



welbions®

*Thuis in Borne
en Hengelo*

Jaarverslag 2017

Inhoudsopgave

Interne en externe ontwikkelingen	4
Organisatie	6
Visie & Missie	6
Kernwaarden	6
Organisatiestructuur	7
Personele zaken	8
Jaarverslag Ondernemingsraad (OR).....	10
Risicomanagement en integriteit.....	12
Realiseer tevreden en betaalbaar wonen	17
Doelgroepen van beleid	17
Dienstverlening	17
Kwaliteitsmeting	17
Huurbeleid	19
Verkoopbeleid en gerealiseerde verkopen	20
Woonruimteverdeling	20
Woningzoekenden	21
Huisvesting specifieke doelgroepen.....	22
Duurzaamheid	23
Creëer vitale wijken	26
Algemeen	26
Nieuwbouw	27
Onderhoudsprojecten	28
Leefbaarheidsprojecten	32
Samenwerken	37
Onze stakeholders.....	37
Samenwerking in de regio.....	39
Overige lokale partners	39
Communicatie	40
Doelgericht en efficiënt	42
Financieel beleid	42
Treasury beleid.....	44
Financieel perspectief 2018-2022	44
Financieel resultaat 2017	45
Wet- en regelgeving en extern toezicht.....	47
Vennootschapsbelasting	47
Planning & Control	48
Verbindingen	49
Verslag van de raad van commissarissen	50
Inleiding.....	50
Over besturen en toezichthouden	51
Verslag vanuit toezichthoudende rol	52
Verslag vanuit werkgeversrol.....	57
Verslag vanuit klankbordfunctie	59
Over de raad van commissarissen	59
Functioneren raad van commissarissen.....	62
Tot slot	64

Voorwoord

Dichter bij de klant

Als we terugkijken op 2017, dan heeft de vraag 'Wat is het beste voor mijn klant' centraal gestaan. Nog meer dan anders hebben we gekeken hoe we dichter bij de klant kunnen staan. De grootste groep huurders woont goed en is tevreden. Maar juist de groep die meer aandacht behoeft, wordt steeds groter. We hebben gekeken hoe we onze organisatie nog beter kunnen inrichten gezien alle ontwikkelingen om ons heen. En hoe we nog meer de kwaliteit van onze diensten kunnen verbeteren en kunnen inspelen op actuele ontwikkelingen. Dat is een proces geweest dat de komende jaren verder zal worden uitgewerkt.

Nauwe samenwerking

We hebben zo onze eigen ambities, maar we zijn daarnaast afhankelijk van ontwikkelingen buiten onze organisatie. Zo heeft de nieuwe woningwet ervoor gezorgd, dat we minder regisseur zijn geworden van wijken. Dat betekent, dat we minder kunnen sturen op de diversiteit van de samenstelling van wijken. Dat vereist een andere, creatieve manier van denken en handelen voor onze medewerkers en een intensivering van de samenwerking met bewoners, gemeente, wijkorganisaties en andere relevante partijen. Een positieve ontwikkeling hierin was dat we samen met huurdersbelangenvereniging Ookbions en de gemeenten Borne/ Hengelo prestatieafspraken 2017 hebben opgesteld. Twee keer per jaar bespreken we gezamenlijk de voortgang van de prestatieafspraken.

Hoge ambities

In 2017 is Welbions door verschillende organisaties beoordeeld, van bedrijfsvoering tot aan resultaten. Hoewel er verbeterpunten zijn, zijn de resultaten van de beoordelingen goed te noemen:

- Zo is Welbions bezocht door de visitatiecommissie. Een geaccrediteerd bureau doet onderzoek naar de behaalde maatschappelijke resultaten, de manier waarop belanghebbenden invloed hebben kunnen uitoefenen op het beleid en de kwaliteit van de governance. De commissie vindt Welbions een hard werkende en volkshuisvestelijk goed presterende corporatie. Ook was de commissie zeer te spreken over het functioneren van de raad van commissarissen. Op het proces en de uitkomsten van de visitatiecommissie kijken we tevreden terug.
- De bedrijfsvoering bij Welbions is op orde, zo heeft de accountant geconcludeerd. Het niveau van de interne beheersing is ruim voldoende en de kernprocessen zijn op orde. Daarnaast heeft de accountant geconcludeerd, dat Welbions een goede interne sturing heeft als het gaat om het omgaan met risico's. Zo stuurt Welbions aan op eigen verantwoordelijkheid bij medewerkers en resultaatgerichtheid, met een maatschappelijke betrokkenheid.
- Daarnaast heeft Welbions een gesprek gehad met het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Het WSW geeft aan, dat Welbions de strategische kant van de beleidsachtbaan goed heeft doorlopen en is ingebed in de organisatie. Er was sprake van een klein aantal aandachtspunten zoals het realiseren van de duurzaamheidsambitie.
- Welbions heeft een financieel gezonde koers uitgezet gebaseerd op heldere beleidsuitgangspunten. De toezichthouders Aw en WSW bevestigen deze conclusies in haar rapport en ook voor het komende jaar verwachten we dezelfde conclusie.

We doen wat nodig is

Bovenstaande positieve berichten over de koers van Welbions, haar beleid, governance en financiële positie betekent niet, dat wij achterover gaan leunen. Zoals in de inleiding is aangegeven, willen we het beste voor de klant. Daarbij doen we wat nodig is. Hierin hebben we hoge ambities. Het betekent veel voor de organisatie: werken vanuit het hoofd en het hart en naast het leveren van een basiskwaliteit, zelf besluiten nemen en acties uitzetten. De klant mag best eens verrast worden.

Dat vraagt van onze organisatie, durf, lef en creativiteit. Dat lijkt ons weer een mooie uitdaging voor het komende jaar.

Harry Rupert
Directeur/bestuurder (voorzitter)

Eric Markvoort
Directeur/bestuurder

Hengelo, april 2018

Interne en externe ontwikkelingen

Interne ontwikkelingen

Visitatierapport

In 2017 is er een visitatierapport verschenen over de periode 2012 – 2016. Welbions scoorde een ruim voldoende (7,5) voor onze maatschappelijke prestaties. De commissie geeft aan, dat Welbions een voorbeeld is van een hard werkende en volkshuisvestelijk goed presterende corporatie.

De visitatie is niet alleen een instrument om ons werk en functioneren te toetsen, maar ook een instrument om van te leren. Wij maken hier dankbaar gebruik van en blijven investeren in het ontwikkelen van onze organisatie. De uitkomsten van het visitatierapport hebben we bijvoorbeeld ook meegenomen in de totstandkoming van het nieuwe ondernemingsplan.

Nieuw ondernemingsplan

Onze huurders en stakeholders hebben ons verteld wat zij van Welbions vinden. Zij hebben bepaald waar Welbions de komende jaren voor moet staan en voor moet gaan. Samen met huurders, stakeholders en medewerkers hebben we in 2017 gekeken wat onze koers is voor de komende jaren.

Het resultaat is een nieuw ondernemingsplan “Doen wat nodig is” dat eind 2017 is gepresenteerd. In dit plan hebben we onze visie zo helder en concreet mogelijk verwoord (www.dwni.nl).

Implementatie nieuw primair systeem

In 2017 is de implementatie van het nieuwe primaire systeem ‘Dynamics Empire’ van Cegeka-DSA succesvol doorgevoerd. Bij deze implementatie, waarvan de projectnaam ‘Samen Slimmer’ was, zijn alle medewerkers van Welbions nauw betrokken. Medewerkers hebben procesinrichtingen getest en trainingen gevolgd. Een deel van de trainingen is gegeven door eigen medewerkers, de zogenaamde expert gebruikers. Belangrijk bij deze implementatie was, dat huurders van Welbions geen hinder zouden ondervinden bij de dienstverlening van Welbions tijdens de implementatie. Hierin is Welbions geslaagd.

Nieuw (kleiner) kantoor van Welbions in Borne

Welbions heeft ervoor gekozen om zichtbaar te zijn in wijken en buurten. Dat betekent dat we ook een kantoor in Borne willen houden. Het kantoor aan de Stationsstraat was daarvoor te groot en daarom is het pand in 2017 verkocht. We hebben een nieuw en kleiner kantoor geopend in het centrum van Borne. Huurders kunnen daar alle werkdagen terecht voor vragen. Ook kunnen ze op dit kantoor afspraken maken met medewerkers van Welbions.

Externe ontwikkelingen

Welbions staat midden in de samenleving. Veel ontwikkelingen uit de samenleving zijn dus ook van invloed op ons. We hebben deze ontwikkelingen volgens de DESTEP methode uitgewerkt:

Demografisch: het totaal aantal huishoudens in Twente neemt ook de komende jaren nog toe. Voor wat betreft de vraag naar woonruimte is er wel een verschil met de huidige tijd. De vraag naar dure huur- en koopwoningen neemt toe ten koste van de vraag naar sociale huurwoningen. Dit is gebleken uit het EIB-onderzoek 2017. Ook de samenstelling van de groep sociale huurders verandert. Terwijl Nederland sterk vergrijst, is de vergrijzing binnen de sociale huursector over het hoogtepunt heen.

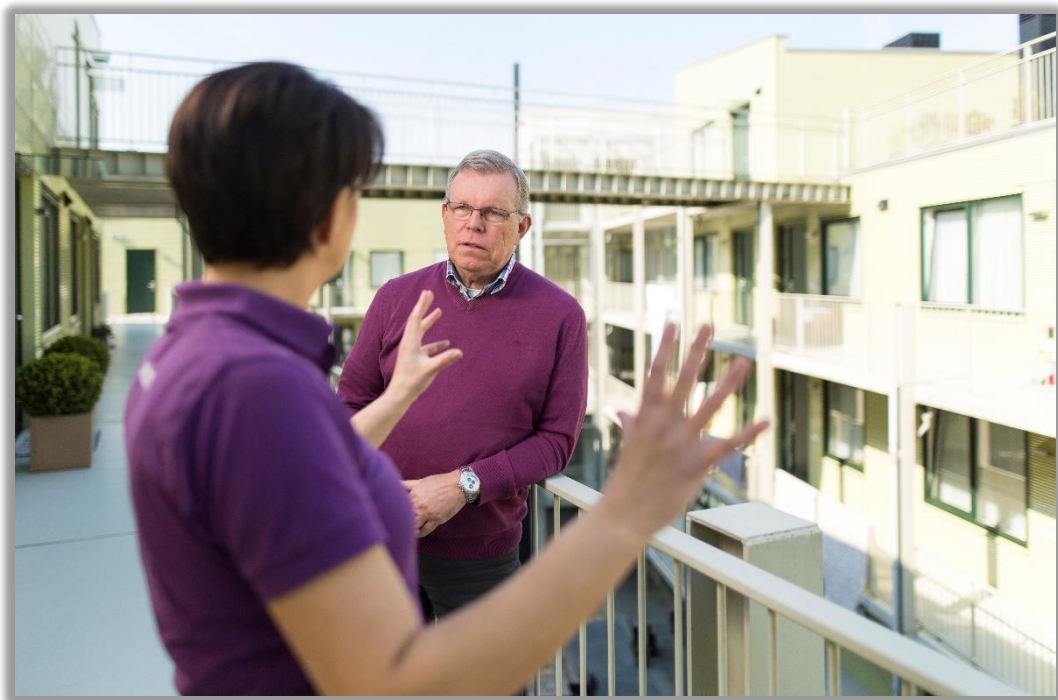
Economisch: de crisis ligt achter ons en in grote delen van Nederland is de woningmarkt weer overspannen. Ook in Hengelo en Borne is er sprake van een toenemende krapte van de woningmarkt, stijgen de prijzen en neemt het aantal te koop staande woningen af. Ook op de huurmarkt zien we oplopende inschrijf- en zoektijden. Toch is er nog steeds sprake van een relatief ontspannen markt in vergelijking met andere delen van Nederland.

Sociaal cultureel: de leefbaarheid in buurten en wijken staat onder druk. De diversiteit qua bewoners neemt af als gevolg van het passend toewijzen. Daarnaast zijn veel mensen met een zorgvraag nu aangewezen op zelfstandige woonruimte in wijken en buurten. In combinatie met een terugtrekkende overheid betekent deze ontwikkeling, dat er niet alleen meer van de burger wordt verlangd, maar dat er ook vaker een beroep op corporaties wordt gedaan.

Technologisch: de innovatie in de bouw neemt toe, zowel voor wat betreft materialen als bouwmethoden. Er is steeds vaker sprake van prefab bouwmethoden, ketensamenwerking en BIM. Gezien de krapte op de markt van bouw gerelateerde arbeidskrachten, is dit een positieve ontwikkeling. Daarnaast vindt een verbetering plaats van de communicatiekanalen. Nieuwe kanalen worden omarmd. Welbions gaat zoveel mogelijk mee in deze ontwikkelingen.

Ecologisch: In 2017 is afgesproken, dat alle woningcorporaties in 2018 een plan maken hoe zij uiterlijk in 2050 de woningvoorraad CO2-neutraal krijgen. Ook moet de toekomstige woningvoorraad circulair zijn waardoor er geen sprake meer is van afvalstromen. De Tweede Kamer heeft inmiddels ingestemd met het wetsvoorstel Voortgang Energietransitie (Vet). Dit betekent onder andere dat de aansluitplicht van nieuwbouwwoningen op het gasnetwerk is geschrapt.

Politiek: Nederland heeft inmiddels een nieuwe regering. Het effect hiervan op de corporatiesector is nog onduidelijk, maar een versoering van de huurtoeslag is inmiddels aangekondigd. Ook lokaal kunnen (grote) veranderingen optreden aangezien in 2018 nieuwe gemeenteraadsverkiezingen plaatsvinden.



Organisatie

Visie & Missie

Welbions is een actieve woningcorporatie die midden in de samenleving staat.

De visie van Welbions:

Iedereen in Borne en Hengelo moet tevreden kunnen wonen. Tevreden wonen is een passend en betaalbaar huis in een wijk waar je je thuis voelt en waar je je kunt ontwikkelen. Wij richten ons vooral op mensen met een lager- en middeninkomen of een bijzondere zorgvraag. We werken aan vitale wijken die fysiek, sociaal en economisch in balans zijn. Welbions investeert daarom in woningen, wijken en mensen.

We staan voor een goede dienstverlening. We ondernemen maatschappelijk en duurzaam. We werken intensief samen met diverse zorg- en welzijnsorganisaties.

De missie van Welbions:

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 met een lager inkomen. Samen met huurders en onze samenwerkingspartners werken we aan gemengde en vitale buurten en wijken.

Om onze visie en missie te realiseren, hebben wij vier kernopdrachten geformuleerd. Deze kernopdrachten hebben wij uitgewerkt in ons ondernemingsplan “t Is Welbions Wonen 2012 – 2017”.

Kernwaarden

Omdat de identiteit van Welbions vooral tot uiting komt in het doen en laten van medewerkers zijn er een aantal kernwaarden vastgesteld, deze zijn:

Betrokken	We staan in nauw contact met de klant, de wijk en de stad. We weten wat de klant bezighoudt. Medewerkers zijn betrokken bij de organisatie en bij elkaar. De menselijke benadering staat voorop, maar we stellen ook grenzen. We zijn zakelijk sociaal.
Realistisch	Welbions creëert verwachtingen die haalbaar zijn, qua financiën, tijd en omstandigheden, naar bewoners, medewerkers en organisaties.
Ondernemen	Ondernemen is met lef en creativiteit dingen doen. Ondernemen is ook zakelijk denken en oog hebben voor het rendement. We staan open voor creatieve en vernieuwende ideeën en wegen af wat optimaal bijdraagt aan onze doelen.
Samenwerken	Wij geloven dat je samen verder komt dan alleen. Bewoners, medewerkers en organisaties werken samen met respect voor ieders denkbeelden, overtuigingen en mogelijkheden. We hebben elkaar nodig om in goede en slechte tijden toch te bereiken wat we willen. Samenwerken moet wel efficiënt zijn en meerwaarde hebben voor beide partijen.

Werkzaamheden

De prestatie van de corporatie wordt gemeten aan de hand van de volgende criteria: de kwaliteit van het woningbezit, het verhuren en verkopen van woningen, het betrekken van bewoners bij beheer en beleid, het verbeteren van de aanliggende woonomgeving, aandacht voor wonen en zorg en het zorgdragen voor financiële continuïteit. In dit volkshuisvestingsverslag worden de resultaten op genoemde criteria nader toegelicht.

Werkgebied

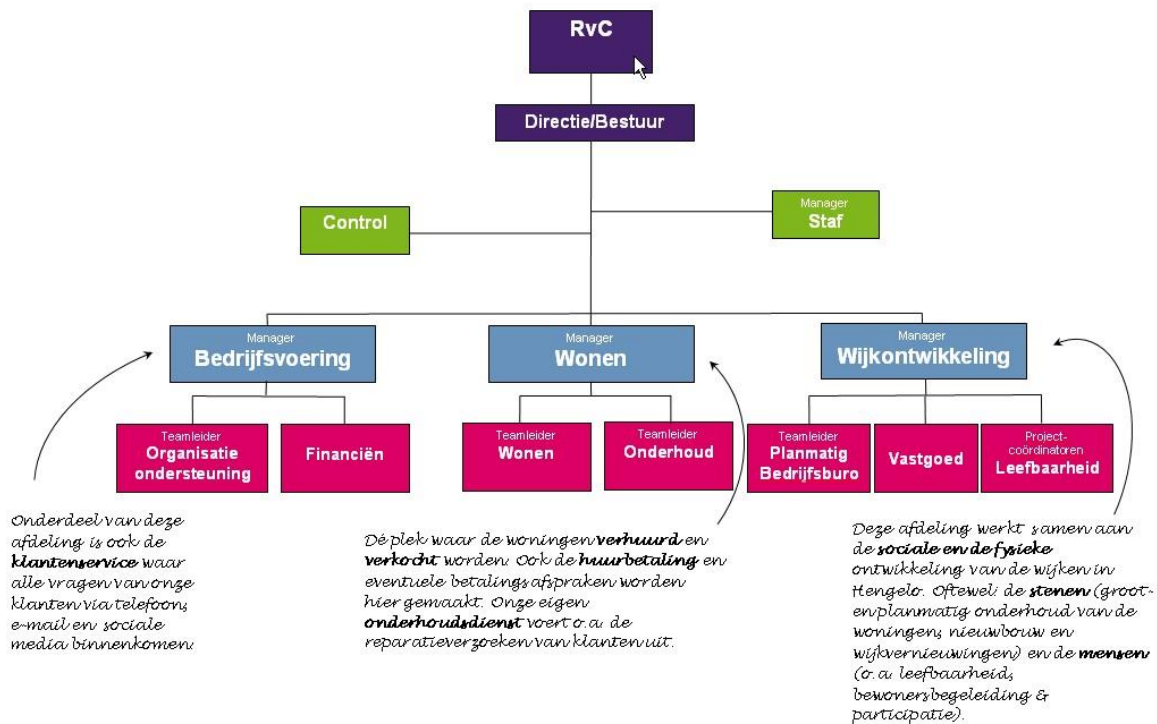
Welbions heeft als primair werkgebied de gemeenten Borne en Hengelo. We hebben een sterke lokale binding en tonen ons medeverantwoordelijk voor de lokale leef- en woonsituatie, ook op langere

termijn. We werken nauw samen met gemeenten, huurdersbelangenvereniging 'Ookbions en onze stakeholders'.

Organisatiestructuur

De organisatiestructuur is in 2017 niet gewijzigd.

Het organogram



Raad van Commissarissen

De raad van commissarissen fungeert als statutair toezichthoudend orgaan. Zij heeft tevens een adviserende rol en klankbordfunctie voor het bestuur. De raad van commissarissen bestond per 31 december 2017 uit 6 leden. In dit jaarverslag is een afzonderlijk verslag van de raad van commissarissen opgenomen.

Bestuur

De rechtspersoon Welbions wordt bestuurd door haar bestuur. Het bestuur wordt gevormd door de heer H.J.M. Rupert en de heer D. Markvoort. De heer Rupert is sinds 2005 directeur-bestuurder en is voor onbepaalde tijd benoemd. De heer Markvoort is sinds 2007 directeur-bestuurder en is voor onbepaalde tijd benoemd. De heren Rupert en Markvoort vervullen geen nevenfuncties die in strijd zijn met de belangen van Welbions. De nevenfuncties staan vermeld op pagina 60.

Taakverdeling bestuurders

De bestuurders hebben de volgende aandachtsgebieden:

De heer H.J.M. Rupert is bestuursvoorzitter en verantwoordelijk voor de aansturing van de afdelingen Staf (Beleid, Communicatie en HRM), Bedrijfsvoering en Control.

De bestuursvoorzitter is tevens het eerste aanspreekpunt voor de ondernemingsraad en is aanwezig bij de auditcommissie raad van commissarissen en de treasurycommissie.

De heer D. Markvoort is lid van het bestuur en verantwoordelijk voor de aansturing van de afdelingen Wonen en Wijkontwikkeling.

De heer Markvoort is het eerste aanspreekpunt voor huurdersbelangenorganisaties en onderhoudt de bestuurlijke contacten met de wijkorganisaties.

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

Permanente Educatie (PE) bestuurders 2017

De bestuurders zijn verplicht om over een periode van 2015-2017 minimaal 108 PE-punten te behalen. Over genoemde periode hebben de bestuurders van Welbions het volgende aantal PE-punten behaald.

Naam bestuurder	Aantal behaalde PE-punten over 2015	Aantal behaalde PE-punten over 2016	Aantal behaalde PE-punten over 2017	Totaal aantal PE-punten over 2015 - 2017
H.J.M. Rupert	30,5	76,5	61,5	168,5
D. Markvoort	142,0	116,5	22,0	280,5

Management

Het bestuur wordt ondersteund door een managementteam, bestaande uit de manager Wonen, de manager Bedrijfsvoering, de manager Wijkontwikkeling en de manager Staf.

Manager Wonen

de heer B. Schipper

Manager Bedrijfsvoering

de heer A. Seppenwoolde

Manager Wijkontwikkeling

de heer F.E. Ufkes

Manager Staf

mevrouw C. Beumer

Concern Controller

de heer A. Timmer

Personele zaken

In 2017 heeft de organisatie mooie verbeterstappen gezet in de professionalisering en daarmee ook in haar klantgerichtheid. We moedigen medewerkers aan zelfstandig keuzes te maken en, binnen kaders, te doen wat nodig is. We verwachten van medewerkers dat ze de verantwoordelijkheden voor hun werk zelf pakken. Hiermee krijgen ze de regie over het werk dat gedaan moet worden. De huurders mogen van onze medewerkers verwachten dat ze over de juiste competenties (d.w.z. kennis, houding en gedrag) beschikken om hun werk goed te kunnen doen. In 2017 hebben we een start gemaakt met een toekomstig medewerkersprofiel. In het verlengde daarvan zijn we gestart met de discussie over de invulling van de toekomstige topstructuur. De uitrol daarvan vindt plaats in 2018.

Arbo

De Arbo-commissie heeft 3 keer vergaderd in 2017. Tijdens deze vergaderingen is gesproken over de verbouwing van het kantoor van Welbions met daarbij als belangrijk aandachtspunt de klimaatbeheersing van het pand. Daarnaast is gesproken over de veiligheid van de panden in Hengelo en Borne (inclusief de wijkkantoren), de nieuwe Arboret en het asbestprotocol.

Nieuwe HR cyclus

In 2017 hebben we de traditionele functionerings- en beoordelingsgesprekken afgeschaft, omdat wij het jaar door het goede gesprek (volgens het Happi model) met medewerkers willen voeren.

Opleidingen

Welbions vindt het belangrijk dat de organisatie en de medewerkers zich continu ontwikkelen. We investeren in opleidingen om op deze manier te kunnen inspelen op de veranderende maatschappij, en op wijzigingen in wet- en regelgeving. Het doel van de opleidingen is, om de klant optimaal van dienst te kunnen zijn. Daarnaast investeren we in de persoonlijke ontwikkeling van onze medewerkers. Dit doen we onder andere door de inzet van coaches. De opleidingskosten bedroegen in 2017 € 149.000,-.

Klantgericht schrijven

Het project 'klantgericht schrijven' is gestart in 2016. We hebben alle medewerkers getraind in het kort, bondig en duidelijk schrijven. In 2017 hebben we schrijfcoaches geïntroduceerd. Dat zijn enthousiaste medewerkers die collega's helpen en adviseren bij het schrijven van brieven en berichten. Deze coaches zijn nog steeds actief. Daarnaast hebben we een taalspel opgezet zodat het klantgericht schrijven onder de aandacht blijft bij alle medewerkers.

Medewerkersonderzoek

In 2017 zijn we aan de slag gegaan met de verbeterpunten uit het medewerkersonderzoek van eind 2016. We hebben per afdelingen een aantal speerpunten benoemd. Daarnaast zijn er een aantal thema's Welbions breed opgepakt. Deze thema's zijn het verbeteren van de samenwerking tussen de afdelingen, klimaatbeheersing op de werkplek en omgaan met agressie en geweld. Om de samenwerking tussen de afdelingen te verbeteren zijn verschillende acties uitgezet. Diverse afdelingsoverstijgende processen zijn opnieuw bekeken en speelt de samenwerking een belangrijke rol in de nieuwe organisatiestructuur. De klimaatbeheersing is aangepakt bij de interne verbouwing en ook zijn er veiligheidsmaatregelen in de centrale hal aangebracht. Daarnaast staat er een herhalingstraining omgaan met agressie en geweld gepland.

Ziekteverzuim

De samenwerking met de bedrijfsarts en de interne vertrouwenspersoon is prettig en constructief verlopen. In 2017 is een nieuwe externe vertrouwenspersoon van ArboNed aangetrokken. Het totale ziekteverzuimcijfer (kortdurend en langdurend) in 2017 bedroeg 4,47%. Dit is lager dan het totale ziekteverzuimcijfer in 2016 (5,75%). Op langdurig ziekteverzuim hebben we weinig invloed. Het langdurig verzuim is niet werkgerelateerd. De werkgever kan dan niet meer doen dan het begeleiden van deze werknemer volgens de adviezen van de bedrijfsarts. Het kortdurende ziekteverzuimcijfer is echter slechts 1,05%. Dit is een erg laag ziekteverzuimcijfer waar Welbions trots op is.

Personeelsbestand

Op 31 december 2017 had Welbions 144 personeelsleden in dienst (131,9 fte). De formatieomvang is in 2017 iets afgenomen in vergelijking met de omvang in 2016. De reden voor deze daling is natuurlijk verloop. Daarnaast had Welbions in 2017 nog een aantal openstaande vacatures.

	2017	2016	2015	2014	2013
Aantal medewerkers	144 (131,9 fte)	146 (133,2 fte)	143 (130,4 fte)	160 (143,8 fte)	177 (158,4 fte)
Aantal fulltime medewerkers	103	105	106	113	123
Aantal parttime medewerkers	41	41	37	47	54
Aantal mannen	88	86	83	87	94
Aantal vrouwen	56	60	60	73	83

Personeelslasten

De personeelskosten bedroegen in 2017 € 9.360.000 inclusief de salariskosten van het bestuur. In 2016 bedroegen de totale personeelskosten van Welbions € 9.476.000. De personeelslasten bestaan uit salarissen (inclusief vakantiegeld), sociale lasten en pensioenlasten.

Jaarverslag Ondernemingsraad (OR)

Missie & visie OR

De missie van de OR

De ondernemingsraad zorgt ervoor, dat Welbions samen met haar medewerkers haar doelstellingen kan realiseren. Zij draagt hier fundamenteel aan bij en neemt een duidelijke positie in.

De visie van de OR

Bouwen aan vertrouwen door een deskundige OR die een pro actieve houding aanneemt.

De waarden van de OR

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

Samenstelling

De samenstelling van de ondernemingsraad is als volgt:

Gerard Oude Vrielink	voorzitter
Ineke Slettenhaar	vicevoorzitter
Wim Kruit	lid
Minke Hamse	lid
Leo Bekke	lid
Judith Horstink	lid
Rivka ten Berge	lid

Debby Hogeweg heeft Welbions en de ondernemingsraad per 1 mei 2017 verlaten omdat zij een andere werkgever heeft. Haar plaats is ingenomen door Rivka ten Berge.

Commissies

Binnen de OR zijn drie commissies ingesteld:

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

Vergaderingen

Overleg OR

In 2017 heeft de ondernemingsraad om de 6 weken een formeel OR-overleg gehad waarvan notulen zijn gemaakt. Sinds 10 juli 2017 heeft de ondernemingsraad elke 2 weken een kort informeel OR overleg ingevoerd om de lopende zaken te bespreken. Dit informeel overleg worden niet genotuleerd.

Overleg OR en Bestuur

In 2017 heeft 7 keer een overleg plaatsgevonden tussen de ondernemingsraad en het bestuur. Voorafgaand aan elk overleg wordt de agenda vastgesteld.

Overleg OR en raad van commissarissen

Op 13 februari en 18 september heeft de ondernemingsraad met de raad van commissarissen een overleg gevoerd.

Overleg klankbordgroep

Begin 2017 is er binnen Welbions een klankbordgroep aangesteld. De klankbordgroep bestaat uit 10 collega's vanuit alle afdelingen binnen de organisatie. Het doel van dit overleg is het ophalen van informatie en het delen van meningen.

Het overleg met de klankbordgroep heeft plaatsgevonden op 11 mei, 18 september en 11 december.

Platform OR

In 2013 is een platform opgericht voor ondernemingsraden van een aantal Twentse corporaties. Het doel van het platform is het delen van kennis en het uitwisselen van ontwikkelingen bij de individuele corporaties.

Het OR-platform heeft in 2017 3 keer vergaderd, namelijk op 12 januari bij Beter Wonen, op 18 mei bij Ons Huis en op 28 september bij Domijn. Op 9 november is voor alle leden van het OR-platform een cursus georganiseerd. Hieraan heeft een groot aantal OR-leden deelgenomen.

Advies- en instemmingsaanvragen

Instemmingsverzoek wijziging HRM cyclus en afschaffen beoordelingssysteem

Op 17 januari 2017 heeft de ondernemingsraad een instemmingsverzoek ontvangen voor de wijziging van de HRM-cyclus en het afschaffen van het huidige beoordelingssysteem. Op 31 mei 2017 heeft de OR ingestemd met het voorgenomen besluit tot wijziging van de HRM-cyclus en het afschaffen van het huidige beoordelingssysteem.

Instemmingsverzoek wijziging beveiligingscamera's in de hal/receptie

Op 17 augustus 2017 heeft de ondernemingsraad een instemmingsverzoek ontvangen voor de wijziging van de beveiligingscamera's in de hal van ons kantoor. Op 16 oktober 2017 heeft de OR hierover een positief advies uitgebracht.

Instemmingsaanvraag wijziging beloningssysteem en procedurebespreking afbouw variabele beloning

Op 27 september 2017 heeft de ondernemingsraad het instemmingsverzoek voor 'wijziging van het beloningssysteem en procedurebespreking afbouw variabele beloning' ontvangen. Het instemmingsverzoek is tijdens een overleg met de directie toegelicht. De directie heeft vervolgens de medewerkers over het voorgenomen besluit geïnformeerd tijdens een reguliere personeelsbijeenkomst. De ondernemingsraad heeft de aanvraag besproken met een extern adviseur en heeft daarna bijeenkomsten voor de achterban georganiseerd. De uitkomsten zijn besproken met de klankbordgroep. Omdat veel medewerkers nog vragen hadden, heeft de ondernemingsraad opnieuw informatiebijeenkomsten georganiseerd waarin de directie uitleg heeft gegeven over de redenen om tot dit besluit te komen. De ondernemingsraad hoopt medio januari 2018 het proces te kunnen afronden.

