig in te schatten en varieert per casuïstiek. Gedurende 2022 hebben zich geen incidenten voorgedaan met betrekking tot fraude. Tevens hebben zich geen zaken voorgedaan waaruit blijkt dat beheersingsmaatregelen niet effectief zijn geweest.

In de Risicokaart 2022 stonden de onderstaande risico's centraal:

Risico's	Belangrijkste getroffen beheersmaatregelen
Strategische risico's	
Duurzaamheid Risico: De stapeling van maatschappelijke opgaven en ambities op de thema's "betaalbaarheid", "beschikbaarheid" en "duurzaamheid" maakt Welbions financieel kwetsbaar. In combinatie met externe afhankelijkheden (denk aan politieke en technische ontwikkelingen) is Welbions mogelijk onvoldoende in staat om haar strategische duurzaamheidsdoelstellingen te realiseren.	- Het opstellen van CO2-koersplan inclusief financiële haalbaarheid/toekomstbestendig businessmodel. - Het implementeren verbetermaatregelen naar aanleiding van uitgevoerde evaluaties (onder andere NOM-woningen en Taskforce duurzaamheid).

Beschikbaarheid sociale huurwoningen Risico: De huidige woningvoorraad is niet voldoende om te voldoen aan de vraag naar sociale huurwoningen.	- Het verlagen van het aantal verkopen. - Het verlagen van het aantal leegstaande huurwoningen. - Het realiseren van tijdelijke woningen
Voldoende (gekwalificeerd) personeel Risico: Het niet realiseren van de strategische doelstellingen door een gebrek aan voldoende gekwalificeerd personeel.	- Het opstellen van een strategisch personeelsplan. - Het opstellen van een visie op duurzame inzetbaarheid. - Arbeidsmarktcommunicatie.
Doorontwikkeling vastgoedsturing Risico: Als Welbions geen goede portefeuillestrategie heeft, dan wel dat het proces van totstandkoming daarvan (het proces van strategiebepaling, formuleren van doelstellingen, monitoring en rapportage, en afstemming met belanghouders) niet goed functioneert, dan komt de financiële continuïteit van Welbions op lange termijn in gevaar. Tevens bestaat het risico dat de woningvoorraad in de nabije toekomst grote uitgaven en investeringen vereisen om de kwaliteit van de voorraad op peil te houden, dan wel dat sprake kan zijn van een hogere leegstand en slechtere verhuurbaarheid als gevolg van een onvoldoende kwaliteit van de voorraad (portefeuillerisico). Daarnaast bestaat het risico dat de besluitvorming over investeringen niet goed en transparant plaatsvindt.	- Het doorvertalen van de Portefeuillestrategie 2020-2024 naar tactisch en operationeel niveau. - Het opstellen van product- marktcombinaties (PMC) voor investeringen in nieuwbouw. - Evalueren en herijken van het investeringsstatuut (nog niet afgerond).

Externe risico's	
Het voordoen van een calamiteit Risico: Een calamiteit kan leiden tot ernstige (persoonlijke en materiele) schade en imagoschade voor Welbions.	- Intern calamiteitenteam. - Intern interventieteam.
Wijzigen van wet- en regelgeving/politieke onvoorspelbaarheid Risico: Het niet tijdig anticiperen op de effecten van wet- en regelgeving kan een grote impact hebben op de bedrijfsvoering van Welbions.	- Externe ontwikkelingen actief volgen en alert zijn op signalen. - Het onderhouden van externe netwerken.

Te voorkomen risico's	
Informatiemanagement/informatiebeveiliging Risico: Ontoereikende informatiemanagement kan leiden tot slechte besluitvorming in de organisatie en heeft negatieve impact op de uitvoering van de primaire taken. Als digitale systemen uitvallen kan de bedrijfscontinuïteit in gevaar komen. Kwetsbare digitale systemen lopen het risico te worden gehackt.	- Het uitvoeren van een assessment op de informatiebeveiliging. - Het opstellen van ICT-continuïteitsplan. - Het evalueren van het I&A-beleidsplan en projectenkalender (nog niet afgerond).

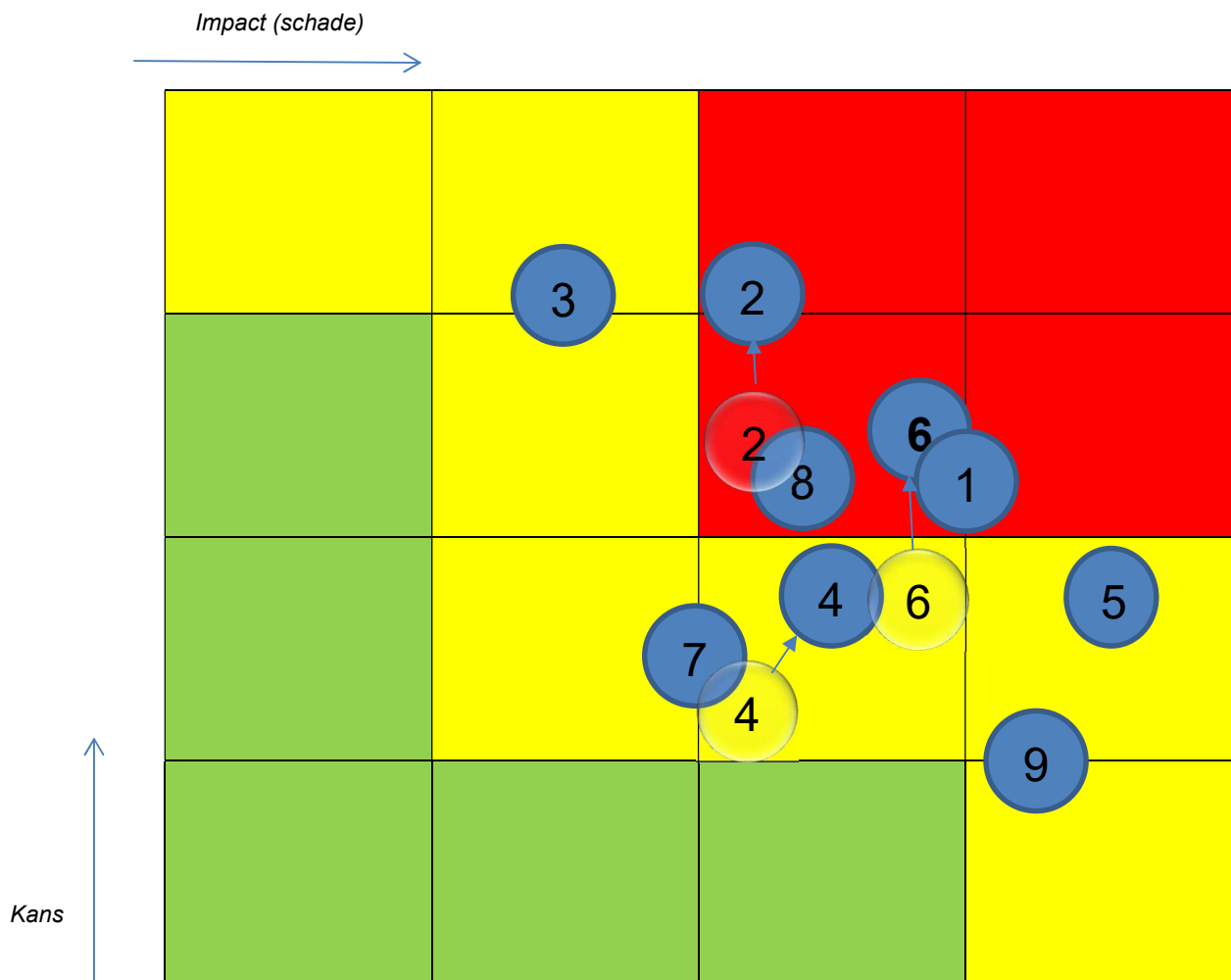
Aanbesteden en inkopen

Risico: Het risico bestaat dat er contracten aangegaan worden welke niet onder de meest gunstige/voordelige voorwaarden voor Welbions tot stand zijn gekomen, met name als er afgeweken wordt van het aanbestedingsbeleid. Daarnaast bestaat het risico dat verplichtingen worden aangegaan door onbevoegde functionarissen.

- Het evalueren van het inkoopbeleidsplan 2020-2023.
- Procuratiereglement.
- Adequate dossiervorming van aanbestedingen vastgoedprojecten.
- Het uitvoeren van een interne audit op het inkoopbeleidsplan.
- Voorbereidingen treffen op de mogelijke invoering van de Europese aanbestedingsplicht voor woningcorporaties.

Vooruitblik risico's 2023

In 2022 vond een uitgebreide risicoanalyse plaats en deze analyse leidde tot een nieuwe risicokaart. Uit de risicoanalyse zijn de negen belangrijkste risico's voor het jaar 2023 gehaald. In onderstaand schema zijn de risicoscores op de desbetreffende onderwerpen weergegeven:



Onderwerp	Vergelijking met 2022
1. Duurzaamheid	Dezelfde score als in 2022
2. Beschikbaarheid sociale huurwoningen	Hogere kans, dezelfde impact
3. Betaalbaarheid/stijgende huurachterstanden	Nieuw
4. Onvoldoende (gekwalificeerd) personeel	Hogere kans, hogere impact
5. Het voordoen van een calamiteit	Dezelfde score als in 2022
6. Wet- en regelgeving/politieke onvoorspelbaarheid	Hogere kans, hogere impact
7. Toename van agressie en maatschappelijke onrust	Nieuw
8. Toenemende afhankelijkheid data en informatiebeveiliging	Dezelfde score als in 2022
9. Aanbesteden en inkopen	Dezelfde score als in 2022

In de Risicokaart 2023 zijn de bovengenoemde risico's verder uitgewerkt en zijn de beheersmaatregelen in kaart gebracht om de risico's te beheersen of te beperken. De Risicokaart 2023 is besproken met de managers, het bestuur, de Auditcommissie, de huurdersbelangenvereniging Ookbions en de Raad van Commissarissen.

Coronavirus (COVID-19)

Met name in het begin van 2022 hadden we te maken met 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.

De grootste risico's waren vertraging van bouw- en renovatietrajecten, uitstel van onderhoud en het welzijn van onze medewerkers. Deze factoren hebben niet geleid tot een bedreiging van de bedrijfscontinuïteit. In het hoofdstuk Financieel perspectief 2023-2027 in dit jaarverslag zijn de financiële verwachtingen voor de komende jaren beschreven.

7.3 Organisatie

Organisatiestructuur

Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen (RvC) fungeert als statutair toezichthoudend orgaan. Op 31 december 2022 bestond de RvC uit zes leden. In dit jaarverslag is een afzonderlijk verslag van de RvC opgenomen.

Bestuur

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

Taakverdeling bestuurders

De bestuurders hebben de volgende aandachtsgebieden:

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

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

Permanente Educatie (PE) bestuurders 2022

De bestuurders zijn verplicht om in de periode 2020-2022 minimaal 108 PE-punten te behalen.

De bestuurders behaalden het volgende aantal PE-punten:

Naam bestuurder	Aantal behaalde PE-punten over 2020	Aantal behaalde PE-punten over 2021	Aantal behaalde PE-punten over 2022	Totaal aantal PE-punten over 2020-2022
Harro Eppinga	13	45	57,5	115,5
Eric Markvoort	81	46,5	57,7	185,2

Koersplan

In 2022 maakten we het Koersplan 2023-2027. We keken om ons heen, luisterden en gingen in gesprek. We spraken met onze medewerkers, huurders(organisatie), woningzoekenden, maatschappelijke partners, gemeenten en andere belanghebbenden. Ook gebruikten we onderzoeken en het visitatierapport als input.

We startten het traject met stellingen waar collega's op reageerden. Vervolgens gingen we in april de wijk in om met huurders en woningzoekenden in gesprek te gaan. Dit alles leverde ons een goed beeld van de thema's die de komende jaren belangrijk zijn. Hierna organiseerden we thematafels met medewerkers voor een verdiepingsslag en we bespraken enkele thema's met onze maatschappelijke partners. In het najaar bespraken we het koersplan met Ookbions en de RvC. In december lanceerden we het koersplan intern met een pubquiz voor alle medewerkers. De quiz bestond uit zeven rondes die overeenkwamen met de thema's uit het koersplan. Per ronde stelden we eerst een aantal vragen over feiten en daarna vertelden we meer over het thema en dit alles wisselden we af met muziekvragen; een combinatie van Facts & Fun. Er werd flink gestreden om dagwinnaar te worden.

Met ons Ondernemingsplan 2018-2022 legden we een mooie basis voor de koers die we volgen en waar we ook klinkende resultaten hebben neergezet met onze partners. Veel thema's uit ons ondernemingsplan blijken nog steeds relevant, deze staan ook in het nieuwe koersplan www.welbions.nl/koers.



Fit-bi-ons

Fit Bi Ons werd in 2021 afgetrapt met een Go Fit Scan voor medewerkers. Hieruit kwamen een aantal aandachtspunten voor het vervolg in 2022, waaronder meer water drinken en bewegen. Om het waterdrinken te stimuleren plaatsten we waterkannen in de keukens op de afdelingen. Het bewegen is gestimuleerd door sportieve activiteiten gedurende het hele jaar te organiseren. Tijdens de Go Fit Scan is gepolst waar qua activiteiten, zowel fysiek als mentaal, behoefte aan was. Hierdoor werd er afgelopen jaar een aanbod samengesteld waarbij er voor iedereen iets tussen zat. Denk aan boksen, schaatsen en

tennissen. Maar ook yoga en webinars rondom mentaal welzijn tijdens de Week van de Vitaliteit kwamen aan bod. Natuurlijk in het kader van vitaliteit, maar ook om afdeling overstijgend bezig te zijn.

Het najaar van 2022 is gebruikt voor het ophalen van feedback. De leidinggevenden werden gevraagd in hoeverre Fit Bi Ons leeft in de organisatie en hoe zij hun eigen rol zien in de vitaliteit van medewerkers. Nieuwe medewerkers werden bijgepraat over de motivatie achter Fit Bi Ons en hoe zij tegen dit initiatief aankijken. Deze opgehaalde feedback vormt de input voor het beleid van 2023.

Strategisch Personeelsplan

In 2022 hebben we gezamenlijk het Strategisch Personeelsplan (SPP) vormgegeven. Doel van dit plan is de juiste persoon op de juiste plaats, voor nu en in de toekomst. Dit omdat de omgeving om ons heen continu in ontwikkeling is. Het is belangrijk om inzicht te krijgen in deze externe ontwikkelingen en ze te koppelen aan onze eigen ambities uit het koersplan.

Vervolgens hebben we de vertaalslag gemaakt naar onze medewerkers. Lukt het ons om onze ambities waar te maken? Ook over een paar jaar? Hoeveel medewerkers zijn daarvoor nodig (kwantiteit: aantal fte)? En welke kennis, ervaring en competenties zijn hiervoor vereist (kwaliteit)? Waar ontbreekt het aan en wat is op termijn (extra) nodig? En welke acties gaan we inzetten op het gebied van instroom, doorstroom en uitstroom?

In november hebben we een concreet plan opgeleverd waarbij we hebben benoemd welke organisatiethema's de komende jaren aandacht behoeven. Dat zijn de thema's rol en verantwoordelijkheid (van directie, managers en medewerkers), digitale vaardigheden, projectmatig werken en kennis van buiten naar binnen halen.

Speerpunten die vanuit een eerder medewerkeronderzoek naar voren zijn gekomen krijgen ook de komende jaren een vervolg. Het zijn de speerpunten verantwoordelijkheden laag, persoonlijk leiderschap, elkaar aanspreken en integrale samenwerking, gebundeld onder de term "Doen wat nodig is".

In het Strategisch Personeelsplan zijn HR-acties op instroom, doorstroom en uitstroom benoemd die we vanaf 2023 verder gaan oppakken en uitwerken.

Bij instroom hebben we acties benoemd als banden met het onderwijs verstevigen, onboarding/warm welkom voor nieuwe medewerkers en meer inzetten op stagiairs, afstudeerders en trainees.

Bij doorstroom ligt het accent met name op het thema ontwikkeling; organisatie-, team- en persoonlijke ontwikkeling. Ook zetten we bij doorstroom in op het aanbieden van opleidingen en trainingen onder andere op het gebied van duurzaamheid, digitalisering en de veranderende huurder. In de HRM-bila wordt het thema ontwikkeling besproken, waarbij naast persoonlijke ontwikkeling ook ontwikkelingen op het vakgebied aan bod komen en het bespreekbaar maken van externe ontwikkelingen.

Bij uitstroom vinden we het belangrijk om vroegtijdig in te spelen op vertrek vanwege (vroeg)pensioen of vertrek vanwege een andere baan. We zien dat er de komende jaren veel medewerkers gaan uitstromen, hier willen we vroegtijdig op inspelen door een tijdige kennisoverdracht. Maar ook gaan we het gesprek met medewerkers aan en wat zij nodig hebben om vitaal naar het pensioen toe te kunnen werken.

Zoals hierboven omschreven vinden we ontwikkeling belangrijk en willen we onder andere inzetten op de thema's persoonlijk leiderschap en integrale samenwerking. Hiertoe hebben we een bureau gevraagd te ondersteunen bij het inzetten van de persoonlijkheidsvragenlijst Insights. Alle medewerkers hebben in de periode april t/m november deze Insights ingevuld en hebben een terugkoppelgesprek gehad op de uitkomst. Vervolgens heeft ieder team een workshop gehad waarbij met elkaar besproken is hoe je de Insights kunt inzetten om elkaar beter te begrijpen, waar de kracht van het team ligt maar ook waar ontwikkelpunten liggen.

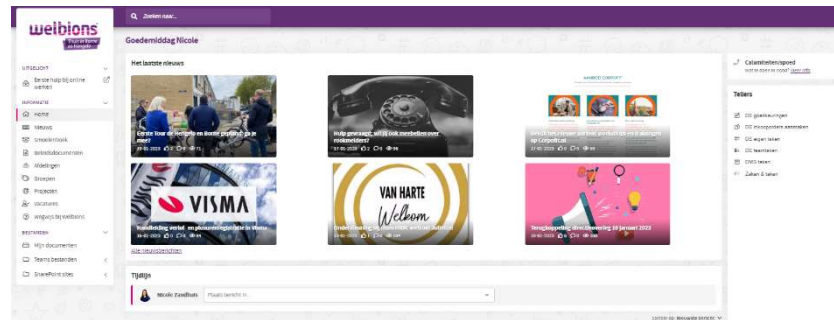
Social intranet

Gemiddeld krijgt een mens ruim 3.000 reclame-uitingen per dag op zich afgevuurd. Hoe blijven we op een prettige en overzichtelijke manier binnen Welbions communiceren? Dat was de vraag die we ons in 2021 stelden. Dit kan door de informatiestroom een vast onderdeel te maken van je routine. Social intranet is de start van de dag en is de rest van de werktijd het bureaublad waarop applicaties, taken en nieuwtjes te vinden zijn.

Ons vorige intranet was een traditioneel intranet, top-down georganiseerd (eenrichtingsverkeer). Dit past niet bij de organisatie die we willen zijn. Uit het

medewerkeronderzoek van 2021 komt naar voren dat

samenwerken een belangrijke pijler is. Als het om communicatie gaat is er een haal- en brengplicht. Dit werd door het verouderde intranet niet makkelijk gemaakt. Door een projectteam en een groep ambassadeurs is er gewerkt aan het vernieuwen en bouwen van een nieuw intranet. Een pagina waar interactie, informatie en samenwerken samenkomen. Collega's kunnen zelf een bericht plaatsen, reageren op andere berichten en informatie terugvinden over de organisatie.



Medewerker aan zet

Welbions heeft vier ontwikkelpunten voor medewerkers in het algemeen: Persoonlijk leiderschap, Verantwoordelijkheden laag, Integraal samenwerken en Elkaar aanspreken. In 2022 organiseerden we voor deze thema's onder meer een generatieproeverij en meeloopmomenten.

Workshop generatieproeverij

Bij Welbions werken verschillende generaties samen. Alle generaties hebben verschillende opvattingen, werkmethoden en ideeën. Dit zorgt voor mooie samenwerkingen en tegelijkertijd ook voor verwondering over en weer.

We organiseerden in april 2022 drie keer een generatieproeverij voor telkens vijftig medewerkers. Tijdens deze interactieve workshop kregen medewerkers inzicht in de generaties op kantoor en de impact van deze generaties op de communicatie en het samenwerken. Heel handig dus voor de thema's integraal samenwerken en elkaar aanspreken! De generatieproeverij was tegelijkertijd een warm welkom op kantoor nadat we door corona maandenlang thuis moesten werken.

Meekijken met ...

Om de samenwerking tussen onze afdelingen te stimuleren en om medewerkers te laten ontdekken wat een functie precies inhoudt, organiseerden we Meekijken met... Medewerkers konden aangeven met welke functie ze graag een dagdeel wilden meelopen. Vanuit Staf werden medewerkers aan elkaar gekoppeld en in november 2022 vond het meekijken daadwerkelijk plaats. Het was een succes: 33 medewerkers deden eraan mee en op intranet deelden medewerkers hun enthousiaste verhalen.

7.4 Personele zaken

Arbo

De Arbocommissie houdt zich bezig met het arbobeleid, te weten: een gezonde en veilige werkplek. De werkgever moet zorgen voor veilige en gezonde arbeidsomstandigheden. De Arbocommissie van Welbions is in 2022 drie keer bij elkaar gekomen en werkt aan de hand van een jaarplan met doelen. Deze doelen komen uit de organisatie en via de Risico Inventarisatie en Evaluatie (RI&E). De doelen/activiteiten die in 2022 zijn gerealiseerd zijn onder andere; training eerste hulp/AED, training Omgaan met lastig en agressief gedrag voor nieuwe medewerkers, naast onze interne

vertrouwenspersoon is er in 2022 een externe vertrouwenspersoon geïntroduceerd en heeft het interventieteam een training gevolgd.

Opleidingen

In 2022 hebben we een aantal opleidingen/trainingen georganiseerd vanuit het Arbojaarplan (zie hierboven).

We hebben een tweetal trainingen Moreel Beraad georganiseerd, waarbij medewerkers getraind zijn in hoe je in een complexe situatie een weloverwogen keuze maakt. Intervisie is hierbij ook een onderdeel geweest. Met name het integraal bespreken van casussen met collega's van verschillende afdelingen is als waardevol ervaren.

Ook is er aandacht geschonken aan het thema Integrale Vastgoedsturing en hebben medewerkers van verschillende afdelingen een training hierover gevolgd. Op deze manier wordt kennis op dit thema organisatiebreed gedeeld.

Tot slot heeft een aantal medewerkers een training bijgewoond voor de inkomensregistratie.

Naast het intern organiseren van opleidingen en trainingen zijn er vanuit het samenwerkingsverband Corprofit, een samenwerking van zestien corporaties uit Oost-Nederland, ook een aantal trainingen, workshops en seminars georganiseerd waarvoor medewerkers zich konden inschrijven.

Ziekteverzuim

Het totale ziekteverzuimcijfer (kortdurend en langdurend) in 2022 bedroeg 5,7% (2020: 3,58% en 2021: 4,19%). Hiervan was langdurend ziekteverzuim 4% en kortdurend ziekteverzuim 1,88%. Het verzuim 2022 is ten opzichte van 2021 gestegen.

Het langdurend verzuim heeft wisselende oorzaken en is lastiger te beïnvloeden dan het kortdurend verzuim. Landelijk zien we een trend dat het verzuim in organisaties is gestegen. Binnen Welbions hebben we hier aandacht voor.

Personeelsbestand

Op 31 december 2022 had Welbions 160 personeelsleden in dienst (147,46 fte).

In het Strategisch Personeelsplan is gekeken naar de formatieomvang in relatie tot onze ambities in het koersplan, de externe ontwikkelingen om ons heen en in de sector. Op een aantal thema's hebben we behoefte aan kennis en extra formatie om onze eigen ambities waar te maken, maar ook om de ontwikkelingen op te vangen en klaar te zijn voor de toekomst. We gaan de komende jaren inzetten op extra formatie op de vakgebieden duurzaamheid, leefbaarheid, inkoop en informatisering & automatisering en het opvangen van de onderbezetting bij de Klantenservice. Ook hebben we in 2023 extra formatie opgenomen voor het aantrekken van trainees. Een groot deel van deze extra formatie hebben we in 2022 al ingevuld en dat maakt dat de formatieomvang in 2022 gestegen is in vergelijking met 2021.

	2022	2021	2020	2019	2018
Aantal medewerkers	160 (147,46 fte)	150 (137,9 fte)	152 (138,5 fte)	150 (135,9 fte)	148 (133,9 fte)
Aantal fulltime medewerkers	104	102	103	102	102
Aantal parttime medewerkers	56	48	49	48	46
Aantal mannen	92	85	88	87	88
Aantal vrouwen	68	65	64	63	60

Personeelslasten

De personeelslasten bedroegen in 2022 € 10.835.000. In 2021 bedroegen de totale personeelskosten van Welbions € 10.513.000. De personeelslasten bestaan uit salarissen (inclusief vakantiegeld), sociale lasten, pensioenlasten en kosten van interim en uitzendkrachten.

7.5 Jaarverslag Ondernemingsraad (OR)

Missie & visie OR

De missie van de OR

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

De visie van de OR

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

De waarden van de OR

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

Samenstelling

In januari 2022 is er een nieuwe OR van start gegaan. De verkiezingen die in december 2021 gepland waren, bleken uiteindelijk niet nodig. Er hadden zich namelijk zeven kandidaten aangemeld, wat precies het benodigde aantal OR-leden is. Op 11 januari 2022 vond de overdrachtsvergadering plaats. Tijdens een informele bijeenkomst is afscheid genomen van de OR-leden die zijn afgetreden.

De samenstelling van de ondernemingsraad is als volgt:

Judith Horstink	Voorzitter
Roy Hoogstoevenbeld	Vicevoorzitter
Alfred van Mourik	Lid
Erik Harbers	Lid
Gerbert Haarman	Lid
Nicole Leverink	Lid
Niek Sluijter	Lid
Karin Olde Veldhuis	Ambtelijk secretaris

Commissies

Binnen de OR zijn de volgende commissies ingesteld:

Arbo commissie	: Gerbert Haarman en Nicole Leverink
HRM commissie	: Alfred van Mourik en Erik Harbers
Communicatie/nieuwsbrief	: Judith Horstink en Niek Sluijter zijn kartrekker

Vergaderingen

Overleg OR

In 2022 heeft de OR om de zes weken een formeel OR-overleg gehad waarvan notulen zijn gemaakt. Ook heeft de OR elke zes weken een kort informeel OR-overleg om de lopende zaken te bespreken. Van deze korte informele overleggen werd een actielijst gemaakt.

Overleg OR en Bestuur

In 2022 is er acht keer een overleg geweest tussen de OR en het bestuur. Voorafgaand aan elk overleg was er met de directie een gesprek om de agenda vast te stellen.

Overleg OR en Raad van Commissarissen (RvC)

Tussen de OR en de RvC worden elk jaar twee overleggen gepland. In 2022 was er een overleg op 17 februari. Het overleg in oktober 2022 is gebrek aan onderwerpen en ziekte niet doorgedaan. Het eerstvolgende overleg vindt in februari 2023 plaats.

Overleg Klankbordgroep

Begin 2017 is er binnen Welbions een klankbordgroep aangesteld. De klankbordgroep bestaat uit dertien collega's vanuit alle afdelingen binnen de organisatie. Het doel van dit overleg is het ophalen van informatie en het delen van meningen. De klankbordgroep heeft in 2022 twee keer een overleg gehad, namelijk op 5 april en 4 oktober. De onderwerpen die besproken zijn, waren onder andere hybride werken, bila's, doorontwikkeling, wat speelt er op de afdelingen en het effect van de maatschappelijke thema's zoals de energiecrisis en inflatie.

Platform OR

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

Het doel van het platform is het delen van kennis en het uitwisselen van ontwikkelingen bij de individuele corporaties. In 2022 zijn er twee vergaderingen van het OR-platform geweest. Op 24 maart was er een overleg bij Sint Joseph in Almelo en op 20 oktober bij Beter Wonen ook in Almelo.

Er is informatie uitgewisseld over verschillende onderwerpen zoals het hybride werken, het cao-akkoord, scholing, vacatures en energiecrisis.

Advies- en instemmingsaanvragen

Adviesaanvraag organisatiewijziging I&A

De OR heeft op 17 november 2021 de adviesaanvraag ontvangen over de doorontwikkeling van de I&A-organisatie binnen Welbions. In de brief van 12 januari 2022 adviseert de OR om de voorgestelde doorontwikkeling door te zetten maar de OR heeft wel een aantal voorwaarden en adviezen meegegeven. De OR vertrouwt erop dat Welbions met de doorontwikkeling van de afdeling I&A beter voorbereid is op de toekomst, maar dat Welbions met de voorgestelde maatregelen ook laat zien een goede werkgever te zijn.

Instemmingsaanvraag "Aanvulling huidige werving- en selectiebeleid Welbions"

Op 30 augustus 2022 heeft de OR het instemmingsverzoek ontvangen "Aanvulling op het huidige werving- en selectiebeleid". Doel van deze aanvulling is duidelijkheid geven over het volgende:

- Wie wordt gezien als een interne en externe kandidaat?
- Wanneer is er sprake van een tijdelijke vacature/klus? En welke voorwaarden zijn van toepassing?
- Wanneer is er sprake van een structurele vacature?

In de OV-vergaderingen van 10 mei en 26 juli is het thema werving en selectie met elkaar besproken en zijn er een aantal opmerkingen en aanvullingen aangegeven. De OR heeft dit onderwerp ook met de klankbordgroep besproken. De leden van de klankbordgroep gaven aan dit als een positieve aanvulling te zien op het werken bij Welbions. De OR vertrouwt erop dat het werken bij Welbions met deze uitbreiding completer en duidelijker wordt. In de brief van 20 oktober 2022 stemt de OR in met de aanvulling op het huidige werving- en selectiebeleid.

Besproken onderwerpen

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

- Managementrapportages
- CAO Woondiensten 2022-2023
- I&A-beleidsplan en keyusersrol

- Hybride werken
- Jaarverslag en jaarrekening Welbions 2021 en Accountantsverklaring 2021
- Terugkoppeling klankbordgroep bijeenkomsten
- Koersplan 2023-2027
- Visitatierapport 2017-2020 en bestuurlijke reactie
- Verplichte snipperdagen 2023
- Vacature lid RvC
- Functiehandboek Welbions
- Cameraprotocol
- Coronabeleid
- Strategische Personeelsplanning
- Werving- en selectieprocedure
- Regionaal Woonvindsysteem
- HRM bila's structuur
- Werking/uitvoering procedure gebeurtenissen rondom jubilea, pensioen en prepensioen
- Visie/toekomst op de energie-armoede
- Presentatie inkoop
- Wijziging afdeling technisch woonconsulenten van Klant naar Woning
- Verlofmodule in Visma

Opleiding

Op 15 februari heeft de OR in de nieuwe samenstelling een maatwerktraining gevolgd. Deze dag vond plaats op het kantoor van Welbions en werd verzorgd door Erik Riet van Loof Training en Advies. Voorafgaand aan deze training hebben de nieuwe OR-leden een e-learning WOR (Wet Op de Ondernemingsraad) gevolgd. In de ochtend stond "Wegwijs in de (W)OR" op het programma. De basisbeginselen van de medezeggenschap en een opfrissing van de belangrijkste rechten en plichten van de OR werden besproken. Tijdens de middagtraining is het OR-werk als teamwerk onder de loep genomen.

De training die op 22 november 2022 gepland stond, is door omstandigheden verplaatst naar 24 januari 2023.

Informatie achterban

Via intranet wordt de achterban geïnformeerd over de besproken onderwerpen. Daarnaast communiceert de OR 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 2022 is de wereld van inkoop in een stroomversnelling terechtgekomen. Door leveringsproblemen van materialen, een tekort aan personeel, een hoge inflatie en hoge energieprijzen hebben we te maken met een nieuwe situatie. Daarnaast heeft Welbions vanuit de Nationale Prestatieafspraken te maken met een forse investeringsopgave.

Deze ontwikkelingen en de komst van een mogelijke aanbestedingsplicht maakt dat inkoop een steeds belangrijker positie inneemt binnen Welbions. Binnen het kernteam Inkoop is veel gesproken over de rol die het team moet vervullen. In het najaar van 2022 is een inspiratiesessie gehouden over de inkoopdilemma's onder leiding van een extern deskundige. Dit zal in 2023 zijn vervolg krijgen.

Ook is het onderwerp regisserend opdrachtgeverschap diverse keren aan de orde geweest. Niet bij elk inkooptraject kan regisserend opdrachtgeverschap toegepast worden. Dit is een gezamenlijke zoektocht. Regisserend opdrachtgeverschap is toegepast bij de opdracht voor de NOM-woningen in de Bloemenbuurt. Hier is niet volgens een programma van eisen geselecteerd, maar is er een concept afgenomen van een aannemer, waarbij het ontwerp en de uitvoering bij deze aannemer lag.

In 2022 heeft er op verschillende gebieden een mooie samenwerking plaatsgevonden tussen Welbions en andere woningcorporaties. Zo heeft een projectgroep, samengesteld vanuit WoON Twente, een inkooptraject doorlopen voor de selectie van een leverancier voor een gezamenlijk woonvindsysteem. Op kleinere schaal heeft er samen met De Woonplaats een inkooptraject plaatsgevonden voor de aanschaf van nieuwe warme drankenautomaten. Deze gezamenlijke inkoop was mogelijk doordat de inkoopkalenders van beide corporaties naast elkaar zijn gelegd. Leden van de projectgroep vanuit beide corporaties hebben het als leerzaam ervaren en een mooie gelegenheid om bij elkaar in de inkoop-keuken te kijken.

Informatisering & Automatisering (I&A)

In 2022 zijn er diverse I&A-projecten afgerond, die zowel de interne samenwerking als de dienstverlening naar onze huurders verder verbeteren. Van alle zaken die zijn opgeleverd zijn hieronder een aantal highlights beschreven.

Digitale samenwerking

2022 stond in het teken van het verbeteren van de digitale samenwerking door onder andere het gebruik maken Microsoft 365. Daarnaast is er ook een nieuw intranet neergezet en hebben alle medewerkers binnen Welbions met een eigen werkplek nu een laptop. Dit om de interne digitale samenwerking te verbeteren en plaats- en tijd onafhankelijk werken verder te faciliteren in een veilige digitale werkomgeving.

Privacy & security

Net als in voorgaande jaren is verder gewerkt aan de privacy en security binnen Welbions door de RIBP (Regiegroep Informatiebeveiliging en Privacy) in samenwerking met Audittrail.

Met de stap naar Microsoft 365 is de security naar een nieuw niveau getild. Er worden nieuwe oplossingen gebruikt voor antispam en antivirus en er zijn diverse digitale maatregelen getroffen om het risico op hacking te voorkomen.

Onze security officer van Audittrail heeft in 2022 een IB-assessment uitgevoerd op basis van het BIC (Baseline Informatiebeveiliging Corporaties). Op basis hiervan is een rapport opgeleverd met aanbevelingen welke zijn verwerkt in een activiteitenkalender. Om een goed begin te maken, is voor 2023 een top tien samengesteld met maatregelen die snel te realiseren zijn en/of de hoogste prioriteit hebben. Te denken valt bijvoorbeeld aan een bedrijfscontinuïteitsplan, maar bijvoorbeeld ook een fysiek toegangsbeleid.

I&A organisatie

Vanuit het project *professionalisering I&A* zijn de puntjes verder op de i gezet. Er is inzichtelijk gemaakt welke diensten I&A aan de organisatie levert en op welke manier dat gebeurt. Daarnaast is er aandacht besteed aan het negen vlakken model en dan met name de rollen van kerngebruikers, procesbeheerders en proceseigenaren in de organisatie. In 2023 zullen deze rollen verder belegd worden met als doel om de bedrijfsprocessen maximaal te ondersteunen door I&A. Daarnaast is er ook een informatiemanager aangetrokken voor de strategische I&A-vraagstukken, waaronder het nieuwe I&A-beleidsplan voor 2024.

8.2 Financieel beleid

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

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

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

De basis voor de financiële kaders op corporatieniveau zijn de vijf kritische grenswaarden van het WSW en de Aw, te weten: ICR, LTV, solvabiliteit, dekkingsratio marktwaarde en onderpandratio. Welbions heeft vervolgens haar eigen normen vastgesteld op grond van de financiële positie en het risicomanagement voor de ICR, LTV en solvabiliteit.

Waardering vastgoed

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

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

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

8.3 Financieel resultaat 2022

Jaarresultaat

Het financieel resultaat over 2022 is € 20,7 miljoen negatief tegenover € 270,6 miljoen positief over 2021. Het resultaat wordt hieronder nader gespecificeerd (x € 1.000):

	2022	2021
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	41.460	39.584
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-40.832	260.485
Financiële baten en lasten	-15.131	-16.365
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	2.814	6.193
Overig	-4.985	-12.644
Belastingen (VPB)	-4.050	-6.695
Totaal	-20.724	270.558

Het financieel resultaat wordt beïnvloed door de waardeveranderingen in de marktwaarde van de vastgoedportefeuille van € 40,8 miljoen negatief (2021: € 260,5 miljoen positief).

De waardeveranderingen 2022 bestaan voor een bedrag van € 13,3 miljoen uit daling van de marktwaarde van het bestaand bezit en voor een bedrag van € 28,3 miljoen aan negatieve waardeveranderingen van projecten in ontwikkeling, woningverbetering- en nieuwbouwprojecten.

Het lager nadelig saldo op de overige organisatiekosten, als onderdeel van de categorie 'overig', ten opzichte van 2021 is te verklaren doordat in 2021 de "leningruil Vestia" is verantwoord waarbij € 7,5 miljoen als agio ten laste van het resultaat is verantwoord.

Kasstroomen

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

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

	Realisatie 2022	Begroting 2022	Realisatie 2021
Kasstroom uit operationele activiteiten	19.865	14.306	15.551
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-29.123	-45.297	-12.807
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	7.608	29.470	-804
Mutatie liquide middelen	-1.650	-1.521	1.940

Beleidsmatige beschouwing op de marktwaarde

In 2022 is er een trendbreuk zichtbaar in de waardeontwikkeling van het vastgoed. Na een jarenlange periode van stijgende marktwaarde is deze in 2022 licht gedaald. Ondanks de krapte op de zowel de koop- als huurmarkt, zorgt de hogere rente en aangekondigde overheidsmaatregelen met huurbeperving voor meer onzekerheid bij beleggers. Voor de woningportefeuille van Welbions heeft dit tot een daling van de marktwaarde gezorgd. De gemiddelde marktwaarde van de woningen die beide jaren in exploitatie waren, is gedaald van € 140.100 naar € 139.600. Dit betreft een waardedaling van 0,3% (2021: +16,7%).

Hieronder wordt op hoofdlijnen de grootste mutaties in de waardeontwikkeling nader toegelicht.

De gemiddelde leegwaarde van de woningen die in beide jaren in exploitatie waren, is met 4,7% gestegen van € 189.600 naar € 198.500. De gemiddelde toekomstige leegwaardestijging is echter gedaald van 2,4% naar 1,7%. Gezamenlijk resulteert dit in een waardedaling van € 35 miljoen.

Daarnaast is de gemiddelde exit yield in 2022 in zowel het doorexploiteer- als het uitpondscenario gestegen met respectievelijk 0,4% en 0,2% ten opzichte van 2021. De exit yield wordt beïnvloed door een verouderingscomponent en een risicocomponent. De toename van het risico verbonden aan de toekomstige marktomstandigheden resulteert in een hogere exit yield. Het effect van deze parameter heeft een daling van de marktwaarde ad € 47 miljoen tot gevolg.

De afschaffing van de verhuurderheffing heeft een positief effect van € 68 miljoen op de marktwaarde tot gevolg.

De marktwaarde van het DAEB-vastgoed bedraagt € 1.905 miljoen (2021: € 1.908 miljoen) en van het niet-DAEB-vastgoed € 123 miljoen (2021: € 126 miljoen). De totale marktwaarde ultimo 2021 bedraagt € 2.028 miljoen (2021: € 2.034 miljoen). De marktwaarde is berekend op basis van het handboek Full versie.

Beleidsmatige beschouwing op de beleidswaarde

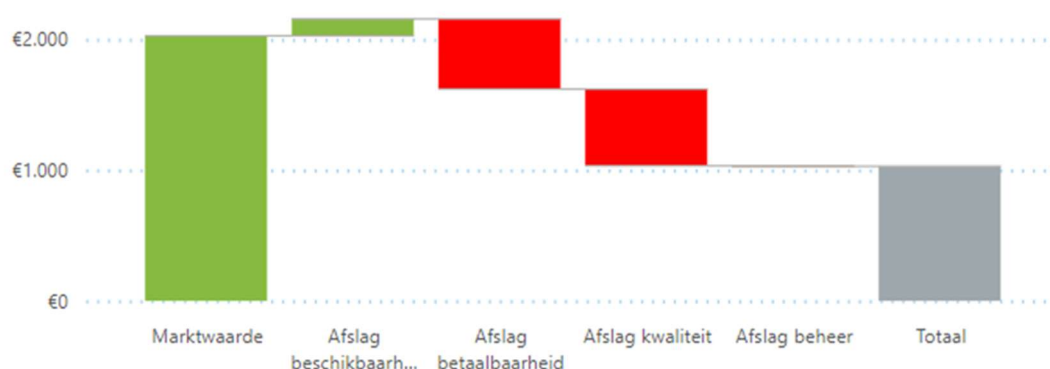
Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur diverse oordelen en schattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder is dit van toepassing op de bepaling van de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling 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 Welbions niet of pas op zeer lange termijn kan worden gerealiseerd.

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 € 999 miljoen (2020: € 978 miljoen). Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2022 bestaat uit de volgende onderdelen:

Waterval waardering 2022 (x 1 mln)



Beleidswaarde (bedragen x € 1.000)	2022		2021	
Marktwaaarde ultimo boekjaar	2.027.939	100%	2.033.873	100%
Afslag 1: Beschikbaarheid (doorexploiteren)	128.858	6.4%	111.439	5,5%
Afslag 2: Betaalbaarheid (beleidshuur)	-536.828	-26.5%	-631.842	-31,1%
Afslag 3: Kwaliteit (onderhoud)	-586.798	-28.9%	-455.866	-22,4%
Afslag 4: Beheer	-3.910	-0,2%	-2.211	-0,1%
Subtotaal afslagen	-998.678	-49,2%	-978.480	-48,2%
Beleidswaarde ultimo boekjaar	1.029.261	50,8%	1.055.393	51,8%
<i>Percentage beleidswaarde ten opzichte van marktwaaarde</i>	50,8%		51,9%	

Dit impliceert dat ruim 49% (2021: 48%) van het totale eigen vermogen niet, of eerst op zeer lange termijn, realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van de markt- en beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.

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

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

1. **Beschikbaarheid:** Voor het gehele bezit is uitgegaan van het scenario 'doorexploiteren' (in plaats van de hoogste van 'doorexploiteren' en 'uitponden'). Ook wordt de vrijheidsgraad 'exit yield' losgelaten, in plaats hiervan wordt de eindwaardemethodiek gehanteerd. Daarnaast zijn de overdrachtskosten niet meer van toepassing, omdat er in het geheel geen rekening wordt gehouden met verkopen.
2. **Betaalbaarheid:** De huurprijs wordt bij mutatie of harmonisatie maximaal verhoogd tot de bestuurlijk vastgestelde streefhuur (beleidshuur) in plaats van de markthuur. Voor DAEB woningen is de beleidshuur gemaximeerd op de liberalisatiegrens.
3. **Kwaliteit:** Het instandhoudings- en mutatieonderhoud is vervangen door een nominale eigen onderhoudsnorm, gebaseerd op de eigen meerjarenonderhoudsbegroting.
4. **Beheer:** De beheerskosten uit de DCF-berekening zijn vervangen door een eigen beheernorm die aansluit met de jaarlijkse werkelijke uitgaven voor beheer in de 15-jaars DCF periode (meerjarenbegroting).

Financiële positie per 31-12-2022

De financiële positie ultimo 2022 kan als volgt worden samengevat:

	2022	2021
Eigen vermogen (x € 1.000)	1.499.436	1.520.160
Balanstotaal (x € 1.000)	2.101.611	2.109.610
Leningen (x € 1.000)	534.426	526.987
Operationele kasstroom (x € 1.000)	19.865	15.551
Resultaat na belastingen (x € 1.000)	-20.724	270.558

Financiële kengetallen

ICR DAEB	2,04	1,76
Loan to Value DAEB (o.b.v. beleidswaarde)	57,0	54,9
Solvabiliteit DAEB o.b.v. marktwaarde	45,3	48,0
Solvabiliteit niet-DAEB o.b.v. marktwaarde	98,5	98,3
Dekkingsratio marktwaarde DAEB	28,13	37,2
Onderpandsratio (WSW)	13,4	16,1
Gemiddeld gewogen rentepercentage leningportefeuille	2,9	3,02

Waarde per woning

DAEB-woning		
Leegwaarde	€ 195.916	€ 186.772
Marktwaarde verhuurde staat	€ 137.164	€ 137.192
WOZ-waarde	€ 165.913	€ 149.055
Niet-DAEB-woning		
Leegwaarde	€ 288.994	€ 280.092
Marktwaarde verhuurde staat	€ 225.060	€ 230.710
WOZ-waarde	€ 265.575	€ 237.001

8.4 Financieel perspectief 2023-2027

De financiële continuïteit Welbions is geborgd

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

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

De beoordeling van financiële continuïteit is gericht op:

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

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

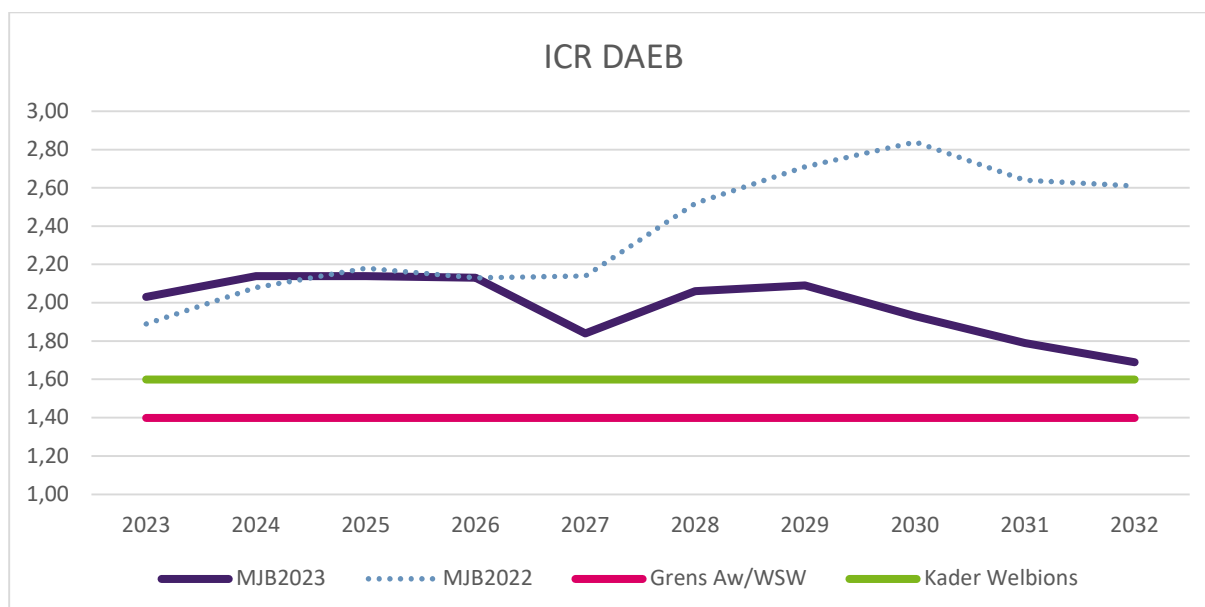
In de volgende tabel zijn de ratio's DAEB ultimo 2027 opgenomen.