Besproken onderwerpen

Naast de advies- en instemmingsaanvragen, zijn in de vergaderingen met het bestuur andere onderwerpen besproken. Hieronder volgt een kleine opsomming:

- Conversie Cegeka
- Samenwerking tussen De Woonplaats, Domijn en Welbions
- Project nieuwe I&A Beheerorganisatie (BOSS)
- Verbouwing kantoor Paul Krugerstraat 44
- Jaarrekening en volkshuisvestingsverslag Welbions
- Evaluatie sociaal plan fusie Woonbeheer Borne en Welbions
- Ondernemingsplan 2018-2022
- Verhuizing kantoor Borne
- Verruiming regels fietsplan
- Visitatie
- Meerjarenbegroting 2018-2022
- Managementrapportages

Opleiding

De leden van de ondernemingsraad hebben op 30 november 2017 een maatwerktraining OR gevolgd. Deze dagopleiding werd gegeven door Academy4OR, onderdeel van ExplainIT. Het centrale thema van de training was: 'Samen naar één standpunt toewerken'.

Aanpassing reglement ondernemingsraad

De ondernemingsraad en directie zijn tijdens de overlegvergadering (OV) van 9 oktober 2017 overeengekomen, dat de zittingsduur van de OR wordt aangepast. Vanaf 2019 is de zittingstermijn 3 jaar in plaats van 2 plus 2 jaar. De eerstvolgende verkiezingen worden in 2019 gehouden. Het aanpassen van de zittingsduur heeft de OR voorgelegd aan de werkgeversorganisaties FNV en CNV. Beide organisaties hadden geen bezwaar mits het verzoek ook werd voorgelegd aan alle

kiesgerechtigde collega's. De OR heeft op 6 september 2017 aan deze collega's een mail gestuurd met het verzoek om de termijn te mogen verlengen. Hierop zijn geen bezwaren binnengekomen.

Informatie achterban

Via intranet wordt de achterban geïnformeerd over de besproken onderwerpen.

In 2017 zijn ook 5 nieuwsbrieven op intranet gepubliceerd. Daarnaast communiceert de ondernemingsraad met de achterban via de klankbordgroep.

Risicomanagement en integriteit

Welbions krijgt steeds meer behoefte aan inzicht in de risico's die bedrijfsactiviteiten met zich meebrengen. De beperkingen in de liquiditeitspositie, ontwikkelingen in de wet- en regelgeving door de nieuwe Woningwet en strengere toezichtseisen zorgen ervoor, dat de aandacht voor risicomanagement toeneemt. Meer dan ooit is het belangrijk voor woningcorporaties om de balans te vinden tussen de realisatie van de maatschappelijke taken, de financiële gezondheid en het voldoen aan wettelijke eisen. 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. Welbions heeft ervoor gekozen, om risicomanagement zodanig 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.

Risicobereidheid

Risicomanagement zorgt ervoor, dat er een gemeenschappelijke, systematische en transparante aanpak is voor de beheersing van risico's. De missie van onze corporatie is om geschikte en betaalbare woningen aan te bieden zodat mensen met een lager- of midden inkomen of een zorgvraag tevreden kunnen wonen in Borne en Hengelo. Samen met bewoners en andere partijen ondernemen we activiteiten om vitale buurten en wijken te realiseren. Uit deze missie blijkt direct onze maatschappelijke rol en ambitie. Tevens geven wij met deze missie aan dat wij ondernemend willen zijn en dat wij in de realisatie van onze doelstellingen samenwerken met andere partijen. Dit geeft ook meteen het belang van goed risicomanagement aan voor onze organisatie. Niet voor niets wordt vaak gezegd dat je als ondernemer risico's moet nemen. Het nemen van risico's past binnen onze bedrijfscultuur, mits deze risico's bewust worden genomen en het maximale niveau van risico dat Welbions wil lopen, niet overschrijdt. Dit maximale niveau van risico, ook wel 'risk appetite' genoemd, is de mate van risico die Welbions accepteert bij het realiseren van haar doelstellingen. Wij hanteren als richtlijn dat het zonder expliciete toestemming van het bestuur niet is toegestaan om risico's te nemen of te lopen die:

- een (ernstige) aantasting kunnen betekenen van het imago en de integriteit van Welbions als betrouwbare partner in de maatschappelijke volkshuisvesting;
- kunnen leiden tot een (ernstige) aantasting van het eigen vermogen van Welbions, als gevolg waarvan de continuïteit op korte of langere termijn in gevaar komt. Als richtlijn wordt hierbij gehanteerd, dat een manager, teamleider of medewerker van Welbions zonder toestemming van het bestuur geen risico's mag nemen, die voor Welbions een nadelig financieel resultaat tot gevolg kan hebben en/of dat groter is dan in het procuratiereglement is vastgelegd. Ook de bevoegdheden van het bestuur zijn begrensd en vastgelegd in de statuten en het bestuursreglement.

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

Soft controls

Het omgaan met risico's is mensenwerk. Het uiteindelijke handelen van onze collega's wordt bepaald door hun integriteit, motivatie, bewustzijn, normen, waarden, kennis en communicatievaardigheden. De samenhang met de omgeving waarin zij werken is bepalend voor wat er daadwerkelijk gebeurt. De afgelopen jaren is volop geïnvesteerd in de cultuur- en gedragsaspecten bij Welbions. Voorbeelden zijn: *Welbions Toekomstgericht*, Happi gesprekken en het leiderschapsprogramma voor het bestuur, de managers, de teamleiders en de medewerkers. Dit wordt in de komende jaren voortgezet. Onze

externe accountant heeft in de Managementletter 2017 onder andere het volgende geschreven over de cultuur en de soft controls bij Welbions:

- Welbions stuurt actief op een cultuur van eigen verantwoordelijkheid en resultaatgerichtheid, met een maatschappelijke betrokkenheid.
- Welbions neemt de tijd om medewerkers bewust te maken van de kerntaken van Welbions en de maatschappelijke en financiële noodzaak om te veranderen.
- Welbions is kritisch naar de ontwikkeling en performance van haar medewerkers. Fouten mogen gemaakt worden. Opvolging van verbeteringen/verbeterplannen wordt strak gemonitord.

Het bovenstaande geeft duidelijk weer dat Welbions veel waarde hecht aan de soft controls.

Integriteit

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

De integriteitscode, die samen met medewerkers is opgesteld, dient als handleiding voor onze zakelijke beslissingen en activiteiten. De code geldt voor iedereen binnen onze organisatie en is van toepassing op al onze activiteiten en op het gedrag van onze individuele medewerkers. De integriteitscode is vastgesteld door het bestuur.

Een medewerker die een vermoeden van een misstand wil melden kan dit op een veilige en adequate wijze doen. Hiertoe is een klokkenluidersregeling vastgesteld. Hierin staat beschreven, wat een medewerker moet doen als er sprake is van een misstand, fraude of andere ernstige ongeregelheden.

Welbions wil elke vorm van belangenverstrengeling tussen de organisatie en het bestuur vermijden. Om deze reden moet de raad van commissarissen altijd goedkeuring geven aan transacties waarbij mogelijk sprake zou kunnen zijn van tegenstrijdige belangen van een bestuurder. Hetzelfde geldt voor transacties die van materiële betekenis kunnen zijn voor Welbions en/of het bestuur. Het bestuur verklaart dat zich in 2017 geen tegenstrijdige belangen hebben voorgedaan.

Terugblik risico's 2017

In de risicokaart 2017 staan 6 onderwerpen centraal. Hieronder wordt een update gegeven over deze 6 onderwerpen. De conclusie is, dat de bedrijfsvoering bij Welbions op orde is. Zo heeft de externe accountant geconcludeerd dat het niveau van de interne beheersing ruim voldoende is en dat de kernprocessen op orde zijn.

Implementatie nieuw primair systeem (hoog risico)

Een ERP-implementatie is een veranderingsproces. Het is een complexe en lastige klus. We kunnen het proces, dat we hebben doorlopen, als volgt samenvatten:

- **Technische implementatie**
De technische implementatie van Dynamics Empire is voorspoedig verlopen.
- **Gewenning & ervaring**
De implementatie van een nieuw ERP-systeem heeft gevolgen voor de gehele organisatie. We zien bij Welbions dat, ondanks een training, medewerkers tijd nodig hebben om het systeem te leren kennen. De zomervakantie, die kort volgde op de implementatie, was daarin ook niet ideaal. Naast het leren kennen van het systeem, is een aantal processen aangepast. Ook dat heeft de nodige gewenning gekost. Voorbeelden van zo'n proces zijn het vastleggen van verplichtingen en het proces van huurmutatie. Het heeft tijd nodig voordat een aangepast proces bij de medewerkers is 'ingesleten'. We gaan in ieder geval verder met het uitwerken van een aantal aandachtspunten op het gebied van kennis en ervaring.
- **Vergelijking met ViewPoint**
De Welbions-medewerkers zijn jarenlang gewend geweest om met ViewPoint te werken. Beide systemen zijn verschillend. Voor de ene medewerker is het nieuwe systeem een verademing, voor een andere medewerker wordt het nieuwe systeem gevoeld als een achteruitgang.

Wet- en regelgeving (hoog risico)

De regels van de nieuwe Woningwet zijn geïmplementeerd bij Welbions. Het naleven van wet- en regelgeving heeft in 2017 volop aandacht gehad. Voorbeelden hiervan zijn het juist toepassen van regels rondom het passend toewijzen, het verkopen van vastgoed en de jaarlijkse huurverhoging. Er hebben interne en/of externe audits plaatsgevonden, waarvan de uitkomsten in grote lijnen positief zijn. In de praktijk merken we, dat het naleven van de Woningwetregels nog een flinke opgave is. Dit heeft deels te maken met de complexiteit en gedetailleerdheid van de Woningwet en deels met onwetendheid bij medewerkers. Wet- en regelgeving blijft een belangrijk risicothema en is derhalve opgenomen in de risicokaart 2018.

Dienstverlening aan de klant (gemiddeld risico)

Welbions heeft in 2017 volop aandacht besteed aan het verbeteren van de dienstverlening aan de klant. Voorbeelden zijn:

- de pilot avonddienstverlening reparatieverzoeken
- het communicatiever maken van de organisatie met als doel om de klanttevredenheid te verhogen
- het verbeteren van de klanttevredenheid (KWH)
- het houden van klantpanels
- het actief volgen van ontwikkelingen en reacties op social media

In het najaar van 2017 is de 'klant op 1-gedachte' verankerd in ons nieuwe ondernemingsplan 2018-2022 ('klant op #1') en vertaald in *de rode draad in ons werk*. Deze rode draad staat voor dienstverlening vanuit ons hart en ons hoofd. De klant op #1-gedachte hadden we twee jaar geleden nodig: na een periode van interne focus moest de focus weer extern, op de klant, komen te liggen. Inmiddels zien we dat bij iedereen dit besef is geland en daarom gaan we over naar het verankeren van de rode draad in ons DNA. Daarbij hebben we zes leidende principes (zekerheden) beschreven die de klant van ons mag verwachten:

- We werken volgens afspraak is afspraak
- We hebben respect voor elke klant
- We luisteren naar u
- We hebben tijd voor u
- We nemen uw vraag serieus en u krijgt een duidelijk antwoord
- We zetten ons graag voor u in

Dienstverlening aan de klant blijft een belangrijk aandachtspunt. Om deze reden is het opgenomen in de risicokaart 2018.

Calamiteiten (gemiddeld risico)

Een calamiteit kan leiden tot ernstige persoonlijke en/of materiële schade en imagoschade voor Welbions. Voor 2017 waren twee beheersmaatregelen opgenomen, namelijk het actualiseren van de handleiding calamiteiten (afgerond) en het oefenen op een crisissituatie. Het oefenen op een crisissituatie heeft op dit moment nog niet plaatsgevonden. Daarnaast is het wenselijk dat ook op crisissituaties wordt geoefend bij Welbions zelf, bijvoorbeeld hoe om te gaan met een agressieve klant aan de balie. Om de veiligheid in het gebouw te verbeteren, zijn nieuwe camera's geplaatst en zijn 'verzoek om hulp'-knoppen geïnstalleerd bij de balie en in de spreekkamers. Een mogelijke calamiteit blijft een aandachtspunt en komt terug in de risicokaart 2018.

Toekomstbestendig vastgoed (gemiddeld risico)

Welbions heeft een duidelijke portefeuillestrategie, d.w.z. een wens- en een haalbare portefeuille. Deze portefeuilles zijn afgestemd met belanghebbenden. Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) geeft aan dat de strategische kant van de beleidsachtbaan goed is doorlopen en is ingebed in de organisatie. Aandacht is nodig voor de tactische en operationele doorvertaling. De verdere vertaling naar plannen per complex en de implementatie van assetmanagement zullen hierbij helpen. Het realiseren van de duurzaamheidsambitie vergt aandacht.

Welbions heeft zich verdiept in assetmanagement en heeft een werkgroep samengesteld. De werkgroep heeft in 2017 een eerste verkenningnotitie opgesteld. Hierin staat beschreven dat assetmanagement in een rustig tempo wordt uitgebouwd.

Personeel (gemiddeld risico)

In 2017 zijn de uitkomsten van het medewerkersonderzoek besproken met het personeel. Het medewerkersonderzoek laat mooie resultaten zien, waarbij de tevredenheid is gegroeid ten opzichte van de vorige meting. Het toepassen van de 'Happi-gesprekken' heeft een plek gekregen in de nieuwe HRM-cyclus. Het vergroten van persoonlijk leiderschap en het leggen van verantwoordelijkheden laag in de organisatie blijven aandachtspunten. Dit heeft mogelijk ook consequenties voor de huidige organisatiestructuur: is het aantal leidinggevers en de manier van leiding geven, nog ondersteunend aan de ontwikkeling die de organisatie doormaakt? Dit zal in 2018 verder worden uitgezocht.

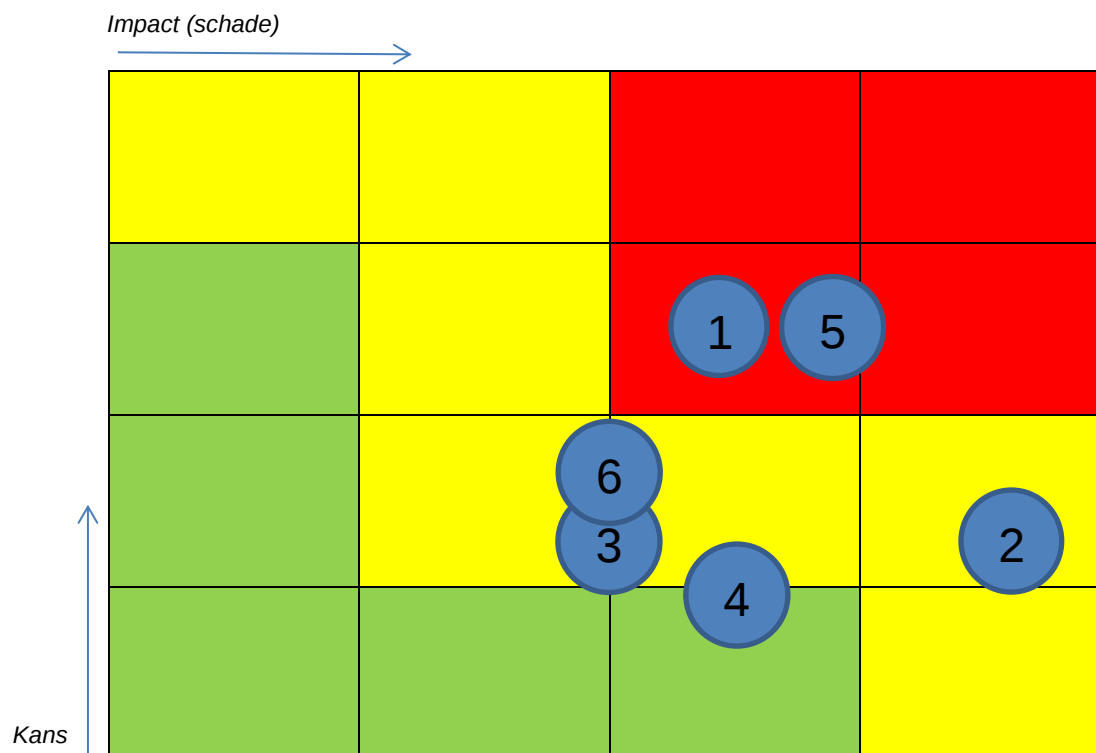
Vooruitblik risico's 2018

In 2017 heeft een uitgebreide risicoanalyse plaatsgevonden en deze analyse heeft geleid tot een nieuwe risicokaart. De risicokaart van Welbions is tot stand gekomen door interviews te houden met bestuurders, managers, teamleiders en coördinatoren. Daarnaast is rekening gehouden met de bevindingen van de externe accountant, de Autoriteit woningcorporaties, het Waarborgfonds Sociale Woningbouw en de visitatiecommissie. Uit de risicoanalyse en de externe bevindingen zijn de zes belangrijkste risico's voor het jaar 2018 gedestilleerd. In onderstaand schema zijn de kwalitatieve risicoscores op de desbetreffende onderwerpen weergegeven:

1. Informatiemanagement (*nieuw t.o.v. 2017*)
2. Calamiteiten
3. Dienstverlening aan de klant
4. Personeel
5. Doorontwikkeling vastgoedsturing en duurzaamheid (*was in 2017 Toekomstbestendige voorraad*)
6. Wet- en regelgeving

In de risicokaart 2018 zijn de bovengenoemde risico's verder uitgewerkt en zijn de beheersmaatregelen in kaart gebracht om de risico's te beheersen c.q. te mitigeren. Voorbeelden van beheersmaatregelen bij de twee grote risico's zijn:

- 1. Informatiemanagement: het inrichten van de beheerorganisatie Dynamics Empire, het verbeteren van de informatievoorziening, het versterken van het I&A team, het zorgdragen voor adequate databeveiliging, het verbeteren van het autorisatiebeheer en het formaliseren van het back-up & recoverybeleid.
- 5. Doorontwikkeling vastgoedsturing en duurzaamheid: het actualiseren van de wens- en haalbare portefeuille aan de hand van een extern marktonderzoek, het formuleren van beleid op de niet Daeb portefeuille, het implementeren van assetmanagement, het aanpassen van het investeringsstatuut, en het opstellen van een plan van aanpak duurzaamheid.



De kleuren in het schema geven de ernst van de risico's aan:

- Rood: hoog risico, op korte termijn zijn expliciete verbeteracties noodzakelijk. Daarnaast dienen ingezette verbeteracties te worden gecontinueerd.
- Geel: gemiddeld risico, er is verhoogde aandacht nodig.
- Groen: beperkt risico, normale aandacht is voldoende.

Realiseer tevreden en betaalbaar wonen

We werken aan geschikte en betaalbare woningen voor onze doelgroep en bouwen aan een toekomstbestendige voorraad. We onderhouden woningen en passen ze aan voor de klanten van morgen.. De prijs van onze woningen klopt met de kwaliteit ervan. Om wonen betaalbaar te houden, zoeken we naar mogelijkheden om huur naar draagkracht te verdelen.

Uit: 't is Wel-bi-ons wonen'.

Ambities:

- Toekomstbestendige voorraad
- Kloppende prijs-/kwaliteitsverhouding
- Betaalbare woonlasten

Doelgroepen van beleid

Welbions richt zich op mensen met een lager- of middeninkomen of een bijzondere zorgvraag. Welbions hanteert bij toewijzing van sociale huurwoningen de grens van € 36.165. Van de sociale woningvoorraad moet 80% aan deze groep worden toegewezen. Voor mensen met een inkomen tussen de € 36.165 en € 40.349 gebruiken we 10% toewijzingsruimte. Voor de laatste 10% geldt dat we deze in principe vrij mogen worden toegewezen, maar dat urgent woningzoekenden hierbij voorrang dienen te krijgen.

Dienstverlening

In 2017 heeft de Klantenservice bijna 87.000 inkomende telefoongesprekken afgehandeld (in 2016: bijna 86.000). Hiervan is bijna 70% in één keer afgehandeld. Ongeveer een derde van deze telefoongesprekken was technisch georiënteerd. Het ging om het aanvragen van een reparatieverzoek.

We zien dat huurders steeds meer gebruik maken van social media en dat het webcareteam hier goed op inspeelt. Ook per mail en per post krijgen wij vragen binnen. Ongeveer 14.000 klantvragen komen jaarlijks binnen via internet, e-mail en social media. De interne afspraak is, dat deze binnen 2 dagen worden beantwoord.

Kwaliteitsmeting

Wij vinden goede dienstverlening aan onze klanten van groot belang en willen deze waar nodig verder verbeteren. Daarom zijn wij lid van het Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector (KWH). KWH is een landelijke organisatie die corporaties toetst op haar klantgerichtheid en, aan de hand van metingen, beoordeelt of de corporatie voldoet aan de vooraf gestelde kwaliteitseisen. Omdat het KWH alle aspecten van de dienstverlening beoordeelt, geeft dat een goed inzicht van de verbeterpunten. De metingen worden het hele jaar uitgevoerd waardoor we steeds zicht hebben op de resultaten en is er een realistisch beeld van de kwaliteit. We kunnen hierdoor ook tijdig bijsturen. Op deze manier wordt het werken aan kwaliteit een gewoonte, een vanzelfsprekendheid. Dit komt ten goede aan onze huurders én aan onze medewerkers.

Resultaatvelden

Per proces worden aan huurders op onderdelen vragen gesteld. Deze onderdelen zijn vertaald in resultaatvelden waarop de volgende scores zijn behaald.

	Resultaatvelden	Doelstelling Welbions*	2016	2017
1	Contact	8,0	7,7	7,3
2	Woning zoeken	7,6	7,5	7,3
3	Nieuwe woning	7,8	7,4	7,4
4	Huur opzeggen	7,8	7,3	7,8
5	Reparaties	7,8	7,8	7,8
6	Onderhoud	7,9	7,8	7,6

*De doelstelling van Welbions voor 2017 is gelijk aan het landelijk gemiddelde KWH cijfer van 2016.

Gemiddeld scoren we een 7.5. De waardering van onze dienstverlening is op een aantal onderdelen gestegen en op een aantal onderdelen teruggelopen. In algemene zin kunnen we zeggen dat onze huurders ons goed waarderen. Toch vinden wij dat de waardering van onze huurders hoger kan en moet. We willen een betere klantfocus en een hogere tevredenheid van onze klanten.

Klachtenafhandeling

Regionale Klachtencommissie Woningcorporaties Twente en omstreken

De regionale Klachtencommissie Woningcorporaties Twente en omgeving nam in 2017 30 klachten in behandeling (2016: 43), waarvan 8 klachten van Welbions (2016: 7 en 2015:9). Van dit aantal zijn 4 klachten afgewezen omdat de Klachtencommissie niet bevoegd is om deze in behandeling te nemen of dat de klager geen aantoonbaar belang toont. Twee klachten zijn door Welbions afgehandeld, waardoor de klagers de klachten hebben ingetrokken. Twee klachten hebben geleid tot een zitting en zijn hierna afgehandeld.

Interne klachtenafhandeling

In 2017 zijn 88 interne klachten geregistreerd en ook afgehandeld. Dit zijn er meer dan in 2016 (37). De stijging van het aantal klachten wordt veroorzaakt doordat het signaleren en registreren van klachten in 2017 is aangescherpt. In 2018 gaan we verder aan de slag met de analyse van de klachten en de te nemen maatregelen.

In de regel gaat om het schriftelijk ingediende klachten. De inhoud van de klacht is divers zoals onderstaande tabel laat zien. Er zijn klachten die dezelfde dag nog worden afgehandeld. De langste afhandeling is een klacht over overlast die 77 dagen heeft geduurd. De gemiddelde doorlooptijd voor afhandeling van een klacht is 18 dagen. De meeste klachten gaan over het dagelijks onderhoud. Daarnaast krijgen we ook meldingen binnen over de uitvoer van groot onderhoud/renovatie.

Overzicht intern ontvangen klachten

Omschrijving	Aantal	Gemiddelde doorlooptijd
Dagelijks onderhoud	35	17 dagen
Groot onderhoud/renovatie	13	18 dagen
Sociale overlast	9	22 dagen
Schade	7	15 dagen
Diversen	6	16 dagen
Onderhoud nieuwe woning	6	30 dagen
Opzegging	5	8 dagen
Servicekosten	4	8 dagen
Woningzoekenden	2	29 dagen
Verkoop	1	5 dagen
TOTAAL	88	18 dagen

Huurbeleid

Per 1 januari 2017 hebben we ons integraal huurbeleid opnieuw vastgesteld. Basis hiervoor zijn de gemaakte prestatieafspraken met de huurdersorganisatie Ookbions en de gemeenten Hengelo en Borne ten aanzien van de betaalbaarheid en beschikbaarheid van ons woningbezit.

Het nieuwe huurbeleid betekent een verbetering van de betaalbaarheid van de woningen. Het huurbeleid kent vanaf 2012 een gemiddelde streefhuur van € 583,- per maand (82,1% van de gemiddelde maximale huur). Bij het nieuwe huurbeleid bedraagt de gemiddelde streefhuur € 520,- per maand (75,5% van de gemiddelde maximale huur). Hierdoor zijn de woningen beter bereikbaar en betaalbaar voor de sociale doelgroep wat de doorstroming bevordert.

Huurverhoging 2017

Voor 2017 is de Huursombenadering (jaarlijkse huurverhoging en harmonisatie bij mutatie) bij Welbions als volgt toegepast:

De totale gemiddelde huurverhoging voor 2017 bedroeg 0,9%. Woningen met een huur gelijk of hoger dan de streefhuur kregen een inflatievolgende huurverhoging van 0,3%. Woningen met een huur beneden de streefhuur kregen een huurverhoging van 1,1%.

Er is rekening gehouden met 0,4% aan huurstijging in 2017 vanwege huurharmonisatie bij mutaties. Dit blijkt achteraf 0,36% te zijn, zodat de totale huurverhoging 1,26% bedraagt en dat is binnen de wettelijk toegestane 1,3% (Huursombenadering).

Er is geen inkomensafhankelijke huurverhoging doorgevoerd.
De vrije sector woningen zijn verhoogd met het inflatiepercentage van 0,3%.
Garages en parkeerplaatsen zijn niet verhoogd.

Advies Ookbions

Ookbions heeft zowel over het nieuwe integrale huurbeleid als de huurverhoging over 2017 advies uitgebracht. Mede op basis hiervan is voor 2017 geen inkomensafhankelijke huurverhoging doorgevoerd.

Bezwaarschriften

In totaal zijn 8 bezwaarschriften tegen de huurverhoging ingediend. Hiervan zijn 2 bezwaarschriften doorgezonden naar de huurcommissie

Huurachterstand en ontruiming

De huurachterstanden in 2017 zijn verder gedaald. De huurachterstand voor zittende huurders, exclusief bedrijven, bedraagt eind 2017 € 711.000. Dit was ultimo 2016 € 879.000, een daling van € 168.000. Relatief bedraagt de huurachterstand 0,75% van de jaarhuur (2016:1,0%).

De huurachterstand van vertrokken huurders, exclusief bedrijven, bedraagt eind 2017 € 542.000 (2016: € 549.000).

De dalingen van de huurachterstanden van de afgelopen 2 jaar zijn het gevolg van een aantal zaken: flexibelere incassomomenten per maand, een nog persoonlijker benadering, begeleiding van huurders en extra belrondes in de avonduren.

Het uit huis zetten van mensen willen wij zoveel mogelijk voorkomen. Toch moeten wij, ondanks het door ons ruimhartig gevoerde incassobeleid, helaas in een aantal situaties tot ontruiming overgaan. In 2017 zijn 83 aanzeggingen tot ontruiming geweest (2016: 95). Daadwerkelijk zijn 14 woningen ontruimd, waarvan 2 vanwege hennepcultuur. Bij de overige ontruiming hebben de huurders de woning eerder verlaten en de sleutels ingeleverd.

Huurderving

De totale huurderving ten gevolge van leegstand bedroeg € 2.440.413 (2016: € 3.434.458) en is als volgt opgebouwd:

<i>Huurderving</i>	2017		2016	
	<i>Woningen</i>	<i>Overig bezit</i>	<i>Woningen</i>	<i>Overig bezit</i>
<i>Frictieleegstand</i>	513.468	567.821	524.188	497.027
<i>Leegstand i.v.m. verkoop</i>	294.992	100.042	301.165	531.916
<i>Leegstand i.v.m. Grootonderhoud</i>	309.543	0	154.911	0
<i>Leegstand i.v.m. sloop</i>	260.985	6.159	903.223	78.657
<i>Niet reguliere leegstand</i>	241.946	145.457	313.019	130.352
Totaal	1.620.934	819.479	2.196.506	1.237.952

In bovenstaande specificatie zijn de huurkortingen van € 125.605 (2016: € 107.691) en de dotatie aan de voorziening oninbaar van € 358.738 (2016: € 334.374) niet meegenomen.

De frictieleegstand, leegstand bij mutatie, van woningen bedraagt 0,56 % (2016:0,60%) van de jaarhuur, gesplitst naar DAEB 0,48% en niet-DAEB 2,73%.

Verkoopbeleid en gerealiseerde verkopen

In 2017 hebben we ons verkoopbeleid aangepast. Belangrijke wijziging is het zoveel mogelijk tegengaan van versnippering (verkochte en verhuurde woningen) binnen rijwoningen.

In 2017 zijn 71 woningen verkocht. Dit was ook de doelstelling. Van de 71 woningen waren dat 20 niet-DAEB woningen. In totaal zijn 17 woningen aan zittende huurders verkocht. Er zijn 20 KoopGarant woningen teruggekocht en 19 weer doorverkocht. In 2017 zijn 9 BOG-panden (24 eenheden) verkocht.

Woonruimteverdeling

Woningcorporaties zijn aan strikte regels gehouden bij de toewijzing van vrijkomende huurwoningen met een maximale huurprijs van € 710,68. De nieuwe Woningwet schrijft het volgende voor:

- Minimaal 90% van de vrijkomende verhuureenheden met een kale huurprijs tot en met € 710,68 (niet-geliberaliseerde woningen) wordt toegewezen aan huishoudens met inkomen tot en met € 36.165 (prijsspeil 2017) inclusief zorgbehoevenden, studenten en statushouders (Artikel 48). Deze is in overeenstemming met de staatssteunregeling van de Europese Commissie die reeds van kracht is vanaf 2010.
- Een tijdelijke regeling vanaf 1 juli 2015 tot en met 2020 waarvan 80% van de 90%-normering mag worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen tot en met € 36.165 (prijsspeil 2017) en 10% kan worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen tussen € 36.165 en € 40.349. Het overige deel (10%) mag Welbions gebruiken als "vrije ruimte" voor huishoudens met een inkomen boven € 40.349 en andere voorrangregels.