Kritische grenswaarde DAEB	Normen Aw/WSW	Kader Welbions	MJB2023 (ult.2027)
Kasstroom (ICR)	>1,4	>1,6	1,84
Loan to Value o.b.v. beleidswaarde ultimo vijfde jaar	<85%	<80%	62,2
Solvabiliteit o.b.v. beleidswaarde ultimo vijfde jaar	>15%	>20%	40,0
Dekkingsratio (marktwaarde)	<70%	<70%	34,3
Onderpandsratio (WSW)	<70%	<65%	30,7

ICR

De ICR is een ratio die aangeeft in hoeverre Welbions in staat is haar renteverplichtingen uit de operationele kasstroom te kunnen voldoen. Door de toename van activiteiten vanuit de Nationale Prestatieafspraken en belastingdruk ontstaat een hogere financieringsbehoefte. Samen met de stijgende rentepercentages leidt dit ertoe dat de ICR een meer knellende factor wordt.

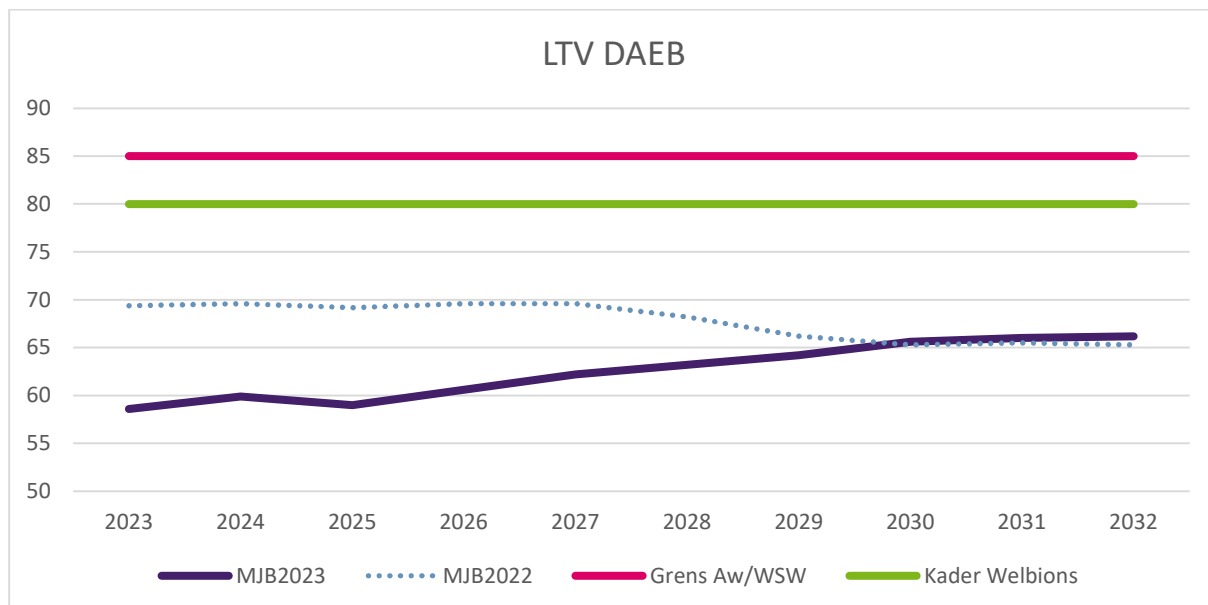
De interne norm ICR ligt 0,2 punten hoger dan de norm WSW/Aw. Dit is bedoeld voor opvangen van zowel interne als externe risico's. Denk hierbij aan economische, politieke en fiscale wijzigingen.



Loan to Value (LTV)

De LTV is een risico indicator voor de borgingsinstantie (WSW). Het geeft de verhouding aan tussen de leningen en de beleidswaarde. De beleidswaarde is een afgeleide van de marktwaarde, als uitgangspunt voor de marktwaarde wordt de stand volgens de meest recente jaarrekening gehanteerd. Voor de begroting betreft dit de marktwaarde per ultimo 2021.

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



Solvabiliteit op basis van beleidswaarde

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

Dekkingsratio

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

Toekomstbestendig Business Model

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

De opgave kan worden uitgedrukt in de dimensies:

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

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

Bovenstaande heeft Welbions als volgt gedefinieerd:

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

In 2022 is het Toekomstbestendig Business Model in diverse sessies besproken met een grote groep medewerkers uit de diverse afdelingen, waaronder de managers en de directie. Ook stakeholders zoals Ookbions en de Raad van Commissarissen zijn intensief meegenomen in het proces.

Welbions is een financieel gezonde organisatie. Daarmee is er een stevige basis om de komende jaren te investeren in onze opgave. Wel moet worden geconstateerd dat door de stijgende investeringen, hogere

exploitatiekosten en beperking van de groei op de huuropbrengsten Welbions zich financieel moet stretchen tot de grenswaarden van het financieel kader.

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

8.5 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 2022 is voor een bedrag van € 31,0 miljoen externe financiering aangetrokken. Er is een bedrag van € 23,4 miljoen afgelost. De totale restantschuld (exclusief agio Vestia) is gestegen van € 519,4 miljoen naar € 527 miljoen. De borging van deze leningen door het 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 (2021 en 2022 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 2023-2027

De schuldenpositie van Welbions stijgt in de periode 2023 tot en met 2027 met ruim € 215,7 miljoen. Dit ontstaat door de sterke financieringsbehoefte 2023-2027 van Welbions.

Tabel financieringsbehoefte 2023-2027 (bedragen x miljoen euro)

Operationele kasstroom	112,7
Verkoopopbrengst	50,9
Investerings*	-379,3
Aflossing leningen	-102,0
Financieringsbehoefte	-317,7
Aflossing leningen	102,0
Toename schuldenpositie	-215,7

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

8.6 Wet- en regelgeving en extern toezicht

Woningwet (financieel)

Per 1 januari 2022 is de gewijzigde Woningwet samen met de daaraan gekoppelde wijzigingen van het Besluit toegelaten instellingen 2015 (BTIV) en de Regeling toegelaten instellingen 2015 (RTIV) ingevoerd. In de gewijzigde Woningwet wordt meer ruimte geboden voor lokaal maatwerk en risicogericht toezicht, en worden de administratieve lasten zoveel mogelijk beperkt. Waar mogelijk is de wet meer ingericht op wettelijke principes en uitgangspunten. Hiertoe zijn onnodige detailregels geschrapt, is de

stapeling aan dubbele waarborgen weggenomen en zijn de regels op diverse onderdelen vereenvoudigd en verduidelijkt. Dit vertaalt zich bijvoorbeeld in het vervallen van het maximumbedrag voor leefbaarheidsuitgaven, verruiming van de mogelijkheden voor verduurzaming van het eigen bezit en het ontzorgen van andere eigenaren bij verduurzaming in gemengde complexen en rijtjeshuizen. Verder zijn de regels voor passend toewijzen gewijzigd om woningzoekenden, in het bijzonder ouderen, beter in staat te stellen een passende woning te vinden. Met de opschorting van de markttoets per 1 januari 2021 voor een periode van drie jaar krijgen woningcorporaties meer ruimte om te investeren in midden-huurwoningen. De effecten van de tijdelijke opschorting zullen na drie jaar worden geëvalueerd. De consequenties van de wijzigingen in de Woningwet zijn in beeld en eventuele maatregelen zijn doorgevoerd.

Extern toezicht (financieel)

Autoriteit woningcorporaties (Aw)

Jaarlijks verricht de Aw een onderzoek naar de rechtmatigheid. De Aw beoordeelt dan onder andere het passend toewijzen, de huursombenadering, de Wet Normering Topinkomens en de naleving van specifieke wettelijke bepalingen. Op 29 november 2022 heeft de Aw aangegeven dat bij Welbions geen onrechtmatigheden over het verslagjaar 2021 zijn geconstateerd.

Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)

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

Op 20 mei 2022 heeft Welbions een borgingsplafond voor de periode 2022 tot en met 2024 ontvangen. Het borgingsplafond past bij de financieringsbehoefte van Welbions over deze periode.

8.7 Vennootschapsbelasting

Fiscale strategie en risicobereidheid

De fiscale strategie is als volgt samen te vatten:

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

Fiscale risicobereidheid

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

Fiscale meerjarenbegroting

Naast de financiële meerjarenbegroting wordt elk jaar een fiscale meerjarenbegroting opgesteld. De tijdshorizon is daarbij vijf jaar en is er inzicht in de komende tien 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 2022 daadwerkelijk vennootschapsbelasting (VPB) moet gaan betalen. Dat loopt in de komende jaren op naar een bedrag van ruim € 8 miljoen per jaar.

Fiscale latenties

In de jaarrekening 2022 zijn twee latenties opgenomen voor tijdelijke verschillen in de waarderingsgrondslagen tussen de commerciële jaarrekening en de fiscale jaarrekening. Deze

latenties hebben betrekking op compensabele verliezen en het afschrijvingspotentieel.

Belangrijke wijzigingen wetgeving

Belasting voor bedrijven

De Eerste kamer heeft op 20 december 2022 ingestemd met het Belastingplan 2023. Onderdeel van het belastingplan is een aanpassing per 1 januari 2023 van de eerste tariefschijf van de vennootschapsbelasting van € 395.000 naar € 200.000. Het tarief voor de vennootschapsbelasting voor winsten in de eerste tariefschijf wordt met ingang van 2023 verhoogd van 15% naar 19%. Het tarief voor winsten die vallen in de tweede tariefschijf blijft in 2023 25,8%.

Opzeggen VSO-2 en VSO-2a door Belastingdienst

De Belastingdienst heeft de met woningcorporaties gesloten 'VSO2' per 1 januari 2023 opgezegd. Woningcorporaties zijn met ingang van 1 januari 2008 integraal belastingplichtig geworden voor de VPB. Om discussies over de fiscale 'openingsbalans' zo veel mogelijk te voorkomen heeft de Belastingdienst in overleg met de sector een model-vaststellingsovereenkomst (VSO2) samengesteld. Deze vaststellingsovereenkomst is door nagenoeg alle corporaties ondertekend.

In de VSO zijn met name afspraken gemaakt met betrekking tot de waardering van vermogensbestanddelen op de fiscale openingsbalans per 1 januari 2008.

Echter zijn in de VSO ook een aantal afspraken gemaakt over de fiscale winstbepaling die ook nu nog van belang zijn. Het gaat hierbij met name om de 'gemengde projectenregeling' (ook wel 'combiprojecten' genoemd), de afwaardering bij krimp, de behandeling van kooptussenvormen en de WOZ-afwaardering. Voor de periode tot 31 december 2025 heeft de Belastingdienst voor een aantal onderdelen uit de VSO 2 een overgangsregeling ingesteld. Hierin is onder andere de gemengde projectenregeling opgenomen.

8.8 Verbindingen

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

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

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

Welbions kent drie verbonden partijen, te weten:

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

Voor de namen van de leden RvC en bestuur wordt verwezen naar het hoofdstuk 'Verslag van de Raad van Commissarissen'. Welbions verklaart dat er transacties hebben plaats gevonden met de verbonden partijen op basis van een overeenkomst die niet van materiële aard zijn. Op grond van het criterium van gering financieel belang (minder dan 5% op het balanstotaal van Welbions) zijn de VvE's waarin Welbions een doorslaggevend belang heeft niet geconsolideerd.

WoningNet N.V.

In 2009 is besloten tot de aankoop van 1.000 aandelen van WoningNet N.V. voor € 11.950. In 2023 gaan we over op een nieuw woonvindsysteem en dan maken we geen gebruik meer van het woonvindsysteem van WoningNet. Dit is de reden geweest om afstand te doen van onze aandelen in WoningNet. Onze aandelen zijn aangeboden bij alle aandeelhouders van WoningNet. Uiteindelijk is woningcorporatie Portaal bereid gevonden om onze aandelen (om niet) over te nemen. De aandelen zijn op 28 december 2022 via een notariële akte overgedragen.

B- Verslag van de Raad van Commissarissen

Voorwoord

In dit jaarverslag leggen wij, ook als Raad van Commissarissen (RvC), verantwoording af over de invulling van onze maatschappelijke rol als werkgever, adviseur en toezichthouder. Dit doen we op basis van onze toezichtvisie en toezichtkader.

In het vorige jaarverslag gaven we aan dat we langer dan verwacht te maken hadden met de coronacrisis. Dat deed een groot beroep op de huurders en iedereen die bij Welbions werkt. Het eerste kwartaal van 2022 hadden we daar ook nog nadrukkelijk mee te maken.

Het einde van corona betekende zeker niet het einde van de toenemende uitdagingen voor Welbions. Meer dan verwacht kwamen vragen uit het toetsingskader als “Is de balans tussen duurzaam, beschikbaar en betaalbaar op orde” of “Is de balans tussen wat we moeten en wat we willen op orde” nadrukkelijk en met grote impact op onze agenda. De stijging van de bouwkosten, de oorlog in Oekraïne, de gevolgen voor de energievoorziening en de (woon)prestatieafspraken met het nieuwe kabinet vroeg veel van de organisatie. Er is een voortdurende heroriëntatie op de gewenste balans tussen duurzaam, beschikbaar en betaalbaar in het belang van de huurder maar ook met het oog op de continuïteit van Welbions.

Daarover voeren we constructief het gesprek met het bestuur, management, huurdersbelangenvereniging Ookbions en de stakeholders binnen en buiten de organisatie. We hebben waardering voor de openheid in die gesprekken en het scherpe gesprek over de uitdagingen die het aan de organisatie Welbions stelt. Dat is met visie en met oog voor de benodigde flexibiliteit verwerkt in het koersplan, maar ook in de visie op de verdere invulling van de organisatie.

Die uitdagingen zijn aangegaan zonder daarbij het presteren van de organisatie voor haar huurders in het hier en nu uit het oog te verliezen. In de Aedesbenchmark zien we aansprekende verbeteringen. Dat past bij onze ambitie om te blijven verbeteren. Verbeteren om wonen passend bij je portemonnee, wonen voor de toekomst en wonen waar je je prettig voelt blijvend mogelijk te maken ook met de uitdagingen die in 2022 op ons af kwamen. Het is van belang om te blijven anticiperen op de snel veranderende omstandigheden en scherp te blijven op de risico's die Welbions kunnen raken.

We spreken onze waardering uit naar allen (van bestuur tot en met medewerkers, huurders(organisatie) en maatschappelijke partners) die dat met ons in het turbulente jaar 2022 mogelijk hebben gemaakt.

John van der Vegt
Voorzitter Raad van Commissarissen

9.1 Over besturen en toezichthouden

De veranderingen in onze samenleving volgen elkaar in een steeds hoger tempo op. Er zijn veel ontwikkelingen op de woningmarkt. Corporaties opereren in een turbulente omgeving en de complexiteit van vraagstukken – toegankelijkheid, betaalbaarheid, leefbaarheid en duurzaamheid - wordt steeds groter. Het speelveld wordt voor een groot deel bepaald door het rijk; denk aan maatregelen op het gebied van huurmatiging, extra woningbouw, versnelde verduurzaming en impuls op leefbaarheid. Om goed te kunnen inspelen op deze uitdagingen is het afgelopen jaar een nieuw koersplan opgesteld met als titel “Samen doen wat nodig is”. Bij de totstandkoming zijn veel stakeholders (onder andere huurders, woningzoekenden, Ookbions, medewerkers, maatschappelijke partners en gemeenten) betrokken en dat heeft geresulteerd in een breed gedragen koersplan. Meer dan ooit tevoren is het van belang om de oren en ogen open te houden voor wat er in de wereld en om ons heen speelt. Dit vraagt van de organisatie flexibiliteit en veerkracht.

In 2022 heeft de Raad van Commissarissen (RvC) en het bestuur een gezamenlijke visie vastgelegd op besturen en toezichthouden. De visie gaat in op de verantwoordelijkheid voor het realiseren van de doelstellingen, de strategie, het beleid, de financiering en de onderlinge samenwerking in rollen.

Visie op besturen

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

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

Visie op toezichthouden

De RvC vindt het zijn opdracht om een kritische dialoog aan te gaan met het bestuur over doelen, besturing, haalbaarheid, risico's, resultaten en hun onderlinge samenhang. Waar het bestuur beleid maakt door te sturen en beheersen, zorgen wij voor toetsing en bewaking, en vragen zo nodig om bij te sturen. De RvC houdt toezicht, maar wil ook vooruitkijken en proactief een bijdrage leveren aan de toekomstbestendigheid van de volkshuisvestelijke belangen in de regio. De visie op toezichthouden is onder andere uitgewerkt in een toezichtvisie en een toezicht- en toetsingskader.

Toezichtvisie

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

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

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

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

Toezicht- en toetsingskader

Wij werken met een toezicht- en toetsingskader om daarmee een gemeenschappelijk referentiekader te hebben. Dit maakt voor het bestuur de relatie met de RvC zowel richtinggevend als voorspelbaar. Het voorkomt bovendien dat commissarissen alleen vanuit hun eigen visie hun rol vervullen. Dit doet overigens niets af aan de individuele verantwoordelijkheid van elke commissaris. De verscheidenheid binnen de RvC is een groot goed en de sterke kanten daarvan moeten worden benut.

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

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

Jaarlijks stellen wij een beperkt aantal speerpunten van beleid vast waarop specifiek wordt getoetst. Deze speerpunten hebben vanzelfsprekend een relatie met de ambities en doelstellingen van Welbions en zijn vooral bedoeld om als RvC beter te kunnen focussen en toetsen op het gevoerde/te voeren beleid in het lopende jaar. Dit alles vanuit de gedachte: het gaat goed met Welbions, maar we moeten scherp blijven om dat ook voor de toekomst te behouden. Zie hieronder de speerpunten van 2022.



9.2 Werkwijze en overlegstructuur

'No surprise beginsel' en informatievoorziening

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

Om goed toezicht te kunnen houden hebben wij voldoende informatie nodig. De RvC wil niet verrast worden en zal het bestuur ook niet verrassen. Naast de informatie vanuit het bestuur hebben wij (met medeweten van het bestuur) periodiek formeel dan wel informeel contact met de belanghebbenden in/bij de organisatie (denk aan de afdelingsmanagers, concern controller, ondernemingsraad en de huurdersbelangenvereniging Ookbions). Daarnaast maken wij gebruik van externe informatiebronnen om goed op de hoogte te blijven van de ontwikkelingen binnen de sector.

Commissies

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

Selectie- en remuneratiecommissie

De selectie- en remuneratiecommissie is ingesteld ter ondersteuning van de werkgeversrol van de RvC en adviseert de RvC over de werving, selectie, (her)benoeming, beoordeling en bezoldiging van bestuurders en leden van de RvC, en bereidt de besluitvorming van de RvC daaromtrent voor. De selectie- en remuneratiecommissie heeft in 2022 drie keer vergaderd. Belangrijke onderwerpen in deze commissie waren de stand van zaken omtrent de doelen van het bestuur, feedback RvC naar de bestuurders, algemene terugblik op de afgelopen periode, salarisafspraken en werkaafspraken rondom langere afwezigheid bestuurder. De RvC is tevreden over de behaalde resultaten in 2022 en de wijze waarop deze zijn gerealiseerd. De selectie- en remuneratiecommissie heeft de conclusies van de beoordeling vastgelegd in een verslag.

Auditcommissie

De auditcommissie heeft in 2022 drie keer vergaderd. Het bestuur, de afdelingsmanager bedrijfsvoering en de concern controller woonden de vergaderingen van de auditcommissie bij. De externe accountant is deels bij de vergaderingen aanwezig geweest. Belangrijke onderwerpen in deze commissie waren: accountantsverslag 2021, jaarrekening 2021, controleplan 2022 van de externe accountant, opdrachtbevestiging KPMG inzake controle jaarrekening 2022, brief WSW over borgbaarheid/borgingsplafond/financiële analyse, geactualiseerd overzicht IRR, meerjarenbegroting 2023-2027, treasuryjaarplan 2023, actualisatie treasurystatuut, risicokaart 2023, managementletter 2022 van de externe accountant en het activiteitenplan 2023 van team control. In de vergadering van november hebben de leden van de auditcommissie ook zonder aanwezigheid van het bestuur, de afdelingsmanager bedrijfsvoering en de concern controller overleg gehad met de externe accountant (private moment). Hieruit kwamen geen bijzonderheden. Naast deze formele vergaderingen heeft in februari 2022 een informele bijeenkomst plaatsgevonden over de waardering van het vastgoed (marktwaarde).

Jaarlijks wordt de samenwerking tussen Welbions en de externe accountant geëvalueerd. KPMG Accountants is in 2017 benoemd voor de controle van de jaarrekening 2018 tot en met 2021. In de afgelopen jaren hebben na afloop van de jaarrekeningcontrole evaluatiegesprekken plaatsgevonden tussen KPMG Accountants en Welbions. In de eerste jaren moesten zowel KPMG Accountants als Welbions aan elkaar wennen en verliep de samenwerking niet optimaal. De jaarlijkse evaluatiegesprekken hebben geleid tot verbeteringen in de werkwijze en communicatie tussen KPMG

Accountants en Welbions. In de Auditcommissie-vergadering van 12 april 2022 is uitgebreid stilgestaan bij de ervaringen en de dienstverlening van KPMG Accountants. Overall gezien zijn wij tevreden over de dienstverlening van KPMG Accountants. De auditcommissie heeft geadviseerd om KPMG Accountants te herbenoemen voor de controle van de jaarrekeningen 2022 tot en met 2024. Dit advies is overgenomen door de RvC. In 2023 wordt de benoeming van de externe accountant voor de jaren 2025 en verder bekeken.

Vergaderingen en besluiten

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

In 2022 hebben wij drie extra overleggen gehad, namelijk in januari over het investeringsvoorstel Molenstraat/Molensteeg, in september een voorbereidende sessie over de visie op besturen en toezichthouden en in november een voorbereidende sessie over de Meerjarenbegroting 2023-2027 en het Strategisch Personeelsplan.

Daarnaast heeft een delegatie van de RvC in april deelgenomen aan een brainstormsessie over assetmanagement en de routekaart duurzaamheid. In april hebben twee RvC-leden meegedaan aan de activiteit “Samen de wijk in” om input op te halen voor het nieuwe koersplan.

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

- Herontwikkeling locatie Humanitas
- Voortgang Toekomstbestendig Businessmodel en Routekaart Duurzaamheid
- Accountantsverslag 2021
- Aedesbenchmark 2022 en uitkomsten onderzoek instandhoudingskosten
- Voorbereiding van het thema “Hoe hoor je de huurder en de rol van Ookbions”
- Tijdelijke flexibele woningen
- Managementrapportages
- Oordeelsbrief van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw
- Prestatieafspraken tussen Rijk en Aedes en de consequenties voor Welbions

De RvC heeft in 2022 de onderstaande onderwerpen goedgekeurd c.q. vastgesteld:

- Statutenwijziging van de stichting Welbions, reglement van de RvC, reglement selectie- en remuneratiecommissie RvC, reglement auditcommissie RvC, bestuursreglement en reglement financieel beleid en beheer
- Jaarverslag (volkshuisvestingsverslag) 2021, jaarrekening 2021, decharge bestuur en RvC over het jaar 2021, meerjarenbegroting 2023-2027, treasuryjaarplan 2023 en actualisatie treasurystatuut
- Herbenoeming externe accountant
- Samenwerkingsovereenkomst regionaal woonvindsysteem
- Doelen bestuur 2022
- Herbenoeming van mevrouw A.A.M. Blankenstein-Bouwmeesters per 1 maart 2023 als lid RvC onder voorbehoud van een positieve zienswijze van de Autoriteit woningcorporaties
- Koersplan 2023-2027
- Visie op besturen en toezichthouden
- Controleplan 2022 van de externe accountant
- Risicokaart 2023
- Activiteitenplan 2023 van team control
- Speerpunten en vragen RvC 2023
- Honorering RvC 2023
- Projecten investeringen: Molenstraat/Molensteeg, Berflo Es Zuid Fase 3, UWV complex, Bornsche Maten, tijdelijke woningen Sportlaan Driene, Wethouder Kampstraat, Bloemenbuurt en De Eikenborgh.

Op 19 mei 2022 heeft een themabespreking over het nieuwe koersplan en assetmanagement plaatsgevonden.

Naast de vergaderingen met het bestuur spreken wij tweemaal per jaar met de huurdersbelangenvereniging Ookbions, de afdelingsmanagers, de ondernemingsraad (OR) en de concern controller (afzonderlijk van elkaar). Tijdens deze overleggen is het bestuur niet aanwezig. Met de afdelingsmanagers is onder meer gesproken over de strategische personeelsplanning, ontwikkelingen in het sociaal domein, de samenwerking met het bestuur, vakantie bestuurder en het realiseren van de ambitieuze doelstellingen. Met de concern controller is gesproken over de voortgang van het activiteitenplan 2022 van team control, de risicokaart 2023, de scherpste in de organisatie, de uitdagingen in de meerjarenbegroting 2023-2027 en de voorgenomen control activiteiten voor 2023. De uitkomsten van de overleggen met de afdelingsmanagers, de OR, de huurdersbelangenvereniging Ookbions en de concern controller zijn teruggekoppeld aan het bestuur. Wij zien een bestendige open cultuur in de organisatie. Daarmee ligt er een goede basis voor samenwerking, integriteit en ethisch gedrag.

Op 15 september hebben RvC en bestuur een hele dag besteed aan een themabespreking en excursie. Er zijn meerdere locaties bezocht in Hengelo waar een toelichting door projectleiders van Welbions is gegeven. Een mooie en informatieve kijk in de praktijk. In de middag is het accent gelegd op de maatschappelijke rol en een bezoek gebracht aan FC Twente Scoren in de Wijk met een presentatie van de manager gevolgd door een bespreking over leefbaarheid in de wijken waaronder ondermijning.

Overleg ondernemingsraad

Het eerste halfjaarlijkse overleg met de OR heeft plaatsgevonden op 17 februari 2022. Tijdens dit overleg is gesproken over de effecten van corona, de I&A-organisatie, werkdruk/werkstress en een terugblik op de tweede helft van 2021. Het tweede overleg met de OR stond gepland op 27 oktober 2022 en is door een gebrek aan onderwerpen en ziekte, op verzoek van de OR, niet doorgegaan. Daarover is per mail en telefonisch overleg geweest tussen voorzitter OR en voorzitter RvC. Het niet doorgaan van dit overleg is in de RvC uitgebreid besproken en wordt als een incident beschouwd.

Overleg met huurdersbelangenvereniging Ookbions

Het overleg op 17 mei 2022 is niet doorgegaan aangezien diverse deelnemers wegens ziekte verhinderd waren. Het niet doorgaan van dit overleg is in de RvC besproken en wordt als een incident beschouwd. Het tweede halfjaarlijkse overleg heeft plaatsgevonden op 6 september 2022. Er is gesproken over de impact van de nationale prestatieafspraken, huurbeleid en de toenemende kosten voor Welbions en haar huurders. Ook is stilgestaan bij de huisvesting van Oekraïners en statushouders en tot slot zijn de klachtenrapportages besproken. Een delegatie van de RvC heeft de jaarvergadering van Ookbions bijgewoond.

Overleg met overige stakeholders

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

RvC-leden nemen bijvoorbeeld deel aan de bijeenkomsten georganiseerd door WoON Twente. WoON Twente organiseert, als samenwerkingsverband van woningcorporaties in de regio Twente, twee keer per jaar een netwerkbijeenkomst voor RvC-leden en bestuurders. Doel van de bijeenkomst is kennisdeling, een platform bieden en agenderen van relevante thema's. In 2022 stonden de thema's "Duurzaamheid" en "Governance" centraal. Leden van de RvC hebben deelgenomen in de voorbereidende werkgroepen.

Een delegatie van de RvC is aanwezig geweest bij het bezoek van de gemeenteraad Borne (5 oktober), de gemeenteraad Hengelo (12 oktober) aan Welbions en de stakeholderbijeenkomst (1 november).

9.3 Beloningskader en beloning bestuur

De geldende wet- en regelgeving van de bezoldiging van bestuurders is leidend voor het te volgen bezoldigingsbeleid. In 2022 gold de Wet Normering Topinkomens (WNT). Op basis van de regeling 'Bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting' worden corporaties ingedeeld in een klasse, afhankelijk van het aantal verhuureenheden en de omvang van de grootste gemeente waarin ten minste 20% van het bezit is gelegen. Voor Welbions betekent dit indeling in klasse G. De bezoldiging van de bestuurders voldoet aan de WNT. Een specificatie en verdere toelichting van de bezoldiging van de bestuurders is opgenomen in de jaarrekening 2022. Welbions heeft de bestuurders geen persoonlijke leningen, garanties en dergelijke verstrekt.

Belangenverstrengeling en nevenfuncties van het bestuur

In het bestuursreglement staat beschreven dat belangenverstrengeling tussen Welbions en de bestuurders wordt vermeden. In dit document is ook de handelwijze in geval van belangenverstrengeling vastgelegd. In 2022 zijn er geen transacties met de bestuurders geweest die tot tegenstrijdige belangen hebben geleid. Ook vervullen de bestuurders geen nevenfuncties die onverenigbaar zijn met het lidmaatschap van het bestuur. Hieronder een overzicht van de nevenfuncties van de bestuurders in 2022.

Naam	Functie	Leeftijd	Nevenfuncties
Harro Eppinga	Bestuursvoorzitter	52	- Voorzitter raad van commissarissen Rabobank Noord en West Twente - Vicevoorzitter raad van toezicht Baalderborg Zorg Groep Noord Twente - Lid raad van commissarissen BiOns - Bestuurslid stichting Scoren in de Wijk - Bestuurslid stichting De Slinger
Eric Markvoort	Directeur/bestuurder	64	- Lid raad van toezicht Christelijke Scholengemeenschap Het Noordik

9.4 Samenstelling RvC

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

Eind 2022 is gestart met de werving en selectie voor een nieuw lid in de RvC. De vacature hiervoor ontstond door het aftreden van Peter Smoorenburg per 30 april 2023. De RvC heeft in 2023 Achmed Taouil benoemd als nieuw lid van de RvC per 1 mei 2023. Er heeft een openbare werving- en selectieprocedure plaatsgevonden. De vacature is op de website van Welbions, LinkedIn, Indeed, VTW en in de krant gepubliceerd. De bestuurders hebben een positief advies uitgebracht aan de RvC en de Autoriteit woningcorporaties heeft een positieve zienswijze afgegeven. Bij de werving zijn we ondersteund door een extern bureau.

In 2022 was de RvC als volgt samengesteld:

	drs. John van der Vegt MPM	drs. Astrid Blankenstein- Bouwmeesters MMC	dr. Karen Fehse MBA
Persoonlijke gegevens			
Geboortejaar	1959	1958	1973
Hoofdfunctie	Voorzitter college van bestuur ROC van Twente	Ondernemer en eigenaar Bouwmeesters Organisatie en Onroerend Goed advies, kortweg BOOG Advies	Freelance professional
Nevenfunctie	Voorzitter raad van toezicht stichting Leerplanontwikkeling	Lid Bouwnetwerk	Lid raad van toezicht Kaliber Kunstenschool
	Voorzitter College voor Toetsen en Examens (vanaf 1 oktober 2022)	Secretaris Bestuur Vereniging de CultuurHoek	
Gegevens met betrekking tot RvC Welbions			
Benoeming	Benoeming: 1-1-2020 Herbenoeming: 1-1-2024	Benoeming: 1-3-2019 Herbenoeming: 1-3-2023	Benoeming: 1-8-2021 Herbenoeming: 1-8-2025
Rol	Voorzitter RvC en lid selectie- en remuneratiecommissie	Lid RvC en lid auditcommissie	Lid RvC (huurderscommissaris)
Profiel	Arbeidsverhoudingen en wet- en regelgeving	Vastgoed, duurzaamheid, organisatieontwikkeling en wet- en regelgeving	Huurdersvraagstukken en volkshuisvesting

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

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

9.5 Functioneren RvC

Zelfevaluatie

De RvC bespreekt ten minste één maal per jaar haar eigen functioneren en dat van de individuele leden van de RvC. Dit is gebeurd op 19 mei 2022. Tijdens de zelfevaluatie heeft ieder RvC-lid drie tips en drie tops opgeschreven en toegelicht. Vervolgens zijn er vragen gesteld en heeft een discussie plaatsgevonden. De voorbereiding van de RvC -vergaderingen, de samenwerking met het bestuur, de samenstelling van de RvC en de governance worden als sterk ervaren. Winst is te behalen in de vergaderingen zelf, denk aan een te volle agenda, hoofd- en bijzaken onderscheiden, hamerstukken aftikken en de verwachtingen nog beter aan de voorkant bespreken. In 2023 willen we meer inzicht krijgen in elkaars drijfveren-rolopvatting, meer focus leggen op de vastgestelde speerpunten voor 2023 en het versterken van onze adviesrol. Aan het einde van de evaluatiesessie heeft een dialoog met het bestuur plaatsgevonden over de bevindingen van de zelfevaluatie.

Permanente educatie

Leden van de RvC blijven hun kennis ontwikkelen door middel van trainingen en cursussen, waaronder die van de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW). In de periode 2021-2022 hebben wij het volgende aantal PE-punten behaald.

Naam toezichthouder	PE-punten 2021	PE-punten 2022	Totaal 2021-2022
John van der Vegt	21	7	28
Astrid Blankenstein-Bouwmeesters	12	16	28
Karen Fehse (vanaf 1-8-2021)	10	14	24
Robert Monninkhoff	7	6	13
Peter Smoorenburg	7	46	53
Klaar Snieders	10	27	37

Bezoldiging

De honorering van commissarissen over het jaar 2022 is in lijn met de VTW-beroepsregel bezoldiging commissarissen. Wij onderschrijven de uitgangspunten die in de beroepsregel worden gehanteerd, waaronder de gepaste terughoudendheid die een RvC van een woningcorporatie dient te betrachten bij het vaststellen van de hoogte van zijn eigen bezoldiging. Sober- en doelmatigheid zijn gepast vanwege de publieke taak van de corporatie. De maximale bezoldiging die de beroepsregel hanteert, ligt daarom duidelijk onder de maximale bezoldiging op basis van de wettelijke bepalingen van de Wet Normering Topinkomens. 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 bezoldiging 2022 staat verantwoord in de jaarrekening en voldoet aan de WNT en de VTW-beroepsregel.

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

9.6 Tot slot

Meldingsplicht Autoriteit woningcorporaties (Aw)

Wij hebben op basis van regelgeving een brede meldingsplicht. Bij financiële problemen, dreigende sanering, het ontbreken van financiële middelen voor het voortzetten van verbindingen en twijfel over de integriteit bij beleid of beheer bij de corporatie of rechtmatigheid kwesties, dienen wij dit onverwijld te melden aan de Aw. In 2022 heeft geen van deze situaties zich voorgedaan en daarom heeft geen melding aan de Aw plaatsgevonden.

Slotverklaring

Het bestuur heeft het volkshuisvestingsverslag over 2022 vastgesteld en de jaarrekening 2022 opgesteld. KPMG Accountants heeft de jaarrekening gecontroleerd en voorzien van een goedkeurende controleverklaring. De RvC kan zich verenigen met het jaarverslag van het bestuur. Wij stellen de jaarrekening 2022 vast en keuren het volkshuisvestingsverslag 2022 goed.

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

Ondertekening

Dit verslag is vastgesteld door de RvC van Welbions:

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

Robert Monninkhoff
Klaar Snieders
Achmed Taouil

Hengelo, 11 mei 2023

C- Jaarrekening en Overige gegevens

**STICHTING WELBIONS
TE HENGEL**

Rapport inzake jaarstukken 2022

INHOUDSOPGAVE

Pagina

JAARREKENING

1	Balans per 31 december 2022	78
2	Winst-en-verliesrekening over 2022	80
3	Kasstroomoverzicht 2022	81
4	Grondslagen	83
4.1	Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling	83
4.2	Grondslagen voor de waardering van activa en passiva	87
4.3	Grondslagen voor de bepaling van het resultaat	99
4.4	Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht	103
4.5	Grondslagen gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB	104
4.6	Overige	105
5	Toelichting op de balans per 31 december 2022	107
6	Financiële instrumenten	126
7	Niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen	129
8	Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2022	131
9	Overige informatie	137
10	Gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB	140

OVERIGE GEGEVENS

1	Statutaire regeling winstbestemming	153
2	Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	154

JAARREKENING

1 BALANS PER 31 DECEMBER 2022

(voor resultaatbestemming)

	31-12-2022	31-12-2021
	x €1.000	x €1.000
ACTIVA		
Vaste activa		
Vastgoedbeleggingen (1)		
DAEB vastgoed in exploitatie	1.904.895	1.908.345
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	123.046	125.528
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	36.117	34.950
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	6.890	1.672
	<u>2.070.948</u>	<u>2.070.495</u>
Materiële vaste activa (2)		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	5.575	5.744
Financiële vaste activa (3)		
Latente belastingvorderingen	9.381	12.223
SOM DER VASTE ACTIVA	<u>2.085.904</u>	<u>2.088.462</u>
Vlottende activa		
Voorraden (4)		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	3.109	4.455
Vastgoed i.o. bestemd voor de verkoop	197	0
Overige voorraden	219	476
	<u>3.525</u>	<u>4.931</u>
Vorderingen (5)		
Huurdebiteuren	710	735
Overheid	215	2.733
Overige vorderingen	207	218
Overlopende activa	1.121	952
	<u>2.253</u>	<u>4.638</u>
Liquide middelen (6)	9.929	11.579
SOM DER VLOTTENDE ACTIVA	<u>15.707</u>	<u>21.148</u>
	<u>2.101.611</u>	<u>2.109.610</u>

	31-12-2022	31-12-2021
	x €1.000	x €1.000
PASSIVA		
Eigen vermogen (7)		
Herwaarderingsreserve	1.037.242	1.087.529
Overige reserves	482.918	162.073
Resultaat na belastingen van het boekjaar	-20.724	270.558
	<u>1.499.436</u>	<u>1.520.160</u>
Voorzieningen (8)		
Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen	8.954	6.436
Overige voorzieningen	237	256
	<u>9.191</u>	<u>6.692</u>
Langlopende leningen (9)		
Schulden aan overheid	258.838	270.199
Schulden aan banken (inclusief agio Vestialening)	250.910	233.227
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	33.457	33.050
Overige schulden	93	78
	<u>543.298</u>	<u>536.554</u>
Kortlopende schulden (10)		
Schulden aan overheid	11.361	16.361
Schulden aan banken	13.317	7.200
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	7.895	6.556
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen	6.295	4.552
Overlopende passiva	10.818	11.535
	<u>49.686</u>	<u>46.204</u>
	<u>2.101.611</u>	<u>2.109.610</u>

2 WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2022

		2022	2021
		x €1.000	x €1.000
Huuropbrengsten	(11)	96.989	95.031
Opbrengsten servicecontracten	(12)	2.449	2.046
Lasten servicecontracten	(13)	-2.516	-2.768
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	(14)	-5.156	-4.985
Lasten onderhoudsactiviteiten	(15)	-38.028	-34.662
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	(16)	-12.278	-15.078
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		41.460	39.584
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	(17)	9.924	20.403
Toegerekende organisatiekosten	(18)	-358	-355
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	(19)	-6.752	-13.855
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		2.814	6.193
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(20)	-28.324	-21.424
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(21)	-13.267	281.112
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	(22)	759	797
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		-40.832	260.485
Opbrengst overige activiteiten	(23)	25	-4
Kosten overige activiteiten	(24)	15	-27
Nettoresultaat overige activiteiten		40	-31
Overige organisatiekosten	(25)	-2.753	-10.499
Kosten omtrent leefbaarheid	(26)	-2.272	-2.114
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	(27)	174	1
Rentelasten en soortgelijke kosten	(28)	-15.305	-16.366
Financiële baten en lasten		-15.131	-16.365
Resultaat voor belastingen		-16.674	277.253
Belastingen	(29)	-4.050	-6.695
Resultaat na belastingen		-20.724	270.558

3 KASSTROOMOVERZICHT 2022

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

	2022	2021
	x €1.000	x €1.000
Kasstroom uit operationele activiteiten		
<i>Ontvangsten</i>		
Huurontvangsten	97.288	95.247
Vergoedingen	2.868	2.548
Overheidsontvangsten	76	0
Overige bedrijfsontvangsten	359	370
Ontvangen interest	2	0
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	100.593	98.165
<i>Uitgaven</i>		
Erfpacht	-30	-29
Betalingen aan werknemers	-10.556	-10.286
Onderhoudsuitgaven	-32.876	-30.959
Overige bedrijfsuitgaven	-13.345	-13.273
Betaalde interest	-15.673	-16.914
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-179	-195
Verhuurdersheffing	-7.341	-10.450
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-563	-508
Vennootschapsbelasting	-165	0
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	-80.728	-82.614
Kasstroom uit operationele activiteiten	19.865	15.551
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten		
<i>MVA ingaande kasstroom</i>		
Verkoopontvangsten bestaande huur	9.279	14.068
Verkoopontvangsten grond	652	6.184
<i>Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa</i>	9.931	20.252
<i>MVA Uitgaande kasstroom</i>		
Nieuwbouw huur	-12.072	-10.782
Verbeteruitgaven	-22.702	-18.980
Aankoop	-2.278	0
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden	-197	0
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-1.192	-1.803
Sloopuitgaven	-76	-633
Investerings overig	-537	-861
<i>Verwerving van materiële vaste activa</i>	-39.054	-33.059
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i>	-29.123	-12.807
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	-29.123	-12.807
transporteren	-9.258	2.744

	2022	2021
	x €1.000	x €1.000
Transport	-9.258	2.744
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
<i>Ingaand</i>		
Nieuwe te borgen leningen	31.000	31.850
<i>Uitgaand</i>		
Aflossing geborgde leningen	-6.547	-9.870
Aflossing ongeborgde leningen	-16.845	-22.784
<i>Tussentelling uitgaande kasstromen</i>	-23.392	-32.654
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	7.608	-804
Toename (afname) van geldmiddelen	-1.650	1.940
Geldmiddelen		
Geldmiddelen aan het begin van de periode	11.579	9.639
Geldmiddelen aan het eind van de periode	9.929	11.579
Toename (afname) van geldmiddelen	-1.650	1.940

4 GRONDSLAGEN

4.1 GRONDSLAGEN VOOR WAARDERING EN RESULTAATBEPALING

ALGEMENE TOELICHTING

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

Verslaggevingsperiode:

Deze jaarrekening heeft betrekking op het boekjaar 2022, dat is geëindigd op 31 december 2022.

Presentatie- en functionele valuta:

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

Activiteiten

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

Vestigingsadres, rechtsvorm en inschrijfnummer handelsregister

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

Toegepaste standaarden en modellen

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

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

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

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

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

Oordelen, schattingen, veronderstellingen en onzekerheden

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

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

- DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie voor wat betreft de uitgangspunten en veronderstellingen ten aanzien van het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat. De marktwaarde in verhuurde staat is afhankelijk van een aantal belangrijke veronderstellingen zoals de te hanteren markthuren en leegwaarde, disconteringsvoet, exit yield en mutatiegraad. Deze veronderstellingen zijn mede tot stand gekomen in afstemming met externe deskundigen.
- DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie voor wat betreft de veronderstellingen ten aanzien van het bepalen van de beleidswaarde. De veronderstellingen (onderhoudslasten, streefhuren en beheerlasten) die worden gebruikt voor de bepaling van de beleidswaarde sluiten aan op het beleid van de toegelaten instelling. De beleidswaarde beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van het vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid.
- Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie: bepaling van het moment van aangaan van de feitelijke verplichtingen inzake investeringen nieuwbouw en transformatie ten behoeve van het bepalen en treffen van een voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen. Voornoemde verplichtingen worden in de jaarrekening verwerkt op het moment dat deze kunnen worden gekwalificeerd als 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd'. Hiervan is sprake wanneer uitingen door de toegelaten instelling en met haar verbonden partijen zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige nieuwbouw- en transformatieprojecten.

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.

Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het investeringsbesluit in het besluitvormingsproces van de toegelaten instelling. De financiële impact van voornoemde feitelijke verplichtingen kan afwijken bij daadwerkelijke realisatie. De realisatie kan onder meer wijzigen als gevolg van wettelijke procedures, aanpassingen in voorgenomen bouwproductie en in prijsniveau van leveranciers en daadwerkelijke verkoopprijzen.

— Vastgoed bestemd als voorraad grond- en ontwikkelposities: de eerste verwerking is tegen kostprijs. De vervolgwaaardering betreft getaxeerde marktwaarde. Bij de bepaling van de verwachte reële waarde van de voorraad grond- en ontwikkelposities worden uitgangspunten gedefinieerd. Om de drie jaren wordt de marktwaarde van de grond- en ontwikkelposities getaxeerd.

— Aannames en veronderstellingen gehanteerd bij de bepaling van de belastingpositie (inclusief latente belastingpositie). Dit betreft met name de uitgangspunten en veronderstellingen met betrekking tot het onderscheid tussen onderhoudskosten en investeringen alsmede de voor de waardering van de belastingpositie gehanteerde prognose van verwachte toekomstige fiscale resultaten.

Salderen

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

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

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

ALGEMENE GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN DE JAARREKENING

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

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

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

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

Een actief of verplichting wordt niet langer in de balans opgenomen indien een transactie ertoe leidt dat alle of nagenoeg alle rechten op economische voordelen en alle of nagenoeg alle risico's met betrekking tot het actief of de verplichting aan een derde zijn overgedragen. De resultaten van de transactie worden in dat geval direct in de winst-en-verliesrekening opgenomen, rekening houdend met eventuele voorzieningen die dienen te worden getroffen in samenhang met de transactie.

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

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

Continuïteit

Deze jaarrekening is opgesteld uitgaande van de continuïteitsveronderstelling.

Presentatiewijziging

Herwaarderingsreserve VOV

De herwaarderingsreserve VOV is aangepast. Deze wordt nu vastgesteld op basis van de waardering op moment van herclassificering. Dit leidt tot een verschuiving van € 18 miljoen tussen de herwaarderingsreserve en de overige reserves in 2022. Het eigen vermogen verandert niet. De presentatiewijziging is in 2022 verwerkt. De vergelijkende cijfers over 2021 zijn niet aangepast.