Daarnaast geldt vanaf 1 januari 2016 een norm voor passend toewijzen. Dit houdt in dat 95% van de huishoudens met potentieel recht op huurtoeslag moeten worden gehuisvest in een woning met een huurprijs tot en met de aftoppingsgrens volgens de Wet Huurtoeslag. De grens heet 'aftoppingsgrens' omdat huurtoeslagontvangers het gedeelte van de huur dat boven deze grens ligt grotendeels zelf moeten betalen. Passend toewijzen moet voorkomen dat woningzoekenden met lage inkomens een woning krijgen toegewezen die ze niet kunnen betalen en dat het Rijk steeds meer aan huurtoeslag moet uitgeven.

In 2017 zijn 1.123 woningen verhuurd met een maximale huurprijs van € 710,68 (sociale huursector). Meer dan 97% van deze woningen zijn aan onze primaire doelgroep verhuurd (Tabel 1).

De liberalisatiegrens blijft op € 710,68. In de Woningwet is geregeld, dat de grens voor de maximale huurtoeslaggrens c.q. de liberalisatiegrens voor 3 jaar is bevroren (vanaf 1 januari 2016 tot en met 31 december 2019). In 2017 zijn er 103 woningen boven de liberalisatiegrens verhuurd (vrije sector). Samen met de sociale sector woningen heeft Welbions in totaal 1.226 nieuwe verhuringen in 2017.

Tabel Staatsteunregeling 80-10-10

EU-norm	Norm	2016		2017	
		Aantal	Realisatie	Aantal	Realisatie
Primair	80%	1.185	95,6%	1.094	97,4%
Middeninkomens	10%	30	2,4%	17	1,5%
Vrij toewijsbaar	10%	25	2,0%	12	1,1%
Totaal		1.240	100,0%	1.123	100,0%

Passend toewijzen is speerpunt van beleid. Welbions is in 2017 ruimschoots binnen de 95%-norm gebleven. Binnen de sociale huursector zijn 978 woningen toegewezen aan potentieel huurtoeslaggerechtigden. Van dit aantal kreeg 98,8% een passende woning toegewezen (tabel 2). Deze norm verplicht corporaties om aan de primaire doelgroep een betaalbare woning toe te wijzen.

Tabel Passend toewijzen

Passend toewijzen	Norm	2016		2017	
		Aantal	Realisatie	Aantal	Realisatie
Passend toegewezen	95%	1.011	98,2%	966	98,8%
Niet-passend toegewezen	5%	19	1,8%	12	1,2%
Potentieel huurtoeslaggerechtigden	100%	1.030	100%	978	100,0%
Niet-potentieel huurtoeslaggerechtigden		210		145	

Welbions zorgt ook voor woningen voor de meest kwetsbare mensen, die niet zelfstandig kunnen wonen. Daarvoor werken we samen met zorginstellingen en opvangorganisaties. Meer dan 360 woningen zijn verhuurd aan 12 zorginstellingen. Ook bij deze maatschappelijke opgave is verantwoording en toezicht van toepassing. Welbions maakt gebruik van een bestuursverklaring om kenbaar te maken hoe de zorginstellingen alle gehuurde woningen aan haar cliënten beschikbaar hebben gesteld (opvang of verhuur). Twee medewerkers zijn in 2017 ingezet om ervoor te zorgen dat de informatiewisseling op een goede en effectieve manier plaatsvindt.

Woningzoekenden

Eind 2017 stonden er 16.740 mensen ingeschreven als woningzoekende. Dit is een kleine stijging ten opzichte van eind 2016 (16.601). Van de woningzoekenden heeft 22,8% (3.816) in 2017 actief op het aanbod gereageerd. In 2016 was dit 20,4%.

Inschrijftijd en mutatiegraad

De gemiddelde inschrijftijd bedraagt 4,5 jaar en is gestegen ten opzichte van 2016 (4,1 jaar). De gemiddelde inschrijftijd is de tijd die woningzoekenden gemiddeld ingeschreven staan tot het moment dat zij een woning accepteren. De gemiddelde zoektijd (de tijd tussen de eerste reactie tot aan de verhuring) bedraagt 1,4 jaar en is eveneens gestegen ten opzichte van 2016 (1,2 jaar).

De slaagkans is in 2017 gedaald tot 27,2% (in 2016: 29,3%). Dit komt door een toename van het aantal actief woningzoekenden.

De gemiddelde mutatiegraad in 2017 bedroeg 8,5% tegen 9,3% in 2016.

Weigeringen

We hebben aan gemiddeld 4,1 kandidaten een woning aangeboden voordat de woning daadwerkelijk werd verhuurd. De meest voorkomende redenen van weigering zijn dat mensen niet reageren op het aanbod en dat de woningzoekende de woning na bezichtiging 'niet goed genoeg' vindt.

Urgent woningzoekenden

In 2017 zijn er in totaal 15 nieuwe urgenties toegekend. Urgentie wordt meestal aangevraagd vanwege echtscheiding.

Huisvesting specifieke doelgroepen**Statushouders**

Gemeenten zijn wettelijk verplicht statushouders (d.w.z. asielzoekers met een verblijfsvergunning) te huisvesten. De taakstelling voor 2017 bedroeg voor Borne 30 personen (2016: 56) en voor Hengelo 109 personen (2016: 206).

Borne kende per 1 januari 2017 een achterstand in de taakstelling van 11. Die achterstand heeft de gemeente in de loop van 2017 ingelopen. In 2017 zijn in totaal 52 statushouders gehuisvest. Dat zijn er 11 meer dan in de taakstelling stond benoemd. Hengelo begon 2017 juist met een voorsprong: hier waren 12 statushouders boven de taakstelling gehuisvest. In de loop van 2017 is dat aantal toegenomen: in totaal zijn er 116 statushouders gehuisvest. Dat zijn er 19 meer dan de taakstelling.

In zowel Borne als Hengelo voldoen we ruimschoots aan de opgelegde taakstelling.

Er is in 2017 overleg geweest met andere partijen over de huisvesting van statushouders. Een werkgroep heeft zich specifiek op de huisvesting van Alleenstaande Minderjarige Vreemdelingen (AMV) gericht. De begeleiding van de AMV-ers is overgegaan van zorgorganisatie Jarabee naar zorgaanbieder Just.

Project 'Langer Zelfstandig Wonen'

Als gevolg van de transitie in de zorg, zien we dat mensen langer thuis moeten wonen. Welbions en de gemeente zetten zich in om dit mogelijk te maken. Welbions is in 2016/2017 met een pilot gestart 'Langer Zelfstandig Wonen'. Met deze pilot willen we zelfredzaamheid en de eigen verantwoordelijkheid van de huurders vergroten. De resultaten van de evaluatie pilot 'Langer Zelfstandig Wonen' waren positief. De werkwijze die we in de pilot hebben ontwikkeld willen we ook komende jaren gaan inzetten. We zetten hier met name actief op in bij groot onderhoudsprojecten.

Zorgpartijen

Welbions wil er ook zijn voor die mensen die een ondersteuning in het wonen nodig hebben. Dat kan ondersteuning zijn in het zelfstandig wonen. Welbions ziet het als haar maatschappelijke verantwoordelijkheid om deze mensen te huisvesten.

We spreken niet langer van bijzondere doelgroepen, maar van een inclusieve samenleving. Inclusieve samenleving betekent dat iedereen binnen de eigen mogelijkheden optimaal meedoet aan de samenleving. We verhuren zowel extramurale (zelfstandige) als intramurale (woonlocatie van een zorgaanbieder) woonruimte aan mensen met een zorgvraag. In Hengelo beschikken we over 17 complexen voor Begeleid Wonen en in Borne over 3 complexen.

De samenwerking met zorgaanbieders is intensief. We merken nu in wijken en buurten de gevolgen van het verdwijnen van de zorgindicaties ZZP 1,2 en 3. Hierdoor wonen er meer mensen in wijken en buurten die moeite hebben om zelfstandig te wonen. We zijn in overleg met de gemeente en zorgaanbieders over hoe we zo goed mogelijk met deze ontwikkeling kunnen omgaan.

Het aantal mensen dat vanuit een psychiatrische omgeving naar zelfstandig wonen in de wijk gaat, neemt ook toe. Voor de doorstroming van deze mensen is veelvuldig overleg met het CIMOT (Centrale Intake Maatschappelijke Opvang Twente) geweest zodat deze groep mensen 'zacht landt' in wijken en buurten.

In 2017 zijn we met 5 organisaties in gesprek geweest over het huisvesten van mensen met een zorgvraag. Dit waren positieve gesprekken waar wij onze medewerking aan willen verlenen, in 2018 zal dit concreet worden.

De pilot Housing First van Humanitas Onder Dak (uit 2016) is in 2017 positief geëvalueerd en daarom is besloten om het project uit te breiden met nog een aantal woningen.

Dak-/thuislozen of verslaafden opvang

Voor de huisvesting van o.a dak en thuislozen en verslaafdenopvang, werken wij samen met de regionale corporaties aan het realiseren van woon- en opvangprojecten voor deze doelgroepen. In Hengelo faciliteren we dak- en thuislozenopvang door twee panden beschikbaar te stellen aan Humanitas Onder Dak. We zijn in 2017 verder gegaan met het onderzoek naar mogelijke alternatieven voor deze panden, omdat de panden niet meer aan de voldoen.

Duurzaamheid

De komende jaren staat de corporatiesector een enorme opgave te wachten om het woningbezit te verduurzamen. Naast het terugdringen van het energieverbruik door goede isolatiemaatregelen, wordt ook gewerkt aan de transitie naar duurzame energielevering. Met het terugdringen van het energiegebruik is al veel ervaring opgedaan. Hoe de verduurzaming van de energielevering zal plaatsvinden, is locatieafhankelijk en vaak nog niet helemaal duidelijk.

Toch ligt er de opgave om het woningbezit in 2050 CO₂-neutraal te hebben. Het gasloos nieuwbouwen is vaak al praktisch. De grootste opgave ligt in de bestaande voorraad. Tijd om de verduurzaming voor ons uit te schuiven is er niet. Maatregelen die wij nu vaak al nemen in de bestaande woningvoorraad, doen we vanuit het perspectief van CO₂-neutraal 2050.

Voor Welbions is duurzaamheid een belangrijk thema. Dit vinden we belangrijk omdat we een bijdrage willen leveren aan het verminderen van de CO₂ uitstoot en het gebruik van fossiele brandstoffen. We zetten vanaf nu in op de uiteindelijke doelstelling van een CO₂-neutraal woningbezit in 2050.

In december 2017 is ons nieuw ondernemingsplan gelanceerd. Een van de centrale onderwerpen hierin is de duurzaamheidsopgave, het werken aan een duurzame woning en wijk. Deze onderwerpen lopen als een **groene draad** door ons ondernemingsplan.

Taskforce Duurzaamheid

Om de ambities ten aanzien van het verduurzamen van ons woningbezit een prominentere plek te geven, is in 2017 een taskforce duurzaamheid opgestart. Doel van deze taskforce is het aanjagen van maatregelen op het gebied van het terugdringen van het energieverbruik, het verduurzamen van de energielevering, bewustwording zowel bij huurders als medewerkers te bevorderen en bundelen en vergroten van onze kennis.

Daarbij nemen wij actief deel aan het overleg '**Warmteplan Hengelo-Enschede**' over de invulling van de energietransitie naar duurzame energiebronnen. Voor Hengelo zal de buurt Nijverheid als pilot dienen om te onderzoeken hoe we kunnen komen tot deze energietransitie. In deze wijk is Welbions met veel aanwezig.

In 2017 is een start gemaakt om actief in te zetten op het vervangen van verlichting in gemeenschappelijke voorzieningen van woongebouwen voor **LED-verlichting**. Daarnaast is gestart met de voorbereidingen om zonnepanelen te plaatsen op woongebouwen om op deze manier de energievraag van gemeenschappelijke voorzieningen terug te dringen. In 2018 wordt in alle woongebouwen LED-verlichting geplaatst en wordt gestart met het plaatsen van zonnepanelen.

Zonnepanelen op dak Klokstee

Welbions heeft haar medewerking verleend aan het initiatief van Coöperatie Zonnecollectief Tuindorp Hengelo. Het dak van de Klokstee wordt gebruikt om bijna 700 zonnepanelen te plaatsen. Doel is om bewoners van Tuindorp de mogelijkheid van duurzame zonne-energie te kunnen aanbieden, zonder aantasting van het aanzicht van het beschermde stadszicht van Tuindorp. Zo wordt voorkomen dat er een woud aan zonnepanelen ontstaat op de daken in de wijk Tuindorp.



Duurzaamheid bij onderhoudsprojecten

Ook in 2017 heeft Welbions zich bij haar groot onderhoudsprojecten vol ingezet op het verduurzamen van haar woningvoorraad. Alhoewel bij de projecten met levensduurverlenging de prestatieafspraken met de gemeente in een energetische verbetering tot label B voorzien, wordt door actieve sturing hierop in de meeste projecten een energielabel A bereikt. Deze extra labelstap kan vaak zonder (forse) huurverhoging worden bereikt dankzij de STEP-subsidie van de overheid. Welbions vraagt bij al haar projecten deze subsidie aan en brengt deze in mindering op de kosten die aan de huurders via een huurverhoging doorberekend wordt voor de comfortverbeteringen als onderdeel van het uit te voeren onderhoud.

Bij groot onderhoud van 344 woningen in de Hengelose Es is in kader van de gewenste verduurzaming intensief onderzoek gedaan naar het aansluiten van alle woningen op een collectief palletkachelsysteem. Na grondig onderzoek is besloten om geen palletkachelsysteem te realiseren, maar om de woningen te voorzien van een cv-ketel. Dit met het oog op mogelijke aansluiting op een duurzaam warmtenet in de (nabije) toekomst. Daarnaast lijken de kosten voor een palletkachelsysteem hoog te zijn, zodat huurders er financieel op achteruit zouden gaan.

Bij de Jeu woningen gaat eveneens een omvangrijk groot onderhoudsproject plaats vinden met levensduurverlenging. Een deel van deze woningen (12 van de 48 woningen), is geselecteerd voor een pilot met als doel om deze om te zetten naar een NoM (Nul op de Meter) woning. De pilot is onderdeel van de duurzaamheidswerkgroep van Vereniging WoON onder leiding van Stichting Pioneering.

Krachten bundelen

Door met de Twentse corporaties en de marktpartijen op transparante wijze kennis en ervaringen te delen, bundelen we onze krachten en voorkomen we dat ieder voor zich opnieuw het wiel uit moet vinden. Deze bundeling van kennis bij de corporaties is ook noodzakelijk. De verduurzamingsopgave om in 2050 CO₂-neutraal te zijn, is groot en ingrijpend op de woningvoorraad en op onze bewoners. Er vinden in dit vakgebied vele onderzoeken en pilots plaats. Toch zijn betaalbare adequate verduurzamingsmaatregelen nog ruim onvoldoende voorhanden en blijft de ontwikkeling vanuit de markt achter bij de verwachtingen. De komende jaren moeten er technisch en financieel nog hele grote stappen gezet worden om de verduurzamingsdoelstellingen te halen. En dit moet uitdrukkelijk gepaard gaan met een goede bewonerstevredenheid. Dit is zeker niet vanzelfsprekend en blijft onze aandacht vragen als Twentse verhuurders.

Energielabels

Al onze woningen hebben een energielabel of een energie-index. Van sommige woningen is de geldigheidsduur van 10 jaar verlopen. Om een goed toekomstbeeld te krijgen van ons bezit met zijn huurpotentie, zijn vanaf 2015 bijna alle woningen voorzien van de nieuwe energie-index. Door een extra inspanning van onze medewerkers is 97% van het bezit opnieuw geïnspecteerd en zijn de noodzakelijke gegevens vastgesteld.

We streven voor onze woningen naar minimaal een label B of een index van tenminste 1,40 bij groot onderhoudsprojecten en een label A c.q. energie-index van 1,20 (of beter) bij nieuwbouwwoningen. Vanaf 29 maart 2018 moeten alle letter-labels (A tot en met G) zijn omgezet in cijfer-labels.

Onderstaand schema laat zien hoe de energie-labels van onze woningen zijn verbeterd ten opzichte van 2008.

De huidige berekende gemiddelde Energie-index is 1,58. Dit komt overeen met een Label C

Tabel Energielabels Welbions 2015-2017

Label	Aantal VHE Welbions Hengelo per 2008	Aantal VHE Welbions Borne per 2008	Aantal VHE Welbions per 2008	Aantal VHE Welbions per 31-12-2015	Aantal VHE Welbions per 31-12-2016	Aantal VHE Welbions per 31-12-2017
A++	0	0	0	15	15	25
A+	0	0	0	72	92	109
A	314	227	541	2.751	3.340	3.866
B	1.225	693	1.918	3.122	3.192	2.818
C	3.641	680	4.321	4.502	4.374	4.333
D	2.608	306	2.914	2.123	1.943	1.871
E	2.966	242	3.208	1.227	1.120	989
F	2.001	79	2.080	543	347	253
G	767	3	770	129	136	101
TOTAAL	13.522	2.230	15.752	14.484	14.559	14.365

Klimaat en schone energie

Vermindering van het aantal 'open verbrandingstoestellen' en het verbeteren van de ventilatievoorziening bij deze toestellen, blijven voor Welbions belangrijke aandachtspunten. In 2017 zijn 26 open verbrandingstoestellen versneld vervangen. In Hengelo is sinds een aantal jaren een warmtenet in ontwikkeling. We hebben een convenant met de gemeente over het warmtenet. In 2017 zijn 4 extra woningen aangesloten op het warmtenet. Belangrijk uitgangspunt voor Welbions blijft, dat de kosten voor bewoners en Welbions niet hoger mogen zijn dan aansluitingen op de reguliere netten. Bovendien moet de duurzaamheid van het net zeker zijn gesteld.

Co2 besparing

Welbions is op de goede weg met de reductie van CO₂-uitstoot van haar woningbezit. We hebben ten opzichte van 2008 t/m 2014 een CO₂-reductie van 14,33% per VHE gerealiseerd. Het doel is een reductie van 30% in 2020.

De CO₂ uitstoot per m² was eind 2014 16,7% verminderd ten opzichte van 2008. We konden over 2015 en 2016 nog geen CO₂ besparing presenteren.

Er is een prognose tot 2020 gemaakt met effecten door sloop, nieuwbouw, groot onderhoud en verkoop. Dit doel komt in zicht en we zijn op de goede weg. De huidige besparing over het totale bezit is 20,92%!

Creëer vitale wijken

Iedere wijk vraagt een eigen aanpak. Visies op de wijken zetten we om naar wijkprogramma's. Daarin gaan fysieke en sociale ingrepen hand in hand. We geloven in een mix van woningen en bewoners. Bewoners spelen een cruciale rol in vitale wijken. Zij hebben zeggenschap en ruimte om wensen voor hun buurt te realiseren.

Uit: 't is Wel-bi-ons wonen'.

Ambities:

- Maatwerk in wijken
- Kracht van bewoners benutten
- Diversiteit in wijken

Algemeen

Voor Wijkontwikkeling was 2017 een intensief jaar. De toenemende druk op de leefbaarheid in onze buurten en wijken is inmiddels duidelijk voelbaar. Ook de inzet op het sociale domein bij onze onderhoudsprojecten wordt groter en intensiever. Vanuit Welbions gaan de sociale en de fysieke opgaven hand in hand. Hierop pasten wij het team Leefbaarheid in omvang en samenstelling per wijk dan ook aan.

In 2017 voerden we bij ruim 1.300 woningen onderhoudswerkzaamheden uit (600) of waren we deze werkzaamheden aan het voorbereiden (700). In de nieuwbouw werkten we aan plannen voor ruim 280 nieuwe woningen, waarvan 200 in het sociale huursegment, in meerdere projecten. We bouwden in 2017 aan 19 woningen en gunden uit aanbesteding nog eens 36 woningen met uitvoering in 2018.

Zowel in de bestaande bouw als bij de nieuwbouw zagen we de bouwmarkt in de loop van het jaar significant wijzigen. Begin van het jaar stonden de bouwers nog 'in de rij' om werk uit aanbesteding te mogen ophalen. Aan het einde van het jaar was het aantal enthousiaste bouwers hiervoor nog maar zeer beperkt. De bouwer geeft inmiddels de voorkeur aan werk uit bouwteamverband en dus zonder concurrentie. De bouwsector is overgegaan van opdrachtgeversmarkt naar een opdrachtnemersmarkt. Het aanbod van bouwprojecten in de markt is dusdanig groot, dat de bouwers dit gezamenlijk niet kunnen behappen en er sprake is van een fors tekort aan kundig bouwpersoneel. De bouwers kunnen het zich permitteren om kritisch te zijn en alleen die projecten te kiezen, die het beste bij hen past. Ook zijn de levertijden van bouwmaterialen fors opgelopen. Net als voor de crisis in 2007 en 2008 is er sprake van een zeer forse ondercapaciteit bij de producenten. Dit alles versterkt de prijsontwikkelingen, waarbij zich bouwrijpingsstijgingen van 5 tot 15% hebben voorgedaan. Ook in 2018 zal de bouwsector eenzelfde beeld laten zien.

Gelukkig heeft Welbions haar projectstrategieën tijdig op deze ontwikkelingen aangepast en konden we de meeste projecten in 2017, ook via aanbesteding, nog goed binnen budget in de markt zetten. De nog lopende aanbesteding van het onderhoud aan 344 flatwoningen in de Hengelose Es staat echter wel onder druk. Welbions nodigt bij aanbestedingen nog maar een beperkt aantal deelnemers uit, zodat de kans op succes voor de marktpartijen groter is. Ook worden projecten inmiddels vaker in een bouwteamsamenwerkingsvorm voorbereid en uitgevoerd.

In 2017 hebben we ruim 400 bezwaren van omwonenden tegen onze groot onderhoudsplannen aan 150 huurwoningen in 3 buurten, weten om te buigen naar tevreden huurders en omwonenden. Dit leidde ertoe, dat er geen bezwaren werden ingediend tegen de opnieuw aangevraagde omgevingsvergunningen voor het onderhoud. Dit heeft veel inzet en tijd van onze medewerkers gevraagd. Tijd die niet beschikbaar was voor andere plannen. We merken dit bij de voorbereiding van nieuwe plannen en moeten nu een inhaalslag maken. Het voorbereiden van projecten in zowel de bestaande bouw als in de nieuwbouw wordt steeds tijdsintensiever. We passen onze interne personele capaciteit in 2018 hierop aan.

Nieuwbouw

Bij nieuwbouw wilden we in 2017 in totaal 41 woningen realiseren in 5 projecten. In Hengelo 31 en in Borne 10. Van deze 5 projecten is er 1 (Veldwijk Noord) gestart met de bouwuitvoering, maar vrijwel direct daarna ook weer gestaakt vanwege tekort aan bouwpersoneel. Twee projecten (J.Haydnlaan en Bronforelstraat) zijn in 2017 gegund maar de bouwuitvoering start in 2018. Eén project (B3-binnenstadlocatie) is onderdeel van een grotere opgave waar in 2017 nieuwe afspraken over zijn gemaakt met de gemeente Hengelo. Dit project is nog niet gestart. Tot slot hebben we geen invulling kunnen geven aan de bouwopgave in Borne wegens het ontbreken van bouwgrond. De corporatie is hiervoor afhankelijk van marktpartijen aan wie de gemeente Borne alle beschikbare bouwgronden (Bornsche Maten) heeft vergeven.

Om de onderproductie in de nieuwbouw zoveel mogelijk tegen te gaan, is begin 2017 de nieuwbouw van eengezinswoningen aan de Händelstraat in Klein Driene in Hengelo naar voren gehaald. Binnen één jaar zijn in goede samenwerking met bouwer Dura Vermeer de 15 woningen binnen budget ontwikkeld, vergund en gebouwd. Vanwege het feit, dat de huisaansluitingen niet tijdig konden worden gerealiseerd, kunnen de bewoners in januari/februari 2018 hun nieuwe BENG-woning (Bijna Energie Neutraal Gebouw) betrekken. Ondanks de eerder geschetste slechte marktomstandigheden, kan een project dus soms toch ook gewoon voorspoedig worden gerealiseerd. Dit geeft ons moed. We blijven ons dan ook met passie en betrokkenheid inzetten op het tijdig realiseren van mooie en goede onderhouds- en nieuwbouwprojecten.



Sinds 2016 wordt in Overijssel actief en handhavend gestuurd op de nieuwbouw-productieopgaven vanuit de landelijk opgelegde 'Ladder Duurzame Verstedelijking' (hierna: 'Ladder'). Dit betekent dat een gemeente niet zomaar nieuwbouw mag toestaan als hier nog geen passende bestemming op ligt. Zij moet de noodzaak respectievelijk behoefte hiervan aan de provincie aantonen voordat de gemeente de bestemming naar woningbouw mag wijzigen. Welbions beschikt over een aantal bouwgronden waarop reeds een passende woonbestemming ligt. Daarnaast beschikt Welbions over grondstukken waarvoor een bestemmingsplanwijziging nodig is alvorens hierop nieuwbouw kan worden gerealiseerd. De wens van Welbions sluit om deze reden niet altijd aan op de mogelijkheden die de gemeente vanuit de Ladder ziet. Dit geeft discussie bij de opstart van projecten waar een bestemmingsplanwijziging nodig is.

Voor haar woningbouwlocaties aan **de Marskant** in Hengelo heeft Welbions nieuwe afspraken gemaakt met de gemeente Hengelo. Het woningbouwvolume op deze locaties wordt minder groot dan

eerder door de corporatie was voorzien. Daarnaast worden een aantal grondstukken verkocht aan de gemeente.

In de **Bloemenbuurt** is voor de herontwikkeling van de locaties van Welbions aansluiting gezocht bij de plannen voor de portieketagewoningen van Carint Reggeland. Dit heeft plaatsgevonden in samenspraak met de gemeente Hengelo. Uiteindelijk heeft Carint Reggeland ervoor gekozen haar bezit in de huidige staat af te stoten. Welbions gaat nu alsnog op eigen kracht verder met de herontwikkeling van haar locaties. Er is echter (nog) niet voldoende ladderruimte beschikbaar om de Ten Ankerlocatie te herbestemmen naar woningbouw.

De grootschalige herontwikkeling van **Hengelose Es Noord** is zichtbaar gestart. Bouwer Koopmans renoveert inmiddels 2 flats met in totaal 136 splitlevelwoningen in opdracht van een belegger. De woningen worden onder de liberaliseringsgrens in verhuur gebracht en zijn daarmee ook beschikbaar voor (een deel van) de doelgroep van Welbions. De ontwikkeling van de 70 nieuwe sociale huurwoningen is opgestart. Als er geen bezwaren tegen het nieuwe bestemmingsplan worden ingebracht, kan de bouwuitvoering in 2018 worden gestart.

Onderhoudsprojecten

In 2017 zijn veel groot onderhoudswerkzaamheden uitgevoerd, al dan niet in combinatie met levensduur verlengende maatregelen. We hebben niet al het geplande groot onderhoud aan woningen kunnen realiseren. Dit heeft te maken met bezwaarschriften tegen een omgevingsvergunning waardoor een omvangrijk project van 150 woningen een jaar vertraging heeft opgelopen. Daarnaast hebben we bij een project van 78 woningen de vereiste 70% niet behaald (d.w.z. 70% van het aantal bewoners dat akkoord moet gaan). Overigens was dit project een jaar naar voren gehaald vanwege de uitloop van een ander project. Tot slot heeft de voorbereiding van het groot onderhoud van 344 woningen in de Hengelose Es, vanwege de complexiteit en de omvang, meer tijd gekost dan verwacht. Hierdoor is de realisatie van 64 geplande woningen doorgeschoven naar 2018.

In totaal hebben bij 364 woningen groot onderhoudswerkzaamheden plaatsgevonden al dan niet in combinatie met levensduurverlenging. De start van de uitvoering van het groot onderhoud met levensduurverlenging, is bij 214 woningen een jaar doorgeschoven. In 2017 vonden er voorbereidende werkzaamheden plaats voor groot onderhoud aan totaal 705 woningen.

Borne

In Borne hebben 36 woningen aan de Merelstraat, Oude Almelse weg en Oude Hengelose weg, een groot onderhoudsplan met levensduurverlenging ondergaan.

De maatregelen hebben voornamelijk bestaan uit het vervangen van de badkamers, keukens en toiletten, het vervangen van kozijnen of het vervangen van beglazing. Verder is de energieprestatie verbeterd alsmede de inbraakveiligheid en hebben er herstelwerkzaamheden aan de daken plaatsgevonden. Het project is naar tevredenheid verlopen.

Berflo Es Zuid

Bij in totaal 32 woningen aan de Breemarsweg zijn groot onderhoudswerkzaamheden uitgevoerd. De maatregelen hebben voornamelijk bestaan uit het verbeteren van de badkamers, keukens en toiletten, het verbeteren van de ventilatie, de inbraakveiligheid, brandveiligheid en de energieprestatie, het aanbrengen van enkele cv installaties, het vervangen van het voegwerk en het verbeteren van de uitstraling van de woningen. Het project is naar tevredenheid verlopen.

Hengelose Es Noord

Groot onderhoud flatwoningen

In de Hengelose Es staan 344 splitlevel woningen, verdeeld over 5 flats, waarbij een zeer omvangrijk groot onderhoudstraject met levensduurverlenging gaat plaatsvinden. Volgens planning zouden we in de tweede helft van 2017 starten met het eerste blok. De afronding zou dan in 2020 plaatsvinden. Vanwege de complexiteit en de omvang van het project, heeft de voorbereiding meer tijd gevraagd dan verwacht. In 2017 is de aanbestedingsprocedure voor dit project in gang gezet. De aanbestedingsprocedure heeft in 2 stappen plaatsgevonden. De eerste stap heeft met name bestaan uit een voorselectie van 3 uit 6 marktpartijen. Dit is gebeurd op basis van een aantal vraagstukken die door Welbions zijn voorgelegd aan deze marktpartijen. De 3 geselecteerde marktpartijen zijn vervolgens uitgenodigd om zich in te schrijven op de uiteindelijke uitvraag. Hierbij heeft zich alsnog 1 partij teruggetrokken, weliswaar in een later stadium, als gevolg van een tekort aan interne reken- en begeleidingscapaciteit. De aanbestedingsprocedure loopt nog. De prijsvorming in de markt geeft

zorgen voor de gunning. De planning van 64 woningen schuift nu door naar 2018. Voor de afronding van het gehele project streven we nog steeds naar 2020.

Groot onderhoud De Jeu woningen

In deze wiken is eveneens sprake van in totaal 100 de Jeu woningen. De woningen maken deel uit van hetzelfde project als de 46 de Jeu woningen in Hengelose Es Noord. Ook hier was sprake van een mix van huur en koop in de woonblokken en ook hier is bezwaar aangetekend tegen de plannen en de omgevingsvergunning. De woningen van de Zwavertshoek stonden gepland voor 2018, dat wordt nu eerste helft van 2019. De woningen in de Nijhofshoek worden in 2018 gerealiseerd.