Toegerekende lasten verhuur en beheer

De cijfers over 2021 zijn geherrubriceerd teneinde vergelijkbaarheid met 2022 mogelijk te maken. Het betreft de herrubricering voor een bedrag € 514 duizend van de algemene beheer en administratiekosten (onderdeel van de organisatiekosten) naar de post bijdrage VVE en overige lasten verhuur.

Gebeurtenissen na balansdatum

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

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

Verbonden partijen

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

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

4.2 GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA

Vastgoedbeleggingen

(DAEB en niet-DAEB) Vastgoed in exploitatie

Classificatie en herclassificatie

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

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

Herclassificatie van onroerende zaken in exploitatie vastgoed

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

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

Herclassificatie vastgoed in exploitatie naar vastgoed in ontwikkeling

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

Herclassificatie vastgoed in ontwikkeling naar vastgoed in exploitatie

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

Herclassificatie vastgoed in exploitatie naar voorraden.

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

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

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

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

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

De verkrijgingsprijs van het vastgoed ten behoeve van de opvolgende waardering onder vastgoed in exploitatie vindt plaats tegen de terugkoopwaarde op het moment van de herclassificatie. Een eventuele waardevermeerdering of -vermindering van de boekwaarde van de onroerende zaken op het moment van de herclassificatie wordt verantwoord in de winst-en-verliesrekening.

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

Waarderingscomplex

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

Waardering bij eerste verwerking

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

Waardering na eerste verwerking

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

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

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

Uitgaven na eerste verwerking

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

Waardeveranderingen

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

Buitengebruikstelling als gevolg van sloop

Indien op het waarderingscomplex of een deel daarvan, op de waardepeildatum 31 december 2022 een ook voor een derde, onherroepelijke verplichting tot sloop van toepassing is, wordt hier bij de waardering rekening mee gehouden. De sloopkosten worden in het jaar van uitgave ten laste van het resultaat gebracht.

Beleidswaarde

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

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

1. Voor de gehele wooneenhedenportefeuille toepassen van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. De overdrachtskosten worden op 0 gezet. Hierbij wordt tevens uitgegaan van een eeuwigdurende looptijd in de eindwaarde. Tenaanzien van de in de full versie gehanteerde exit yield voor de berekening van de eindwaarde wordt deze vervangen door de op basis van de methodiek met een voortdurende looptijd op basis van de kasstromen bepaalde eindwaarde volgens het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'.
2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de toegelaten instelling bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke belemmeringen en prestatieafspraken met gemeenten.
3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de toegelaten instelling voor de componenten instandhoudingsonderhoud en mutatieonderhoud en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjarenonderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van (instandhouding en mutatie)onderhoudsnormen in de markt en zoals deze worden verwerkt onder de post lasten onderhoudsactiviteiten in de winst-en-verliesrekening.
4. Inrekening van toekomstige beheerlasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten zoals die worden verwerkt onder de post Lasten verhuur en beheeractiviteiten en de post Overige directe operationele lasten in de winst-en-verliesrekening verminderd met de verhuurderheffing (met ingang van 1 januari 2023 is de verhuurderheffing afgeschaft).

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

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Classificatie

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

Waardering

De onroerende zaken die in het kader van een regeling verkoop onder voorwaarden zijn overgedragen aan een derde en waarvoor de toegelaten instelling een terugkooprecht of -plicht kent, worden gewaardeerd op de WOZ-waarde onder aftrek van de korting. Een eventuele waardevermeerdering of -vermindering van de boekwaarde van de onroerende zaken op het moment van de herclassificatie wordt verantwoord in de winst-en-verliesrekening. De actuele waarde na eerste verwerking is de marktwaarde op basis van de regeling verkoop onder voorwaarden.

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

Waardeveranderingen

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

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

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

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed

Classificatie

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

Waardering bij eerste verwerking

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

Waardering na eerste verwerking

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

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

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

Herclassificatie van vastgoed in ontwikkeling naar vastgoed in exploitatie

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

Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

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

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

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

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

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

Afschrijvingen

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

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

Bijzondere waardeverminderingen van materiële vaste activa

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

Terugneming van een eerder verantwoord bijzonder waardeverminderingverlies vindt alleen plaats als sprake is van een wijziging van de gehanteerde schattingen bij het bepalen van de realiseerbare waarde sinds de verantwoording van het laatste bijzonder waardeverminderingverlies. In dat geval wordt de boekwaarde van het actief (of kasstroomgenererende eenheid) opgehoogd tot de geschatte realiseerbare waarde, maar niet hoger dan de boekwaarde die bepaald zou zijn (na afschrijvingen) als in voorgaande jaren geen bijzonder waardeverminderingverlies voor het actief (of kasstroomgenererende eenheid) zou zijn verantwoord.

Financiële vaste activa

Overige financiële vaste activa

Latente belastingvorderingen

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

Vorraden

Vastgoed bestemd voor de verkoop

Woningen:

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

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop

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

Herclassificatie voorraden naar vastgoedbeleggingen

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

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

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

Grond- en ontwikkelposities:

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

Overige voorraden

De voorraden materiaal worden gewaardeerd op verkrijgingsprijzen onder toepassing van de FIFO-methode (first in, first out) of lagere opbrengstwaarde. Handelskortingen, rabatten en soortgelijke (te) ontvangen vergoedingen met betrekking tot de inkoop van voorraden worden in mindering gebracht op de verkrijgingsprijs.

Financiële instrumenten

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

Financiële instrumenten omvatten handels- en overige vorderingen, geldmiddelen, leningen en overige financieringsverplichtingen, handelsschulden en overige te betalen posten. Een financieel instrument wordt niet langer in de balans opgenomen indien een transactie ertoe leidt dat alle of nagenoeg alle rechten op economische voordelen en alle of nagenoeg alle risico's met betrekking tot de positie aan een derde zijn overgedragen.

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

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

Financiële instrumenten worden bij de eerste waardering verwerkt tegen reële waarde, waarbij (dis)agio en de direct toerekenbare transactiekosten in de eerste opname worden meegenomen. Indien echter financiële instrumenten bij de vervolgewaardering 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 huurbediteuren die niet individueel onderhevig zijn gebleken aan bijzondere waardevermindering worden collectief beoordeeld of deze onderhevig zijn aan bijzondere waardevermindering, dit door samenvoeging van vorderingen met vergelijkbare risicokenmerken. Bij de beoordeling van de collectieve waardevermindering gebruikt de toegelaten instelling historische trends met betrekking tot de waarschijnlijkheid van het niet nakomen van betalingsverplichtingen en de stijging van het aantal betalingsachterstanden in de portefeuille. De uitkomsten worden bijgesteld als het management van de toegelaten instelling van oordeel is dat de huidige economische en kredietomstandigheden zodanig zijn dat het waarschijnlijk is dat de daadwerkelijke verliezen hoger dan wel lager zullen zijn dan historische trends suggereren.

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

Vorderingen

Vorderingen worden na eerste opname gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs 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 banken onder kortlopende schulden. Liquide middelen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde.

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

Classificatie eigen vermogen en vreemd vermogen

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

Herwaarderingsreserve

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

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

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

De herwaarderingsreserve wordt gevormd ten laste van de overige reserves.

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

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

Voorzieningen

Een voorziening wordt gevormd indien de woningcorporatie op balansdatum een in rechte afdwingbare of feitelijke verplichting heeft waarvan het waarschijnlijk is dat voor de afwikkeling een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de omvang betrouwbaar is te schatten.

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

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

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

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

Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings

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

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

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

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

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

Overige voorzieningen

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

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

Belastingen

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

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

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

Voor belastbare tijdelijke verschillen wordt een voorziening latente belastingverplichtingen getroffen.

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

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

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

Acute belastingen

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

Latente belastingen

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

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

Langlopende leningen

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

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

Kortlopende schulden

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

De kortlopende schulden hebben een looptijd korter dan 1 jaar.

Geamortiseerde kostprijs

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

Reële waarde van financiële instrumenten

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

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

Leasing

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

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

Stichting Welbions maakt geen gebruik van financiële leasecontracten.

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

4.3 GRONDSLAGEN VOOR DE BEPALING VAN HET RESULTAAT

Algemeen

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

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

Huuropbrengsten

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

Opbrengsten en lasten servicecontracten

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

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

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

Personeel

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

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

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

Nederlandse pensioenregelingen:

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

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

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

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

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

Lasten onderhoudsactiviteiten

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

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

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

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

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

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

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

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

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

Toegerekende organisatiekosten

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

Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille

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

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

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

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

Netto resultaat overige activiteiten

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

Overige organisatiekosten

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

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

Leefbaarheid

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

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

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

Saldo financiële baten en lasten

Rentebaten worden tijdsevenredig in de winst-en-verliesrekening verwerkt rekening houdend met de effectieve rentevoet van de desbetreffende actiefpost, indien hun bedrag bepaalbaar is en hun ontvangst waarschijnlijk. Rentelasten worden toegerekend aan de opeenvolgende verslagperioden naar rato van de resterende hoofdsom. (Dis)agio en aflossingspremies worden als rentelast aan de opeenvolgende verslagperioden toegerekend zodanig dat tezamen met de over de lening verschuldigde rentevergoeding de effectieve rente in de winst-en-verliesrekening wordt verwerkt en in de balans de amortisatiewaarde van de schuld. Periodieke rentelasten en soortgelijke lasten komen ten laste van het jaar waarover zij verschuldigd worden.

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

Functionele verdeling: Toerekening baten en lasten

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

4.4 GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN HET KASSTROOMOVERZICHT

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

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de liquide middelen.

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

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

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

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

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

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

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

4.5 GRONDSLAGEN GESCHIEDEN VERANTWOORDING DAEB/ NIET-DAEB

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

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

Uitgangspunten

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

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

4.6 OVERIGE

RISICOBEBEERSING

Treasury

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

Op 8 december 2022 is het treasury jaarplan 2023 door de Raad van Commissarissen goedgekeurd.

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

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

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

Stichting Welbions heeft ultimo 2022 voor € 69.000.000 aan basisrenteleningen in portefeuille. Ultimo 2022 heeft Stichting Welbions geen leningcontracten met toekomstige stortingen in portefeuille.

Op 20-05-2022 heeft het WSW aan Stichting Welbions op basis van de dPi 2021 (meerjarenbegroting 2022-2026) schriftelijk de borgbaarheidsverklaring verstrekt voor de financiering van de DAEB activiteiten in 2022 en 2023. Het borgingsplafond voor de jaren 2022 en 2023 bedraagt respectievelijk € 276 en € 315 miljoen.

De door WSW geborgde leningenportefeuille per 31 december 2022 bedraagt € 251 miljoen.

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

Risicomanagement en interne controle

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

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

Verzekeringen

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

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

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

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

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

5 TOELICHTING OP DE BALANS PER 31 DECEMBER 2022

ACTIVA

VASTE ACTIVA

	31-12-2022	31-12-2021
	x €1.000	x €1.000
1. Vastgoedbeleggingen		
DAEB vastgoed in exploitatie	1.904.895	1.908.345
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	123.046	125.528
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	36.117	34.950
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	6.890	1.672
	<u>2.070.948</u>	<u>2.070.495</u>

De WOZ waarde van de post DAEB vastgoed in exploitatie bedraagt € 2.304.701 duizend (2021: € 2.075.125 duizend).

De WOZ waarde van de post niet-DAEB vastgoed in exploitatie bedraagt € 133.639 duizend (2021: € 123.622 duizend).

De WOZ waarde van de post Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden bedraagt € 47.225 duizend (2021: € 45.615 duizend).

DAEB vastgoed in exploitatie en Niet-DAEB vastgoed in exploitatie

	DAEB vastgoed in exploitatie		Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	
	2022	2021	2022	2021
	x €1.000	x €1.000	x €1.000	x €1.000
Boekwaarde per 1 januari				
Aanschaffingswaarde per 1 januari	897.415	863.558	111.651	111.601
Cumulatieve waardeveranderingen	1.010.930	771.131	13.877	475
Stand per 1 januari	1.908.345	1.634.689	125.528	112.076
Mutaties				
(Des)Investerings: Uitgaven na eerste verwerking	24.544	21.950	82	228
(Des)Investerings: Overboeking van vastgoed in ontwikkeling	5.479	15.214	167	2.334
(Des)Investerings: Aankopen	1.432	0	846	0
(Des)Investerings: Verkopen	-705	-2.131	-2.456	-2.562
(Des)Investerings: Sloop	-175	-123	-1	-96
(Des)Investerings: Herclassificaties	-297	-146	297	146
(Des)Investerings: Splitsingen	700	0	-700	0
(Des)Investerings: Overige mutaties	0	66	0	0
Waardeveranderingen: Uitgaven na eerste verwerking	-18.205	-22.788	-92	-228
Waardeveranderingen: Overboeking van vastgoed in ontwikkeling	-549	-1.090	10	148
Waardeveranderingen: Aankopen	-98	0	12	0
Waardeveranderingen: Verkopen	-1.801	-4.471	159	-189
Waardeveranderingen: Sloop	-1.145	-295	-230	45
Waardeveranderingen: Herclassificaties	-215	-77	215	77
Waardeveranderingen: Splitsingen	-700	0	761	0
Waardeveranderingen: Overige mutaties	0	-68	0	52
Waardeveranderingen: Marktwaaarde	-11.715	267.615	-1.552	13.497
Totaal mutaties	-3.450	273.656	-2.482	13.452
Boekwaarde per 31 december				
Aanschaffingswaarde	928.393	898.390	109.886	111.651
Cumulatieve waardeveranderingen	976.502	1.009.955	13.160	13.877
	1.904.895	1.908.345	123.046	125.528

In de post onroerende zaken in exploitatie zijn 14.284 woonegelegenheden, 1.684 parkeerplekken en 165 overige verhuureenheden opgenomen.

Toelichting marktwaarde

Voor de totstandkoming van de marktwaardering is gebruik gemaakt van de voorgeschreven rekenmethodiek en de bijbehorende parameters, zoals uiteengezet in het Handboek Markwaardering 2022. Welbions maakt gebruik van de full-versie van het waarderingshandboek. Dit houdt in dat de grondslagen van waardering overeenkomen met de basiswaardering en op de inputparameters kan worden afgeweken. De externe taxateur is ingeschakeld bij de waardering van het vastgoed in exploitatie. De externe taxateur is ingeschreven bij het NRvT.

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

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

Waarderingsmethode

Het te waarden bezit van Welbions is opgedeeld in waarderingscomplexen en wordt middels de discounted cashflow (DCF) methode gewaardeerd. Via deze methode worden de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen contant gemaakt naar prijspeil 31-12-2022. Aan de hand van een disconteringsvoet, inclusief de eindwaarde die de geschatte opbrengstwaarde is van het vastgoed aan het einde van de DCF-periode, gesteld op 15 jaar.

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

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

Gemiddelde exit yield	Doorexploiteren		Uitponen	
	2022	2021	2022	2021
Woningen	5,31%	4,93%	5,07%	4,86%
Intramurale zorg	8,52%	7,19%	n.v.t.	n.v.t.
Bedrijfsonroerend goed	12,33%	11,3%	n.v.t.	n.v.t.
Maatschappelijk onroerend goed	11,39%	10,15%	n.v.t.	n.v.t.
Parkeren	8,30%	8,26%	6,74%	6,77%

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

Gemiddelde disconteringsvoet	Doorexploiteren		Uitponden	
	2022	2021	2022	2021
Woningen	5,93%	5,76%	6,93%	6,92%
Intramurale zorg	4,86%	6,48%	n.v.t.	n.v.t.
Bedrijfsonroerend goed	7,66%	8,64%	n.v.t.	n.v.t.
Maatschappelijk onroerend goed	6,31%	7,25%	n.v.t.	n.v.t.
Parkeren	7,16%	6,95%	7,83%	7,63%

- Mutatiekansen
De mutatiegraad is gelijk aan de gemiddelde mutatiekans over de afgelopen vijf jaar (2018 – 2022). Deze worden bijgesteld indien dat wenselijk is.

Toelichting beleidswaarde

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

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

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

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

1. Beschikbaarheid: Voor het gehele bezit is uitgegaan van het scenario 'doorexploiteren' (in plaats van de hoogste van 'doorexploiteren' en 'uitponden'). Daarnaast is er geen minimumwaarde meer van toepassing. Ook wordt de vrijheidsgraad 'exit yield' losgelaten in plaats hiervan wordt de eindwaardemethodiek gehanteerd. Als laatste zijn de overdrachtskosten niet meer van toepassing, omdat er de verplichting is tot doorexploiteren.
2. Betaalbaarheid: De huurprijs wordt bij mutatie of harmonisatie maximaal verhoogd tot de bestuurlijk vastgestelde streefhuur (beleidshuur) in plaats van de markthuur. Voor DAEB woningen is de beleidshuur gemaximeerd op de liberalisatiegrens. Daarnaast wordt de huurstijging aangepast naar (gemiddeld) prijsinflatie, i.p.v. de boveninflatoire markthuurstijging. De gemiddelde markthuur voor woningen bedraagt € 772 (2021: € 755), de beleidshuur bedraagt gemiddeld € 607 (2021: € 590).
3. Kwaliteit: Het instandhoudings- en mutatieonderhoud is vervangen door een nominale eigen onderhoudsnorm, gebaseerd op de eigen meerjarenonderhoudsbegroting. In de marktwaarde zijn er verschillende onderhoudsnormen voor de scenario's doorexploiteren en uitponden, gemiddeld voor woningen bedraagt deze in het doorexploiteerscenario € 1.738 (2021: € 1.548). De beleidsnorm voor onderhoud bedraagt gemiddeld € 3.063 (2021: € 2.544). De forse stijging is grotendeels het gevolg van een te lage inschatting van de kostenstijging over 2021 en de hoge stijging van de onderhoudskosten over 2022. Daarnaast heeft er een gewijzigde berekening van het onderhoudsdeel bij investeringen plaatsgevonden wat ook tot een hogere beleidsnorm voor onderhoud heeft geleid.
4. Beheer: De beheerskosten uit de DCF-berekening zijn vervangen door een eigen beheernorm die aansluit met de jaarlijkse werkelijke uitgaven voor beheer in de 15-jaars DCF periode (meerjarenbegroting). De gemiddelde norm voor beheer bedraagt € 797 (2021: € 754).

Welbions heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het bezit in exploitatie en de marktwaarde van dit bezit in verhuurde staat en bedraagt circa € 999 miljoen (2021: € 978 miljoen). Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2022 bestaat uit de volgende onderdelen:

Beleidswaarde (bedragen x € 1.000)	2022		2021	
Marktwaaarde ultimo boekjaar	2.027.939	100%	2.033.873	100%
Afslag 1: Beschikbaarheid (doorexploiteren)	128.858	6,4%	111.439	5,5%
Afslag 2: Betaalbaarheid (beleidshuur)	-536.828	-26,5%	-631.842	-31,1%
Afslag 3: Kwaliteit (onderhoud)	-586.798	-28,9%	-455.866	-22,4%
Afslag 4: Beheer	-3.910	-0,2%	-2.211	-0,1%
Subtotaal afslagen	-998.678	-49,2%	-978.480	-48,2%
Beleidswaarde ultimo boekjaar	1.029.261	50,8%	1.055.393	51,8%
Percentage beleidswaarde t.o.v. marktwaarde	50,8%		51,9%	

Sensitiviteitsanalyse

Er is een sensitiviteitsanalyse uitgevoerd op wijzigingen van waarderingsparameters, dit bij verder gelijkblijvende omstandigheden. Hiermee wordt inzicht verkregen in de gevoeligheid voor bepaalde invoer van uitgangspunten.

Onderstaand wordt aangegeven welk effect een positieve of negatieve aanpassing van de voornaamste uitgangspunten heeft op de waardering.

Aanpassing parameter bedragen x € 1.000	Marktwaaarde 2.027.939 Effect marktwaarde		Beleidswaarde 1.029.261 Effect beleidswaarde	
Markthuur				
+ 10%	+ 70.701	+ 3,5%	+ 7.006	+ 0,7%
- 10%	- 46.744	- 2,3%	- 6.799	- 0,7%
Leegwaarde				
+ 10%	+ 93.168	+ 4,6%	+ 746	+ 0,1%
- 10%	- 66.607	- 3,3%	- 533	- 0,1%
Disconteringsvoet				
+ 0,5 %-punt	- 82.519	- 4,1%	-94.694	- 9,2%
- 0,5 %-punt	+ 90.786	+ 4,5%	+ 109.620	+ 10,7%
Exit yield				
+ 0,5 %-punt	- 47.875	- 2,4%	- 1.748	- 0,2%
- 0,5 %-punt	+ 79.428	+ 3,9%	+ 1.991	+ 0,2%
Beleidshuur				
+ € 25 per maand	0	0,0%	+ 76.149	+ 7,4%
- € 25 per maand	0	0,0%	- 81.002	- 7,9%
Beleidsbeheer/-onderhoud				
+ € 100 per woning	0	0,0%	- 46.490	- 4,5%
- € 100 per woning	0	0,0%	+ 46.490	+ 4,5%

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	2022	2021
	x €1.000	x €1.000
Boekwaarde per 1 januari		
Aanschaffingswaarde per 1 januari	9.753	10.075
Cumulatieve waardeveranderingen	25.197	23.319
Stand per 1 januari	34.950	33.394
Mutaties		
Waardeveranderingen a.g.v. terugkoop/afkoop	-2.027	-1.419
Waardeveranderingen a.g.v. leegwaardestijging/-daling	3.194	2.975
Totaal mutaties	1.167	1.556
Boekwaarde per 31 december		
Aanschaffingswaarde	25.998	9.753
Cumulatieve waardeveranderingen	10.119	25.197
	36.117	34.950

In de post Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden zijn in totaal 236 (2021: 249) verhuureenheden opgenomen. Deze zijn allemaal verkocht met een terugkoopplicht. Gebruik wordt gemaakt van contractvormen die de goedkeuring van de Minister hebben. De contracten zijn gebaseerd op het "Koopgarant" principe waarbij sprake is van verleende kortingen op de marktwaarde tussen 20% en 25%.

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

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Boekwaarde per 1 januari		
Aanschaffingswaarde per 1 januari	1.846	5.096
Cumulatieve waardeveranderingen	-174	-1.804
Stand per 1 januari	1.672	3.292
Mutaties		
Overheveling naar voorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen	753	0
(Des)investeringen	12.422	13.300
Grond vanuit voorraad	840	920
Waardeveranderingen	-3.690	766
Overboeking naar DAEB-vastgoed in exploitatie	-5.107	-16.606
Totaal mutaties	5.218	-1.620
Boekwaarde per 31 december		
Aanschaffingswaarde	9.914	1.846
Cumulatieve waardeveranderingen	-3.024	-174
	6.890	1.672

De overboekingen naar vastgoed in exploitatie betreffen 27 woningen verdeeld over 3 projecten.

2. Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	
	2022	2021
	x €1.000	x €1.000
Boekwaarde per 1 januari		
Aanschaffingswaarde per 1 januari	11.098	10.409
Cumulatieve afschrijvingen	-5.354	-4.497
Stand per 1 januari	5.744	5.912
Mutaties		
Investerings	552	707
Desinvesteringen	-15	-18
Afschrijvingen	-706	-857
Totaal mutaties	-169	-168
Boekwaarde per 31 december		
Aanschaffingswaarde	11.351	11.098
Cumulatieve afschrijvingen	-5.776	-5.354
	5.575	5.744

Specificatie onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie:

2022 x € 1.000	Bedrijfs gebouwen	Overige roerende zaken	Totaal
Boekwaarde 1 januari			
Aanschafwaarde	7.919	3.179	11.098
Cumulatieve afschrijvingen	-3.274	-2.080	-5.354
Stand per 1 januari	4.645	1.099	5.744
Mutaties:			
Investerings	1	551	552
Desinvesteringen		-15	-15
Afschrijvingen	-361	-345	-706
Totaal	-360	191	-169
Boekwaarde 31 december			
Aanschafwaarde	7.920	3.431	11.351
Cumulatieve afschrijvingen	-3.635	-2.141	-5.776
Stand per 31 december	4.285	1.290	5.575

3. Financiële vaste activa

	31-12-2022	31-12-2021
	x €1.000	x €1.000
Latente belastingvorderingen		
Latente belastingvorderingen	9.381	12.223

De latente belastingvorderingen hebben betrekking op het fiscaal waardeverschil met betrekking tot de verliesverrekening en het afschrijvingspotentieel. De latente belastingvorderingen zijn gewaardeerd tegen contante waarde, rekening houdend met een netto-rente (na aftrek van 25,8% vennootschapsbelasting) van 2,15% (2021: 2,27%). De VPB tarieven bedragen voor 2023 en volgende jaren 25,8%. Van de latente belastingvordering is € 2.891 duizend als korter dan 12 maanden aan te merken, het restant ad € 6.490 duizend is als langer dan 12 maanden aan te merken.