Door de vertraging van de werkzaamheden, heeft Welbions geprobeerd om een ander project naar voren te halen: het geplande groot onderhoud voor 78 de Jeu woningen. Deze werkzaamheden zouden in 2018 plaatsvinden maar we probeerden het uit te voeren in 2017. Hiervoor was een plan uitgewerkt en het project was ook voorlopig gegund aan een partij. De woonblokken bestonden alleen uit huurwoningen en de plannen hadden vooral betrekking op het vervangen en isoleren van de daken alsmede het verbeteren van de spouwmuurisolatie en het aanbrengen van vloerisolatie. Het plan is niet in uitvoering gekomen omdat de vereiste wettelijke instemming van minimaal 70% niet is gehaald.

Nul-op-de-Meter (NoM) - Hunenborg

Bij de Jeu woningen gaat eveneens een omvangrijk groot onderhoudsproject plaats vinden met levensduurverlenging. Hierbij wordt onder andere de gehele 'schil' (d.w.z. gevels en daken) vervangen. In 2017 is het onderzoek naar de mogelijkheden om 48 woningen naar NoM te renoveren afgerond en is er een besluit genomen. Vanwege de te hoge kosten is besloten, om slechts 12 woningen naar NoM te renoveren. Het belangrijkste doel is het opdoen van ervaring en kennis over hoe bewoners de woning straks beleven. De overige 36 woningen worden op het label A-niveau gebracht, zoals bij de andere woningen in het project. Extra aandacht wordt besteed aan het toepassen van extra (innovatieve) duurzaamheidsmaatregelen. Het is de bedoeling om begin 2018 overeenstemming over dit plan te krijgen met de marktpartij. Realisatie zal vooralsnog plaatsvinden in de tweede helft van 2018.

De NoM-renovatie is onderdeel van de duurzaamheidswerkgroep van Vereniging WoON onder leiding van Stichting Pioneering. De NoM-renovatie is uitgewerkt samen met drie andere corporaties, waarbij ook deze corporaties woningen hebben ingebracht, en twee marktpartijen. De marktpartijen zijn geselecteerd middels een uitvraag van de gezamenlijke vier corporaties.

Klein Driene

In Klein Driene zijn we al enkele jaren bezig met grootschalige onderhoudsprojecten. Daarbij is ook aandacht voor het verbeteren van de groenvoorziening.

Midden 2016 zijn we gestart met groot onderhoud, met levensduurverlenging, aan 150 appartementen. Het project is medio 2017 naar tevredenheid afgerond. Werkzaamheden bestonden uit vervangingsmaatregelen en verbeteren van ventilatie, energieprestatie, inbraak- en brandveiligheid en saneren van asbest. Tevens is aandacht besteed aan de groenvoorziening rondom de complexen.

Aan de Oldenzaalsestraat hebben we 12 woningen eveneens groot onderhoud met levensduurverlenging uitgevoerd. Ook dit project is naar tevredenheid verlopen. De maatregelen hebben voornamelijk bestaan uit het vervangen van de badkamer (bij een aantal appartementen), het toilet en de keuken. Daarnaast is het voegwerk vervangen en is zowel de ventilatie als de inbraakveiligheid verbeterd.

Op de hoek van de Joseph Haydenlaan en de Schubertstraat worden in 2018 15 bovenwoningen verbeterd en de onderliggende winkelunits getransformeerd tot 9 woningen en 2 ontmoetingsruimtes. Het project is voorbereid in 2017.

Tot slot is er eind 2017 gestart met de voorbereidingen van groot onderhoud met levensduurverlenging voor 210 zogenaamde '2 op 1' woningen. De bedoeling is om eind 2018 met de realisatie te starten.

Diverse projecten groot onderhoud

Ook in 2017 stond weer een aantal complexen op de nominatie voor regulier groot onderhoud. De werkzaamheden bij regulier groot onderhoud bestaan voornamelijk uit het vervangen van badkamers,

toiletten en eventueel keukens. Verder is er aandacht voor brandveiligheid en inbraakveiligheid indien noodzakelijk. Eventueel worden hier andere planmatige onderhoudswerkzaamheden aan toegevoegd. In totaal stonden er 7 complexen (201 woningen) voor 2017 in de planning. 5 complexen zijn uitgevoerd (134 woningen), 1 complex (60 woningen) is geheel voorbereid en start vooralsnog in februari 2018 en 1 complex (7 woningen) moet nog worden voorbereid.

Planmatig onderhoud

In het afgelopen jaar is wederom veel inzet gepleegd op planmatig onderhoud. Het proces is goed georganiseerd. Hoewel deze trajecten doorgaans goed verlopen, blijft goede en tijdige informatie naar bewoners een verbeterpunt.

In 2017 is voor ruim € 10,04 miljoen besteed aan planmatig (cyclisch) onderhoud.

Een deel van het jaarbudget van planmatig onderhoud (d.w.z. € 581.000,-) is overgeheveld naar projecten die in combinatie met groot onderhoud zijn uitgevoerd. Op deze manier worden projecten zo effectief en efficiënt mogelijk uitgevoerd. De reden voor deze combinatie is om overlast voor bewoners zoveel mogelijk te beperken.

In 2017 zijn de volgende werkzaamheden 'planmatig onderhoud' uitgevoerd in Hengelo en Borne:

- asbestsanering in 6 complexen
- buitenschilderwerk van 68 complexen;
- vervangen van dakbedekking op 12 complexen;
- schilderwerk (binnen) en vloerbedekking vervangen in trappenhuisen van 15 complexen;
- vervangen van keukens in 16 complexen;
- verbeteren van toilet en doucheruimten in 6 complexen;
- aanpassen en verbeteren van enkele liften. In 2 complexen en in 73 liften is de communicatie-unit aangepast
- vervangen van diverse cv-ketels door hr-ketels in 28 complexen
- verbeteren van de brandveiligheid in 5 complexen
- aanbrengen dakbeveiliging op 4 complexen
- herstellen bestrating in 5 complexen
- herstellen gevel/metselwerk in 8 complexen.

Asbest

Het onderwerp asbest heeft ook in 2017 extra aandacht gehad. De asbestwetgeving is vanaf 1 januari 2017 veel strenger geworden. Dit heeft een grote organisatorische en financiële impact gehad op verschillende projecten. De interne organisatie rondom asbest is verder geprofessionaliseerd. Alle technische medewerkers hebben een aanvullende opleiding gehad, zodat zij goed op de hoogte zijn van de nieuwe asbestwetgeving met daarin een aantal gewijzigde arbo aandachtspunten.

In al onze woningen in Hengelo en Borne zijn inmiddels 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, omdat de kaarten informatie bevatten over asbest in de woning. Daarnaast voeren we, steekproefsgewijs, asbestinventarisaties uit in een woning. Mocht bij deze steekproef toch nog op andere plekken asbest worden aangetroffen, dan wordt dit direct gemeld bij onze asbestcoördinator. De asbestkaart wordt dan bijgewerkt en opnieuw aan de bewoner toegezonden.

Een groot asbest saneringsproject vindt plaats in de Kasbah. Hier zijn we in 2017 mee gestart. Het betreft 184 woningen in de wijk Groot Driene. We nemen bewoners goed mee in het hele traject. We werken in deze buurt met de saneermethode 'Minicontainment'. Deze methode levert minimale overlast voor bewoners op. In 2017 is de sanering bij 30% van de woningen uitgevoerd. De overige 70% volgt in 2018.

De investering die gemoeid is met de asbestsanering in de woningen bedroeg in 2017 € 1,09 miljoen. Ongeveer 45% van dit bedrag werd besteed via groot onderhoudsprojecten, ruim 35 % vond plaats bij mutatie en 20% is besteed aan het projectmatig saneren van asbest in de hoogste risicoklasse.

Inkooptrajecten

Vanuit het traject 'Welbions toekomst' zijn in 2017 diverse inkooptrajecten succesvol afgerond. Voorbeelden zijn het onderhoud aan de groenvoorziening, onderhoudswerkzaamheden aan liften, werkzaamheden voor schoonmaak en de rioolontstopping.

Medewerkers van Welbions hebben zelf deze inkooptrajecten opgepakt. Door meerjarige contracten aan te gaan en de verwachte prestaties goed vast te leggen, is voor elk afgerond project een inkoopvoordeel behaald. Dit komt voor een deel via de servicekosten direct weer ten goede aan de bewoners en onze wooncomplexen.

De inkooptrajecten vragen veel inzet van de medewerkers wijkontwikkeling evenals de inrichting van het nieuwe primaire systeem. De trajecten lopen naast het reguliere werk. Een beperkt deel van dit extra werk kan worden opgevangen door inhuur van capaciteit. In onderstaand overzicht worden de inkooptrajecten nader toegelicht:

- *Liften*
In 2016 heeft Welbions een 5-jarige samenwerking afgesloten met Kone b.v. voor het onderhoud en de vervanging van liften in de wooncomplexen. In het verlengde van deze contractafspraken is voor 2017 in 73 liften het communicatiesysteem aangepast naar de Kone standaard zodat de kwaliteitseisen en –prestaties goed geborgd zijn.
- *Schoonmaak*
Het inkooptraject voor schoonmaakwerkzaamheden heeft een 3-jarig contract opgeleverd met schoonmaakbedrijf Reerink, De Ster, en Kik. Het contract is geëvalueerd en prestatieafspraken zijn vastgelegd. Op basis van de nieuwe afspraken zijn de schoonmaakschema's geactualiseerd.
- *Rioolontstopping*
De bestaande afspraken over het inkooptraject rioolontstopping zijn in 2017 geëvalueerd. Het nieuwe contract is met de huidige contractpartner RRS tegen een scherper tarief afgesloten.
- *Onderhoud groenvoorziening*
Het inkooptraject groenvoorziening is begin 2017 voltooid en heeft een besparing opgeleverd. De omvang van dit resultaat kan echter nog niet in cijfers worden uitgedrukt. Er zijn namelijk extra kosten te verwachten in verband met onkruidbestrijding tussen de bestrating in diverse buurten en de veiligheidskeuring van grote bomen. Deze onderdelen zijn namelijk extra toegevoegd aan het nieuwe contract. Alle contracthoeveelheden zijn gecontroleerd maar zijn op meerdere complex-situaties nog niet up-to-date. Om de nieuwe contracthoeveelheden objectief in beeld te kunnen brengen, heeft Welbions de samenwerking gezocht met de gemeente Hengelo. In het eerste kwartaal van 2018 verwachten wij dat de resultaten bekend zijn.
- *Overige inkooptrajecten*
Op dit moment lopen nog de resultaatgerichte inkooptrajecten voor het buitenschilderwerk.

Woningbezit

Tabel Woningbezit naar huurklasse

Huurklasse	
1. Goedkoop (< € 414,02)	3.015
2. Betaalbaar (€ 414,03 - € 592,55)	8.244
3. Bereikbaar (€ 592,56 - € 635,05)	1.230
4. Duur tot HT (€ 635,06 - € 710,68)	1.095
5. Duur boven HT (> € 710,68)	781
Eindtotaal	14.365

Vastgoedsturing

In 2017 heeft de definitieve scheiding van de DAEB en niet-DAEB activiteiten plaatsgevonden, conform de uitgangspunten van de voorlopige scheiding. De komende jaren houdt Welbions de sociale woningvoorraad zoveel mogelijk op peil. Dit is ook vastgelegd in prestatieafspraken met de gemeenten Borne en Hengelo.

Op de langere termijn (2030) wordt verwacht dat de samenstelling van de woningvoorraad gaat veranderen. De vraag naar koopwoningen en niet-DAEB huurwoningen zal gaan stijgen, de vraag naar sociale huurwoningen zal gaan afnemen. Deze tendens is geschetst door het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB) in een tweetal onderzoeken. Samen met de gemeenten Borne en Hengelo kijken we of deze onderzoeken voldoende aanknopingspunten bieden voor herijking van de wensportefeuille in 2018, of dat aanvullend onderzoek gewenst is.

Eind 2017 is besloten een softwarepakket aan te schaffen ter ondersteuning van het proces van assetmanagement. Dit zal in 2018 worden geïmplementeerd. Bij assetmanagement worden de prestaties van het vastgoed op complexniveau geanalyseerd. Hierbij wordt niet alleen naar financieel presteren gekeken, maar ook naar de maatschappelijke prestaties. Door deze analyses zijn we beter in staat om binnen de complexen te sturen op financieel en maatschappelijk rendement.

Leefbaarheidsprojecten

Samenwerken binnen de kaders van de Woningwet

Binnen het team leefbaarheid zitten de medewerkers goed in hun rol. De wijkcoaches en wijkbeheerders werken binnen de kaders van de Woningwet. We zijn vindplaats, verwijzen door en werken preventief door kleine leefbaarheidsprojecten op te zetten. Door de transitie in het sociale domein, zien we een toename van bewoners met problematieken en een intensiviteit van de problemen. Samenwerking met zorg- en welzijnspartijen, politie en gemeente is in 2017 steeds belangrijker geworden. De complexiteit van de situatie van bewoners maakt dat we een toename zien van het aantal MDO's (d.w.z. MultiDisciplinaire Overleggen).

Wijkkracht

De samenwerking met Wijkkracht is verbeterd. Er hebben in het voorjaar en in het najaar 2 sessies plaatsgevonden met de medewerkers van wijkkracht, consultants incasso en de wijkcoaches. In deze sessies hebben we met elkaar besproken wat goed gaat en wat anders kan. Een aantal onderwerpen die aan de orde is geweest: wanneer schakel je elkaar in? Wat verwacht je van elkaar? Wat betekent *outreaching* werken? Er zijn heldere en duidelijke afspraken gemaakt. In wijken waar sprake is van veel problematiek, komen de medewerkers 1 keer per 6 weken bijeen om de casuïstiek met elkaar af te stemmen. Daarnaast bespreken ze waar eventueel collectief acties zijn gewenst in het kader van leefbaarheid.

Interne samenwerking en opleiding

Naast de externe samenwerking is ook de interne samenwerking stevig onder de aandacht gebracht. De wijkcoaches, woonconsultanten en consultants huurincasso werken nauw samen.

- Themagericht afstemmen:
We zijn dit jaar 2 keer bijeen geweest voor een specifiek thema. De thema's van deze bijeenkomsten waren als volgt: hoe vullen we onze rol op een goede wijze in bij de toewijzigingsgesprekken? En: wat hebben we hierbij van elkaar nodig? De rollen zijn helder gemaakt en het gespreksformulier is aangepast. Daarnaast zijn de onderwerpen 'labelen 55-pluswoningen', 'laminaatvloeren' en 'het aanscherpen van de werkwijze bij woonplannen' aan de orde gekomen.
- Cursus 'omgaan met bewoners met psychiatrische problemen':
De wijkcoaches, woonconsultanten en consultants incasso hebben een verdiepingscursus gevolgd. Deze cursus bestond uit theoretische kennis en gespreksvaardigheden. Aan de hand van praktijkvoorbeelden werd geoefend met een acteur.
- Cursus 'inzetten gedragsaanwijzing':
De consultants incasso, woonconsultanten en wijkcoaches hebben deze cursus gevolgd. De vraag was: wanneer kunnen we een gedragsaanwijzing inzetten en voor wie? In 2017 zijn ongeveer 10 vrijwillige gedragsaanwijzingen afgegeven. Hierbij wordt altijd juridisch info opgevraagd.
- Juridisch advies
Onze huisadvocaat van VBTM, heeft in 2017 uitleg gegeven over diverse onderwerpen waaronder overlastzaken bij groot onderhoud en ZAV-voorzieningen (d.w.z. zelf aangebrachte voorzieningen).
- Huiselijk geweld
Welbions doet mee aan een Europees project waarbij corporatiemedewerkers huiselijk geweld beter kunnen signaleren en melden. De cursus is aangeboden aan alle medewerkers van

Welbions. Inmiddels hebben wijkbeheerders, wijkcoaches en consulenten incasso zich bij het project aangesloten.

Project Veiligheid en 'Camera in beeld'

In samenwerking met de gemeente Hengelo en het Ministerie van Veiligheid werd ook in 2017 weer ingezet op veilige wooncomplexen. Het hoofddoel is om woninginbraken te voorkomen en huurders een veiliger gevoel te geven. In samenspraak met onze huurders zijn camera's geplaatst in Klein Driene en in de hoogbouw van de Zernikerstraat. Met de beleidsnotitie "Camera in Beeld" hebben we een aantal uitgangspunten geformuleerd hoe we omgaan met cameratoezicht en de samenwerking met o.a. de politie hierin. In complex de Uitkijk zijn de deuren van de berging vervangen omdat daar veel dure fietsen werden gestolen. Onze wijkbeheerders zijn enthousiast over de ingrepen en kunnen nu beter sturen op ongewenst gedrag in de portieken en galerijen.

Participatie

Voordat we huurders betrekken bij een project (sociaal of fysiek) maken we een analyse van de doelgroep. We passen hier de participatievorm op aan. Studenten vragen immers een andere benadering dan senioren. Door het jaar heen zijn we continue in overleg met klankbordgroepen om ideeën en wensen op te halen en samen te werken aan draagvlak voor een sociaal initiatief of onderhoudsplan. We hebben een eerste aanzet gedaan om op een andere manier huurders te betrekken.

In de Nijverheid hebben we het project 'You give some, you get some' gelanceerd, waarbij tijdelijke huurders een tegenprestatie doen in hun buurt. Ze huren tijdelijk, tegen een lager tarief, een woning die we op termijn gaan slopen. Als tegenprestatie verrichten ze vrijwilligerswerk in de buurt. De eerste 2 woningen hebben we op deze manier in de markt gezet en we gaan in 2018 verder met dit project.



Aan de Marskant hebben we een groep jonge huurders de regie gegeven om hun binnenplein te verbeteren. Ze hebben, met Welbions op de achtergrond, een vrijwilligersgroep geformeerd en hebben zelf alles uitgevoerd. Van Welbions hadden ze een budget gekregen. Een mooi voorbeeld van 'loslaten' en huurders zelf laten werken aan het 'upgraden' van hun directe omgeving.

Woonplan

Om het zelfstandig wonen te ondersteunen, is Welbions sinds juni 2016 gestart met een 3-partijencontract. Dat is een huurcontract met daaraan gekoppeld een woonplan. De huurder, een zorg/begeleidingspartij en Welbions maken gezamenlijk afspraken. Het afgelopen jaar zijn er 25 woonplannen afgesloten. Het resultaat is goed: afspraken worden nagekomen en er vinden evaluatiegesprekken plaats met de huurder en de zorgpartij. Bij slechts 1 huurder is besloten het huurcontract te beëindigen.

Buurtbemiddeling

Ook in 2017 hebben de wijkcoaches huurders verwezen naar Buurtbemiddeling. In 2017 hebben 68 buurtbemiddelingen bij onze huurders plaatsgevonden. In een aantal gevallen na advies van Welbions. De meest voorkomende redenen van bemiddelingen zijn geluidsoverlast, pesterijen en tuinonderhoud. Totaal heeft Buurtbemiddeling 96 aanmeldingen gekregen voor bemiddelingen. In 28 gevallen betrof het bewoners van koopwoningen.

Borne

Welbions is vertegenwoordigd in de gemeentelijke stuurgroep Leefbaarheid en Veiligheid. Naast de gemeente en Welbions, nemen ook Politie, Brandweer, Kulturhus en bewonersvertegenwoordigingen hieraan delen. Aan de hand van een actieplan 2017- 2018 worden zaken in het kader van veiligheid en leefbaarheid gezamenlijk aangepakt.

Welbions is daarnaast betrokken bij verschillende werkgroepen die de gemeente heeft opgezet in relatie tot verwarde personen, overlast gevende personen en overlastgroepen (jeugd) in wijken en buurten.

In Borne is spoorveiligheid een belangrijk thema. Welbions heeft ervoor gezorgd dat ook huurders betrokken worden bij dit thema. Zo zijn huurders uitgenodigd voor serious game. Dit spel heeft als doel risico bewustzijn en zelfredzaamheid bij calamiteiten op het spoor te vergroten.

Binnenstad Hengelo

De aanpak van langdurige leegstand vraagt om nieuwe oplossingen. Aan de Marskant 21-27 zijn we met een pilot gestart: Omwonen. In een voormalig winkel-/kantoorpand aan genoemde straat zijn we in 2017 gestart met het realiseren van een viertal woon-/werkunits. Hier kunnen creatieve ondernemers zich vestigen die wonen en werken willen combineren op een zichtlocatie in de binnenstad van Hengelo. De ruimten worden in de basis geschikt gemaakt voor bewoning. Elke woning is voorzien van een 'flexibele unit' met de benodigde basisvoorzieningen, zoals een douche, toilet, wasmachine en keuken. Aan de achterzijde van het pand is er een gedeelde berging en ruimte voor een gezamenlijke (werk)plek. Bij het ontwerpproces hebben de huurders maximaal kunnen meedenken. Het resultaat is een op maat gemaakte woon-/werkplek die met minimale ingrepen is gerealiseerd en die bovendien betaalbaar is voor de huurder.

Het project aan de Marskant is een pilotproject. Samen met de gemeente hebben we een proces doorlopen omdat de huidige wet- en regelgeving niet helemaal aansloot bij het concept. Ook was een flexibel bestemmingsplan nodig om wonen en werken aan de Marskant mogelijk te maken. Door goede samenwerking en open communicatie tussen gemeente, Welbions, omwonenden en nieuwe bewoners, hebben we een nieuwe beweging in gang kunnen zetten die leegstand in de binnenstad aanpakt en ambitieuze, creatieve ondernemers ondersteunt.



Omwonen is een concept van Trimotion. Samen met hen en de gemeente hebben we het concept gerealiseerd aan de Marskant. Het project is in 2017 door het KWH genomineerd voor beste innovatie voor huurders met de KWH-i-opener prijs. De opening van het Omwonen project vindt plaats in het eerste kwartaal van 2018.

Berflo Es Zuid

Groot onderhoud 32 duplexwoningen

In Berflo Es Zuid hebben we bij 32 woningen groot onderhoud werkzaamheden uitgevoerd. De wijkcoach en projectleider hebben goed samengewerkt om ervoor te zorgen dat we zowel de woningen als de leefomgeving verbeteren. Het project is eind 2017 naar alle tevredenheid afgerond. Aansluitend gaan we in 2018 samen met de bewoners een verbeterplan maken voor de achtertuinen en achterpaden.

Vernieuwing blokverwarming complex Zernikerstraat en evaluatie door Woonbond

In het complex Zernikerstraat hebben we de blokverwarming vernieuwd. Na onderzoek door de Woonbond, hebben we een reeks aan acties en maatregelen uitgezet. Dat gebeurde in blokjes van 3 woningen. De werkzaamheden bestonden onder andere uit het vervangen en isoleren van leidingwerk, het vernieuwen van de verdeelstations en het vervangen van enkel glas. Het wijkteam heeft iedereen thuis bezocht en samen met de installateur hebben we volgens planning kunnen werken zodat medio november het project werd afgerond. We hebben onze inzet en werkzaamheden laten evalueren door de Woonbond. De meeste huurders zijn tevreden. Enkele klachten hebben we direct opgepakt zodat we het project goed hebben kunnen afsluiten.

Hengelose Es Noord

Groot onderhoud flatwoningen

In 2017 hebben we een definitief ontwerp vastgesteld voor het groot onderhoud van 344 flatwoningen. De woningen worden zowel aan de buitenkant als binnenkant flink opgeknapt. Samen met de bewoners hebben we alle ingrepen afgestemd. De bewoners zien hun eerder ingebrachte ideeën en wensen terug in het ontwerp. Dat is mooi om te zien. Het project wordt nu aanbesteed en in de eerste helft van 2018 hopen we van start te gaan.

Samen met de gemeente en een aantal andere instanties doen we mee aan een 'achter de voordeur' project. Zowel aan de preventieve als repressieve kant willen we stappen voorwaarts maken. De diverse huisbezoeken die we hebben gedaan aan de Pieter Breughelstraat laten ons zien dat deze aanpak gewenst is.

In een ander deel van de Hengelose Es Noord werken we samen met ERA/Koopmans volgens de afspraken die we hebben gemaakt in de partnerovereenkomst. ERA Koopmans is in 2017 begonnen met het vernieuwen van de flats aan de Jan Voermanstraat en Jan Wiegersstraat. Deze flats hebben we aan hen verkocht. Voor het hele gebied is verder gewerkt aan een stedenbouwkundig plan, een beeldkwaliteit plan en een bestemmingsplan. Welbions heeft samen met Koopmans verder gewerkt aan de ontwikkeling van 70 sociale huurwoningen in dit gebied. Locaties, typologieën en ontwerp zijn vastgesteld.

Groot onderhoud De Jeu woningen

Bij 150 De Jeu woningen gaat Welbions groot onderhoudswerkzaamheden uitvoeren. De woningen zijn verdeeld over 3 buurten in Hengelo. Tussen deze huurwoningen staan ook koopwoningen. Veel woningeigenaren hebben in het najaar van 2016 bezwaar gemaakt tegen onze plannen voor de huurwoningen. Het plan is op basis van deze bezwaren in 2017 aangepast. Het bezwaar van de eigenaren ging voornamelijk over de verschillende nokhoogtes van de daken en kaders om de woningen. Er hebben 10 bijeenkomsten plaatsgevonden met de betrokkenen waarin we het nieuwe plan hebben laten zien en hebben toegelicht. In het ontwerp hebben wij de volgende aanpassingen uitgevoerd aan de buitenkant van de woningen:

- het dak van elke rij woningen blijft op gelijke hoogte;
- de kaders aan de voor- en achterzijde van de huurwoningen komen te vervallen;
- de goten van de huurwoningen worden vernieuwd maar niet vergroot.

Zowel de huurders als de eigenaren van de koopwoningen zijn tevreden. De zichtbare verschillen tussen huur –en koopwoningen zijn nu een stuk minder groot. In maart 2018 gaan we met de werkzaamheden starten.

Nul-op-de-Meter (NoM) - Hunenborg

Welbions heeft zich aangesloten bij het Twents initiatief van woningcorporaties (WoON) om woningen te transformeren naar nul-op-de-meterwoningen. Welbions vindt het belangrijk om te leren van het energiezuinig maken van woningen. Ondanks de hoge kosten, vinden wij het waardevol om met deze 12 woningen een extra stap op het gebied van duurzaamheid te zetten. De komende jaren gaan we de ervaringen met deze extra ingrepen volgen. De kennis die we opdoen, kunnen we gebruiken in nieuwe groot onderhoud projecten in Hengelo en Borne. We hebben gekozen voor het woonblok Hunenborg 1 t/m 23 omdat we in de voorbereiding hebben gezien dat de huurders van deze woningen hier erg positief tegenover staan.

Groot Driene

Korenbuurt

Het afgelopen jaar is veel inspanning verricht om de leefbaarheid in het complex te vergroten. Het was een gezamenlijke inspanning tussen het wijkteam van Carint, de woonzorgconsulent van Twinta, de wijkcoach van Welbions en de huismeester. Er werd gewerkt aan het verbeteren van de sfeer tussen de huurders onderling en aan de uitstraling van het complex. Zo werden de wanden van de gangen geschilderd en werd er nieuwe vloerbedekking gelegd. De bewoners uit de Korenbuurt zijn hier nauw bij betrokken geweest. Het traject krijgt in 2018 een vervolg: samen met de Woonbond en Ookbions wordt gekeken hoe we een goede bewonersvertegenwoordiging kunnen organiseren.

Kasbah

In goed overleg met bewoners en de bewonersvereniging, is een aantal zieke bomen in de binnentuin vervangen. De bomenkwestie zorgde in het verleden nog wel eens voor discussie. De bewoners wilden de bomen graag behouden. We hebben besloten, in goed overleg, om wat grotere bomen terug te plaatsen. Het groen keert dan wat sneller in de oude staat terug.

Daarnaast zijn in 2017 voorbereidende werkzaamheden gestart voor het groot onderhoud dat in 2018 gaat plaatsvinden. De bewoners worden bij het hele proces nauw betrokken. De relatie tussen huurders en Welbions is het afgelopen jaar sterk verbeterd.

Klein Driene

Klein Driene kent een bijzondere groen- en bomenstructuur. Samen met partners zorgt Welbions ervoor, dat het erfgoed bewaard blijft. Vorig jaar is het groenvlak bij het Adantehofje, in samenspraak met bewoners en partners, ingevuld. Bij de bijzondere bomen zijn informatieborden geplaatst.

Groot onderhoud en levensduurverlening 150 woningen

In juni 2017 zijn groot onderhoudswerkzaamheden aan 150 woningen in de omgeving van de C. Franckstraat afgerond. De klankbordgroep bestond uit 4 personen en is nauw betrokken geweest bij de ontwikkelingen in de buurt. De bewoners zijn tevreden over resultaat van het groot onderhoud. Ter afsluiting van dit traject organiseerden we een bijeenkomst voor bewoners. Deze bijeenkomst werd goed bezocht en de sfeer was ontspannen en goed.

Samenwerken

We geloven dat je samen verder komt dan alleen. We bieden goede dienstverlening en klanten hebben ruimte om te participeren. We zijn een maatschappelijke organisatie en zoeken samenwerking met partijen met wie we onze ambities kunnen verwezenlijken. We werken vanuit onze eigen rol en verantwoordelijkheid doelgericht samen met bewoners, partners en nieuwe partijen.

Uit: 't is Wel-bi-ons wonen'.

Onze stakeholders

Huurders

Welbions is continu in gesprek met de vertegenwoordigers van onze bewoners. Dat doen we via onze huurdersbelangenvereniging Ookbions, bewonerscommissies en klankbordgroepen. Daarnaast laten we ook individuele huurders meepraten en meedenken.

In 2017 hebben we de huurders via een digitale enquête gevraagd welke onderdelen zij belangrijk vonden voor het nieuwe ondernemingsplan van Welbions. De drie onderwerpen waar het meest op werd gescoord, zijn de 3 belangrijkste thema's van ons ondernemingsplan geworden (Wonen passend bij je portemonnee/ Wonen voor de toekomst en Wonen waar je je prettig voelt).

Huurdersbelangenvereniging Ookbions

Huurdersbelangenvereniging Ookbions is voor ons een belangrijke gesprekspartner. Met de invoering van de Woningwet is de positie van huurdersverenigingen verstevigd. We vinden het belangrijk dat Ookbions met ons meedenkt over beleidszaken, prestatieafspraken en thema's. We hebben samen met Ookbions het 'bod' voorbereid voor de gemeente Hengelo en Borne. Voor beide gemeenten hebben we prestatieafspraken gemaakt voor 2017.

In 2017 hebben we negen keer met elkaar vergaderd. Onderwerpen die onder andere aan de orde kwamen zijn:

- Het Ondernemingsplan, waarbij Ookbions bij het tot stand komen betrokken is en uiteindelijk advies hierover heeft uitgebracht;
- Over de huurverhoging 2017 heeft Ookbions advies uitgebracht en hebben we met elkaar overeenstemming kunnen bereiken;
- Het klachtenmanagement binnen Welbions is verbeterd door betere signalering en registratie; Daarnaast is gestart met het registreren van uitingen van ontevredenheid. Ookbions heeft haar instemming gegeven over de verbeterde aanpak;
- Ookbions is volledig betrokken geweest bij de werving en selectie van de nieuwe RvC-lid die in het bijzonder de huurders vertegenwoordigd. Conform de statuten heeft Ookbions een bindende voordracht gedaan voor het nieuwe RvC-lid;
- Het verkoopbeleid is in 2017 gewijzigd. Ookbions heeft hier positief op geadviseerd;
- Ookbions heeft ook voor mensen die (financieel) in de knel (dreigen) te komen. Op hun nadrukkelijk advies heeft Welbions hiervoor beleid ontwikkeld. In 2018 starten we onder de noemer 't Knelpunt een project om huurders die in de knel komen maatwerk te kunnen leveren.

Bewonerscommissies en bewonersoverleg

Met de ongeveer 70 bewonerscommissies heeft de wijkcoach van Welbions structureel contact en overleg over de directe woon- en leefomgeving, servicekosten en onderhoud. Bij grootschalige onderhouds- en nieuwbouwprojecten besteden we veel aandacht aan het betrekken van huurders bij de planvorming en de uitvoer van plannen. Hiervoor worden klankbordgroepen opgezet en gefaciliteerd. Ook bij de meer fysieke ingrepen in de woningvoorraad en de woonomgeving worden oude en nieuwe bewoners, omwonenden en belanghebbenden actief betrokken. We waarderen hun betrokkenheid en kunnen niet zonder hun inspanningen en input!

Gemeente Hengelo en Borne

Elkaar opzoeken

In 2017 hebben we meerdere keren informeel en formeel gesprekken gevoerd met onze stakeholders. We hebben werkbezoeken en werksessies georganiseerd met het college van burgemeester en wethouders en de gemeenteraden van zowel Hengelo als Borne. Tijdens deze bijeenkomsten namen we ze mee in ons werk, lieten we zien wat we doen, deelden we met hen onze dilemma's en haalden we informatie op voor verschillende vraagstukken.

In 2017 zijn we gestart met een structureel overleg tussen huurdersbelangenvereniging Ookbions, gemeente Borne/Hengelo en Welbions. Dit overleg is bedoeld om de voortgang van de prestatieafspraken 2017 met elkaar te delen en te bespreken en, waar nodig, bij te sturen. De resultaten hebben we meegenomen als input voor de prestatieafspraken voor 2018 en 2019. Het overleg heeft 2 keer plaatsgevonden in 2017.

Daarnaast is Welbions structureel met de gemeenten Hengelo en Borne in gesprek. We hebben met de gemeente Hengelo en de gemeente Borne Ambtelijk Overleg (3 keer per jaar) en Bestuurlijk Overleg (eveneens 3 keer per jaar). Huurdersbelangenvereniging Ookbions schuift als agendalid aan bij het Bestuurlijk Overleg in Borne en Hengelo.

Prestatieafspraken 2018 en 2019

De gemeente Hengelo heeft in november 2016 haar woonvisie vastgesteld en naar verwachting stelt de gemeenteraad Borne haar woonvisie begin 2018 vast. Welbions heeft in juni 2017 een 'bod' uitgebracht op de vastgestelde woonvisie van de gemeente Hengelo en op de concept woonvisie van de gemeente Borne. We hebben ons 'bod' voorbereid met huurdersorganisatie Ookbions. Op basis van het uitgebrachte 'bod' hebben we prestatieafspraken gemaakt voor 2018 en 2019 in samenwerking met Ookbions en de gemeenten Hengelo en Borne.

De prestatieafspraken met de gemeente Hengelo voor 2018 en 2019 zijn in december 2017 ondertekend door huurdersvereniging Ookbions, gemeente Hengelo en Welbions. De prestatieafspraken voor 2018 en 2019 met de gemeente Borne zijn ondertekend door huurdersvereniging Ookbions en Welbions maar nog niet door de gemeente Borne. De reden hiervoor is, dat woonvisie in Borne nog niet is vastgesteld. De verwachting is, dat de woonvisie in Borne begin 2018 wordt vastgesteld waarna ook de prestatieafspraken 2018 en 2019 door de gemeente Borne kan worden ondertekend.



Autoriteit Woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw

Voor een toelichting op deze stakeholders wordt verwezen naar de paragraaf Extern Toezicht in het hoofdstuk Doelgericht en Efficiënt.

Samenwerking in de regio

De Vereniging Woningcorporaties Oost-Nederland (WoON)

Vereniging WoON is in 2006 opgericht als samenwerkingsverband tussen een aantal woningcorporaties in het Oosten van het land. De vereniging telt 15 leden. Eric Markvoort, directeur-bestuurder van Welbions, zit in het bestuur van Vereniging WoON. Alle deelnemers dragen gezamenlijk de kosten van de vereniging. De vereniging treedt op als belangenbehartiger en vertegenwoordiger naar externe partijen. Bovenal is het een platform voor kennisuitwisseling en onderlinge ondersteuning op thema's als (z)Onderdak, Netwerkorganisatie en de woonvisie. De kennisuitwisseling krijgt steeds meer inhoud via onder andere de kennisplatforms. Binnen de vereniging WoON maakt Welbions deel uit van diverse themagroepen, waaronder Huurdersparticipatie en Scheiden Wonen en Zorg.

Verduurzamingswerkgroep

Welbions is actief deelnemer aan de verduurzamingswerkgroep die de gezamenlijke Twentse corporaties via Vereniging WoON in 2016 hebben ingesteld. De oorspronkelijke doelstelling was, om de bestaande woningvoorraad grootschalig te verduurzamen naar Nul op de Meter (NoM). Deze doelstelling is op basis van de uitkomsten van onderzoek en ervaring, losgelaten. Hiervoor in de plaats zijn meerdere 'onderzoeklaboratoriums' (Lab's) ingesteld. Doelstelling van elk Lab is om per woningtypologie tot de meest duurzame oplossing (MDO) voor verduurzaming te komen. Welbions participeert in 3 van deze MDO-Labs: NoM-renovatie, NoM-nieuwbouw en Gestapelde jaren 60 bouw (portieketage). Hiervoor brengt zij ook zelf concrete projectlocaties in zoals een portieketagecomplex aan de Breemarsweg en 48 De Jeu-woningen als proeftuin.

Regionale Klachtenadviescommissie Twente

Op 1 januari 2000 is door Twentse corporaties de Regionale Klachtenadviescommissie Twente opgericht. Het doel is een bijdrage te leveren aan een goede en objectieve behandeling van klachten van klanten. Zo dragen we bij aan de verbetering van de relatie tussen de corporatie en haar klanten. De deelnemende corporaties hebben destijds gekozen om deze commissie niet onder te brengen in een aparte rechtsvorm. Wel is een reglement van toepassing. Er zijn vijftien woningcorporaties uit de regio aangesloten. Welbions verzorgt het secretariaat van deze commissie.

Overige lokale partners

Buurtbemiddeling

Bij problemen tussen huurders onderling, hebben de wijkcoaches in 2017 regelmatig verwezen naar buurtbemiddeling. De projectcoördinator sociaal heeft jaarlijks overleg over de voortgang van de buurtbemiddeling in Borne en Hengelo. Daarnaast vindt jaarlijks een themabijeenkomst met de vrijwillige buurtbemiddelaars en de wijkcoaches plaats.

Wijkkracht

Op de thema's werk, zorg, welzijn en onderwijs heeft Welbions de rol van vindplaats. Bij problemen die voortkomen uit deze thema's, zoals werkloosheid, vereenzaming, laaggeletterdheid, verwijzen we door. Onze wijkcoaches hebben een goed netwerk opgebouwd in de wijk. We kunnen snel en professioneel handelen als we geconfronteerd worden met complexe problematiek waarbij de inzet van professionele hulpverlening is gewenst. Een bijzondere positie neemt Wijkkracht in. Dit is een samenwerking tussen diverse organisaties in Hengelo, waaronder huisartsen, scholen en zorgorganisaties, die gestart is in 2015.

De Slinger

Deelnemen aan de Slingerbeurs is voor Welbions een mooie vorm van maatschappelijk betrokken ondernemen. Welbions was vóór 2016 deelnemer van het Pact MVO. Dit pact is in 2016 opgegaan in De Slinger, waarbij Welbions al actief betrokken was. Het doel van de Slingerbeurs is om met gesloten beurs vraag en aanbod bij elkaar te brengen. Op de beursvloer zijn diverse maatschappelijke en commerciële partners te vinden. In 2017 vond de 10^e editie van deze beurs plaats in Hengelo. Welbions heeft hier meerdere matches gemaakt, van de inzet van vrijwilligers (werknemers Welbions) tot aan praktische zaken. Zo is een toilet geleverd en geplaatst bij Terres des Hommes en is de aanhanger uitgeleend. Daarnaast is ruimte geboden aan de jaarlijkse Taptoe in de Telgenflat en hebben medewerkers gewandeld met dementerende ouderen uit verpleeghuizen. In Borne heeft geen slingerbeurs plaatsgevonden.

Buurtbedrijven

Begin 2014 is de Stichting Bewonersbedrijf Berflo Es opgericht. Het buurtbedrijf heeft een signalerende functie en vervangt de lampen in een tweetal buurten. De inzet van het buurtbedrijf is een groeiprocess. Het blijft lastig om vrijwilligers te vinden die zich voor langere periode weten te verbinden aan het buurtbedrijf. Onze wijkbeheerders hebben om deze reden regelmatig te maken met wisselingen in hun organisatie. Voor 2018 is het van belang, dat het buurtbedrijf voldoende opbrengsten genereert en een vaste pool van vrijwilligers krijgt, die de handen uit de mouwen wil steken.

In de wijk Wilderinkshoek is voor het tweede jaar een buurtbedrijf actief: de 'Noaberwijk – Nijverheid'. Het buurtbedrijf legt het accent op zorg en welzijnsvraagstukken in de buurt en sluit nauw aan bij de vraag van onder andere onze huurders. Zo pakt het buurtbedrijf kleine klussen op in de tuinen, ondersteunen zij mantelzorgers en leveren zij een kleinschalige aanvulling op zorg- en welzijnstaken. Voorbeelden zijn wandelen met buurtbewoners en samen boodschappen doen. Het buurtbedrijf heeft geen eigen locatie .

Scoren in de Wijk

Samen met Scoren in de Wijk heeft Welbions een sportalliantie gesloten met diverse buurtinstellingen in de Hengelose Es. De alliantie richt zich op het verhogen van de participatiegraad van wijkbewoners via de sport en heeft als titel 'Scoren met de Hengelose Es'. Sport wordt ingezet als middel om de onderlinge verbondenheid tussen wijkbewoners te vergroten. Daarnaast worden bewoners gestimuleerd om zich in te zetten voor hun leefomgeving. Samen met bewoners is er een digitale wijkkrant gemaakt. Via een project-informatieteam kunnen huurders vragen stellen en krijgen ze ondersteuning bij administratieve zaken.

Daarnaast zijn in 2017 in de Hengelose Es diverse sportactiviteiten georganiseerd voor kinderen uit minima-huishoudens met als titel 'Jij scoort met sport'. In andere wijken in Hengelo zijn andere activiteiten georganiseerd waaronder de Twente Cup en 'Scoren met gezondheid'.

Fuldauer Stichting

In 2017 heeft Welbions meegewerkt aan rondetafelgesprekken met de Fuldauerstichting. Thema's waren: wonen en leven in Klein Driene, eenzaamheid en participatie in de Hengelose Es. De trekkers van de werkgroepen werken de thema's in 2018 verder uit.

Interreg (Euregio project)

Vanuit euregioverband werken we samen om in wijken en buurten de leefbaarheid en de participatie te verhogen. Het gaat daarbij om openbare ruimten in een wijk. De partnersteden zijn Enschede, Ahlen en Emsdetten. Voor Hengelo is de wijk Klein Driene uitgekozen omdat hier de participatiegraad onder bewoners laag is en er sprake is van een aantal knelpunten in het kader van 'schoon, heel en veilig'. Het bewonersoverleg Klein Driene is betrokken bij het project. Het meedoen in een euregioproject levert extra financiële middelen op. Daarnaast biedt het kansen om van elkaar te leren: hoe pakken partnersteden deze vraagstukken op?

Communicatie

Welbions vindt het belangrijk om dichtbij de huurders te staan. We werken veel in de wijken en komen bij onze huurders over de vloer. Welbions heeft wijkcoaches, wijkbeheerders, onderhoudsmonteurs en andere collega's die de 'ogen en oren' zijn in de wijk. Samen zorgen we ervoor dat we doen wat nodig is voor onze huurders. In de wijken worden spreekuren georganiseerd voor bewoners. Daarnaast worden op wijkniveau, als er sprake is van werkzaamheden, nieuwsbrieven verspreid. Tot slot publiceren we 6 keer per jaar een informatieve bewonerspagina in de huis-aan-huis-kranten in Hengelo en Borne.

We vinden het belangrijk om onze huurders snel, duidelijk en eenduidig antwoord te geven. Via onze klantenservice komen de meeste vragen binnen. De klantenservice is op alle werkdagen tijdens kantooruren bereikbaar. Daarnaast is Welbions ook online bereikbaar. Niet alleen via onze website, maar ook via social media. We vinden persoonlijk contact belangrijk maar zijn voor de doelgroep die zich op social media bevindt, juist ook daar aanwezig en actief. We reageren snel en adequaat op alle

online vragen en reacties van bewoners. We zien dat de klant ons steeds meer weet te vinden via een van onze social media kanalen: Twitter, Facebook, Youtube en WhatsApp.

Hieronder staat een kleine opsomming van de communicatie-activiteiten die in 2017 hebben plaatsgevonden. Voor een deel worden deze activiteiten ook genoemd in het hoofdstuk over vitale wijken.

Communicatie voor en tijdens onderhoud aan woningen

De communicatie met bewoners van woningen, waar Welbions onderhoud gaat uitvoeren, is belangrijk. Bij elk groot onderhoudsproject wordt een klankbordgroep van huurders opgezet. Persoonlijk contact, goede communicatie en informatie zijn daarbij cruciaal. Naast persoonlijk contact van projectleiders en wijkcoaches, zetten we ook offline en online communicatiemiddelen in. Voorbeelden zijn de website, speciale Facebookpagina's, een onderhoudsboekje en een dagkalender. Bij complexere onderhoudsprojecten stellen wij voor en tijdens het onderhoud een nieuwsbrief op voor de bewoners.

In 2017 zijn we gestart met de voorbereiding van 2 groot onderhoudsprojecten in de Hengelose Es. Dit waren complexe projecten zodat we extra op de communicatie hebben ingezet. Zo hebben we verschillende informatiebijeenkomsten georganiseerd voor bewoners en hebben we het accent op persoonlijk contact gelegd.

Communicatieve corporatie

Veel collega's hebben schriftelijk contact met onze huurders. Het is belangrijk dat de brieven en e-mails helder en kort zijn. Huurders moeten begrijpen wat er staat. Het schrijfniveau is voor de gehele organisatie vastgesteld op B1 taalniveau. In 2017 zijn we, in samenwerking met HRM, volop bezig geweest met het coachen van alle medewerkers om op B1 taalniveau te schrijven. Iedere afdeling heeft een schrijfcoach. Deze coach is het aanspreekpunt voor collega's en helpt hen bij het schrijven op B1 taalniveau.

Presentatie ondernemingsplan

Ons nieuwe ondernemingsplan met als titel 'Doen wat nodig is', hebben we eind 2017 gepresenteerd aan onze medewerkers en stakeholders. In ons nieuwe ondernemingsplan hebben we onze visie zo helder en concreet mogelijk verwoord. Op www.dwni.nl is het plan te lezen. Om het plan te laten 'leven' bij medewerkers, konden zij op een vastgesteld moment een ronde maken door het kantoorpand. Op verschillende plekken in het pand kregen zij vervolgens een toelichting op een thema uit het plan. Stakeholders hebben een e-nieuwsbrief ontvangen met een link naar de website www.dwni.nl.

Doelgericht en efficiënt

We zijn zakelijk sociaal. Fysieke en sociale activiteiten kiezen we op basis van maatschappelijk en financieel rendement. We zijn financieel gezond en richten de organisatie zo in dat we ook op lange termijn onze maatschappelijke opgaven waar kunnen maken. We verwachten professionaliteit en betrokkenheid van medewerkers en bieden hen een positieve bedrijfscultuur waarin wordt stilgestaan bij gezamenlijke successen.

Uit: "t is Wel-bi-ons wonen"

Ambities:

- Koersvast, realistisch en transparant
- Rendementsdenken
- Efficiënt samenwerken

Informatisering&Automatisering (I&A): bijdrage aan continuïteit

In 2017 zijn een aantal grote fysieke projecten afgerond die hebben bijgedragen aan de I&A-continuïteit van Welbions. Dat is een belangrijk strategisch uitgangspunt voor I&A. De gehele fysieke omgeving is de afgelopen jaren in stappen uitbesteed aan leverancier Previder. Daarnaast is de uitwijk- en testomgeving geoptimaliseerd. Welbions is in dit proces regisseur en opdrachtgever geweest. Daarnaast hebben wij de leverancier bij het I&A proces nauw betrokken. Op deze manier konden wij de expertkennis van de leverancier benutten. Met de leverancier zijn contractuele afspraken gemaakt over onder andere beschikbaarheid van de systemen en de responstijd. De kosten van het gebruik zijn variabel: ze fluctueren bij mutatie van het aantal gebruikers of bij het aantal systemen.

Financieel beleid

Het financieel beleid (d.w.z. het reglement financieel beleid en beheer) is in 2017 aangepast aan de vereisten van de Veegwet. In december 2016 is ook een nieuw investeringsstatuut vastgesteld. Na een evaluatie in 2017, wordt het investeringsstatuut begin 2018 geactualiseerd. Met name de beleidswaarde, die WSW en Aw gaan introduceren in 2019, krijgt een plek in het investeringsstatuut. Het afwegingskader investeringen wordt concreter. Bij investeringsbesluiten moet de afweging in zowel financiële als maatschappelijke zin nog concreter worden onderbouwd.

Naast het maatschappelijk kader onderkent Welbions 2 financiële afwegingskaders, namelijk:

- Op concernniveau (financiering en financierbaarheid)
- Op individueel projectniveau (rendement)

Op concernniveau is de meerjarenbegroting (5 jaren) leidend en op projectniveau het portfeuillebeleid. Voor beide zijn financiële kaders vastgesteld.

De basis voor de financiële kaders zijn de kritische grenswaarden van WSW en Aw. Op grond van de financiële positie en risico's van Welbions, heeft zij haar eigen financiële kaders, ten opzichte van WSW en Aw, voor de solvabiliteit en ICR naar boven bijgesteld.

Voor investeringen zijn de financiële kaders het rendement zoals bijvoorbeeld de IRR en BAR.

Marktwaarde in Verhuurde Staat (MVS)

Vanaf 2017 vindt de waardering van het DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie plaats tegen marktwaarde in verhuurde staat gebaseerd op het handboek 'modelmatig waarderen marktwaarde conform de full variant'. In 2016 werd het DAEB vastgoed nog gewaardeerd volgens het handboek basis variant. De wijziging van handboek basis 2016 naar full 2017 is een schattingswijziging. De marktwaarde in verhuurde staat ultimo 2017 is € 1.498 miljoen (2016 € 1.361 miljoen).

De ontwikkeling van de marktwaarde is positief € 138 miljoen. Analyse marktwaarde:

- Voorraadmutaties	-/- € 10 miljoen
- Methodische wijzigingen	-/- € 17 miljoen
- Mutatie objectgegevens	€ 71 miljoen
- Mutatie parameters	<u>€ 94 miljoen</u>

TOTAAL	<u>€ 138 miljoen</u>
--------	----------------------

Toelichting

Op hoofdlijnen zijn er twee oorzaken aan te wijzen van de stijging van de MVS. Ten eerste zijn er *wijzigingen* in het handboek (handboek 2016 en 2017) en in de samenstelling van het bezit door verkopen van woningen en niet-DAEB objecten.

Ten tweede is de grondslag voor de waardering gewijzigd van basis naar full. De basiswaardering is een waardering op portefeuille niveau en de full waardering is de basis het complex. De full waardering van het DAEB bezit is conform de regelgeving i.s.m. een externe taxateur uitgevoerd. De externe taxateur heeft in 2017 wijzigingen doorgevoerd in de objectgegevens (leegwaarde en markthuurl) en de parameters (disconto en exityield).

Bedrijfswaarde

De bedrijfswaarde is de contante waarde van de kasstromen die voortvloeien uit het beleid van Welbions. De bedrijfswaarde ultimo 2017 is € 756 miljoen (2016 € 781 miljoen).

Het verschil tussen de MVS en de bedrijfswaarde is € 742 miljoen. In deze paragraaf wordt een beschouwing gegeven over dit verschil. De geüniformeerde bedrijfswaarde zoals Aw deze jaarlijks vaststelt valt buiten deze beschouwing.

Het verschil tussen de MVS en bedrijfswaarde is de verschillende onderliggende beleidsuitgangspunten. In de kern is het een verschil tussen de marktconforme kasstromen en de kasstromen die de resultante zijn van het beleid van Welbions. Deze verschillende beleidsuitgangspunten worden hierna toegelicht. In deze beschouwing wordt niet gestreefd naar een cijfermatige analyse van het verschil van € 742 miljoen. In de kern zijn er drie grote verschillen: de volkshuisvestelijke bestemming (betaalbaarheid en beschikbaarheid), de extra inzet bij corporaties op bijvoorbeeld leefbaarheid en instandhoudingskosten en tenslotte de verschillen in rekenkundige parameters.

Volkshuisvestelijke bestemming

Bij de vergelijking tussen MVS en bedrijfswaarde zijn er twee zaken die essentieel verschillen:

- De kerntaak van Welbions is het verhuren van woningen aan een specifieke doelgroep. Een betaalbare woning (streefhuur) is daarbij vertrekpunt. MVS rekent met de markthuurl.
- Een tweede kerntaak van Welbions is voldoende woningen kunnen aanbieden aan dezelfde doelgroep. Daarvoor wordt periodiek een marktonderzoek gehouden. Uit marktgegevens blijkt dat Welbions net kan voldoen aan de vraag in Borne en Hengelo. Het beleid is gericht op instandhouding van de portefeuille. Dat betekent dat er binnen deze portefeuille sprake is van zeer beperkte verkoop, sloop, nieuwbouw en met name verbetering. MVS rekent met uitponding (verkoop) van bezit na 15 jaar exploitatie.

Leefbaarheid en instandhoudingskosten

Een derde kerntaak van Welbions is de gedeelde verantwoordelijkheid voor de leefbaarheid in buurten en wijken. De focus van Welbions ligt binnen de gedeelde verantwoordelijkheid (het klaverblad) op wonen en is verankerd in de woningwet. Binnen Welbions hebben we het dan over schoon, heel en veilig. Bovenstaande en het beleid gericht op instandhouding betekent dat Welbions extra inzet (personeel, onderhoud en investeringen) pleegt in wijken en bezit. MVS kent deze extra inzet niet en neemt alleen die kosten op die nodig zijn voor maximaal 15 jaar instandhouding.

Verschillen rekenkundige parameters

De basis voor de berekening van zowel MVS als bedrijfswaarde zijn de toekomstige kasstromen. Beide methodieken verschillen als gevolg van verschillende beleidsuitgangspunten en ook als gevolg van verschillende rekenkundige uitgangspunten. Beide berekeningen zijn complex en maken gebruik van verschillende variabelen en parameters. Een goed voorbeeld is de parameter waarmee alle kasstromen contant worden gemaakt, de zogenaamde disconteringsvoet.

Treasury beleid

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. Binnen Welbions wordt aan treasury geen winstverantwoordelijkheid of winstdoelstelling toegekend.

In 2017 was geen nieuwe financiering nodig, omdat investeringsprojecten zoals De Jeu (renovatie 150 woningen) en de Hengelose Es een langere aanloop hebben dan begroot. Voor 2017 was een financieringsbehoefte van € 20 miljoen voorzien.

De omvang van de liquide middelen is in 2017 van € 17,9 miljoen naar € 10,5 miljoen gedaald.

De totale restantschuld is gedaald van € 520 miljoen naar € 490 miljoen. De borging van deze leningen door WSW en de gemeente Hengelo passen binnen het borgingsplafond WSW respectievelijk de hypotheekvoorwaarde van maximaal 200%. Welbions heeft geen financiële derivaten.

Treasury, meerjarenbegroting 2018 – 2022

Ultimo 2017 bedraagt de stand liquide middelen van de toegelaten instelling (DAEB en niet-DAEB) € 10,5 miljoen positief. Tot en met 2022 ontwikkelt Welbions met betrekking tot haar DAEB-activiteiten een financieringsbehoefte die eind 2022 circa € 170 miljoen bedraagt, waarvan herfinanciering van aflossingen € 132 miljoen. In alle jaren blijft zowel het renterisicoprofiel als het bedrijfseconomische renterisico van Welbions binnen de gestelde normen, zoals vastgelegd in de financiële kaders. De niet-DAEB tak heeft op basis van huidig beleid geen externe financieringsbehoefte.

Financieel perspectief 2018-2022

Belangrijkste wijzigingen beleid in 2017 op hoofdlijnen

De belangrijkste wijziging in het beleid van Welbions is het thema duurzaamheid. In 2017 is een aantal andere beleidsterreinen geactualiseerd zoals het huurbeleid, verkoopbeleid, grondbeleid, HRM-beleid en vastgoedsturing.

Duurzaamheid

Het thema duurzaamheid heeft in 2017 bij Welbions vorm gekregen. Binnen Welbions is de 'taskforce duurzaamheid' de trekker van dit thema. Het kader voor Welbions is hierbij de Energieagenda van het Rijk 'Naar een CO2-arme energievoorziening' en de afgeleide agenda's die zijn opgesteld door Aedes en de provincie Overijssel. Belangrijke stakeholders voor de uitvoering van het beleid voor Welbions zijn de gemeenten Hengelo en Borne en de 12 partijen die gezamenlijk werken aan het Warmteplan Hengelo-Enschede. Welbions heeft in 2017 voor de uitwerking van haar duurzaamheidsmaatregelen 10 leidende principes vastgesteld.

Een gezonde financiële koers

De meerjarenbegroting 2018-2022 (MJB2017) is de financiële weergave van het beleid van Welbions. Leidend hierbij zijn het ondernemingsplan 2018-2022, de vastgestelde beleidsuitgangspunten en de kaderbrief 2018. Deze zijn verder uitgewerkt in afdelingsplannen en doelstellingen.

Onze blik is gericht op de middellange lange termijn. Dit betekent dat de financiële continuïteit in de toekomst moet zijn gewaarborgd. Dit is de centrale doelstelling van het financieel beleid. Welbions stuurt op voldoende solvabiliteit, op kasstromen, rendementseisen voor investeringen en het managen van risico's. Op 11 december 2017 heeft de RvC de begroting 2018 goedgekeurd.

In de volgende tabel staan de financiële resultaten van Welbions geconsolideerd (DAEB en niet-DAEB samen). De interne normen en die van WSW en Aw zetten de resultaten in een goed perspectief. Hieruit blijkt, dat de financiële resultaten conform het beleid boven de beleidsdoelstellingen van Welbions liggen.

Kritische grenswaarde Welbions	Normen Aw	Normen WSW	Kader Welbions	MJB2018
Kasstroom (ICR), gewogen gemiddelde 1 ^e vijf jaar	>1,4	>1,4	>1,6	1,88
DSCR, gewogen gemiddelde 1 ^e vijf jaar	>1,0	>1,0	>1,0	1,14
Loan to Value o.b.v. bedrijfswaarde ultimo vijfde jaar	<75%	<75%	<70%	62,6%
Solvabiliteit o.b.v. bedrijfswaarde ultimo vijfde jaar	n.v.t.	>20%	+5,0% (WSW)	35,7%

Financiële continuïteit

De conclusie is dat Welbions een financieel gezonde koers heeft uitgezet die gebaseerd is op heldere beleidsuitgangspunten. Deze conclusie komt voort uit het resultaat over 2017 en de financiële prognoses van Welbions in de MJB2018.

De toezichthouders Aw en WSW bevestigen deze conclusies in haar rapportages in 2017 en Welbions verwacht in 2018 rapportages van gelijke strekking.

Wijziging kaders Aw en WSW

De beide toezichthouders werken gezamenlijk kaders uit die gelden vanaf 1-1-2019. Welbions vindt dit een goede ontwikkeling, omdat er dan een eenduidig kader is en de administratieve lasten naar verwachting dalen. Op hoofdlijnen is nu duidelijk dat de kaders worden gebaseerd op de beleidswaarde. Dit is de marktwaarde met een afslag voor de specifieke maatschappelijke doelstellingen van woningcorporaties. Daarnaast vervalt de kritische grenswaarde DSCR. De inhoud van deze kaders worden uitgewerkt in 2018 waarbij ook de sector is betrokken.

Financieel resultaat 2017

Jaarresultaat

Conform de woningwet is de activa gewaardeerd tegen marktwaarde. Welbions heeft in 2017 besloten haar bezit te waarderen tegen de marktwaarde in verhuurde staat full variant. Dat was in 2016 nog de basis variant en heeft een schattingswijziging tot gevolg. Deze verandering heeft geen effect op kasstromen, wel op de waardering. De wijziging is verwerkt in de post waardeverandering.

Het financieel resultaat over 2017 is € 171,1 miljoen positief (2016: € 95,3 miljoen positief).

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

	2017	2016
• Netto resultaat exploitatie vastgoed	€ 42,3	€ 43,3
• Waardeverandering vastgoedportefeuille	€ 140,0	€ 81,2
• Financiering	-/- € 20,7	-/- € 23,7
• Verkopen	€ 4,5	€ 1,0
• Overig	-/- € 2,5	-/- € 2,8
• Belastingen (VPB)	€ 7,5	-/- € 3,7
TOTAAL	€ 171,1	€ 95,3

Het financieel resultaat wordt sterk beïnvloed door de waardeveranderingen in de marktwaarde van de vastgoedportefeuille ad € 140,0 miljoen positief. In de volgende twee paragrafen volgt een nadere duiding van dit resultaat.

Kasstroomen

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

	Realisatie 2017	Begroting 2017	Realisatie 2016
Kasstroom uit operationele activiteiten	18.306	16.874	20.332
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	3.992	- 28.139	-10.332
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-29.655	-19.684	-24.036
Mutatie liquide middelen	-7.357	-30.949	-14.036

De kasstroom uit operationele activiteiten is goed beheersbaar. De huuropbrengsten zijn goed te budgetteren en dat geldt ook voor de meeste kosten. De kasstroomen uit operationele activiteiten zijn ten opzichte van de begroting 2017 € 1,4 miljoen positiever. Dit wordt met name veroorzaakt door uitstel van planmatig onderhoud naar 2018.

De investeringsactiviteiten zijn lager dan begroot. Dit is hoofdzakelijk het gevolg van marktomstandigheden en vertraging in procedures. Hieruit volgt dat de financieringsactiviteiten zijn beperkt tot aflossing en herfinanciering van leningen.

Het verschil tussen kasstroomen en jaarresultaat is groot bij woningcorporaties

De financiële sturing van Welbions is vooral gericht op het beheersen van de kasstroom en daarmee de financiering te kunnen borgen voor de uitvoering van haar kernactiviteiten. Welbions, en haar beide toezichthouders Aw en WSW, meten dit aan de hand van de ontwikkeling van de ICR (kasstroom) en LTV (verhouding activa/leningen). Voor een verdere toelichting zie ook de vorige paragraaf.