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

Niet aftrekbare rente

Algemeen

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

Latente belastingvordering nog te verrekenen rente.

De niet aftrekbare rente in 2022 (€ 12.487.490), afgezet tegen de aftrekmogelijkheden in de komende jaren volgens de fiscale meerjarenbegroting, laat zien dat er geen mogelijkheden zijn om deze rente in de komende jaren te verrekenen. Derhalve neemt Stichting Welbions hiervoor geen latente belastingvordering op. De niet aftrekbare rente "verdamp" niet en is oneindig in de toekomst verrekenbaar, al lijkt het erop dat dit voor Stichting Welbions in de toekomst geen voordeel gaat opleveren.

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	
	2022	2021	2022	2021
	x €1.000	x €1.000	x €1.000	x €1.000
Latente belastingvorderingen (contant):				
Compensabele verliezen	6.809	8.521	1.712	3.285
Afschrijvingspotentieel	2.572	2.751	179	4.361
Vestialening	0	951	951	-951
	<u>9.381</u>	<u>12.223</u>	<u>2.842</u>	<u>6.695</u>

De latenties uit hoofde van tijdelijke verschillen, zijn gebaseerd op de volgende nominale waarderingsverschillen ultimo 2022:

Latente belastingvorderingen (nominaal)	X €1.000
Compensabele verliezen	7.099
Afschrijvingspotentieel	3.628
Totaal	10.727

Fiscaal verrekenbare verliezen:

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

Fiscaal verrekenbare verliezen in duizenden (contant):

2023	2.777
2024	1.847
2025	1.896
2026	289
Totaal	6.809

Afschrijvingspotentieel:

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

Leningenruil Vestia:

De fiscale verwerking is overeenkomstig de fiscale vaststellingsovereenkomst (Overeenkomst tot het aangaan van individuele corporatie leningen, getekend op 26 november 2021).

Daardoor wijkt de fiscale verwerking nog op één punt af van de verwerking in de jaarrekening, namelijk de verwerking van de volkshuisvestelijke bijdrage van 50% over 2021 en 50% over 2022.

VLOTTENDE ACTIVA

4. Voorraden

	31-12-2022	31-12-2021
	x €1.000	x €1.000
Vastgoed bestemd voor de verkoop		
Woningen	499	483
Grondposities	2.610	3.972
	<u>3.109</u>	<u>4.455</u>
	2022	2021
	x €1.000	x €1.000

Woningen

Stand per 1 januari	483	613
Reguliere doorverkoop	-1.431	-1.678
Terugkoop	1.447	1.548
Stand per 31 december	<u>499</u>	<u>483</u>

Ultimo 2022 bestond de voorraad uit 3 (2021: 3) teruggekochte woningen verkocht onder voorwaarden.

Grondposities

Stand per 1 januari	3.972	6.323
Verkoop grond	-517	-2.763
Hertaxatie	50	1.071
Naar projecten in ontwikkeling	-895	-659
Stand per 31 december	<u>2.610</u>	<u>3.972</u>

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

	31-12-2022	31-12-2021
	x €1.000	x €1.000
Vastgoed i.o. bestemd voor de verkoop		
Vastgoed i.o. bestemd voor de verkoop	197	0
	<u>197</u>	<u>0</u>

Van het onderhanden werk op balansdatum bedragen de verantwoorde kosten € 197 duizend. Het onderhanden werk heeft betrekking op de ontwikkeling van 8 koopwoningen in het project Bloemenbuurt.

Overige voorraden

Magazijnvoorraden	<u>219</u>	<u>476</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.

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

	31-12-2022	31-12-2021
	x €1.000	x €1.000
Huurdebiteuren		
Huurdebiteuren	914	914
Voorziening wegens oninbaarheid	-204	-179
	<u>710</u>	<u>735</u>

Overheid

Overheid	<u>215</u>	<u>2.733</u>
----------	------------	--------------

De vorderingen op de overheid betreffen subsidies Rijksdienst Ondernemend Nederland van € 115 duizend (2021: € 2.633 duizend) en subsidies Provincie Overijssel van € 100 duizend (2021: € 100 duizend).

Overige vorderingen

Overige vorderingen	54	78
Vertrokken huurders	<u>153</u>	<u>140</u>
	<u>207</u>	<u>218</u>

In de overige vorderingen is geen voorziening wegens oninbaarheid opgenomen (2021: geen voorziening).

In de vorderingen op vertrokken huurders is een voorziening wegens oninbaarheid opgenomen van € 452 duizend (2021: € 598 duizend).

Overlopende activa

Te verrekenen servicekosten	476	66
Vooruit betaald	603	880
Overige vorderingen	<u>42</u>	<u>6</u>
	<u>1.121</u>	<u>952</u>

6. Liquide middelen

ING Rekening-courant	9.316	6.781
Zakelijke spaarrekeningen	133	3.387
Overige bankrekeningen	480	1.409
Kas	<u>0</u>	<u>2</u>
	<u>9.929</u>	<u>11.579</u>

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

PASSIVA

7. Eigen vermogen

Herwaarderingsreserve

	2022	2021
	x €1.000	x €1.000
Stand per 1 januari	1.087.529	852.194
Dotatie/onttrekking	-50.287	235.335
Stand per 31 december	<u>1.037.242</u>	<u>1.087.529</u>

Overige reserves

Stand per 1 januari	162.073	292.336
Resultaatbestemming voorgaand boekjaar	270.558	105.073
Mutatie herwaarderingsreserve	50.287	-235.336
Stand per 31 december	<u>482.918</u>	<u>162.073</u>

Resultaat na belastingen van het boekjaar

Stand per 1 januari	270.558	105.073
Verdeeld resultaat voorgaand boekjaar	-270.558	-105.073
Onverdeeld resultaat boekjaar	-20.724	270.558
Stand per 31 december	<u>-20.724</u>	<u>270.558</u>

Herwaarderingsreserve

In de herwaarderingsreserve zijn de ongerealiseerde waardevermeerderingen van de onroerende zaken in exploitatie opgenomen. Er is sprake van een ongerealiseerde waardevermeerdering indien de marktwaarde van een waarderingscomplex op balansdatum hoger is dan de boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering. Voor de presentatiewijziging in de de herwaarderingsreserve VOV welke onderdeel is van de herwaarderingsreserve wordt verwezen naar de toelichting op de presentatiewijzigingen op bladzijde 86.

Resultaatbestemming boekjaar

Het negatieve resultaat over 2022 bedraagt € 20.724 duizend. Het resultaat na belastingen over 2022 is opgenomen in de post resultaat na belastingen van het boekjaar van het eigen vermogen. Aan de Raad van Commissarissen wordt voorgesteld om het resultaat in 2023 ten laste van de overige reserves te brengen.

8. Voorzieningen

De voorzieningen hebben overwegend een kortlopend karakter.

Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen

	2022	2021
	x €1.000	x €1.000
Onrendabele investeringen en herstructureringen		
Stand per 1 januari	6.436	7.428
Dotatie	8.954	6.436
Onttrekking	-6.436	-7.428
Stand per 31 december	8.954	6.436

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

	31-12-2022	31-12-2021
	x €1.000	x €1.000
Overige voorzieningen		
Voorziening jubilea personeel	132	132
Voorziening nazorg nieuwbouwprojecten	105	124
	237	256

	2022	2021
	x €1.000	x €1.000
Voorziening jubilea personeel		
Stand per 1 januari	132	148
Dotatie	35	84
Onttrekking	-35	-100
Stand per 31 december	132	132

Voorziening nazorg nieuwbouwprojecten

	2022	2021
	x €1.000	x €1.000
Stand per 1 januari	124	100
Dotatie	0	24
Onttrekking	-19	0
Stand per 31 december	105	124

9. Langlopende leningen

	31-12-2022	Waarvan langer dan vijf jaar	31-12-2021	Waarvan langer dan vijf jaar
	x €1.000	x €1.000	x €1.000	x €1.000
Langlopende schulden langer dan 1 jaar				
Schulden aan overheid	258.838	219.254	270.199	220.615
Schulden aan banken (inclusief agio Vestialening)	250.910	212.265	233.227	182.249
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	33.457	0	33.050	0
Overige schulden	93	0	78	0
	<u>543.298</u>	<u>431.519</u>	<u>536.554</u>	<u>402.864</u>

	31-12-2022	Aflossings- verplichting 2023	Resterende looptijd > 1 jaar en <= 5 jaar	Resterende looptijd > 5 jaar
	x €1.000	x €1.000	x €1.000	x €1.000
Looptijd van langlopende schulden				
Schulden aan overheid	270.199	11.361	39.584	219.254
Schulden aan banken (inclusief agio Vestialening)	264.227	13.317	38.645	212.265
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	33.457	0	33.457	0
Overige schulden	93	0	0	0
	<u>567.976</u>	<u>24.678</u>	<u>111.686</u>	<u>431.519</u>

De aflossingsverplichting en de vrijval agio Vestialening komend boekjaar zijn opgenomen onder de kortlopende schulden.

De schulden aan overheid en de schulden aan banken bedragen € 534.426 duizend. Deze bestaan uit een nominaal deel van € 527.059 duizend en een opgenomen agio Vestialening van € 7.367 duizend.

De marktwaarde van de schulden aan overheid en de schulden aan banken - nominaal € 527.059 duizend - bedraagt € 535.913 duizend (2021: nominaal € 519.451 duizend; marktwaarde € 710.448 duizend). De marktwaarde per 31-12-2022 is gebaseerd op de in de sector gehanteerde basisrentecurves voor de verantwoordingsinformatie per ultimo 2022.

De rente op de leningen is vast.

De gemiddeld gewogen rente bedraagt 2,90% (2021: 3,02%)

De gemiddeld gewogen looptijd bedraagt 18,87 jaar (2021: 18,63 jaar).

De overige schulden betreffen de ontvangen waarborgsommen.

	31-12-2022	31-12-2021
	x €1.000	x €1.000
Schulden aan overheid		
Schulden aan overheid	258.838	270.199
	2022	2021
	x €1.000	x €1.000
Schulden aan overheid		
Stand per 1 januari	286.560	308.922
Aflossing	-16.361	-22.362
Stand per 31 december	270.199	286.560
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-11.361	-16.361
Langlopend deel per 31 december	258.838	270.199

De aflossingsverplichting komend boekjaar is opgenomen onder de kortlopende schulden.

De marktwaarde van de schulden aan overheid - nominaal € 270.199 duizend - bedraagt € 319.953 duizend (2021: nominaal € 286.560 duizend; marktwaarde € 462.687 duizend).

De marktwaarde per 31-12-2022 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 4,02% (2021: 4,03%)

De gemiddeld gewogen looptijd bedraagt 20,69 jaar (2021: 20,55 jaar).

Basisrenteleningen:

Ultimo 2022 heeft Stichting Welbions 8 basisrenteleningen in portefeuille voor een bedrag van € 69 miljoen. Op deze leningen wordt een vaste basisrente betaald. De rentespread die op deze leningen wordt betaald wordt periodiek herzien. Als op het moment van credit spread herziening geen akkoord met de bank wordt bereikt over de hoogte ervan is de lening opeisbaar en dient er een break cost te worden betaald gelijk aan de netto contante waarde van het verschil tussen de dan geldende marktrente en de in de lening overeengekomen basisrente.

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

	31-12-2022	31-12-2021
	x €1.000	x €1.000
Schulden aan banken (inclusief agio Vestialening)		
Schulden aan banken (inclusief agio Vestialening)	250.910	233.227
	2022	2021
	x €1.000	x €1.000
Schulden aan banken (inclusief agio Vestialening)		
Stand per 1 januari	240.427	211.333
Opgenomen gelden	31.000	31.850
Opgenomen agio Vestialening	0	7.536
Vrijval agio Vestialening	-169	0
Aflossing	-7.031	-10.292
Stand per 31 december	264.227	240.427
Aflossingsverplichting en vrijval komend boekjaar	-13.317	-7.200
Langlopend deel per 31 december	250.910	233.227

De aflossingsverplichting en de vrijval agio Vestialening komend boekjaar zijn opgenomen onder de kortlopende schulden.

De schulden aan banken bedragen € 264.227 duizend. Deze bestaan uit een nominaal deel van € 256.860 duizend en een opgenomen agio Vestialening van € 7.367 duizend.

De marktwaarde van de schulden aan banken - nominaal € 256.860 duizend - bedraagt € 215.960 duizend (2021: nominaal € 232.891 duizend; marktwaarde € 247.761 duizend).

De marktwaarde per 31-12-2022 is gebaseerd op de in de sector gehanteerde basisrentecurves voor de verantwoordingsinformatie per ultimo verslagjaar.

De rente op de leningen is vast.

De gemiddeld gewogen rente bedraagt 1,72% (2021: 1,78%).

De gemiddeld gewogen looptijd bedraagt 16,95 jaar (2021: 16,26).

Agio Vestialening:

Het opgenomen agio Vestialening valt vrij in 40 jaar (2022 tot en met 2061) - volgens het vastgestelde vrijvalschema - ten gunste van de overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten.

De vrijval komend boekjaar bedraagt € 170 duizend en is opgenomen onder de kortlopende schulden.

	31-12-2022	31-12-2021
	x €1.000	x €1.000
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	33.457	33.050

Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	2022	2021
	x €1.000	x €1.000
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	27.531	28.726
Cumulatieve waardeveranderingen	5.519	3.502
Stand per 1 januari	33.050	32.228
Waardeveranderingen agv terugkoop/afkoop	-1.930	-1.356
Waardeveranderingen agv leegwaardestijging/-daling	2.337	2.178
Stand per 31 december	33.457	33.050
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	25.998	27.531
Cumulatieve waardeveranderingen	7.459	5.519
Stand per 31 december	33.457	33.050

De post Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden bestaat uit 236 (2021: 249) woningen. Deze zijn verkocht met een terugkoopplicht.

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

De contracten zijn gebaseerd op het "Koopgarant" principe waarbij sprake is van verleende kortingen op de marktwaarde tussen 20% en 25%.

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

	31-12-2022	31-12-2021
	x €1.000	x €1.000
Overige schulden		
Waarborgsommen	93	78

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 2022 € 277 miljoen. Hiervoor is een hypotheekstelling vereist van € 553 miljoen. Ultimo 2022 bedraagt de WOZ-waarde van de in hypotheek gegeven woningen € 551 miljoen (WOZ 2022: peildatum 01-01-2021). Jaarlijks wordt de hypotheekstelling geactualiseerd.

Convenanten langlopende schulden

Ten aanzien van de langlopende schulden zijn geen convenanten van toepassing.

10. Kortlopende schulden

De reële waarde van de schulden benadert de boekwaarde, gegeven het kortlopende karakter ervan. Alle schulden hebben naar verwachting een looptijd korter dan 1 jaar.

	31-12-2022	31-12-2021
	x €1.000	x €1.000
Aflossingsverplichtingen langlopende schulden		
Schulden aan overheid	11.361	16.361
Schulden aan banken (inclusief agio Vestialening)	13.317	7.200
	<u>24.678</u>	<u>23.561</u>
Schulden aan leveranciers en handelskredieten		
Crediteuren	<u>7.895</u>	<u>6.556</u>

	31-12-2022	31-12-2021
	x €1.000	x €1.000
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen		
Vennootschapsbelasting	1.044	0
Omzetbelasting	4.705	4.053
Loonheffing en premies sociale verzekeringen	415	379
Pensioenen	131	120
	<u>6.295</u>	<u>4.552</u>

Overlopende passiva

Nog niet vervallen rente	7.246	7.484
Vooruitontvangen huren en vergoedingen	1.125	1.388
Vakantiegeld, vakantiedagen en overige personele regelingen	499	564
Nog te betalen bedragen	1.948	2.099
	<u>10.818</u>	<u>11.535</u>

6 FINANCIËLE INSTRUMENTEN

Algemeen

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

Doelstellingen en beleid inzake beheer financiële risico's

Stichting Welbions heeft geen financiële derivaten.

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

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

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

Kredietrisico

Dit betreft het risico dat huurders, overheidsinstellingen, financiële instellingen, etc. 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.

Voor Stichting Welbions is het risico inzake huurdebiteuren relatief hoog. Hiervoor zijn in 2022 en 2021 voorzieningen getroffen. De voorzieningen zijn opgenomen en toegelicht onder de vorderingen op huurdebiteuren en vertrokken huurders.

Liquiditeitsrisico

Dit betreft het risico dat Stichting Welbions over onvoldoende middelen beschikt om aan haar directe verplichtingen te kunnen voldoen.

Om te waarborgen dat Stichting Welbions aan haar verplichtingen kan voldoen is - naast het aantrekken van langlopende leningen - een rekening-courantkredietfaciliteit beschikbaar voor een bedrag van € 5 miljoen (2021: € 5 miljoen).

Het risico dat toekomstige kasstromen verbonden aan een monetair financieel instrument in omvang fluctueren is minimaal, aangezien de langlopende schulden vastrentend zijn en er tevens geen sprake is van convenanten in de langlopende leningencontracten.

Valutarisico

Stichting Welbions loopt geen valutarisico. Stichting Welbions is alleen werkzaam in Nederland waardoor alle inkomende en uitgaande kasstromen in euro's zijn. Er zijn geen inkopen in landen buiten de eurozone.

Renterisico (prijs- en kasstroomrisico's)

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

Renteprijsrisico's leningen overheid en banken

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

2022	Renteklasse (vastrentende leningen)						Totaal
	Tot 3%	3%-4%	4%-5%	5%-6%	6%-7%	>7%	
Restant looptijd (bedragen x € 1.000)							
1-5 jaar	24.695	27.000	29.931	10.111	0	0	91.737
6-10 jaar	65.920	0	10.000	0	0	0	75.920
11-15 jaar	24.222	7.000	16.000	0	0	14.975	62.197
16-20 jaar	34.344	0	35.000	0	0	0	69.344
> 20 jaar	91.011	69.000	67.850	0	0	0	227.861
Totaal	240.192	103.000	158.781	10.111	0	14.975	527.059

De gemiddeld gewogen rentevoet van de leningen overheid en banken bedraagt 2,90%.

De gemiddeld gewogen looptijd van de leningen overheid en banken bedraagt 18,87 jaar.

Kasstroomrisico's leningen overheid en banken

Onderstaande vervalkalender van de leningenportefeuille geeft inzicht in de jaarlijkse bedragen betreffende de contractueel bepaalde kasstromen uit hoofde van de aflossingen, de rente aanpassingen en de spreadherzieningen van de basisrenteleningen.

Kasstroomrisico's (bedragen x € 1.000)	Aflossingen	Rente aanpassingen	Spread herzieningen
2023	24.678	14.654	8.000
2024	26.047	0	32.000
2025	11.820	0	10.000
2026	30.830	2.372	7.000
2027	8.841	898	12.000

Reële waarde

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

De reële waarde van de in de balans opgenomen langlopende leningen van Stichting Welbions is als volgt:

	Boekwaarde		Reële waarde	
	2022	2021	2022	2021
In de balans opgenomen	x €1.000	x €1.000	x €1.000	x €1.000
Financiële passiva:				
Langlopende schulden	527.059	519.451	535.913	710.448

Langlopende leningen

De reële waarde van de langlopende leningen is berekend aan de hand van de contante waarde van de toekomstige kasstromen van rente en aflossingen tegen de in de sector gehanteerde basisrentecurves voor de verantwoordingsinformatie per ultimo 2022.

7 NIET IN DE BALANS OPGENOMEN ACTIVA EN VERPLICHTINGEN

Voorwaardelijke verplichtingen

WSW obligolening (gecommitteerd obligo)

Stichting Welbions heeft ultimo 2022 € 5.879 duizend (2021: € 5.307 duizend) aan obligolening aangetrokken bij de B.N.G. Ultimo 2022 heeft W.S.W. geen bedrag op de lening getrokken noch heeft storting van liquide middelen aan W.S.W. plaatsgevonden.

Wanneer het jaarlijks obligo - obligoheffing verantwoord onder de overige organisatiekosten - onvoldoende is om het risicovermogen aan te vullen, doet W.S.W. een beroep op het gecommitteerd obligo. Het gecommitteerd obligo stellen corporaties zeker door middel van een zogenaamde obligolening. De obligolening is een lening met een variabele hoofdsom waarop in beginsel niet getrokken wordt. Zolang er niet getrokken wordt op de obligolening, betalen corporaties over het niet opgenomen deel een bereidstellingsvergoeding aan de bank. De niet opgenomen obligolening telt niet mee in de Loan To Value, maar is wel onderdeel van de onderpandratio.

De obligolening wordt aanvullend aangetrokken bovenop de geborgde leningen. Dit valt niet binnen het actuele borgingsplafond en zal afzonderlijk worden geregistreerd. Dit betekent dat corporaties bij het aantrekken van (reguliere) financiering uitgaan van het geldende borgingsplafond. Het is van belang dat de hoofdsom van de obligolening zich ontwikkelt in lijn met de geborgde schuld per jaareinde. Bij een wijziging in de omvang van de door W.S.W. geborgde leningportefeuille wijzigt tevens de hoogte van de hoofdsom van de obligolening op basis van de overeenkomst. De overeenkomst van de obligolening zelf wijzigt niet; het bedrag hoeft alleen in een bijlage bij de overeenkomst van de obligolening jaarlijks te worden aangepast.

Niet-verwerkte activa en verplichtingen

Verkoop, aankoop, terugkoop en afkoop van woningen en bedrijfsmatig onroerend goed

Verkoop woningen:

Ultimo 2022 zijn 10 woningen verkocht waarvan de overeenkomsten nog niet notarieel gepasseerd zijn. De verkoopopbrengst bedraagt € 2.307 duizend; de boekwaarde bedraagt € 1.616 duizend.

Verkoop overige onroerende zaken:

Ultimo 2022 is geen bedrijfsmatig onroerend goed verkocht waarvan de overeenkomst nog niet notarieel gepasseerd is.

Taakoverdracht door middel van een activa/passiva transactie:

In 2022 is besloten om 33 woningen via een taakoverdracht over te nemen van woningcorporatie Ons Huis in Enschede. De waarde van de over te dragen woningen bedraagt € 5.475 duizend. De financiering vindt plaats door middel van een activa-passiva transactie.

Ultimo 2022 zijn de taakoverdracht en de activa-passiva transactie nog niet notarieel gepasseerd.

De woningen zijn onderdeel van het complex Eikenborgh in Hengelo.

Afkoop:

Ultimo 2022 zijn geen woningen (VOV) afgekocht waarvan de overeenkomst nog niet notarieel gepasseerd is.

Terugkoop:

Ultimo 2022 is 1 woning (VOV) teruggekocht waarvan de overeenkomst nog niet notarieel gepasseerd is. De terugkoopwaarde bedraagt € 164 duizend.

Meerjarige financiële verplichtingen

Operationele lease

Stichting Welbions heeft als lessee operationele leasecontracten voor auto's en printers afgesloten. De lease uitgaven in 2022 bedroegen € 338 duizend.