Het jaarresultaat wordt uiteraard beïnvloed door de bovenstaande kasstroomen en daarnaast de jaarlijkse waardeinstijging of daling van de activa en de woningen in het bijzonder. Deze verandering van de waarde is ingegeven door wettelijke boekhoudkundige vereisten. Het is voor alle stakeholders belangrijk te weten wat die waardeverandering jaarlijks is.

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

Bij een waardeinstijging lijkt het alsof Welbions een hoge winst maakt om daarmee haar huurbeleid aan te passen of extra te investeren in het onderhoud van haar woningen. Bij een waardedaling (zoals we hebben gezien in de crisisperiode) zou een hoog verlies juist het omgekeerde betekenen.

De conclusie is dat waardeveranderingen van de woningen, zowel positief als negatief, geen effect heeft op de hoeveelheid middelen die Welbions kan inzetten op haar primaire taken. De kasstroomen zijn leidend. In de gesprekken met alle stakeholders (Ookbions, gemeente, gemeenteraad, etc.) is dat de afgelopen jaren ook altijd gecommuniceerd. In het zogenaamde populair jaarverslag, beschikbaar op de website van Welbions, wordt dat jaarlijks visueel zichtbaar gemaakt.

Benchmark

Welbions is al enige jaren deelnemer aan de CBC benchmark. Woningcorporaties worden bij deze benchmark met elkaar vergeleken. De benchmark is bedoeld voor alle deelnemers om van elkaar te leren. Vanaf het jaar 2017 heeft deze benchmark plaatsgevonden op de prestatievelen huurdersoordeel, bedrijfslasten, onderhoud & verbetering en betaalbaarheid & beschikbaarheid. Natuurlijk is een integrale beoordeling belangrijk, maar wat kasstroomen betreft zijn de prestatievelen 'bedrijfslasten' en 'onderhoud' interessant. Op een schaal van ABC, waarbij A de hoogste score is, scoort Welbions op het prestatievel bedrijfslasten goed. De bedrijfslasten zijn met € 727 (2016: € 790) laag en scoren een A. De kosten voor onderhoud & verbetering bedroegen in 2017 € 2.335

(2016: € 2.121) en scoren daarmee gemiddeld (B). Op de twee overige prestatievelden scoort Welbions een B.

Financiële positie Welbions per 31-12-2017

De financiële positie ultimo 2017 kan als volgt worden samengevat:

	2017	2016
Eigen vermogen (* € 1.000)	1.049.201	878.079
Balanstotaal (* € 1.000)	1.588.869	1.453.348
Leningen (* € 1.000)	490.037	519.692
Solvabiliteit o.b.v. marktwaarde	66,0%	60,4%
Loan to Value o.b.v. marktwaarde	32,7%	38,2%
Loan to Value o.b.v. bedrijfswaarde	64,8%	66,5%
Rentedekkingsgraad (ICR)	1,86	1,91
Debt Service Coverage Ratio	1,19	1,19

Wet- en regelgeving en extern toezicht

Woningwet (financieel)

Marktwaarde in verhuurde staat

In 2017 heeft Welbions het besluit genomen, om de marktwaarde in verhuurde staat conform de full variant te waarderen. Belangrijk bij dit besluit was, dat Welbions ook de marktwaarde op complex niveau in beeld wil hebben ten behoeve van de vastgoedsturing.

Administratieve inrichting DAEB en niet-DAEB

Op 30 oktober 2017 heeft Welbions de brief van Aw ontvangen met de goedkeuring voor de definitieve scheiding DAEB/niet-DAEB conform het verzoek van Welbions.

In 2017 heeft Welbions het primair systeem ingericht met als doel de DAEB en niet-DAEB activiteiten te kunnen scheiden en verantwoorden. Dat betekent dat deze activiteiten per 01-01-2018 gescheiden worden geregistreerd conform de vereisten van de woningwet.

Extern toezicht (financieel)

Ministerie van infrastructuur en Milieu - Inspectie Leefomgeving en Transport (Aw)

Op 30 november 2016 is de oordeelsbrief 2017 ontvangen over de staatsteun- en passendheidsnorm. Welbions voldoet aan de eisen van de toewijzingseisen van de staatssteunregeling. Welbions voldoet formeel nog niet aan de passendheidsnorm.

Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)

De jaarlijkse beoordeling van het WSW is 16 oktober 2017 ontvangen. Uit deze beoordeling blijkt, dat het risico perspectief van Welbions stabiel is gebleven. Samen met WSW concluderen we dat binnen de business risk analyse er in 2018 aandacht moet zijn voor de beleidsterreinen portefeuille strategie, duurzaamheid en assetmanagement. Op 29 november 2017 heeft Welbions een nieuw borgingsplafond voor de periode 2017 tot en met 2019 ontvangen. Het borgingsplafond past bij de financieringsbehoefte van Welbions over deze periode.

Vennootschapsbelasting

Fiscale strategie

De fiscale strategie van Welbions is erop gericht om het betalen van VPB zo lang mogelijk uit te stellen. De strategie is daarmee vrij conservatief. Daarbij zoekt Welbions de samenwerking op met de fiscus over het inzetten van de beschikbare wettelijke fiscale instrumenten. Welbions heeft er voor gekozen om de daling van de WOZ-waarde van de afgelopen jaren niet als instrument in te zetten. De daling van de WOZ-waarde lag tussen de 30% en 50%. Jurisprudentie geeft aan dat daarmee de afwaardering geen verplichting is voor Welbions. Mocht Welbions wel de keuze maken voor

afwaarderen dan heeft dat twee effecten, namelijk grote fluctuaties in het financieel resultaat als gevolg van afwaardering en opwaarderen door marktomstandigheden en een risico van verdamping van fiscale verliezen.

Fiscale positie en toekomst

De fiscale jaarrekening over 2015 is ingediend in 2017. De fiscale jaarrekening over 2016 wordt uiterlijk in het voorjaar 2018 ingediend conform de wettelijke vereisten. De fiscale jaarrekeningen tot en met 2014 zijn definitief. De fiscale jaarrekening kwam tot stand met medewerking van adviseurs van PWC en zijn beschikbaar gesteld aan het controleteam van BDO. Het fiscaal resultaat voor verliesverrekening over 2016 is positief: € 1.059.411. De totale verrekenbare verliezen tot en met 2016 zijn € 15,4 miljoen.

Naast de financiële meerjarenbegroting wordt ook elk jaar een fiscale meerjarenbegroting opgesteld. De tijdshorizon is daarbij 10 jaar. Conform deze fiscale begroting zullen de fiscale verliezen de eerste jaren volledig worden verrekend met de positieve fiscale resultaten die we verwachten. Afhankelijk van de uitwerking van de kabinetsplannen van Rutte 3, moet Welbions er rekening mee houden dat zij vanaf 2022 daadwerkelijk VPB moet gaan betalen. Dat loopt al snel op naar een bedrag van € 4,0 miljoen per jaar. Naast de verhuurdersheffing is dit een tweede post waarvan de huuropbrengsten van de huurders van Welbions rechtstreeks naar de algemene middelen stromen van het Ministerie van Financiën.

Fiscale latenties

In de jaarrekening 2017 zijn drie latenties opgenomen voor tijdelijke verschillen in de waarderingsgrondslagen tussen de commerciële jaarrekening en de fiscale jaarrekening. Deze latenties hebben betrekking op de verliesverrekening, de waardering van de leningenportefeuille en de waardering van woningen die voor verkoop zijn aangemerkt.

Planning & Control

Kaderbrief

De kaderbrief is de onderlegger voor de begroting, de organisatiedoelen en de afdelingsplannen. In de kaderbrief staan de belangrijkste aandachtsgebieden en financiële kaders voor het komende jaar. Daarbinnen is ruimte voor de uitvoering door de medewerkers van Welbions, zowel individueel als in (project)teams.

De richting wordt bepaald door:

- ons ondernemingsplan 2018-2022 'Doen wat nodig is'.
- de externe ontwikkelingen; ontwikkelingen in de stad, regio of de wereld die onze koers of mogelijkheden beïnvloeden.
- de interne ontwikkelingen; interne zaken die van invloed zijn op onze plannen, zoals de verdere uitrol van de projecten 'toekomstgericht' en de veranderende organisatie.

In de kaderbrief 2018 staan de actiepunten vermeld die voortkomen uit de strategie van Welbions. Deze strategie is vastgelegd in het ondernemingsplan. De twee belangrijkste inspiratiebronnen zijn

- De rode draad in ons werk, dienstverlening vanuit ons hart & ons hoofd
- De groene draad in ons werk, werken aan een duurzame woning & wijk

De kaderbrief 2018 is in oktober 2017 behandeld door de RvC.

Jaarverslag en jaarrekening 2016, managementrapportages 2017

Het volkshuisvestingsverslag en de geconsolideerde en vennootschappelijke jaarrekening over 2016 van Welbions zijn tijdig ingediend bij Aw. Het volkshuisvestingsverslag en de jaarrekening 2016 van Welbions zijn op 19 juni 2017 vastgesteld en goedgekeurd. De accountant sprak een positief oordeel uit over het getrouwe beeld van het vermogen en het resultaat. De bevindingen, zoals vastgelegd in de managementletter, zijn nader toegelicht.

In aanvulling op de maandelijks beschikbare operationele rapportage, wordt er eens per 4 maanden (tertiaal rapportage) gerapporteerd over de inhoudelijke en financiële doelstellingen van Welbions. De tertiaal rapportage is gericht aan MT en RvC. Trends worden besproken en maatregelen worden, indien nodig, genomen.

Verbindingen

Welbions heeft geen verbindingen. De activiteiten van de laatste verbinding, Welbions Holding B.V., zijn gestaakt en de B.V. is per 01-02-2017 opgeheven.

Welbions kent drie verbonden partijen, te weten:

- Leden raad van commissarissen
- Leden bestuur
- VVE's

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

Woningnet N.V.

In 2009 is besloten tot de aankoop van 1.000 aandelen van Woningnet N.V. voor € 11.950. Met deze aankoop kregen we toegang tot kennisplatformen als 'Woonquest' en 'Rooftrack'. De jaarrekening van Woningnet over 2016 geeft de meest actuele informatie. Het geplaatst en gestort kapitaal bedraagt € 4.491.000, verdeeld in 501.131 aandelen. Het eigen vermogen per 31-12-2016 is € 7.175.000 en over 2016 is een positief resultaat gerealiseerd van € 637.000. Actuele informatie is ultimo mei 2018 beschikbaar op de website van Woningnet.

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

Verklaring van besteding van middelen

Het bestuur verklaart dat alle middelen in het verslagjaar 2017 zijn besteed in het belang van de volkshuisvesting.

H.J.M. Rupert

D. Markvoort

Directeur-Bestuurder
(Bestuursvoorzitter)

Directeur-Bestuurder

Verslag van de raad van commissarissen

Inleiding

De raad van commissarissen (RvC) is tevreden over het presteren van Welbions in het afgelopen jaar. Werd in 2016 nog een groot beslag gelegd op onze agenda voor 'interne' zaken (invoering Woningwet, post-fusiezaken, organisatieontwikkeling), in 2017 was de blik weer meer naar buiten gericht. Bovendien hebben we in 2017 op verschillende wijzen ook de externe bevestiging gekregen dat Welbions goed bezig is en er een goed fundament ligt voor het duurzame presteren in de komende jaren.

In 2017 heeft er een externe visitatie plaatsgevonden, met een goed resultaat. Welbions is een corporatie die het *gewoon* goed doet! De externe visitor gaf daarbij echter ook aan, dat *gewoon* niet zo gewoon te vinden. Waar bestuur en medewerkers van Welbions Twentse nuchterheid en bescheidenheid tonen, gaf de externe visitor een groot compliment hoe Welbions in de afgelopen jaren het presteren buiten heeft weten te combineren met grote veranderingen binnen.

Ook de governance (het samenspel van de RvC en bestuur) werd in de externe visitatie als voldoende beoordeeld met die kanttekening dat de RvC de opdracht heeft om de vastgestelde toezichtsvisie en toezichtskader nadrukkelijker te expliciteren in een toetsingskader. Deze aanbeveling hebben wij inmiddels voortvarend opgepakt.

De governance inspectie door de Autoriteit Wonen, die ook in 2017 plaatsvond, had als uitkomst dat wij met de wijze waarop wij het samenspel tussen de RvC en bestuur hebben ingericht voldoen aan de criteria van *good governance*.

Per 31 december 2017 hebben wij als RvC afscheid genomen van Marian Heijnis, vanwege het bereiken van het einde van haar zittingstermijn volgens het vastgestelde rooster van aftreden. Zij heeft lange tijd de rol van vicevoorzitter vervuld. We spreken onze grote dank uit voor de bijdrage die zij heeft geleverd aan de resultaten van Welbions.

Ook in 2017 is er weer veel werk verzet door de organisatie. Enkele bijzondere zaken waar wij uit een optiek van governance onze bijzondere waardering voor willen uitspreken, zijn de 'rimpelloze' implementatie van een nieuw primair systeem en de doorontwikkeling van het investeringsstatuut, waarmee een goed fundament is gelegd voor een evenwichtige vastgoedsturing in de komende jaren.

Ook de totstandkoming van het nieuwe ondernemingsplan 2018 -2022 *Doen wat nodig is!* met betrokkenheid van bestuur, medewerkers, stakeholders en RvC, behoeft hier vermelding. Doen wat nodig is, is een treffende vlag voor de lading die tot uiting komt in enerzijds de rode draad (het verbeteren van de dienstverlening) en anderzijds de groene draad (de focus op duurzaamheid).

Wij danken bestuur, management en medewerkers voor de inzet en prestaties in het afgelopen jaar en spreken het vertrouwen uit dat Welbions ook in de toekomst blijft zorgen voor passend, goed en betaalbaar wonen, met oog voor leefbaarheid en duurzaamheid.

Herman Grootelaar
voorzitter raad van commissarissen
Hengelo, 23 april 2018

Over besturen en toezichthouden

Onze visie op toezicht en toetsing

De RvC handelt op basis van de bevoegdheden die in de statuten en overige reglementen zijn omschreven. Deze documenten zijn te raadplegen op de website van Welbions. De werkwijze van de RvC is beschreven in het Reglement Raad van Commissarissen. Het Reglement Raad van Commissarissen is in 2016 aangepast en voldoet aan de nieuwe Woningwet. De RvC heeft in 2016 ook een toezichtkader opgesteld, waarin staat beschreven wat wij onder goed toezicht verstaan (onze toezichtvisie) en namens wie wij toezicht houden. Wij geven hierin een antwoord op basisvragen over onze taakopvatting, doel en functie. In het voorjaar 2018 wordt het toezichtkader aangevuld met een toetsingskader.

Wij zien het als onze opdracht om de effectiviteit en identiteit van Welbions te bewaken, om te zorgen voor stabiliteit en evenwicht in de 'checks and balances' en om te zorgen dat de organisatie de beoogde maatschappelijke effecten bereikt. De beoogde effecten zijn vertaald in de opdracht van Welbions om geschikte en betaalbare woningen te bieden, zodat mensen met een laag inkomen tevreden kunnen wonen in Borne en Hengelo. We sluiten onze deur ook niet voor mensen met een middeninkomen. Van die groep hebben met name de gezinnen met een inkomen tussen de € 35.739 en € 45.000 onze aandacht. Binnen onze doelgroep hebben we speciaal aandacht voor mensen die kwetsbaar zijn en niet op eigen kracht een woning kunnen vinden of moeite hebben om zelfstandig te wonen. Samen met bewoners en andere partijen onderneemt Welbions activiteiten om vitale buurten en wijken te realiseren. Wij houden toezicht op Welbions namens de maatschappij als geheel en in het bijzonder namens de huurders en de toekomstige huurders.

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

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

Governancecode Woningcorporaties

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

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

Verslag vanuit toezichthoudende rol

Toezicht op strategie en volkshuisvestelijke prestaties

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

Welbions heeft haar strategische doelstellingen vastgelegd in een ondernemingsplan. Via de kaderbrief worden de strategische doelstellingen jaarlijks geoperationaliseerd. Wij bespreken en toetsen jaarlijks, aan de hand van het ondernemingsplan, de kaderbrief en de meerjarenbegroting, het te voeren en gevoerde volkshuisvestelijk, maatschappelijk en financieel beleid. In 2017 zijn we nauw betrokken geweest bij de totstandkoming van het nieuwe ondernemingsplan 2018 - 2022 "Doen wat nodig is!". De RvC heeft bijvoorbeeld een afzonderlijke sessie gehouden om input te leveren voor het ondernemingsplan. Het nieuwe ondernemingsplan is een helder en duidelijk plan met grote uitdagingen om de dienstverlening te verbeteren (de rode draad) en om de duurzaamheidsambities te realiseren (de groene draad). We zijn bijzonder trots dat medewerkers en vele stakeholders (o.a. huurders, Ookbions, gemeenten en co-makers) op een inspirerende wijze hebben bijgedragen aan het nieuwe ondernemingsplan.

De RvC is geïnformeerd over de (voortgang in de) prestatieafspraken die gemaakt zijn met de gemeenten Borne en Hengelo. De prestatieafspraken over 2018 met de gemeenten Borne en Hengelo zijn door ons goedgekeurd. De gemeente Borne heeft besloten om de prestatieafspraken 2018 nog niet te ondertekenen, omdat de woonvisie Borne 2017 - 2027 'Goed wonen in het hart van Twente' nog niet is vastgesteld door de gemeenteraad van Borne.

In 2017 is de visitatie bij Welbions uitgevoerd. Hierbij doet een door de Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland geaccrediteerd bureau onderzoek naar de behaalde maatschappelijke resultaten, de wijze waarop de belanghebbenden in de gelegenheid zijn gesteld invloed uit te oefenen op het beleid van Welbions en de kwaliteit van de governance. De RvC is actief betrokken geweest in de voorbereiding, uitvoering en nazorg van de visitatie. In nauw overleg met het bestuur is de opdracht verleend aan het visiterende bureau. We zijn heel tevreden over het visitatieproces en de uitkomsten van de visitatie. De wijze waarop de visitatiecommissie zich in de enorme stapel documentatie heeft verdiept verdient alle lof. Maar ook de wijze waarop zij de interviews heeft gehouden, zowel met de belanghebbenden als met ons als RvC: een open gedachtewisseling waarbij het over de inhoud ging en met de noodzakelijke kritische benadering van hun kant. De visitatiecommissie is zeer te spreken over het functioneren van de RvC. Een aandachtspunt voor ons is het opstellen van een toetsingskader. Deze waardevolle suggestie pakken we graag op.

Op 15 mei 2017 hebben we een "knoppensessie" met het bestuur gehad. Hierbij zijn diverse vastgoedscenario's doorgesproken. Bijvoorbeeld wat is de impact van grote investeringen in duurzaamheid op de financiële huishouding van Welbions en wat gebeurt er als er in toekomst sprake is van krimp. Daarnaast hebben we een excursie gemaakt naar de Vinex-locatie Vathorst in Amersfoort. We hebben daar een wijk gezien met een eigen identiteit op basis van verscheidenheid. Die verscheidenheid komt niet alleen tot uiting in verschillende bouwstijlen, maar ook in diverse stedenbouwkundige woon- en werkgebieden.

Toezicht op financiële prestaties en risico's

De jaarlijkse kaderbrief is de inhoudelijke basis voor de meerjarenbegroting, de organisatiedoelen en de jaarplannen. In de kaderbrief staan de focuspunten voor het komende jaar. De kaderbrief 2018 is op 16 oktober 2017 besproken in de vergadering van de raad van commissarissen. De meerjarenbegroting heeft betrekking op de ontwikkeling van de financiële positie van de organisatie in de komende 5 jaar. De begroting bevat de financiële doelstellingen van Welbions. Hierbij werd ook gerapporteerd over de wijze waarop Welbions voldoet aan de financiële ratio's van het WSW en de Aw. De meerjarenbegroting 2018-2022 is op 11 december 2017 door ons goedgekeurd, waarbij de zienswijze van de huurdersbelangenvereniging Ookbions en de ondernemingsraad is meegewogen. Gedurende het jaar zijn wij door het bestuur op de hoogte gehouden over de stand van zaken en de voortgang, onder andere via de periodieke managementrapportages. Daarnaast hebben we het aangepaste Reglement financieel beleid en beheer in 2017 goedgekeurd. De Aw heeft een positieve

zienswijze afgegeven op het aangepaste reglement.

De Autoriteit woningcorporaties (Aw) heeft in 2017 een Governance inspectie uitgevoerd. De Aw stelt dat een goed werkende governance een belangrijke waarborg biedt voor het goed functioneren van corporaties. Tijdens het onderzoek staan de “checks and balances” en “countervailing power” bij Welbions centraal. De conclusie van de Governance inspectie is dat Welbions voldoet aan de criteria voor goed governance. De Aw heeft ons 2 aandachtspunten meegegeven, namelijk het transparant communiceren met het bestuur over onze zelfstandige gesprekken met het management, de OR, de huurdersbelangenvereniging Ookbions en de concern controller. Het tweede aandachtspunt gaat over een nevenfunctie van een bestuurder.

In 2017 heeft een afvaardiging van de RvC een kennismakingsgesprek gehad met de accountmanager van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Aan de orde kwamen onder andere de relatie met het bestuur en de concern controller. Het WSW beoordeelt jaarlijks de business en financial risks van Welbions. Op basis van de uitgevoerde beoordeling in 2017 onderkent WSW slechts een beperkt aantal aandachtsgebieden (duurzaamheid en assetmanagement).

Jaarlijks worden de belangrijkste risico's voor Welbions vastgelegd in een risicokaart. De risicokaart komt tot stand door interviews te houden met de bestuurders, de managers, de teamleiders en de coördinatoren. Daarnaast is rekening gehouden met de bevindingen van de externe accountant, de Aw, het WSW en het visitatierapport. De risicokaart 2018 hebben wij op 11 december 2017 goedgekeurd. Voor een nadere toelichting hieromtrent wordt verwezen naar het hoofdstuk Risicomanagement en Integriteit in het Volkshuisvestingsverslag.

Ook enkele inhoudelijke punten hebben - ingegeven door de hieraan verbonden specifieke risico's - onze kritische aandacht gehad. Dat waren onder andere de implementatie van het nieuwe primaire systeem, de scheiding DAEB en niet-DAEB alsmede de overgang van de basisvariant naar de full variant voor wat betreft de waarderingsgrondslag voor het vastgoed. Daarnaast hebben we uitgebreid stilgestaan bij de risico's rondom een grote investering in de Hengelose Es. Bij deze investering lag het financiële rendement lager dan de interne norm. Na zorgvuldige afweging van zowel het maatschappelijke als het financiële rendement, is besloten om goedkeuring te verlenen aan de investeringen in de Hengelose Es.

De ervaringen rondom de besluitvorming van de investeringen in de Hengelose Es hebben een goede input gevormd voor de evaluatie van het investeringsstatuut. Deze evaluatie heeft plaatsgevonden in het najaar van 2017. De volgende verbetersuggesties zijn gedaan:

- het aanscherpen van het integrale investeringskader
- het op hoofdlijnen beschrijven van het investerings- en besluitvormingsproces
- maak duidelijk wanneer sprake is van een investering en wanneer van onderhoud
- beschrijf dat het financiële effect op de continuïteit in kaart wordt gebracht wanneer wordt afgeweken van de financiële kaders.

Het aangepaste investeringsstatuut is in december 2017 ter oordeelsvorming voorgelegd en in februari 2018 is het investeringsstatuut ter besluitvorming voorgelegd aan ons.

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

De auditcommissie heeft op 1 mei 2017 de volgende agendapunten besproken:

- Accountantsverslag 2016 (in aanwezigheid van de externe accountant)
- Volkshuisvestingsverslag en jaarrekening 2016 (in aanwezigheid van de externe accountant)
- Vooruitblik accountantscontrole boekjaar 2017 (in aanwezigheid van de externe accountant)
- Plan van aanpak aanbesteding accountantsdiensten
- Treasury

Op 19 juni 2017 zijn de onderstaande agendapunten besproken in de auditcommissie:

- Controleplan 2017 van de externe accountant (in aanwezigheid van de externe accountant)
- Planning begroting 2018, jaarrekening 2017 en dVi 2017 (in aanwezigheid van de externe accountant)
- Notitie over de overgang van de basisvariant naar de full variant voor waardering van het vastgoed (in aanwezigheid van de externe accountant)

Op 27 november 2017 zijn de onderstaande agendapunten besproken:

- Managementletter 2017 (in aanwezigheid van de externe accountant)
- Meerjarenbegroting 2018 - 2022
- Treasuryjaarplan 2018
- Format/dashboard tertiaalrapportage 2018
- Risicokaart 2018
- Activiteitenplan 2018 van team control

Op 27 november 2017 heeft de auditcommissie buiten de aanwezigheid van het bestuur en medewerkers van Welbions gesproken met de externe accountant.

Jaarverslag, jaarrekening en accountantsverslag

Op 15 mei 2017 is het jaarverslag 2016 (tevens volkshuisvestingsverslag), de jaarrekening 2016 en het accountantsverslag besproken. De externe accountant heeft een positief beeld geschetst over de financiële huishouding bij Welbions. Nadat kennisgenomen is van het accountantsverslag en de controleverklaring, hebben wij de jaarrekening 2016 vastgesteld en het volkshuisvestingsverslag 2016 goedgekeurd.

Welbions heeft een solide financiële positie die uitdaagt tot het maken van nieuwe of soms het versnellen van bestaande plannen.

Managementletter

Tijdens de vergadering van de RvC op 11 december 2017 is de managementletter 2017 van de externe accountant besproken. De algemene conclusie van de accountant is dat het niveau van de interne beheersing en interne controle bij Welbions ruim voldoende is. Dit niveau is niet alleen bepaald door systemen, procedures en controles. De cultuur, soft controls en de visie hierop hebben ook een belangrijke rol gespeeld in het oordeel van de accountant.

In februari 2018 zijn wij door het bestuur geïnformeerd over de wijze waarop de aanbevelingen van de accountant worden opgevolgd.

Opdrachtgeverschap externe accountant

BDO Accountants is sinds het boekjaar 2010 de externe accountant van Welbions. Na evaluatie en zorgvuldige afweging is op 27 juni 2016 besloten om de jaarrekening 2017 te laten controleren door BDO Accountants. BDO heeft hiermee de maximale duur van acht jaren volmaakt. Voor de controle van de jaarrekening 2017 heeft een verplichte roulatie van de partner van BDO Accountants plaatsgevonden (in het kader van de borging van de onafhankelijkheid).

Daarnaast heeft in 2017 een aanbesteding van de accountantsdiensten plaatsgevonden. De RvC heeft een besluit genomen tot benoeming van de externe accountant. De procedure verliep als volgt:

- Opstellen Plan van aanpak en het Programma van Eisen. Deze zijn door ons goedgekeurd.
- In nauw overleg met het bestuur zijn vier accountantskantoren uitgenodigd voor het uitbrengen van een offerte.
- Drie accountantskantoren hebben een offerte uitgebracht en een presentatie gehouden aan de auditcommissie, het bestuur, de manager Bedrijfsvoering, een medewerker van de afdeling Bedrijfsvoering en de concern controller.
- Op basis van het advies van de auditcommissie heeft de RvC besloten om KPMG te benoemen als controlerend accountant voor de controle van de jaarrekeningen 2018 – 2021.

Klachtenbehandeling

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

de regel over. Het jaarverslag 2016 van de Regionale Klachtencommissie Twente e.o. is op 10 april 2017 met ons besproken. Tijdens deze vergadering heeft het bestuur ook een brede beschouwing over de ingediende klachten bij Welbions gegeven. Naast de klachten bij de Regionale Klachtencommissie Twente is ingegaan op de interne klachtenafhandeling, de bezwaren tegen huur en servicekosten bij de Huurcommissie en de geschillen bij de geschillencommissie Warmtelevering met betrekking tot de collectieve stookkosten.

Vergaderingen en besluiten

Wij hebben in het verslagjaar 7 keer regulier vergaderd met het bestuur. Voorafgaand aan en na afloop van deze vergaderingen vond een overleg- c.q. evaluatiemoment plaats, waaraan alleen de RvC-leden deelnamen. De agendering van de RvC-vergaderingen vindt plaats volgens de BOB-methode (Beeldvorming, Oordeelsvorming en Besluitvorming). De agenda van de vergadering wordt door de voorzitter en vicevoorzitter van de RvC vooraf besproken met de bestuursvoorzitter.

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

- Zachte kant van de uitrol van het project “Welbions Toekomstgericht” (cultuur, gedrag en houding)
- Duurzaamheid
- Ondernemingsplan
- Grondbeleid
- Strategische ladderdiscussie
- Investeringsstatuut
- Prestatieafspraken 2018-2019

Een aantal besluiten van het bestuur, zoals vastgelegd in de statuten en reglementen, is onderworpen aan de goedkeuring van de RvC. In 2017 heeft het bestuur meerdere besluiten ter goedkeuring voorgelegd aan de RvC. De aan ons ter goedkeuring voorgelegde bestuursbesluiten betroffen:

- Doelen bestuur 2017
- Teruglevering van de grondpositie Kristenbos
- Huurbeleid en huurverhoging per 1 juli 2017
- Aanpassing van de meerjarenbegroting 2017-2021
- Verkoop grond aan de Elisabethstraat te Hengelo
- Investeringsplan onderhoud 150 De Jeu woningen
- Verkoop twee percelen grond aan de Marskant in Hengelo
- Verkoop pand Stationsstraat 37 in Borne
- Volkshuisvestingsverslag 2016 en jaarrekening 2016
- Nieuwbouw 14 woningen Handelstraat in Hengelo
- Groot onderhoud met levensduurverlenging 36 eengezinswoningen in Borne
- Groot onderhoud met levensduurverlenging 344 woningen Hengelose Es
- Nieuwbouw 12 woningen Bronforelstraat in Hengelo
- Groot onderhoud met levensduurverlenging van 15 appartementen, transformatie van 10 winkelunits tot wooneenheden en transformatie van een winkelunit tot ontmoetingsruimte aan de J. Haydlaan/Schubertstraat in Hengelo
- Werkwijze budgetoverschrijdingen bij investeringsprojecten
- Het toepassen van CV-ketelsysteem in de 344 woningen Hengelose Es
- Grondbeleid
- Aanpassing reglement financieel beleid en beheer
- Groot onderhoud Kasbah in Hengelo
- Meerjarenbegroting 2018-2022
- Treasuryjaarplan 2018
- Risicokaart 2018
- Activiteitenplan 2018 team control
- Format/dashboard tertiaalrapportage
- Groot onderhoud met levensduurverlenging 48 De Jeu woningen in Hengelo
- Het realiseren van 24 appartementen Sloetweg in Hengelo
- Prestatieafspraken 2018 met de gemeenten Borne en Hengelo
- Ondernemingsplan 2018-2022

Naast de vergaderingen met het bestuur spreken wij tweemaal per jaar met het management, de ondernemingsraad, de huurdersbelangenvereniging Ookbions en de concern controller (afzonderlijk van elkaar). Tijdens deze vergaderingen is het bestuur niet aanwezig. Met het management is onder meer gesproken over de organisatieontwikkelingen, het nieuwe primaire systeem, de vermeende projectdruk en het ondernemingsplan. Het bespreken van dit soort punten met het management is één van de manieren om een beeld te krijgen of er binnen de organisatie sprake is van voldoende 'tegenkracht'. Ook onze gesprekken met de concern controller dragen daaraan bij. Met de concern controller is gesproken over de voortgang van het activiteitenplan 2017 van team Control, de belangrijkste risico's, de invulling van de onafhankelijke rol van de concern controller en de voorgenomen control activiteiten voor 2018.