De toekomstige minimale leasebetalingen zijn als volgt te specificeren:

	2022	2021
	x €1.000	x €1.000
Periode <= 1 jaar	352	324
1 jaar < periode <= 5 jaar	1.021	1.296
Periode > 5 jaar	940	689
	<u>2.313</u>	<u>2.309</u>

Huurverplichtingen

Stichting Welbions huurt 200 zelfstandige woonruimtes (containerwoningen) aan de Sportlaan Driene 8 in Hengelo. De huurovereenkomst eindigt op 31-07-2032.

Periode <= 1 jaar	430	0
1 jaar < periode <= 5 jaar	4.132	0
Periode > 5 jaar	4.735	0
	<u>9.297</u>	<u>0</u>

Erfpachtverplichtingen

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

Periode <= 1 jaar	25	25
1 jaar < periode <= 5 jaar	125	125
Periode > 5 jaar	875	900
	<u>1.025</u>	<u>1.050</u>

Niet in de balans opgenomen activa

Overige verbonden partijen:

Verenigingen van Eigenaren (VvE's)

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

8 TOELICHTING OP DE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2022

	2022	2021
	x €1.000	x €1.000
11. Huuropbrengsten		
Woningen en woongebouwen	96.515	94.646
Onroerende zaken niet zijnde woningen	3.401	3.382
Te ontvangen netto huur	99.916	98.028
Huurderving woningen regulier	-841	-934
Huurderving woningen ivm verkoop	-70	-143
Huurderving woningen ivm sloop/nieuwbouw	-622	-321
Huurderving woningen ivm groot onderhoud/levensduurverlenging	-526	-580
Huurderving woningen asbest/overig	-160	-218
Huurderving wegens maatschappelijk ondernemen	-169	-221
Huurderving wegens leegstand niet-woningen	-410	-484
Huurderving wegens oninbaar	-129	-96
Totaal huurderving	-2.927	-2.997
	96.989	95.031

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

Hengelo	82.237	80.629
Borne	17.679	17.399
	99.916	98.028

Huurverhoging 2022.

In 2022 zijn de huurprijzen in de sociale sector verhoogd met 2,3%, maximaal was een huurverhoging van 2,3% toegestaan.

De huren van de vrije sectorwoningen zijn per 1 juli verhoogd met 2,3%, maximaal was een huurverhoging van 3,3% (inflatie + 1,0%) toegestaan.

12. Opbrengsten servicecontracten

Overige goederen, leveringen en diensten	2.505	2.146
Huurdersabonnementen	117	115
Energie Prestatie Vergoeding	94	94
	2.716	2.355
Vergoedingsderving	-267	-309
	2.449	2.046

13. Lasten servicecontracten

Service en stookkosten	2.516	2.768
------------------------	-------	-------

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.

	2022	2021
	x €1.000	x €1.000
14. Lasten verhuur en beheeractiviteiten		
Afsluiten huurcontracten	-1	-11
Contributie woonruimteverdeling	-341	-344
Lasten woonruimteverdeling	136	156
Bijdrage VVE en overige kosten	554	514
Toegerekende lasten verhuur en beheeractiviteiten	4.808	4.670
	<u>5.156</u>	<u>4.985</u>

Toerekening organisatiekosten

Personeelskosten	10.315	9.900
Kosten van interim en uitzendkrachten	520	612
Algemene beheer en administratiekosten (*)	1.630	1.359
Automatiseringskosten	1.986	2.265
Overige personeelslasten	607	430
Afschrijvingen MVA ten dienste van	706	862
Toe te rekenen organisatiekosten	<u>15.764</u>	<u>15.428</u>
Organisatiekosten toegerekend aan:		
- Lasten verhuur en beheeractiviteiten (*)	4.808	4.670
- Lasten onderhoudsactiviteiten	5.365	5.509
- Overige waardeveranderingen	1.677	1.419
- Lasten behorende tot nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	358	355
- Overige organisatiekosten	1.865	2.005
- Leefbaarheid	1.691	1.470
Totaal toegerekende organisatiekosten	<u>15.764</u>	<u>15.428</u>

De personeelskosten en de bedrijfslasten zijn functioneel toegerekend via een kostenverdeelstaat. De personeelskosten en fte's zijn functioneel verdeeld. Deze verdeling is de basis voor de functionele toerekening van de overige bedrijfslasten. Een deel van de overige bedrijfslasten is naar hun aard direct en als zodanig direct functioneel toegerekend.

(*) Voor vergelijkingsdoeleinden aangepast € 514 duizend van algemene beheer en administratiekosten en toegerekende lasten verhuur en beheeractiviteiten naar bijdrage VVE en overige kosten.

15. Lasten onderhoudsactiviteiten

Klachtenonderhoud	4.544	3.670
Mutatie onderhoud	3.512	3.633
Planmatig onderhoud	21.756	18.928
Contractonderhoud (cv en lift)	2.851	2.922
Toegerekende lasten onderhoudsactiviteiten	5.365	5.509
	<u>38.028</u>	<u>34.662</u>

	2022	2021
	x €1.000	x €1.000
16. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit		
Onroerende zaak belasting	3.347	3.237
Waterschapsheffingen	855	796
Overige gemeentelijke belastingen	21	16
Verhuurderheffing	7.341	10.450
Erfpacht	30	29
Verzekeringen	650	517
Verhuurderbijdrage Huurcommissie	34	33
	<u>12.278</u>	<u>15.078</u>

17. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

Verkoopopbrengst woningen	5.251	11.271
Verkoopopbrengst woningen VOV regulier doorverkocht	2.317	2.504
Verkoopopbrengst BOG, MOG, garages en parkeerplaatsen	1.925	510
Verkoopopbrengst grondposities	652	6.491
Verkoopkosten	-221	-373
	<u>9.924</u>	<u>20.403</u>

De verkoopopbrengst woningen betreft 21 verkochte woningen (2021: 56 woningen).

De verkoopopbrengst Woningen VOV betreft 13 na terugkoop regulier verkochte of afgekochte woningen (2021: 12 woningen).

18. Toegerekende organisatiekosten

Toegerekende organisatiekosten verkoop	<u>358</u>	<u>355</u>
--	------------	------------

19. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille

Boekwaarde verkochte woningen	4.092	8.805
Boekwaarde verkochte woningen VOV regulier doorverkocht	1.431	1.740
Boekwaarde verkochte BOG, MOG, garages en parkeerplaatsen	712	547
Boekwaarde verkochte grondposities	517	2.763
	<u>6.752</u>	<u>13.855</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	-14.574	-19.636
Waardeverandering nieuwbouw huur projecten	-3.686	766
Waardeverandering grondposities	-3.469	382
Waardeverandering inbreng grond nieuwbouw huur	-55	324
Waardeverandering duurzaamheidsinvesteringen	-4.506	-1.548
Waardeverandering sloop	1.107	-469
Overige waardeveranderingen	-1.678	28
Opbrengst uren vastgoedontwikkeling	214	148
Toegerekende overige waardeverandering	-1.677	-1.419
	<u>-28.324</u>	<u>-21.424</u>

	2022 x €1.000	2021 x €1.000
21. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Waardeverandering niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-1.552	13.497
Waardeverandering DAEB vastgoed in exploitatie	-11.715	267.615
	<u>-13.267</u>	<u>281.112</u>
22. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden		
Waardeveranderingen onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.166	2.975
Waardeveranderingen verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-407	-2.178
	<u>759</u>	<u>797</u>
23. Opbrengst overige activiteiten		
Overige opbrengsten	<u>25</u>	<u>-4</u>
24. Kosten overige activiteiten		
Diverse bedrijfslasten	<u>-15</u>	<u>27</u>
25. Overige organisatiekosten		
Bestuurs en toezichtskosten	114	128
Bijdrage Autoriteit woningcorporaties	69	34
Contributies en verstrekte bijdrages	221	212
Personeel en organisatie	38	41
Jaarverslaglegging, treasury en fiscaliteiten	336	416
Volkshuisvestelijke bijdrage (Agio ruillening Vestia)	0	7.536
Obligohoeffing	110	127
Toegerekende overige organisatiekosten	1.865	2.005
	<u>2.753</u>	<u>10.499</u>
26. Kosten omtrent leefbaarheid		
Leefbaarheid	581	644
Toegerekende kosten leefbaarheid	1.691	1.470
	<u>2.272</u>	<u>2.114</u>

Financiële baten en lasten

	2022	2021
	x €1.000	x €1.000
27. Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten		
Overige rentebaten	174	1

De vrijval agio Vestialening bedraagt € 169 duizend in 2022.

28. Rentelasten en soortgelijke kosten

Leningen	-15.416	-16.438
Kortlopende schulden	-23	-90
Borgstellingsvergoeding	-66	0
Geactiveerde rente	200	162
	<u>-15.305</u>	<u>-16.366</u>

Tijdens de bouw wordt rente toegerekend aan vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie. De geactiveerde rente wordt berekend tegen de gewogen gemiddelde rentevoet van de aangetrokken leningen.

29. Belastingen

	2022	2021
	x €1.000	x €1.000
Vennootschapsbelasting	-1.209	0
Mutatie actieve belastinglatenties	-2.841	-6.695
	<u>-4.050</u>	<u>-6.695</u>

Aansluiting toepasselijk en effectieve belastingtarief

Het toepasselijk (wettelijk) belastingtarief bedraagt 25,8% (2021: 25%).

Het effectieve belastingtarief, zijnde de belastinglast in de winst-en-verliesrekening uitgedrukt als percentage van het jaarresultaat voor belastingen, bedraagt 24,3% (2021: -2,4%).

Berekening belastbaar bedrag 2022

Het belastbaar bedrag voor de vennootschapsbelasting over 2022 is als volgt berekend:

	2022
	x €1.000
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	-16.674
<i>Correctie voor:</i>	
Waardeveranderingen Financiële vaste activa	407
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	38.820
Afschrijvingen	-2.780
Verkoopresultaat	-3.171
Niet aftrekbare kosten/lasten	34
Onderhoudscomponent in investeringen	-12.566
Ruillening Vestia	-3.768
Projectresultaat	-1.182
Overige tijdelijke verschillen	-825
Niet aftrekbare rente (ATAD)	12.408
	27.377
Belastbaar bedrag 2022	10.703

Overige punten

De fiscale jaarrekeningen tot en met 2020 zijn goedgekeurd en de aanslagen zijn definitief opgelegd. De fiscale jaarrekening 2021 wordt in het voorjaar van 2023 ingediend. De fiscale jaarrekening 2022 wordt in het voorjaar van 2024 ingediend.

9 OVERIGE INFORMATIE

Gebeurtenissen na balansdatum

Er zijn geen gebeurtenissen na balansdatum die nadere informatie geven over de feitelijke situatie per balansdatum dan wel gebeurtenissen die van belang zijn voor de oordeelsvorming van de gebruikers van de jaarrekening 2022.

	2022	2021
	x €1.000	x €1.000
Lonen en salarissen, sociale lasten en pensioenlasten		
Lonen en salarissen	7.949	7.707
Sociale lasten	1.339	1.227
Pensioenlasten	1.027	967
	<u>10.315</u>	<u>9.901</u>

Pensioenregeling van het bedrijfstakpensioenfonds voor de Woningcorporaties

De gehanteerde pensioenregeling van Stichting Welbions is ondergebracht bij het bedrijfstakpensioenfonds Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). De belangrijkste kenmerken van deze pensioenregeling zijn:

- Er is sprake van een middelloonregeling.
- Er is sprake van een ouderdoms- en nabestaandenpensioen.
- De pensioen(richt)leeftijd is 68 jaar.
- De regeling kent zowel een partner- en wezenpensioen, waarbij het partner- en wezenpensioen is verzekerd door middel van een opbouwregeling (uitkeringsovereenkomst). Voor het ouderdomspensioen, partnerpensioen en wezenpensioen stelt het bestuur van het pensioenfonds jaarlijks een premie vast. Deze is momenteel vastgesteld op 27% van de pensioengrondslag gecorrigeerd met de deeltijdfactor.
- Als de middelen van het pensioenfonds het toelaten, zal het bestuur van het pensioenfonds de ingegane pensioenen en de premievrije aanspraken van gewezen deelnemers aanpassen overeenkomstig de consumentenprijsindex voor alle huishoudens. Voor actieve deelnemers geldt dat het bestuur streeft naar verhoging met de loonontwikkeling van de branche Woningcorporaties. De toeslagverlening is voorwaardelijk. Er is geen recht op toeslagverlening en het is voor de langere termijn niet zeker of en in hoeverre toeslagverlening zal plaatsvinden. Het bestuur van het pensioenfonds beslist evenwel jaarlijks in hoeverre pensioenuitkeringen en pensioenaanspraken worden aangepast.

De belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomst zijn:

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

De (maand)dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2022 129,0% (ultimo 2021: 126,0%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2022 133,7% (ultimo 2021 118,8%). Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds aan de minimaal vereiste 104,2% die is voorgeschreven door De Nederlandse Bank (DNB). Er is daarom geen sprake van een dekkingstekort. De dekkingsgraad is ook hoger dan de vereiste dekkingsgraad van 127,7%. Er is daarom ook geen sprake van een reservetekort.

Het bestuur van het pensioenfonds heeft in 2022 besloten de opgebouwde aanspraken van (gewezen) deelnemers en de ingegane pensioenen per 1 januari 2023 te verhogen met een gedeeltelijke toeslag. Er was ruimte voor een gedeeltelijke toeslag omdat de beleidsdekkingsgraad per eind oktober 2022 hoger was dan 110%. Voor gewezen deelnemers en pensioengerechtigden was de ambitie van het fonds 12,40% (stijging van de prijzen in de periode van juli 2021 tot en met juli 2022) en is een toeslag verleend van 9,84%. Voor actieve deelnemers was de ambitie van het fonds 3,00% (cao-verhogingen in de sector in de periode van 31 juli 2021 tot en met 31 juli 2022) en is een toeslag verleend van 2,38%.

Personeelsleden gepresenteerd in fulltime-equivalenten (Fte's)

Ultimo 2022 had Stichting Welbions 147,5 Fte's in dienst (2021: 139,0).
Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam (2021: 0).

	2022	2021
<i>Onderverdeeld naar:</i>		
Directie en staf	15,8	14,1
Bedrijfsvoering	20,6	19,1
Klant	44,2	41,8
Wonen	38,2	38,1
Wijk	28,7	25,9
Totaal fte's	147,5	139,0

	2022	2021
	x €1.000	x €1.000

Afschrijvingen op materiële vaste activa

Materiële vaste activa	706	857
------------------------	-----	-----

Accountants honoraria

Controle jaarrekening 2022 (KPMG)	154	0
Controle jaarrekening 2021 (KPMG)	0	149
Controle jaarrekening 2020 (KPMG)	0	13
Andere controlewerkzaamheden (KPMG)	20	19
	174	181

De volgende honoraria van KPMG Accountants N.V. zijn in het boekjaar ten laste gebracht van de toegelaten instelling, haar dochtermaatschappijen en andere maatschappijen die zij consolideert, een en ander zoals bedoeld in artikel 2:382a lid 1 en 2 BW.

De in de tabel vermelde honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening 2022 (2021) hebben betrekking op de totale honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening 2022 (2021), ongeacht of de werkzaamheden al gedurende het boekjaar 2022 (2021) zijn verricht.

De in de tabel vermelde honoraria voor andere controlewerkzaamheden 2022 (2021) hebben betrekking op de totale honoraria van de assurance-opdrachten ten aanzien van naleving van specifieke wet- en regelgeving en cijfermatige verantwoording (dVi) en de controle van subsidieverantwoordingen.

10 GESCEIDEN VERANTWOORDING DAEB/ NIET-DAEB

Gescheiden balans

(voor resultaatbestemming)

	2022		2021	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	x €1.000	x €1.000	x €1.000	x €1.000
ACTIVA				
Vaste activa				
DAEB vastgoed in exploitatie	1.904.895	0	1.908.345	0
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	0	123.046	0	125.528
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	34.389	1.728	32.933	2.017
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	5.310	1.580	1.654	18
	<u>1.944.594</u>	<u>126.354</u>	<u>1.942.932</u>	<u>127.563</u>
Materiële vaste activa				
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	4.700	875	4.878	866
Financiële vaste activa				
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen	133.532	0	131.154	0
Latente belastingvorderingen	8.325	1.056	11.449	774
	<u>141.857</u>	<u>1.056</u>	<u>142.603</u>	<u>774</u>
SOM DER VASTE ACTIVA	<u>2.091.151</u>	<u>128.285</u>	<u>2.090.413</u>	<u>129.203</u>
Vlottende activa				
Voorraden				
Vastgoed bestemd voor de verkoop	1.312	1.797	483	3.972
Vastgoed i.o. bestemd voor de verkoop	0	197	0	0
Overige voorraden	219	0	476	0
	<u>1.531</u>	<u>1.994</u>	<u>959</u>	<u>3.972</u>
Vorderingen				
Huurdebiteuren	710	0	735	0
Overheid	215	0	2.733	0
Vorderingen op groepsmaatschappijen	0	4.994	0	0
Overige vorderingen	207	0	218	0
Overlopende activa	1.121	0	952	0
	<u>2.253</u>	<u>4.994</u>	<u>4.638</u>	<u>0</u>
Liquide middelen	<u>9.929</u>	<u>0</u>	<u>11.579</u>	<u>0</u>
SOM DER VLOTTENDE ACTIVA	<u>13.713</u>	<u>6.988</u>	<u>17.176</u>	<u>3.972</u>
	<u>2.104.864</u>	<u>135.273</u>	<u>2.107.589</u>	<u>133.175</u>

	2022		2021	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	x €1.000	x €1.000	x €1.000	x €1.000
PASSIVA				
Eigen vermogen				
Herwaarderingsreserve	1.037.242	15.061	1.104.474	31.433
Overige reserves	482.918	115.084	145.128	80.555
Resultaat na belastingen van het boekjaar	-20.724	3.387	270.558	19.166
	1.499.436	133.532	1.520.160	131.154
Voorzieningen				
Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructurerings	8.954	0	6.436	0
Overige voorzieningen	237	0	256	0
	9.191	0	6.692	0
Langlopende leningen				
Schulden aan overheid	258.838	0	270.199	0
Schulden aan banken (inclusief agio Vestialening)	250.910	0	233.227	0
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	31.809	1.648	31.107	1.943
Overige schulden	0	93	0	78
	541.557	1.741	534.533	2.021
Kortlopende schulden				
Schulden aan overheid	11.361	0	16.361	0
Schulden aan banken	13.317	0	7.200	0
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	7.895	0	6.556	0
Schulden aan groepsmaatschappijen	4.994	0	0	0
Belastingen en premies sociale verzekeringen	6.295	0	4.552	0
Overlopende passiva	10.818	0	11.535	0
	54.680	0	46.204	0
	2.104.864	135.273	2.107.589	133.175

Gescheiden winst-en-verliesrekening

	2022		2021	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	x €1.000	x €1.000	x €1.000	x €1.000
Huuropbrengsten	90.250	6.739	88.491	6.540
Opbrengsten servicecontracten	2.315	134	1.903	143
Lasten servicecontracten	-2.378	-138	-2.493	-275
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-4.782	-374	-4.633	-352
Lasten onderhoudsactiviteiten	-35.684	-2.344	-32.242	-2.420
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-12.008	-270	-14.782	-296
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	37.713	3.747	36.244	3.340
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	5.335	4.589	10.701	9.702
Toegerekende organisatiekosten	-337	-21	-333	-22
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-3.846	-2.906	-8.341	-5.514
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	1.152	1.662	2.027	4.166
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-27.894	-430	-20.807	-617
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-11.715	-1.552	267.615	13.497
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	753	6	776	21
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-38.856	-1.976	247.584	12.901
Opbrengst overige activiteiten	23	2	-5	1
Kosten overige activiteiten	-11	26	-20	-7
Nettoresultaat overige activiteiten	12	28	-25	-6
Overige organisatiekosten	-2.596	-157	-10.315	-184
Kosten omtrent leefbaarheid	-2.139	-133	-1.981	-133

Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	174	0	357	0
Rentelasten en soortgelijke kosten	-15.305	0	-16.366	-356
Financiële baten en lasten	-15.131	0	-16.009	-356
Resultaat voor belastingen	-19.845	3.171	257.525	19.728
Belastingen	-4.266	216	-6.133	-562
Resultaat uit deelnemingen	3.387	0	19.166	0
Resultaat na belastingen	-20.724	3.387	270.558	19.166

Gescheiden kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

	2022		2021	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	x €1.000	x €1.000	x €1.000	x €1.000
Kasstroom uit operationele activiteiten				
<i>Ontvangsten</i>				
Huurontvangsten	90.528	6.760	88.691	6.556
Vergoedingen	2.711	157	2.404	144
Overheidsontvangsten	76	0	0	0
Overige bedrijfsontvangsten	328	31	318	51
Ontvangen interest	2	0	356	0
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	93.645	6.948	91.769	6.751
<i>Uitgaven</i>				
Erfpacht	-28	-2	-27	-2
Betalingen aan werknemers	-9.975	-581	-9.617	-668
Onderhoudsuitgaven	-30.838	-2.038	-28.738	-2.221
Overige bedrijfsuitgaven	-12.602	-743	-12.215	-1.058
Betaalde interest	-15.673	0	-16.914	-356
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-168	-11	-195	0
Verhuurdersheffing	-7.341	0	-10.450	0
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-526	-37	-475	-33
Vennootschapsbelasting	-165	0	0	0
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	-77.316	-3.412	-78.631	-4.338
Kasstroom uit operationele activiteiten	16.329	3.536	13.138	2.413
transporteren	16.329	3.536	13.138	2.413

	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	x €1.000	x €1.000	x €1.000	x €1.000
Transport	16.329	3.536	13.138	2.413
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten				
<i>MVA ingaande kasstroom</i>				
Verkoopontvangsten bestaande huur	5.206	4.073	10.833	3.235
Verkoopontvangsten grond	0	652	0	6.184
<i>Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa</i>	5.206	4.725	10.833	9.419
<i>MVA Uitgaande kasstroom</i>				
Nieuwbouw huur	-10.620	-1.452	-8.939	-1.843
Verbeteruitgaven	-22.620	-82	-18.980	0
Aankoop	-2.278	0	0	0
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden	0	-197	0	0
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-1.192	0	-1.803	0
Sloopuitgaven	0	-76	0	-633
Investerings overig	-537	0	-861	0
<i>Verwerving van materiële vaste activa</i>	-37.247	-1.807	-30.583	-2.476
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i>	-32.041	2.918	-19.750	6.943
<i>FVA</i>				
Ontvangsten verbindingen	6.454	0	9.356	0
Uitgaven verbindingen	0	-6.454	0	-9.356
<i>Saldo in-en uitgaande kasstromen financiële vaste activa</i>	6.454	-6.454	9.356	-9.356
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	-25.587	-3.536	-10.394	-2.413

Kasstroom uit financieringsactiviteiten

	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	x €1.000	x €1.000	x €1.000	x €1.000
<i>Ingaand</i>				
Nieuwe te borgen leningen	31.000	0	31.850	0
<i>Uitgaand</i>				
Aflossing geborgde leningen	-6.547	0	-9.870	0
Aflossing ongeborgde leningen	-16.845	0	-22.784	0
<i>Tussentelling uitgaande kasstromen</i>	-23.392	0	-32.654	0
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	7.608	0	-804	0
Toename (afname) van geldmiddelen	-1.650	0	1.940	0
Geldmiddelen				
Geldmiddelen aan het begin van de periode	11.579	0	9.639	0
Geldmiddelen aan het eind van de periode	9.929	0	11.579	0
	-1.650	0	1.940	0

WNT-VERANTWOORDING 2022 STICHTING WELBIONS

Voor dit hoofdstuk geldt: bedragen x €1,--

Per 1 januari 2013 is de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) ingegaan. Deze verantwoording is opgesteld op basis van de volgende op Stichting Welbions van toepassing zijnde regelgeving: Het WNT-maximum voor de woningcorporaties, klasse G.