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

Overleg ondernemingsraad

Op 25 januari 2017 heeft een gesprek plaatsgevonden tussen de voorzitters van de ondernemingsraad (OR) en de raad van commissarissen over de werkwijze van het halfjaarlijkse overleg. Afgesproken is dat de secretaris van de OR notulen maakt van het halfjaarlijkse overleg en dat tijdige afstemming gaat plaatsvinden over de agenda.

Het eerste halfjaarlijkse overleg met de OR heeft plaatsgevonden op 13 februari 2017. Hierin is gesproken over de uitkomsten van het medewerkersonderzoek, de samenwerking tussen Welbions, Domijn en De Woonplaats en de aandachtspunten voor 2017 voor de raad van commissarissen.

Tijdens de vergadering met de OR op 18 september 2017 is gesproken over het nieuwe ondernemingsplan en de rol van de RvC, de vacature lid raad van commissarissen, de zittingstermijn van de OR-leden, het thema duurzaamheid en de excursie van de RvC langs een deel van het bezit van Welbions. Tevens is stilgestaan bij het nieuwe primaire systeem en de werkdruk die hiermee gepaard gaat. De OR heeft aangegeven dat het belangrijk is dat de communicatie over projecten goed verloopt.

Overleg met huurdersbelangenvereniging Ookbions

Wij staan uiteraard ten volle achter het verder uitbouwen van de verbinding met onze huurders en het zoeken van wegen tot vergroting van hun medeverantwoordelijkheid en/of zelfwerkzaamheid. Op 10 april 2017 hebben we met de huurdersbelangenvereniging Ookbions gesproken over de betrokkenheid van Ookbions bij huurderszaken. Wij proefden dat zij soms ontevreden zijn over het tijdstip waarop zij geïnformeerd worden. We hebben begrepen dat het bestuur hierover nu werkbare afspraken heeft gemaakt met Ookbions. Tevens is stil gestaan bij het coulancefonds, het thema cultuur en de huurdersbijeenkomst georganiseerd door WoON Twente.

De heer Verbeek is namens de RvC als toehoorder aanwezig geweest bij de ledenvergadering van Ookbions op 20 juni 2017 en heeft op 8 maart 2017 gesproken met de voorzitter van Ookbions over de vacature lid van de raad van commissarissen op voordracht van de Ookbions. De RvC heeft Ookbions nauw betrokken bij het wervings- en selectieproces. Voor nadere informatie over het wervings- en selectieproces wordt verwezen naar de paragraaf 'Over de raad van commissarissen' in dit verslag van de raad van commissarissen.

Op 16 oktober 2017 heeft het tweede halfjaarlijkse gesprek met het bestuur van Ookbions plaatsgevonden. Centraal stond het nieuwe ondernemingsplan en de werving van een nieuw lid voor de raad van commissarissen op voordracht van Ookbions.

Overleg met overige stakeholders

Begin 2017 is met het bestuur gesproken over de notitie 'Het verder uitbouwen van stakeholdersmanagement bij Welbions'. Om te komen tot een gedegen en breed gedragen stakeholdersmanagement, heeft een inventarisatie en analyse van de stakeholders plaatsgevonden. Vervolgens is bepaald welke rol en invloed deze stakeholder heeft binnen de doelstellingen van onze corporatie. Per stakeholder is een strategie bepaald en daaraan zijn concrete middelen en acties gekoppeld.

Op 13 maart en op 6 november 2017 heeft een afvaardiging van de RvC deelgenomen aan de RvC-bijeenkomsten georganiseerd door WoON Twente. In het voorjaar stonden de thema's 'de kracht van

het gesprek in de bestuurskamer' en 'hoe versterken we elkaar in de regio' centraal. In het najaar zijn we het gesprek aangegaan met de Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT) over de ontwikkelingen bij het ILT, audits en soft controls. Het verdiepen en delen van kennis met RvC-leden van andere corporaties in Twente vinden wij waardevol.

Op 3 april 2017 heeft overleg plaatsgevonden tussen bestuurders en leden van de raad van commissarissen van Welbions en CarintReggeland met als doel kennismaking en uitwisseling van ervaringen over zaken zoals de samenloop van wonen en zorg bij een vergrijzende samenleving. We hebben bewust gekozen om in gesprek te gaan met een organisatie buiten de corporatiesector.

Verslag vanuit werkgeversrol

Beoordelingskader en beoordeling van het Bestuur

De bestuurders van Welbions zijn statutair benoemd als bestuurder en hebben beide een vast arbeidsverband voor onbepaalde tijd. Zij worden jaarlijks beoordeeld op hun functioneren. Wij hebben met de bestuurders collectieve en persoonlijke doelen over 2017 afgesproken. De collectieve doelen hebben betrekking op de ontwikkeling en aansturing van de organisatie, de bedrijfsvoering en de relatie met de stakeholders. Om zicht te hebben op het functioneren en de ontwikkeling van de bestuurders beperkt de RvC zich niet tot zijn eigen waarneming, maar put ook uit de diverse overleggen met het managementteam, de ondernemingsraad en de huurdersbelangenvereniging Ookbions.

De Remuneratiecommissie van de raad van commissarissen heeft in 3 keer vergaderd in 2017. De volgende agendapunten zijn besproken:

- Voortgang van de doelstellingen 2017 van het bestuur
- Arbeidsvoorwaarden en benoemingstermijn
- Feedback raad van commissarissen naar het bestuur
- Benen-op-tafel-gesprek met de bestuurders
- Samenwerking van het bestuur
- Algemene terugblik op de afgelopen periode
- Evaluatie doelen bestuur 2017
- Doelen bestuur 2018

Voorafgaand aan het beoordelingsgesprek met de bestuurders heeft de voltallige RvC het functioneren besproken. Wij hebben het beeld dat Welbions op koers ligt met het realiseren van de volkshuisvestelijke doelen. In de afgelopen jaren is veel gedaan om de samenwerking na de fusie tussen de bestuurders en tussen de bestuurders en de RvC goed in te vullen. Er is een heldere taakverdeling, onderling vertrouwen en er is sprake van een open communicatie. De RvC heeft grote waardering voor de inzet en de resultaten die het bestuur bereikt heeft in 2017. Daarbinnen zijn altijd onderwerpen die extra aandacht kunnen krijgen en ook hier is over gesproken.

Arbeidsverhouding, beloningskader en beloning van het bestuur

De vigerende wet- en regelgeving ten aanzien van de arbeidsverhouding en bezoldiging van de bestuurders is leidend voor het te voeren beleid. Op 1 januari 2013 is de wet Normering bezoldiging Topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) in werking getreden. De WNT stelt een maximum aan de bezoldiging van bestuurders. Woningcorporaties vallen in het strengste regime. Via de Wet Verlaging bezoldigingsmaximum WNT (WNT2) is de maximale bezoldiging per 1 januari 2016 verlaagd naar 100 procent van een ministersalaris. Voor bestuurder H.J.M. Rupert is het overgangsrecht, zoals vastgelegd in artikel 7.3. van de WNT en de regeling van de minister voor wonen en rijkdienst van 22 november 2013, van toepassing. De overgangsregeling heeft tot gevolg dat met ingang van 2018 gestart wordt met de afbouw naar het bezoldigingsmaximum toe. Om de overgangsregeling op de juiste wijze uit te voeren is een jurist geraadpleegd.

Er zijn in 2017 of eerder geen aandelen, leningen of garanties verstrekt aan de bestuurders. Het is beleid om dat ook niet te doen.

Onderstaand is de bezoldiging gedurende 2017 van de directeur/bestuurders opgenomen.

directeur/bestuurder	H.J.M. Rupert		D. Markvoort	
	2017	2016	2017	2016
Periodiek betaalde beloningen (36 uur/week)	€ 158.700	€ 165.449	€ 129.128	€ 124.719
Beloning op termijn	€ 20.496	€ 19.040	€ 19.793	€ 19.079
Winstdeling en bonus	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Uitkering beëindiging dienstverband	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Totaal	€ 179.196	€ 184.489	€ 148.921	€ 143.798

Naam	Functie	Leeftijd	Nevenfuncties
H.J.M. Rupert	directeur/bestuurder (bestuursvoorzitter)	64	Voorzitter: - Stichting Jeugdsportfonds Hengelo & Borne - Raad van Toezicht Akkuh/Kunstcentrum Hengelo (t/m 1-6-2017) Vicevoorzitter: - bestuur Club van '83 (t/m 1-7-2017) Bestuurslid: - stichting Scoren in de Wijk - stichting De Slinger - stichting 150 jaar Hightech in Twente (t/m 1-9-2017)
D. Markvoort	directeur/bestuurder	59	Voorzitter: - raad van commissarissen Rabobank Centraal Twente Bestuurslid: - Stichting Borne voor Bornenaren - lid klankbordgroep advocatenkantoor Infense

Organisatiecultuur en integriteit

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

In de contacten met het management, de ondernemingsraad en de concern controller treft de RvC een open cultuur aan en de RvC waardeert dat. Ook in de contacten met het bestuur ervaart de RvC vertrouwen en ruimte voor reflectie en tegenspraak. De RvC constateert dat het bestuur zich bewust is van haar voorbeeldfunctie en bijdrage aan de gewenste organisatiecultuur.

Bij integer handelen hebben wij het over bewust en zorgvuldig handelen in de breedste zin van het woord. Dit betekent verantwoorde besluiten nemen en deze met zuivere argumenten kunnen onderbouwen. Werkprocessen zijn zodanig opgesteld dat integer handelen daarin geborgd is. Hierbij valt te denken aan: aankoop locaties, aanbestedingen, verkoop van vastgoed, toewijzen van

woningen en signaleren van onrechtmatigheden. Bij integriteit spreken wij af dat wij op een bepaalde manier met elkaar omgaan en dat wij elkaar aanspreken als wij niet-integer gedrag bij een ander waarnemen. Maar aan de basis van integriteit staat ook de bereidheid het eigen doen en laten kritisch tegen het licht te houden. Regelmatig word je met een dilemma geconfronteerd. Hierover open praten met een collega of leidinggevende is belangrijk. Welbions heeft het bovenstaande geformaliseerd in een integriteitscode en een klokkenluidersregeling. Grote integriteitskwesties worden door het bestuur aan ons gemeld. In 2017 hebben we geen integriteitsmeldingen ontvangen.

Verslag vanuit klankbordfunctie

De bestuursvoorzitter en de voorzitter van de RvC hebben in 2017 regelmatig bilateraal contact gehad. In deze gesprekken vervulde de voorzitter een klankbordrol voor de bestuursvoorzitter. Ook andere leden van de RvC hadden tussentijds contact en/of deden tussentijds suggesties voor verbeteringen aan de bestuurders. Het klankborden vanuit de RvC met de bestuurders heeft betrekking op:

- het reflecteren met de bestuurders over de strategie in relatie tot de omgeving.
- het reflecteren met de bestuurders bij omvangrijke operationele beslissingen, zoals bijvoorbeeld het doen van omvangrijke investeringen en de implementatie van het nieuwe primaire systeem.
- het desgevraagd ondersteunen van de bestuurders bij strategische beslissingen.
- het geven van gevraagd en ongevraagd advies, met inachtneming van de verantwoordelijkheid van de bestuurders. Wij betrachten hierbij een zekere terughoudendheid. Een advies is vrijblijvend en hoeft door het bestuur niet te worden opgevolgd.

Over de raad van commissarissen

Profielschetsen

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

De RvC bestaat uit 6 leden, waarvan 2 commissarissen op voordracht van de huurdersbelangenvereniging Ookbions.

Eind 2015 is de profielschets geëvalueerd. De concept-profielschets is begin 2016 afgestemd met het bestuur en de huurdersbelangenvereniging Ookbions. Op 13 juni 2016 is de aangepaste profielschets vastgesteld en gepubliceerd op de website van Welbions. Wij zijn van mening dat de profielschets en de hierin opgenomen competenties, deskundigheden en ervaringen goed zijn uitgebalanceerd en mede zijn gebaseerd op de door de VTW opgestelde criteria voor goed intern toezicht.

In 2017 hebben we besloten om bij belet en ontstentenis van de gehele raad van commissarissen gebruik te maken van de commissarissenpool van de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW).

Benoeming

In 2017 heeft de werving en selectie plaatsgevonden voor een nieuw lid in de raad van commissarissen op voordracht van de huurders. De vacature hiervoor ontstond door het aftreden van onze vicevoorzitter mevrouw M. Heijnis per 31 december 2017. Mevrouw Heijnis is afgetreden wegens het bereiken van het einde van haar zittingstermijn volgens het vastgestelde rooster van aftreden. We spreken onze grote dank uit voor de bijdrage die zij heeft geleverd aan de resultaten van Welbions.

Het bureau Segerink-Search heeft ons bij deze werving terzijde gestaan. De huurdersbelangenvereniging Ookbions is nauw betrokken geweest bij het gehele wervings- en selectieproces. Na bespreking van de profielschets, gewenste deskundigheid en vacaturetekst, is de vacature op de website van de woningcorporatie gepubliceerd en opengesteld via een advertentie in

een landelijk dagblad. Na een brievenselectie door het externe bureau en gesprekken met diverse kandidaten, is mevrouw I.M. Kleinsman door de huurdersbelangenvereniging Ookbions voorgedragen als commissaris. Na ontvangst van de positieve zienswijze van de Autoriteit woningcorporaties is mevrouw Kleinsman op 11 december 2017 benoemd als lid van de raad van commissarissen per 1 januari 2018. Wij menen met haar benoeming een uitstekend RvC-lid te hebben gevonden, dat niet alleen bijdraagt aan de ervaring en deskundigheid van de RvC, maar ook aan zijn diversiteit. Na de benoeming heeft mevrouw Kleinsman een introductieprogramma doorlopen.

In 2017 hebben geen herbenoemingen plaatsgevonden.

Schema samenstelling & rooster van aftreden

In 2017 was de raad van commissarissen als volgt samengesteld:

Naam	Geb. jaar	Functies RvC	Deskundigheid	Be-/herbenoeming en aftreding
Dhr. H.B.A. Grootelaar	1959	- voorzitter RvC - lid remuneratiecommissie	Arbeidsverhoudingen Wet- en regelgeving	Benoeming: 01-07-2012 (Woonbeheer Borne) 29-04-2015 (Welbions) Herbenoeming: 01-07-2016 Aftreding: 31-12-2019
Mw. M. Heijnis	1951	- vicevoorzitter RvC (t/m 31 oktober 2017) - voorzitter remuneratiecommissie (t/m 31 oktober 2017) - lid RvC (van 1 november 2017 t/m 31 december 2017)	Volkshuisvesting Arbeidsverhoudingen Huurdersvraagstukken	Benoeming: 01-01-2011 Herbenoeming: 01-01-2015 Aftreding: 31-12-2017
Dhr. A.A.H. Prins	1970	- lid RvC - lid auditcommissie (t/m 31 oktober 2017) - vicevoorzitter RvC (vanaf 1 november 2017)	Bedrijfseconomie Arbeidsverhoudingen	Benoeming: 01-01-2011 Herbenoeming: 01-01-2015 Aftreding: 31-12-2018
Dhr. P.L. Smoorenburg	1964	- lid RvC - voorzitter auditcommissie	Bedrijfseconomie Vastgoedontwikkeling Wet- en regelgeving	Benoeming: 01-05-2015 Herbenoeming: 01-05-2019 Aftreding: 30-04-2023
Mw. K.I.M. Snieders	1970	- lid RvC - lid auditcommissie (vanaf 1 november 2017)	Vastgoedontwikkeling Volkshuisvesting Bedrijfseconomie	Benoeming: 01-09-2016 Herbenoeming: 01-09-2020 Aftreding: 31-08-2024
Dhr. M. Verbeek	1965	- lid RvC	Volkshuisvesting Huurdersvraagstukken Arbeidsverhoudingen	Benoeming: 01-10-2012 (Woonbeheer Borne) 29-04-2015 (Welbions) Herbenoeming: 01-10-2016 Aftreding: 30-09-2020

De leden van de raad van commissarissen vervulden in 2017 de volgende hoofd- en nevenfuncties:

drs. H.B.A. Grootelaar MMC CMC	Hoofdfunctie: - partner Lysias Consulting Group BV Nevenfuncties: - voorzitter Raad van Commissarissen deltaWonen - docent Hogeschool Utrecht, Master of Project Management - docent TIAS, programma Slagvaardig Adviseren
ir. M. Heijnis	Hoofdfunctie: - zelfstandig ondernemer op het gebied van interim management, organisatieontwikkeling & coaching Nevenfuncties: - eigenaar Bed and Breakfast
A.A.H. Prins MGM	Hoofdfunctie: - directeur/bestuurder Kindercentra Puck & Co Nevenfuncties: - lid Raad van Commissarissen Sportaal Enschede
drs. P.L. Smoorenburg MBA RC EMFC	Hoofdfunctie: - bestuurder Zorggroep Solis Nevenfuncties: - lid Bestuur Vereniging Ziso
drs. K.I.M. Snieders RA	Hoofdfunctie: - ondernemer en eigenaar investeringsmaatschappij BQLR - partner AAD Advies Nevenfuncties: - voorzitter Bestuur Stichting Jeugdeducatiefonds
dr. ing. M. Verbeek	Hoofdfunctie: - directeur-eigenaar Marb Consultancy BV Nevenfuncties: - voorzitter Bestuur CDA afdeling Hof van Twente - voorzitter Bestuur Wildbeheerseenheid Hof van Twente - voorzitter Bestuur Stichting Coördinatie Kavelruil Overijssel - voorzitter Raad van Toezicht Stichting Openbaar Onderwijs Hof van Twente - voorzitter Stichting Fundatie der Hervormden te Tubbergen - lid Maatschappij van Welstand - secretaris Bestuur Energiecoöperatie Hof van Twente ECHT - voorzitter Landinrichtingscommissie Noordwest-Overijssel - voorzitter Adviescommissie POP3 Overijssel - voorzitter Bestuur Stichting De Kaasfabriek Markelo

Conclusie samenstelling

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

Functioneren raad van commissarissen

Integriteit, onafhankelijkheid en aanspreekbaarheid

Ieder lid dient te handelen volgens de integriteitsregels zoals vastgelegd in het reglement van de raad van commissarissen. Commissarissen melden een (mogelijk) tegenstrijdig belang direct aan de voorzitter van de RvC en aan de overige leden van de RvC. In december 2017 hebben we een zorgvuldige afweging gemaakt over een mogelijke nieuwe nevenfunctie van een lid van de RvC.

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

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

Meldingsplicht Aw

Wij hebben op basis van de nieuwe regelgeving een brede meldingsplicht. Bij financiële problemen, dreigende sanering, het ontbreken van financiële middelen voor het voortzetten van verbindingen, twijfel over de integriteit bij beleid of beheer bij de corporatie of rechtmatigheid kwesties, dienen wij dit onverwijld te melden aan de Aw. In 2017 heeft geen van deze situaties zich voorgedaan en daarom heeft geen melding aan de Aw plaatsgevonden.

Informatievoorziening

Wij baseren ons oordeel mede op informatie van het bestuur (onder andere via de periodieke managementrapportages), de externe accountant, de Aw, het WSW, het ministerie van BZK, de VTW, de gemeenten, de visitatiecommissie en de pers. Daarnaast laten wij ons periodiek informeren door de huurdersbelangenvereniging Ookbions, de OR, het management en de concern controller.

Wij zien erop toe dat de ontvangen informatie de relevante aspecten laat zien op volkshuisvestelijk, maatschappelijk, financieel en organisatorisch gebied, en op het gebied van de dienstverlening aan de klanten van Welbions. Daarnaast ontvangen wij via de managementrapportages informatie over onder meer:

- de ontwikkeling van diverse prestatie-indicatoren;
- kwantitatieve en kwalitatieve ontwikkelingen ten aanzien van de ambities van Welbions;
- financiële resultaten;
- de ontwikkeling van de klanttevredenheid.

Zelfevaluatie

In het voorjaar van 2017 heeft de zelfevaluatie plaatsgevonden, onder begeleiding van het externe bureau BoardResearch. Ter voorbereiding op de zelfevaluatie hebben de leden van de RvC en de bestuurders een survey ingevuld. De uitkomsten van de survey zijn vastgelegd in een rapport waarbij het beeld van het bestuur over het functioneren van de RvC is afgezet tegen het zelfbeeld van de RvC over haar eigen functioneren. Naast deze survey zijn de voorzitter van de RvC en de voorzitter van het bestuur vooraf geïnterviewd door het externe bureau. Er zijn negen hoofdthema's besproken in de zelfevaluatie, namelijk:

- het algehele functioneren van de RvC
- rolvervulling van de RvC
- vergaderen en agenda
- tijdsmanagement voorzitter RvC
- bijdrage individuele leden RvC
- samenstelling RvC
- samenwerking met het bestuur
- functioneren van het bestuur
- financiële verslaglegging

De overall conclusie van de zelfevaluatie is dat er stevig en goed geïnvesteerd is in het functioneren van de RvC, de onderlinge relatie en de relatie met de bestuurders. De relatie is onderling open. Er is respect voor elkaar. Er is een klimaat gecreëerd waarin vertrouwen leidend is en scherpste in analyse en vraagstelling als wenselijk en noodzakelijk worden ervaren. Tijdens de zelfevaluatie zijn diverse

actiepunten benoemd. Bijvoorbeeld om de agenda van de vergaderingen in te delen in drie onderdelen, te weten (1) beeldvormend, (2) oordeelvormend en (3) besluitvormend en in de interactie met het bestuur wat meer stil te staan bij wat er goed gaat, de positieve aspecten benoemen.

Permanente Educatie

Leden van de RvC blijven hun kennis ontwikkelen door middel van trainingen en cursussen. De VTW-norm voor 2017 en 2018 is 5 uren per kalenderjaar. Zoals blijkt uit onderstaand overzicht is ruimschoots voldaan aan deze norm.

Over 2017 hebben wij het volgende aantal PE-punten behaald.

Naam toezichthouder	Aantal behaalde PE-punten over 2017	Minimale VTW-norm
H.B.A. Grootelaar	27	5
M. Heijnis	9	5
A.A.H. Prins	23	5
P.L. Smoorenburg	26	5
K.I.M. Snieders	33	5
M. Verbeek	12	5

Bezoldiging

De bezoldiging van commissarissen bij Welbions vindt plaats binnen de “Beroepsregel bezoldiging commissarissen”. Deze regeling van de VTW is op 20 april 2015 door de algemene ledenvergadering vastgesteld als een voor alle leden algemeen geldende en bindende beroepsregel. De beroepsregel is per 2017 op een aantal punten gewijzigd. Onder meer is bepaald dat de maximum bezoldigingsbedragen ieder jaar automatisch worden aangepast op basis van de jaarlijkse indexering van de regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting. In 2018 worden de beroepsregels geëvalueerd. 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. Soberheid en doelmatigheid zijn gepast vanwege de publieke taak van de corporatie. De maximale bezoldiging die de beroepsregeling hanteert, ligt daarom duidelijk onder de maximale bezoldiging die op basis van de wettelijke bepalingen van de WNT2 (Wet Normering Topinkomens 2) wordt voorgeschreven.

De bezoldigingsmaxima in de beroepsregeling zijn gekoppeld aan de zwaarte van de functie van de RvC, die verband houdt met de omvang van de corporatie.

Grondslag bezoldiging raad van commissarissen:

	2017	2016
Categorie aantal verhuureenheden	tussen 10.001 en 25.000	tussen 10.001 en 25.000
Categorie aantal inwoners grootste gemeente	tussen 60.001 tot 100.000	tussen 60.001 tot 100.000
Bezoldigingsklasse	G	G
VTW-beroepsregel, maximale bezoldiging		
- voorzitter RvC	€ 19.635	€ 19.289
- vicevoorzitter RvC	€ 13.090 + opslag	€ 12.859 + opslag
- lid RvC	€ 13.090	€ 12.859
Bezoldiging leden RvC Welbions (excl. btw, indien van toepassing)		
- voorzitter RvC	€ 15.270	€ 15.000
- vicevoorzitter RvC	€ 13.234	€ 13.000
- lid RvC	€ 11.198	€ 11.000

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

De over 2017 aan commissarissen uitgekeerde bezoldiging is opgenomen in de jaarrekening.

Tot slot

Slotverklaring

Het bestuur heeft het jaarverslag over 2017 vastgesteld en de jaarrekening 2017 opgesteld. BDO Accountants heeft de jaarrekening gecontroleerd en voorzien van een goedkeurende controleverklaring. De raad van commissarissen kan zich verenigen met het jaarverslag van het bestuur. Wij verlenen het bestuur décharge voor het gevoerde beleid, stellen de jaarrekening 2017 vast en keuren het jaarverslag 2017 goed.

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

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

Ondertekening

Dit verslag is vastgesteld door de raad van commissarissen van Welbions:

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

Hengelo, 23 april 2018

**STICHTING WELBIONS
TE HENGEL**

Rapport inzake jaarstukken 2017

FINANCIELE ANALYSE

1	Resultaat	3
2	Financiële positie	4
3	Fiscale positie	5
4	Kengetallen	6

JAARREKENING

1	Balans per 31 december 2017	9
2	Winst-en-verliesrekening over 2017	10
3	Kasstroomoverzicht 2017	11
4	Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling	13
5	Toelichting op de balans per 31 december 2017	32
6	Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2017	57
7	Overige informatie	62

OVERIGE GEGEVENS

1	Statutaire regeling winstbestemming	72
2	DAEB en niet-DAEB openingsbalans	72
3	Openingsbalans DAEB	73
4	Openingsbalans Niet-DAEB	75

FINANCIELE ANALYSE

1 RESULTAAT

1.1 Vergelijkend overzicht

De resultaten over beide jaren kunnen als volgt worden samengevat:

	2017		2016		Vershil
	x € 1.000	%	x € 1.000	%	x € 1.000
Huuropbrengsten	89.394	100,0	88.678	100,0	716
Opbrengsten servicecontracten	2.057	2,3	1.870	2,1	187
Lasten servicecontracten	-3.386	-3,8	-3.673	-4,1	287
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-7.308	-8,2	-7.152	-8,1	-156
Lasten onderhoudsactiviteiten	-26.045	-29,1	-25.128	-28,3	-917
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-11.935	-13,4	-11.319	-12,8	-616
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	42.778	47,9	43.277	48,8	-499
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	22.809	25,5	13.189	14,9	9.621
Toegerekende organisatiekosten	-355	-0,4	-354	-0,4	-1
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-17.924	-20,1	-11.799	-13,3	-6.125
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	4.530	5,1	1.035	1,2	3.495
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-10.075	-11,3	-12.893	-14,5	2.818
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	150.157	168,0	91.141	102,8	59.016
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	-38	-	2.981	3,4	-3.019
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	140.043	156,7	81.229	91,6	58.814
Opbrengst overige activiteiten	161	0,2	11	-	150
Kosten overige activiteiten	-	-	-32	-	32
Nettoresultaat overige activiteiten	161	0,2	-21	-	182
Overige organisatiekosten	-1.499	-1,7	-1.124	-1,3	-375
Leefbaarheid	-1.704	-1,9	-1.672	-1,9	-32
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	26	-	-2.198	-2,5	2.223
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	38	-	129	0,2	-91
Rentelasten en soortgelijke kosten	-20.758	-23,2	-21.656	-24,4	898
Saldo financiële baten en lasten	-20.695	-23,2	-23.725	-26,8	3.030
Resultaat voor belastingen	163.614	183,0	98.999	111,6	64.615
Belastingen	7.508	8,4	-3.756	-4,2	11.263
Resultaat deelnemingen	-	-	53	0,1	-53
Resultaat na belastingen	171.121	191,4	95.296	107,5	75.825

2 FINANCIËLE POSITIE

Uit de balans is de volgende financieringsstructuur af te leiden:

	31-12-2017	31-12-2016
	x € 1.000	x € 1.000
Beschikbaar op lange termijn:		
Ondernemingsvermogen	1.049.201	878.079
Voorzieningen	232	235
Langlopende schulden	496.740	524.145
	<u>1.546.173</u>	<u>1.402.459</u>
Waarvan vastgelegd op lange termijn:		
Materiële vaste activa	4.869	4.039
Vastgoedbeleggingen	1.538.795	1.401.574
Financiële vaste activa	11.833	4.944
	<u>1.555.497</u>	<u>1.410.557</u>
Vastgelegd op lange termijn, gefinancierd met middelen op korte termijn	<u>-9.324</u>	<u>-8.098</u>
Dit bedrag is als volgt aangewend:		
Vorraden	18.681	21.773
Vorderingen	4.150	3.120
Liquide middelen	10.541	17.898
	<u>33.372</u>	<u>42.791</u>
Af: kortlopende schulden	42.696	50.890
Werkkapitaal	<u>-9.324</u>	<u>-8.100</u>

3 FISCALE POSITIE

3.1 Berekening belastbaar bedrag 2017

Het belastbaar bedrag voor de vennootschapsbelasting over 2017 is als volgt berekend:

	2017
	€
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	163.613.705
<i>Correctie voor:</i>	
Waardeveranderingen MVA	9.766.000
Waardeveranderingen FVA	-26.000
Niet gerealiseerde waardeverminderingen vastgoedportefeuille	-148.314.000
Afschrijvingen	-9.168.000
Verkoopresultaat	-19.514.000
Niet aftrekbare kosten/lasten	28.000
Fiscaal geen investering maar kosten	-4.544.000
Projectresultaat	-7.900.000
Tijdelijke verschillen	-858.705
	<u>-180.530.705</u>
Belastbaar bedrag 2017	<u><u>-16.917.000</u></u>

3.2 Te verrekenen verliezen

Het verrekenbare verlies tot en met 2017 bedraagt op basis van de huidige inzichten € 33.934.000 (2016: € 15.403.000). Voor dit verrekenbare verlies is een actieve latentie opgenomen van € 6.763.000 (2016: € 2.564.000).

De latentie is contant gewaardeerd.

3.3 Overige punten

De fiscale jaarrekeningen tot en met 2013 zijn goedgekeurd en de aanslagen zijn definitief opgelegd.

De fiscale jaarrekeningen 2014 en 2015 zijn ingediend in 2016 en 2017. De fiscale jaarrekening 2016 wordt in het voorjaar van 2018 ingediend.