1. Bezoldiging topfunctionarissen

1a. Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking en leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13e maand van de functieervulling

Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking en leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13e maand van de functieervulling inclusief degenen die op grond van hun voormalige functie nog 4 jaar als topfunctionaris worden aangemerkt

Gegevens 2022

Bedragen x € 1

H.D. Eppinga D. Markvoort

Functiegegevens

Aanvang en einde functievervulling in 2022

Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)

Dienstbetrekking?

Directeur/
bestuurder
1/1 - 31/12
1,0
ja

Directeur/
bestuurder
1/1 - 31/12
0,96
ja

Bezoldiging

Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen

Beloningen betaalbaar op termijn

170.406

18.919

162.768

18.875

Subtotaal

189.325

181.643

Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum

203.000

194.880

-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag

-

-

Bezoldiging

189.325

181.643

Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan

Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling

n.v.t.

n.v.t.

n.v.t.

n.v.t.

Gegevens 2021

Functiegegevens

Aanvang en einde functievervulling in 2021

Omvang dienstverband 2021 (in fte)

Dienstbetrekking?

Directeur/
bestuurder
1/1 - 31/12
1,0
ja

Directeur/
bestuurder
1/1 - 31/12
1,0
ja

Bezoldiging

Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen

Beloningen betaalbaar op termijn

159.762

18.271

160.863

18.250

Subtotaal

178.033

179.113

Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum

197.000

197.000

Bezoldiging

178.033

179.113

1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2022

Bedragen x € 1	J.H. van der Vegt	A.A.M. Blankenstein -Bouwmeesters	K.I.A. Fehse
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2022	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	19.000	14.550	14.550
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	30.450	20.300	20.300
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	-	-	-
Het bedrag van de overschrijding en reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

Gegevens 2021

Bedragen x € 1

Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2021	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/8 - 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	17.750	13.600	5.667
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	29.550	19.700	8.258

Gegevens 2022

Bedragen x € 1	R.J.M. Monninkhoff	P.L. Smoorenburg	K.I.M. Snieders
Functiegegevens	Lid	Vice-voorzitter	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2022	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	14.550	14.550	14.550
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	20.300	20.300	20.300
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	-	-	-
Het bedrag van de overschrijding en reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

Gegevens 2021

Bedragen x € 1			
Functiegegevens	Lid	Vice-voorzitter	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2021	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	13.600	13.600	13.600
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	19.700	19.700	19.700

3. Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met dienstbetrekking die in 2022 een bezoldiging boven het individuele WNT-maximum hebben ontvangen. Er zijn in 2022 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, 11 mei 2023

Directie voor opstellen

H.D. Eppinga (Voorzitter)

D. Markvoort

Raad van Commissarissen voor vaststellen

J.H. van der Vegt (Voorzitter)

A.A.M. Blankenstein-Bouwmeesters

K.I.A. Fehse

R.J.M. Monninkhoff

K.I.M. Snieders

A. Taouil

OVERIGE GEGEVENS

OVERIGE GEGEVENS

1 Statutaire regeling winstbestemming

In de statuten is geen artikel opgenomen inzake de resultaatbestemming. De toegelaten instelling stelt zich ten doel uitsluitend op het gebied van de volkshuisvesting werkzaam te zijn.

2 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de van commissarissen van Stichting Welbions

Verklaring over de in de jaarverslag opgenomen jaarrekening 2022

Ons oordeel

Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en samenstelling van het vermogen van Stichting Welbions per 31 december 2022 en van het resultaat over 2022, in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

Wat we gecontroleerd hebben

Wij hebben de jaarrekening 2022 van Stichting Welbions (de toegelaten instelling) te Hengelo gecontroleerd.

De jaarrekening bestaat uit:

- 1 de balans per 31 december 2022;
- 2 de winst-en-verliesrekening over 2022; en
- 3 de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en overige toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en de Regeling Controleprotocol WNT 2022 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

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

Wij hebben onze controlewerkzaamheden bepaald in het kader van de controle van de jaarrekening als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover. De informatie en onze bevindingen ten aanzien van continuïteit, fraude en niet naleven van wet- en regelgeving en de kernpunten van onze controle moeten in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen of conclusies.

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

Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

Samenvatting

Materialiteit

- Materialiteit voor de jaarrekening als geheel bedraagt EUR 20 miljoen.
- 1% van de totale activa

Risico's gerelateerd aan Fraude & Noclar en Continuïteit

- Risico's gerelateerd aan fraude en niet naleven wet- en regelgeving (Noclar): veronderstelde risico van doorbreken interne beheersing door het management en het risico op niet-zakelijke totstandkoming van vastgoed-gerelateerde inkopen geïdentificeerd.
- Risico's gerelateerd aan continuïteit: geen continuïteitsrisico's geïdentificeerd.

Kernpunten

- Waardering vastgoedbeleggingen in exploitatie.
- Bepaling en toelichting beleidswaarde vastgoed in exploitatie.
- Zakelijke totstandkoming van vastgoed-gerelateerde inkopen.

Oordeel

Goedkeurend

Materialiteit

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hebben wij de materialiteit voor de jaarrekening als geheel bepaald op EUR 20 miljoen (2021: EUR 18 miljoen). Voor de bepaling van de materialiteit wordt uitgegaan van de totale activa (0,95%). Wij beschouwen de totale activa als de meest geschikte benchmark, omdat wij verwachten dat de gebruikers van de jaarrekening van de toegelaten instelling zich primair richten op de waarde van het vastgoed in exploitatie en de veranderingen hiervan.

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hanteren wij voor de in de jaarrekening verantwoorde operationele transactiestromen (operationele opbrengsten en kosten) alsmede de investeringen en desinvesteringen in het vastgoed een lager materialiteitsniveau dan voor de jaarrekening als geheel. Dit lagere materialiteitsniveau is vastgesteld op EUR 1,9 miljoen (2021: EUR 1,9 miljoen). Voor de bepaling van de materialiteit voor deze transactiestromen wordt uitgegaan van het totaal van de huuropbrengsten en opbrengsten servicecontracten (2%).

Voor de controle van de in de jaarrekening opgenomen WNT-informatie zijn de materialiteitsvoorschriften gehanteerd zoals vastgelegd in de Regeling Controleprotocol WNT 2022.

Wij houden ook rekening met afwijkingen en/of mogelijke afwijkingen die naar onze mening voor de gebruikers van de jaarrekening om kwalitatieve redenen materieel zijn.

Wij hebben met de raad van commissarissen afgesproken dat wij tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven de EUR 1,0 miljoen rapporteren aan hen alsmede kleinere afwijkingen, waaronder afwijkingen met betrekking tot de operationele transactiestromen (operationele opbrengsten en kosten) alsmede de investeringen en desinvesteringen in het vastgoed boven de EUR 95.000, en afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve redenen relevant zijn.

Controleaanpak risico van fraude en het niet naleven van wet- en regelgeving

In paragraaf 7.2 van het bestuursverslag beschrijft het bestuur de procedures ten aanzien van de risico's op fraude en niet-naleven van wet- en regelgeving.

In het kader van onze controle hebben wij inzicht verkregen in de toegelaten instelling en de bedrijfsomgeving en hebben wij de opzet en de implementatie beoordeeld van het risicomanagement van de toegelaten instelling met betrekking tot fraude en niet-naleving van wet- en regelgeving. Onze werkzaamheden omvatten onder andere het evalueren van de integriteitscode, de klokkenluidersregeling, de risicokaart, de rapportage klachtenmanagement en de procedures van de toegelaten instelling om aanwijzingen van mogelijke fraude en niet-naleven van wet- en regelgeving te onderzoeken. Bovendien hebben wij inlichtingen ter zake ingewonnen bij het bestuur, de raad van commissarissen en bij andere relevante functies, zoals de concern controller en de manager bedrijfsvoering. Wij hebben onder meer de volgende controlewerkzaamheden uitgevoerd:

- evaluatie van nevenfuncties van het bestuur en raad van commissarissen, met speciale aandacht voor procedures en governance met betrekking tot mogelijke belangenconflicten; en
- evalueren van correspondentie met regelgevende en toezichthoudende instanties waaronder de Autoriteit woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

Daarnaast hebben wij werkzaamheden uitgevoerd om inzicht te verkrijgen in de wet- en regelgeving die op de toegelaten instelling van toepassing is en hebben de volgende rechtsgebieden geïdentificeerd die de meest waarschijnlijke oorzaak zouden kunnen zijn voor een materieel effect op de jaarrekening:

- Woningwet.
- Algemene verordening gegevensbescherming (AVG).
- Wet- en regelgeving ter bestrijding van omkoping en corruptie.

Wij hebben de risicofactoren voor fraude en niet-naleven van wet- en regelgeving geëvalueerd om na te gaan of deze factoren duiden op een risico op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening.

Wij beoordelen het veronderstelde frauderisico met betrekking tot de omzetverantwoording (huuropbrengsten en verkoopopbrengsten bestaand bezit) als niet relevant in verband met het sterk geprotocolleerd zijn van de huurprijsbepaling en de verkoopprijsbepaling. Voorts is de gemiddelde omvang van de huursom relatief laag en hebben de huuropbrengsten een periodiek en voorspelbaar karakter.

In overeenstemming met het bovenstaande en met de Nederlandse controlestandaarden hebben wij de volgende risico's geïdentificeerd ten aanzien van fraude en niet-naleving van wet- en regelgeving die relevant zijn voor onze controle, inclusief de relevante veronderstelde risico's vastgelegd in de Nederlandse controlestandaarden, en hebben hierop als volgt ingespeeld:

Doorbreken van interne beheersing door het management (een verondersteld risico)

Risico

- Het management is in een unieke positie om fraude te plegen door de mogelijkheid het proces van financiële verslaggeving en resultaten te manipuleren door middel van het doorbreken van de interne beheersing die anderszins effectief lijkt te werken.

Controleaanpak

- Wij hebben de opzet en de implementatie geëvalueerd van interne beheersingsmaatregelen die relevant zijn voor het mitigeren van de risico's op fraude en niet-naleven van wet- en regelgeving, zoals het identificeren van werkzaamheden met betrekking tot journaalposten en de schattingen die ten grondslag liggen aan de 'Waardering vastgoedbeleggingen in exploitatie' en 'Bepaling en toelichting beleidswaarde vastgoed in exploitatie'.

- Wij hebben een data-analyse uitgevoerd op journaalposten met een hoger risico gerelateerd aan het onderscheid tussen investeren en onderhoud. Waar we onverwachte journaalposten of andere risico's identificeerden via onze data-analyse, hebben we aanvullende controlewerkzaamheden uitgevoerd om op elk geïdentificeerd risico in te spelen. Deze werkzaamheden omvatten ook het herleiden van transacties naar de broninformatie.
- Wij hebben voor significante schattingen de oordeelsvormingen en veronderstellingen van het bestuur geëvalueerd, waaronder het uitvoeren van een retrospectieve beoordeling van de oordeelsvormingen en veronderstellingen van het bestuur met betrekking tot significante schattingen die in de jaarrekening van het voorgaande boekjaar zijn opgenomen. Wij verwijzen naar de kernpunten van onze controle 'Waardering vastgoedbeleggingen in exploitatie' en 'Bepaling en toelichting beleidswaarde vastgoed in exploitatie'.
- We hebben elementen van onvoorspelbaarheid in onze controleaanpak opgenomen, waaronder wijzigingen in de timing van onze werkzaamheden.

Onze evaluatie van uitgevoerde procedures ten aanzien van fraude en niet-naleven van wet- en regelgeving, hebben geleid tot een extra kernpunt van de controle te weten het risico op niet-zakelijke totstandkoming van vastgoed-gerelateerde inkopen.

Wij hebben onze risico-inschatting en controleaanpak en resultaten gecommuniceerd aan het bestuur en aan de Auditcommissie van de raad van commissarissen.

Onze controlewerkzaamheden leidden niet tot aanwijzingen en/of andere redelijke vermoedens van fraude en niet-nakomen van wet- en regelgeving die van materieel belang zijn voor onze controle.

Controleaanpak continuïteit

Het bestuur heeft zijn continuïteitsbeoordeling uitgevoerd en geen significante continuïteitsrisico's geïdentificeerd. Onze procedures om de continuïteitsbeoordeling van het bestuur te beoordelen omvatten onder andere:

- overwegen of de door het bestuur uitgevoerde continuïteitsrisicoanalyse alle relevante informatie bevat waarvan wij als gevolg van de controle kennis hebben;
- overwegen of de ontwikkeling in (energie)prijzen aanleiding geven tot een continuïteitsrisico;
- identificeren van de (des)investeringsplannen door middel van het doornemen van de meerjarenbegroting en het evalueren van de (financiële) haalbaarheid van deze (des)investeringsplannen alsmede de financierbaarheid hiervan;
- analyseren of de ruimte in de financiële ratio's en de (verwachte) ontwikkeling daarin aanleiding geven tot een risico op het doorbreken van de door de externe toezichthouders gestelde normen.

Op basis van onze analyse van de financiële positie, de financieringspositie mede in relatie tot de voorgenomen (des)investeringen, verwachte operationele resultaten en cashflows en de omgeving van de entiteit hebben wij geen significante continuïteitsrisico's geïdentificeerd.

De kernpunten van onze controle

In de kernpunten van onze controle beschrijven wij zaken die naar ons professionele oordeel het belangrijkste waren tijdens onze controle van de jaarrekening. De kernpunten van onze controle hebben wij met de raad van commissarissen gecommuniceerd, maar vormen geen volledige weergave van alles wat is besproken.

Waardering vastgoedbeleggingen in exploitatie

Omschrijving

Zoals toegelicht in paragraaf 5.1 'DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie' van de jaarrekening bedraagt de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie, die volgens de full versie van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2022 ('het Handboek')' wordt bepaald, per 31 december 2022 EUR 2.028 miljoen. Dat komt neer op 96% van het balanstotaal van de toegelaten instelling.

Bij toepassing van de full versie worden vrijheidsgraden en andere assumpties gebruikt om te komen tot de marktwaarde in verhuurde staat op complexniveau voor de woningportefeuille. De vrijheidsgraden en andere assumpties worden bepaald op basis van de oordeelsvorming van het bestuur. Voor de waardering van het vastgoed in exploitatie zijn de markthuur(stijging), leegwaarde(stijging), disconteringsvoet, (achterstallig) onderhoud, erfpacht en mutatie- en verkoopkans belangrijke vrijheidsgraden en assumpties die een significante impact kunnen hebben op de uitkomst van de waardering. Door de significantie van deze post voor de jaarrekening én de inherent hoge mate van subjectiviteit van bovengenoemde vrijheidsgraden en assumpties in de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat, hebben wij de waardering van vastgoed in exploitatie aangemerkt als kernpunt van onze controle.

Onze aanpak

Onze werkzaamheden bestonden onder andere uit:

- het inzicht verwerven in en evalueren van de opzet en het bestaan van interne beheersingsmaatregelen rondom de totstandkoming van de waardering van het vastgoed in exploitatie;
- het evalueren van de deskundigheid en onafhankelijkheid van de taxateur die is ingeschakeld door het management;
- het evalueren van de aard, diepgang en consistentie van de externe taxatiewerkzaamheden;

- het toetsen, mede op basis van deelwaarneming, van de betrouwbaarheid van de belangrijkste gehanteerde objectgegevens door middel van aansluiting met brondata, zoals de Basisregistratie Adressen en Gebouwen ('BAG'), de huurovereenkomsten, plattegronden en WOZ-beschikkingen;
- het toetsen, mede op basis van deelwaarneming, van de redelijkheid van de aannames bij toepassing van vrijheidsgraden aan onder andere marktreferenties;
- het vaststellen dat het toegepaste taxatiemanagementsysteem is gecertificeerd;
- het evalueren of de waarde(ontwikkeling) van het vastgoed in exploitatie in lijn ligt met (de ontwikkelingen in) de markt met inzet van eigen vastgoedwaarderingsspecialisten;
- het toetsen van de consistentie van de waardering van de complexen middels data-analyse en inzet van eigen vastgoedwaarderingsexperts; en
- het toetsen van de toereikendheid van de toelichtingen in de jaarrekening in paragraaf 5.1 'DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie' aan de Woningwet.

Onze observatie

Wij vinden de door het bestuur gehanteerde vrijheidsgraden en assumpties voor de vaststelling van de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie evenwichtig.

Tevens zijn wij van mening dat de toelichting in de jaarrekening in paragraaf 5.1 'DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie' toereikend is.

Bepaling en toelichting beleidswaarde vastgoed in exploitatie

Omschrijving

Volgens RJ 645 dient in de toelichting de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie te worden vermeld. In paragraaf 5.1 'DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie' van de jaarrekening is deze beleidswaarde toegelicht. De beleidswaarde is een belangrijke parameter voor de bepaling van de door de toezichthouders in de sector gehanteerde financiële ratio's van de toegelaten instelling. Deze vormt daarmee een uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie (inclusief de continuïteit). Bij de bepaling van de beleidswaarde heeft het bestuur schattingen moeten maken om de beleidswaarde uit de marktwaarde af te leiden. Het bestuur heeft hiertoe de uitgangspunten beschikbaarheid, betaalbaarheid, onderhoud en beheer conform het Handboek aangepast naar het voorgenomen beleid van de toegelaten instelling (op- en afslagen). Deze aangepaste uitgangspunten hebben een significant effect op de beleidswaardebepaling en daaruit voortvloeiende financiële ratio's. Derhalve hebben wij de bepaling en toelichting van de beleidswaarde vastgoedbeleggingen in exploitatie als kernpunt in onze controle aangemerkt.

Onze aanpak

Onze werkzaamheden bestonden onder andere uit :

- het verwerven van inzicht in en evalueren van de opzet en het bestaan van interne beheersingsmaatregelen rondom de totstandkoming van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie;
- het controleren van de redelijkheid van de op- en afslagen van de marktwaarde, waarbij de volgende onderdelen met name zijn getoetst:
 - het toetsen van de opslag voor beschikbaarheid door vast te stellen dat voor de gehele woongelegenhedenportefeuille het doorexploiteerscenario is afgedwongen, dat in het doorexploiteerscenario de berekening van de eindwaarde conform de eeuwigdurende benadering is afgedwongen en dat de overdrachtskosten voor de gehele woongelegenhedenportefeuille op 0% zijn ingesteld;
 - het toetsen van de afslag voor betaalbaarheid (huuropbrengsten) door vast te stellen dat op eenhedenniveau de markthuur is vervangen door de streefhuur (ook wel beleidshuur) in overeenstemming met het beleid van de toegelaten instelling zoals opgenomen in de meerjarenbegroting;
 - het toetsen van de afslag voor kwaliteit (onderhoudskosten), met name dat de toegepaste onderhoudsnormen zijn afgeleid van de meerjarenonderhoudsbegroting en uitgaven betreffen die als onderhoud geclassificeerd dienen te worden;
 - het toetsen van de afslag voor beheerkosten aan de beheernormen zoals afgeleid van de meerjarenbegroting. Tevens hebben wij daarbij de juiste toepassing van de definitie van de beheernorm vastgesteld zoals opgenomen in het Handboek.
- het toetsen van de toereikendheid van de toelichting van de beleidswaarde aan de Woningwet.

Onze observatie

Wij vinden de door het bestuur gehanteerde veronderstellingen voor de vaststelling van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie evenwichtig.

Tevens zijn wij van mening dat de toelichting in de jaarrekening in paragraaf 5.1 'DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie' toereikend is.

Omschrijving

De toegelaten instelling investeert substantiële bedragen om het vastgoed te verbeteren en te onderhouden alsmede om nieuw vastgoed te ontwikkelen. Zoals toegelicht in het kasstroomoverzicht in hoofdstuk 3 van de jaarrekening is in 2022 EUR 22,7 miljoen uitgegeven aan verbeteruitgaven, EUR 32,9 miljoen aan onderhoud en EUR 12,1 miljoen aan nieuwbouw.

Gegeven de omvang en de inherente risico's van deze inkopen onderkennen wij een risico van niet-zakelijke totstandkoming van deze transacties resulterend in zelfverrijking in de privé sfeer door de bij deze transacties betrokken functionarissen van de toegelaten instelling.

Onze aanpak

Onze werkzaamheden bestonden onder andere uit:

- het verwerven van inzicht in- en evalueren van de opzet en het bestaan van interne beheersingsmaatregelen rondom de zakelijke totstandkoming van vastgoed-gerelateerde inkopen;
- het uitvoeren van een data-analyse op aard en omvang van de inkopen en het op basis daarvan selecteren van vastgoed-gerelateerde inkopen. Van de geselecteerde vastgoed-gerelateerde inkopen hebben wij onderzocht of de toegelaten instelling de marktconformiteit heeft gewaarborgd door:
 - een meervoudige aanbesteding te hebben uitgevoerd, of;
 - een (externe) kostprijs deskundige te hebben ingeschakeld, of;
 - een andersoortige procedure te hebben uitgevoerd, zoals een toets aan vergelijkbare inkopen, om de marktconformiteit te borgen.

Onze observatie

Wij hebben vastgesteld dat de toegelaten instelling voldoende maatregelen heeft getroffen om de zakelijke totstandkoming van de geselecteerde vastgoed-gerelateerde inkopen te waarborgen.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met de Regeling Controleprotocol WNT 2022 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

Verklaring over de in de jaarstukken opgenomen andere informatie

Naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij, omvat de jaarstukken andere informatie.

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

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

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

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in Rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij artikel 17 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben een mindere diepgang dan onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder de informatie die op grond van artikel 36 en 36a van de Woningwet is vereist.

Verklaring betreffende overige door wet- of regelgeving gestelde vereisten

Benoeming

Wij zijn door de raad van commissarissen benoemd als accountant van de toegelaten instelling voor de controle van het boekjaar 2018 en zijn sinds dat boekjaar tot nu toe de externe accountant.

Geen verboden diensten

Wij hebben geen verboden diensten als bedoeld in artikel 5, lid 1 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van Organisaties van Openbaar Belang geleverd.

Verleende diensten

Wij hebben in de periode waarover onze wettelijke controle van de jaarrekening betrekking heeft, naast deze controle, de volgende diensten geleverd aan Stichting Welbions:

- Opdracht tot onderzoek van de in artikel 36a lid 4 van de Woningwet genoemde overzicht met verantwoordingsgegevens ten aanzien van naleving van specifieke wet- en regelgeving en cijfermatige verantwoording.

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

Verantwoordelijkheden van het bestuur en de raad van commissarissen voor de jaarrekening

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en het getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de WNT. In dit kader is het bestuur verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude. Daarbij is het bestuur, onder toezicht van de raad van commissarissen, verantwoordelijk voor het voorkomen en ontdekken van fraude en de niet naleving van wet- en regelgeving en het nemen van maatregelen om de gevolgen, voor zover mogelijk, ongedaan te maken en herhaling te voorkomen.

Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemde verslaggevingsstelsels moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

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

Een verdere beschrijving van onze verantwoordelijkheden ten aanzien van een jaarrekeningcontrole is te vinden op de website van de Koninklijke Nederlandse Beroepsorganisatie van Accountants (NBA) op: [nl_oob_01.pdf \(nba.nl\)](#). Deze beschrijving is onderdeel van onze controleverklaring. In aanvulling hierop hebben we de Regeling Controleprotocol WNT 2022 in acht genomen.

Maastricht-Airport, 11 mei 2023

KPMG Accountants N.V.

M.G. Lutters RA