4 KENGETALLEN

4.1 Bezit

	2017	2016
DAEB woningen	13.916	14.178
Niet-DAEB woningen	449	470
Totaal woningen	14.365	14.648
DAEB MOG/ZOG	50	54
Niet-DAEB parkeervoorzieningen	1.615	1.641
Niet-DAEB BOG	151	166
Totaal niet-woningen	1.816	1.861
Verkocht onder Voorwaarden koopgarant	303	324
Verkocht onder Voorwaarden koopcomfort	1	1
Totaal Verkocht onder Voorwaarden	304	325
Voorraad Verkocht onder voorwaarden (teruggekocht)	13	11

4.2 Mutaties in woningbezit

	2017	2016
Aantal opgeleverd	-	56
Aantal aangekocht (terugkoop VOV naar verhuurexploitatie)	-	2
Verkoop woningen regulier	-71	-76
Verkoop woningen i.v.m. projectontwikkeling	-136	-
Sloop	-72	-
Ombouw BOG naar woning	1	-
Administratieve reden	-5	1
	-283	-17

4.3 Woningen per huurklasse

	2017	2016
Goedkoop	3.015	3.367
Betaalbaar/Bereikbaar	9.474	9.322
Duur tot huurtoeslaggrens	1.095	1.224
Duur boven huurtoeslaggrens	781	735
	14.365	14.648

4.4 Waarde per woning

	2017	2016
DAEB woning: Leegwaarde	121.587	113.903
DAEB woning: Marktwaaarde verhuurde staat	99.733	87.887
DAEB woning: WOZ-waarde	110.915	108.676
Niet-DAEB woning: Leegwaarde	191.636	182.445
Niet-DAEB woning: Marktwaaarde verhuurde staat	172.794	168.415
Niet-DAEB woning: WOZ-waarde	173.752	174.072

4.5 Prijs-kwaliteit-leefbaarheid

De huursomstijging over 2017 bedraagt 1,26%.

	2017	2016
Gemiddelde huurverhoging in %	0,90	1,30
Gemiddelde kale huur per einde boekjaar	514	505
Gemiddelde streefhuur per einde boekjaar	532	550
Gemiddeld aantal WWS-punten totaal	149	149
Gemiddeld aantal m2 gebruiksoppervlak	84	84
Leefbaarheidsuitgaven per woning	119	114

4.6 Het verhuren van woningen

	2017	2016
Mutatiegraad (toewijzingen in % woningbezit)	8,63	7,67
Huurachterstand in % jaarhuur (zittende huurders)	0,75	1,00
Huurderving in % jaarhuur (bruto)	3,17	2,51
Huurderving in % jaarhuur (frictie leegstand)	0,56	0,60
Aantal woningtoewijzingen	1.240	1.123

4.7 Financiële continuïteit

	2017	2016
Solvabiliteit % (obv marktwaarde in verhuurde staat)	65,93	60,44
Loan to Value % (obv marktwaarde in verhuurde staat)	32,71	38,20
ICR (WSW Risico Score Model)	1,86	1,91
Gemiddelde rentevoet leningportefeuille	4,09	4,03
Operationele kasstroom (x € 1.000)	18.306	20.332

Interest coverage ratio (ICR):

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

4.8 Personele bezetting

	2017	2016
Directie en staf	12,5	12,3
Bedrijfsvoering	30,5	31,5
Wonen	51,8	52,9
Wijkontwikkeling	37,4	36,5
Totaal fte's	132,2	133,2

JAARREKENING

1 BALANS PER 31 DECEMBER 2017

(voor resultaatbestemming)

		31-12-2017	31-12-2016
		€	€
ACTIVA			
Vaste activa			
Vastgoedbeleggingen	(1)		
DAEB vastgoed in exploitatie		1.392.231.940	1.252.034.675
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie		106.024.345	108.319.763
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		32.409.200	34.722.750
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		8.129.804	6.496.943
		<u>1.538.795.289</u>	<u>1.401.574.131</u>
Materiële vaste activa	(2)		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		4.869.031	4.039.199
Financiële vaste activa	(3)		
Deelnemingen in groepsmaatschappijen		-	550.657
Latente belastingvordering(en)		11.724.373	4.216.592
Te vorderen BWS-subsidies		108.299	177.214
		<u>11.832.672</u>	<u>4.944.463</u>
Vlottende activa			
Voorraden	(4)		
Vastgoed bestemd voor de verkoop		1.450.079	3.214.000
Grondposities		17.036.984	18.338.667
Overige voorraden		194.126	219.853
		<u>18.681.189</u>	<u>21.772.520</u>
Vorderingen	(5)		
Huurdebiteuren		962.235	704.843
Overige vorderingen		2.737.392	2.136.726
Overlopende activa		450.318	278.835
		<u>4.149.945</u>	<u>3.120.404</u>
Liquide middelen	(6)	10.540.596	17.897.572
		<u>1.588.868.722</u>	<u>1.453.348.289</u>

		31-12-2017	31-12-2016
		€	€
PASSIVA			
Eigen vermogen	(7)		
Herwaarderingsreserve		739.904.174	622.308.889
Overige reserves		138.174.927	160.474.165
Resultaat boekjaar		171.121.486	95.296.047
		<u>1.049.200.587</u>	<u>878.079.101</u>
Voorzieningen	(8)		
Overige voorzieningen		231.695	235.461
Langlopende schulden	(9)		
Schulden/leningen overheid		348.644.521	366.505.862
Schulden/leningen kredietinstellingen		116.268.993	123.531.248
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		31.780.699	34.059.123
Overige schulden		46.285	47.232
		<u>496.740.498</u>	<u>524.143.465</u>
Kortlopende schulden	(10)		
Aflossingsverplichtingen langlopende schulden		25.123.596	29.654.798
Schulden aan leveranciers		1.595.574	3.624.146
Schulden aan groepsmaatschappijen		-	549.282
Belastingen en premies sociale verzekering		2.165.255	2.116.904
Schulden terzake van pensioenen		239.657	126.334
Overlopende passiva		13.571.860	14.818.798
		<u>42.695.942</u>	<u>50.890.262</u>
		<u><u>1.588.868.722</u></u>	<u><u>1.453.348.289</u></u>

2 WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2017

		2017	2016
		€	€
Huuropbrengsten	(11)	89.394.229	88.678.286
Opbrengsten servicecontracten	(12)	2.057.370	1.870.379
Lasten servicecontracten	(13)	-3.386.353	-3.672.965
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	(14)	-7.308.047	-7.151.643
Lasten onderhoudsactiviteiten	(15)	-26.044.720	-25.127.891
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	(16)	-11.934.968	-11.319.440
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		42.777.511	43.276.726
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	(20)	22.809.261	13.188.721
Toegerekende organisatiekosten	(18)	-355.101	-354.145
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	(19)	-17.924.430	-11.799.492
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		4.529.730	1.035.084
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(21)	-10.075.463	-12.893.385
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(22)	150.156.531	91.140.827
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	(23)	-37.758	2.981.400
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		140.043.310	81.228.842
Opbrengst overige activiteiten	(24)	160.734	11.085
Kosten overige activiteiten	(25)	-21	-32.026
Nettoresultaat overige activiteiten		160.713	-20.941
Overige organisatiekosten	(26)	-1.498.580	-1.123.961
Leefbaarheid	(27)	-1.704.354	-1.671.906
Bedrijfsresultaat		184.308.330	122.723.844
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	(28)	25.632	-2.197.814
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	(29)	38.011	128.966
Rentelasten en soortgelijke kosten	(30)	-20.758.268	-21.656.254
Saldo financiële baten en lasten		-20.694.625	-23.725.102
Resultaat voor belastingen		163.613.705	98.998.742
Belastingen	(31)	7.507.781	-3.755.589
Resultaat deelnemingen	(32)	-	52.894
Resultaat na belastingen		171.121.486	95.296.047

3 KASSTROOMOVERZICHT 2017

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

	2017	2016
	€	€
Kasstroom uit operationele activiteiten		
Operationele Ontvangsten		
Zelfstandige huurwoningen	83.577.898	82.932.524
Onzelfstandige wooneenheden	16.000	16.000
Intramuraal	2.040.000	2.104.000
Maatschappelijk onroerend goed	325.000	486.000
Bedrijfsmatig onroerend goed	2.032.000	2.435.000
Parkeervoorzieningen	672.000	638.000
Vergoedingen	2.236.764	1.941.786
Overheidsontvangsten	165.542	636.058
Overige Bedrijfsontvangsten	456.135	485.383
Renteontvangsten	46.647	9.838
	91.567.986	91.684.589
Operationele Uitgaven		
Erfpacht	-27.111	-27.024
Personeelsuitgaven	-9.745.465	-9.746.271
Onderhoudsuitgaven	-20.369.212	-18.904.025
Overige Bedrijfsuitgaven	-13.458.991	-13.150.852
Renteuitgaven	-21.254.099	-21.616.169
Sectorspecifieke Heffing	-7.871.642	-7.297.968
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	-535.767	-610.685
	-73.262.287	-71.352.994
Kasstroom uit operationele activiteiten	18.305.699	20.331.595
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		
MVA Ingaande Kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	17.504.932	12.968.476
Verkoopontvangsten grond	1.850.913	864.905
(Des)Investeringsontvangsten overig	823.000	-
	20.178.845	13.833.381
MVA Uitgaande Kasstroom		
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	-344.608	-6.630.061
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	-11.382.958	-14.264.960
Aankoop huur niet te borgen	-2.487.729	-1.577.775
Sloopuitgaven	-279.456	-
Investerings overig	-1.231.544	-1.125.602
Externe kosten bij verkoop	-460.428	-567.310
	-16.186.723	-24.165.708
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	3.992.122	-10.332.327
transporteren	22.297.821	9.999.268

	2017	2016
	€	€
Transport	22.297.821	9.999.268
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Financiering Uitgaande Kasstromen		
Aflossing door WSW geborgde leningen	-6.694.898	-11.644.215
Aflossing ongeborgde leningen DAEB-investeringen	-22.959.899	-12.391.649
	-29.654.797	-24.035.864
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-29.654.797	-24.035.864
Mutatie liquide middelen	-7.356.976	-14.036.596
Liquide middelen		
Geldmiddelen per 1 januari	17.897.572	31.934.168
Liquide middelen	10.540.596	17.897.572
Mutatie liquide middelen	-7.356.976	-14.036.596
	-7.356.976	-14.036.596

4 GRONDSLAGEN VOOR WAARDERING EN RESULTAATBEPALING

ALGEMEEN

Woningcorporatie Welbions is een stichting met de status van toegelaten instelling volkshuisvesting. Welbions heeft specifieke toelating in de woningmarktregio Oost Nederland en is werkzaam binnen de juridische wetgeving van de Woningwet en het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting. De activiteiten bestaan voornamelijk uit exploitatie en ontwikkeling van onroerende zaken.

Deze jaarrekening heeft betrekking op het boekjaar 2017, dat is geëindigd op 31 december 2017.

Vestigingsadres

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

Beëindiging van bedrijfsactiviteiten

De deelneming Welbions Holding B.V. is in 2017 opgeheven.

Regelgeving

De toegelaten instelling heeft de jaarrekening opgesteld met inachtneming van artikel 35 van de Woningwet. Het eerste lid van dit artikel schrijft de toepassing van BW2 Titel 9 voor, behoudens enkele specifieke uitzonderingen. Behalve de Woningwet zijn tevens het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting en de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting van toepassing.

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

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

De jaarrekening is opgemaakt op 27 maart 2018.

Oordelen en schattingen

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

Verbindingen

Woningnet N.V.

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

Overige verbonden partijen worden toegelicht in het jaarverslag. Op grond van het criterium van gering financieel belang (minder dan 5% van het balanstotaal) zijn de VvE's waarin Welbions een doorslaggevend belang heeft niet geconsolideerd.

Salderen

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

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

ALGEMENE GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN DE JAARREKENING

De jaarrekening is opgesteld volgens de in Nederland algemeen aanvaarde grondslagen voor financiële verslaggeving.

Baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop ze betrekking hebben. Winsten worden slechts opgenomen voor zover zij op balansdatum zijn gerealiseerd. Verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het verslagjaar, worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden.

Pensioenregeling van het bedrijfstakpensioenfonds voor de Woningcorporaties

Welbions heeft voor al haar werknemers een toegezegde pensioenregeling. Werknemers bouwen jaarlijks een pensioenrecht op over het loon van dat jaar (middelloonregeling). De verplichtingen, welke voortvloeien uit deze rechten van haar personeel, zijn ondergebracht bij de Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). Welbions betaalt hiervoor premies waarvan de werkgever iets meer en de werknemer iets minder dan de helft betaald. De pensioenrechten worden jaarlijks geïndexeerd, indien en voor zover de dekkingsgraad van het pensioenfonds (het vermogen van het pensioenfonds gedeeld door haar financiële verplichtingen) dit toelaat. Naar de stand van ultimo december 2017 is de dekkingsgraad van het pensioenfonds 113% (voorgaand jaar: 109%). In 2017 dient het pensioenfonds een dekkingsgraad van ten minste 105% te hebben. Het pensioenfonds verwacht hieraan te kunnen voldoen en voorziet geen noodzaak voor de aangesloten instellingen om extra storting te verrichten. Welbions heeft geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen in geval van een tekort bij SPW, anders dan het effect van hogere toekomstige premies.

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

Schattingswijzigingen

De marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB en Niet-DAEB vastgoed in exploitatie is berekend op basis van het handboek 2017 full versie.

In de jaarrekening 2016 is de marktwaarde in verhuurde staat van de woningen, parkeergelegenheden en het extramuraal zorgvastgoed berekend op basis van het handboek 2016 basis versie. De marktwaarde in verhuurde staat van het bedrijfsmatig vastgoed, maatschappelijk vastgoed en intramuraal zorgvastgoed is in 2016 berekend op basis van het handboek 2016 full versie.

In overleg met de taxateur zijn in 2017 daar waar nodig complexindelingen verfijnd.

De berekening van de mutatiekans is in 2017 gewijzigd ten opzichte van 2016. In 2017 is de berekening van de mutatiekans toegepast overeenkomstig het handboek 2017.

Het effect van de schattingswijzigingen is een positieve waardeverandering als gevolg van wijzigingen in de objectgegevens en van wijzigingen in de waarderingsparameters. Het totale effect bedraagt € 140 miljoen.

Presentatiewijziging

De balans is opgesteld voor resultaatbestemming. In de jaarrekening 2016 was de balans opgesteld na resultaatbestemming. De wijziging is ook in de vergelijkende cijfers verwerkt en heeft geen effect op resultaat of vermogen.

De verhuurderheffing en de kosten van erfpacht zijn verantwoord onder de Overige directe operationele lasten exploitatie bezit. In de jaarrekening 2016 waren deze lasten opgenomen onder de Lasten verhuur en beheeractiviteiten. De wijziging is ook in de vergelijkende cijfers verwerkt en heeft geen effect op resultaat of vermogen.

GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA

(DAEB en Niet-DAEB) Vastgoed in exploitatie

Classificatie en kwalificatie

Het vastgoed in exploitatie wordt op objectniveau geclassificeerd naar DAEB en Niet-DAEB vastgoed, rekening houdend met de criteria van de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen. Op grond van deze criteria omvat het DAEB vastgoed de woningen met een huurprijs tot aan de huurliberalisatiegrens (huurtoeslaggrens) op contractdatum, het maatschappelijk vastgoed en het overige DAEB vastgoed.

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend goed dat wordt verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de EC-beschikking d.d. 15 december 2009. Het Niet-DAEB vastgoed omvat volgens de eerder genoemde criteria de woningen met een huurprijs boven de huurliberalisatiegrens (huurtoeslaggrens) op contractdatum, het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed) en het overige Niet-DAEB vastgoed.

Complexindeling

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

Waardering bij eerste verwerking DAEB en Niet-DAEB vastgoed

Bij de eerste verwerking wordt het DAEB vastgoed in exploitatie en het Niet-DAEB vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten minus eventuele investeringssubsidies.

De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van de bestede externe kosten en de hieraan direct toerekenbare kosten.

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

Waardering na eerste verwerking

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

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

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

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

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

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

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

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

Uitgaven na eerste verwerking

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

Herwaarderingsreserve

Jaarlijks wordt op balansdatum de marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie opnieuw bepaald. Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de marktwaarde van het worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening. Voor het positieve verschil tussen de marktwaarde van het waarderingscomplex en de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering, wordt een herwaarderingsreserve gevormd. Het expliciet opnemen van een herwaarderingsreserve in de balans als onderdeel van het eigen vermogen benadrukt voor de gebruiker van de jaarrekening dat een deel van het eigen vermogen op het waarderingsmoment nog niet gerealiseerd is.

Afschrijvingen

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

Buitengebruikstelling als gevolg van sloop

Indien op het waarderingscomplex of een deel daarvan, op de waardepeildatum 31 december 2017 een ook voor een derde, onherroepelijke verplichting tot sloop van toepassing is, wordt hier bij de waardering rekening mee gehouden. De sloopkosten worden in het jaar van uitgave ten laste van het resultaat gebracht.

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Voor onroerende zaken in exploitatie die in het kader van een regeling Verkoop onder Voorwaarden (VOV) door de corporatie wordt overgedragen aan derden waarbij de regeling kwalificeert als financieringstransactie, eindigt het eigen gebruik en wordt het vastgoed gerubriceerd als vastgoed verkocht onder voorwaarden. De onroerende zaken verkocht onder voorwaarden worden gewaardeerd op de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de contractuele korting. Een eventuele waardevermeerdering of -vermindering van de boekwaarde van de onroerende zaken op het moment van de herclassificatie wordt verantwoord in de winst-en-verliesrekening onder de post

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden.

Na eerste verwerking vindt waardering plaats tegen de getaxeerde leegwaarde na aftrek van de in het VOV-contract overeengekomen korting. De leegwaarde wordt jaarlijks opnieuw geschat. Waardeveranderingen worden in het resultaat verantwoord onder de post Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden.

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

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

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

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

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed

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

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

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

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

Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

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.

Financiële vaste activa

Overige financiële vaste activa

Latente belastingvorderingen

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

Vorraden

Vastgoed bestemd voor de verkoop

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

De waardering van de teruggekochte woningen met een terugkoopplicht is op moment van verkrijging tegen de marktwaarde na aftrek van de contractuele korting.

Grondposities

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

De grondposities worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de kostprijs en bijkomende kosten. Na eerste verwerking worden de grondposities gewaardeerd tegen de kostprijs of lagere marktwaarde, welke de huidige marktverhoudingen omtrent de verwachte woningbouwwaarde van de grond weerspiegelt. De veranderingen in de marktwaarde worden in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen.

Overige voorraden

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

Vorderingen

De overige vorderingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde vermeerderd met transactiekosten en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs minus benodigde voorziening voor oninbaarheid.

Liquide middelen

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

Classificatie eigen vermogen en vreemd vermogen

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

Herwaarderingsreserve

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

Het expliciet opnemen van een herwaarderingsreserve in de balans als onderdeel van het eigen vermogen benadrukt voor de gebruiker van de jaarrekening dat een deel van het eigen vermogen op het waarderingsmoment nog niet gerealiseerd is. De herwaarderingsreserve zal grotendeels niet gerealiseerd worden omdat het beleid van Welbions afwijkt van de uitgangspunten van de marktwaarde; het bezit zal namelijk voor het overgrote deel niet worden uitgetoond.

Voorzieningen

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

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

Overige voorzieningen

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

- 1 Jubilea. Deze wordt opgenomen tegen de contante waarde van de verwachte uitkeringen gedurende het dienstverband. Bij de berekening van de voorziening wordt onder meer rekening gehouden met verwachte salarisstijgingen en de blijfkans.
- 1 Nazorg nieuwbouwprojecten. Ten behoeve van nagekomen kosten van opgeleverde projecten.

Belastingen

Acute belastingen

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

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

Latente belastingen

Voor alle belastbare tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale balanswaardering, wordt een latente belastingverplichting opgenomen. Voor alle verrekenbare tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale balanswaardering en voor beschikbare voorwaartse verliescompensatie wordt een latente belastingvordering opgenomen voor zover er latente verplichtingen tegenover staan, of het waarschijnlijk is dat er fiscale winst beschikbaar zal zijn voor verrekening. 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 Welbions, per balansdatum, voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van activa, voorzieningen, schulden of overlopende passiva. Latente vorderingen worden opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er in de toekomst belastbare winsten zullen zijn die voor realisatie van het tijdelijk verschil dan wel compensabele verliezen kunnen worden aangewend. Hierbij wordt uitgegaan van het geldende belastingtarief. De latente belastingverplichtingen en vorderingen worden gewaardeerd tegen contante waarde. Het hierbij gehanteerde percentage bedraagt 3,07%.

Langlopende schulden

Bij de eerste opname van langlopende schulden worden deze opgenomen tegen reële waarde verminderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten.

De langlopende schulden worden na de eerste waardering gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs volgens de effectieve-rentemethode. Winst of verlies worden in de winst-en-verliesrekening opgenomen zodra de verplichtingen niet langer op de balans worden opgenomen, alsmede via het amortisatieproces.

In het kader van de verkoop van woningen onder voorwaarden heeft de corporatie 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

Bij de eerste opname van kortlopende schulden worden deze opgenomen tegen reële waarde. In geval dat de vervolgwaaardering niet tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst-en-verliesrekening plaatsvindt, wordt bij de eerste waardering de reële waarde verminderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten.

Financiële verplichtingen behoren tot de handelsportefeuille, indien deze zijn verworven of aangegaan met het doel deze verplichtingen op korte termijn te verkopen. Deze categorie wordt na de eerste waardering gewaardeerd tegen reële waarde zonder aftrek van eventuele transactiekosten bij vervreemding. Baten of lasten die voortvloeien uit veranderingen in de reële waarde worden verwerkt in de winst-en-verliesrekening.

De overige kortlopende schulden worden na de eerste waardering gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs volgens de effectieve-rentemethode. Winst of verlies worden in de winst-en-verliesrekening opgenomen zodra de verplichtingen niet langer op de balans worden opgenomen, alsmede via het amortisatieproces.

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.

Een overzicht van de reële waarden van de financiële instrumenten wordt verschaft in de toelichting op de financiële instrumenten.

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.

Welbions als lessee

In geval van operationele leasing worden de leasebetalingen lineair over de leaseperiode ten laste van de winst-en-verliesrekening gebracht.

GRONDSLAGEN VOOR RESULTAATBEPALING

Algemeen

Baten worden toegerekend aan het jaar waarop ze betrekking hebben voorzover deze gerealiseerd zijn. De kosten worden bepaald met inachtneming van de hiervoor reeds vermelde grondslagen voor waardering en toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben. (Voorzienbare) verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het boekjaar worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden en overigens wordt voldaan aan de voorwaarden voor het opnemen van voorzieningen.

Het resultaat wordt tevens bepaald met inachtneming van de verwerking van ongerealiseerde waardeveranderingen van op marktwaarde gewaardeerde vaste activa en afgeleide financiële instrumenten.

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

Huuropbrengsten

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. Welbions heeft hieraan voldaan. Voor het verslagjaar 2017 bedroeg de huurstijging 0,90% (2016: 1,40%). De huursomstijging over 2017 bedroeg 1,26%.

Opbrengsten en lasten servicecontracten

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

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

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

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

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

Lasten onderhoudsactiviteiten

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

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

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

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

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

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

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

Opbrengst uit verkoop van vastgoed wordt in de winst-en-verliesrekening verwerkt als alle belangrijke rechten op economische voordelen alsmede alle belangrijke risico's met betrekking tot de activa zijn overgedragen aan de koper, het bedrag van de opbrengst op betrouwbare wijze kan worden bepaald en ontvangst van de opbrengst waarschijnlijk is.

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

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

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

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

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

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

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

Netto resultaat overige activiteiten

Hieraan zijn de opbrengsten en kosten van een Warmte- en Koudopslaginstallatie (WKO), beheer voor derden en VvE-beheer als ook opbrengsten zendmasten en erfpachtopbrengsten toegerekend.

Overige organisatiekosten

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

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

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

Leefbaarheid

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

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

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

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

Saldo financiële baten en lasten

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

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

Personeel

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

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

Belastingen

De belasting over het resultaat wordt berekend op basis van het in de winst-en-verliesrekening verantwoorde resultaat, rekening houdend met fiscaal vrijgestelde posten en geheel of gedeeltelijk niet-afrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met de wijzigingen in de latente belastingvorderingen en -schulden uit hoofde van respectievelijk wijzigingen in het belastingtarief, herbeoordeling van de mogelijkheid tot realisatie van latente belastingvorderingen of een wijziging van de verwachte realisatie van een actief- of passiefpost. De aldus bepaalde belastingpost wordt in de winst-en-verliesrekening opgenomen.

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.

FINANCIËLE INSTRUMENTEN EN RISICOBEBEERSING

Treasury

Financiële instrumenten:

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

In de toelichting op de verscheiden posten van de balans wordt de reële waarde van het betreffende instrument toegelicht als deze afwijkt van de boekwaarde. Indien het financiële instrument niet in de balans is opgenomen, wordt de informatie over de reële waarde gegeven in de toelichting op de balans onder 'Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen'.

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

Stichting Welbions heeft geen financiële derivaten.

Alle activiteiten op het gebied van treasury staan ten dienste van de kerntaken van 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 Welbions vastgelegd. De jaarlijkse (trans)acties worden beschreven in het treasury jaarplan.

Op 28 november 2016 is het treasury jaarplan 2017 door de Raad van Commissarissen goedgekeurd.

Vanaf 2015 financieert Welbions haar DAEB activiteiten via WSW geborgde financiering.

Tot 2015 financieerde Welbions ook via gemeenteleningen verstrekt door de gemeente Hengelo en leningen geborgd door de gemeente Hengelo. Als zekerheid heeft 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 2017.

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

Welbions heeft per ultimo 2017 voor € 69.000.000 aan basisrenteleningen in portefeuille. Ultimo 2017 heeft Welbions geen leningcontracten met toekomstige stortingen in portefeuille.

Op 16 oktober en 29 november 2017 heeft het WSW Welbions op basis van de dPi 2016 (meerjarenbegroting 2017-2021) schriftelijk de borgbaarheidsverklaring verstrekt voor de financiering van de DAEB activiteiten. De geborgde leningportefeuille per 31-12-2017 bedraagt € 115 miljoen. Het borgingsplafond voor de jaren 2018 en 2019 bedraagt respectievelijk € 144 en € 166 miljoen.

Financiële risicobebinding:

Binnen het treasury beleid dient het gebruik van afgeleide financiële instrumenten ter beperking van rente-, looptijden- en marktrisico's. Op grond van het vigerende treasurystatuut is het gebruik van afgeleide financiële instrumenten slechts toegestaan voor zover er een materieel verband met de financieringspositie of het belegde vermogen kan worden gelegd. Derivaten mogen niet worden gebruikt voor het innemen van een speculatieve positie.

Valutarisico

Welbions is alleen werkzaam in Nederland en loopt geen valutarisico.

Renterisico

Welbions loopt renterisico met betrekking tot de reële waarde van de rentedragende vorderingen opgenomen onder financiële vaste activa als gevolg van wijzingen in de marktrente. Welbions maakt geen gebruik van derivaten om dit risico af te dekken.

Voor schulden met variabele renteafspraken loopt Welbions risico ten aanzien van toekomstige kasstromen als gevolg van wijzigingen in de rentestanden. Met betrekking tot variabel rentende schulden (schulden aan kredietinstellingen) heeft Welbions geen renteswaps gecontracteerd. Per financieringsbesluit maakt Welbions een bewuste keuze over het aantrekken van een lening tegen vaste of variabele rente. De criteria op basis waarvan wordt gekozen zijn vastgelegd in het treasury statuut en omvatten: (a) de financieringsbehoefte, (b) de mate waarin de aan te trekken leningen passen in een zo gelijk mogelijk in de tijd verspreiden van betaaldaten, vervalkalender en renteherzieningsmomenten, en (c) de per saldo hiermee gemoeide kosten.

Kredietrisico

De groep loopt risico over de vorderingen op klanten. Om het risico in te dammen is er het afgelopen jaar € 359.000 aan de voorziening dubieuze debiteuren gedoteerd waarmee de voorziening is aangevuld tot € 923.000.

Liquiditeitsrisico

Een liquiditeitsrisico bij Welbions doet zich voor op het moment dat er geen of onvoldoende toegang meer bestaat tot de kapitaalmarkt voor geborgde leningen. De toegang tot de kapitaalmarkt blijft voor wat betreft de activiteiten die vallen onder Diensten van Algemeen Economisch Belang (DAEB) open zolang de operationele kasstromen (bepaald op basis van WSW-grondslagen) in de komende vijf jaren in elk van die jaren positief blijven. Welbions voldoet aan deze eis, zodat voor de DAEB-activiteiten geen of nauwelijks liquiditeitsrisico bestaat. Voor nieuwe activiteiten die vallen onder de niet-DAEB activiteiten bestaat er geen tot toegang tot de kapitaalmarkt voor geborgde leningen. Deze activiteiten moeten op de reguliere kapitaalmarkt worden gefinancierd. Deze activiteiten zullen daarom alleen doorgang kunnen vinden indien en voor zover het resultaat van de businesscase positief is. Welbions zal deze activiteiten alleen uitvoeren indien duidelijk is dat de financiering geen probleem is. Er mogen geen nieuwe leningen met betrekking tot bestaande niet-DAEB activiteiten worden afgesloten. De regelgeving met betrekking tot de wijze waarop het huidige eigen vermogen van Welbions straks voor een deel mag worden toegerekend aan de bestaande niet-DAEB activiteiten is nog steeds niet duidelijk. Gezien het zeer geringe aandeel van bestaande niet-DAEB activiteiten in de totale portefeuille verwacht Welbions geen significant liquiditeitsrisico. De liquiditeitsrisico's zijn voor Welbions beperkt. Welbions heeft een kredietfaciliteit van € 5 miljoen die vrij beschikbaar is.

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 Welbions vorm gaan geven aan een proces van risicomanagement dat past bij de eigen, specifieke omstandigheden en cultuur, maar dat tevens voldoet aan de algemeen geaccepteerde (kwaliteits)normen. Voor nadere informatie over risicomanagement wordt verwezen naar het hoofdstuk "Risicomanagement en integriteit" in het Vollkshuisvestingsverslag.

Het algehele beeld naar aanleiding van de interim-controle van de externe accountant is dat de interne beheersing en interne controle bij Welbions van ruim voldoende niveau is. Dit niveau wordt niet alleen bepaald door systemen, procedures en controles. De cultuur, soft controls, en de visie hierop spelen ook een belangrijke rol in het oordeel.

Verzekeringen

Het bezit van Welbions is tegen brand en stormschade verzekerd door tussenkomst van Raetsheren. Er worden twee polissen onderscheiden, te weten één voor woningen en parkeervoorzieningen en de ander voor bedrijfsonroerende goederen (BOG).

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

Eens per jaar, in principe in februari, wordt de samenstelling en 'status' van ons bezit per 1 januari van dat jaar gerapporteerd aan Raetsheren.

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

BELANGRIJKE INSCHATTINGEN TEN AANZIEN VAN WAARDERING EN RESULTAATBEPALING

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

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

Waardering vaste activa

Materiële vaste activa vastgoed

Bij de eerste verwerking worden de onroerende zaken in exploitatie gewaardeerd tegen de kostprijs. Na eerste verwerking worden de onroerende zaken in exploitatie gewaardeerd tegen actuele waarde, overeenkomstig artikel 35 lid 2 van de Woningwet. Onder actuele waarde wordt in dit verband verstaan de marktwaarde overeenkomstig het marktwaardebegrip onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat. Voortvloeiend uit artikel 14 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (RTIV) is deze marktwaarde bepaald conform het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde - Actualisatie peildatum 31 december 2017, derhalve de marktwaarde in verhuurde staat. De marktwaarde in verhuurde staat is benaderd door de contante waarde van de geschatte toekomstige kasstromen te bepalen (discounted cash flow methode).

Verhuurderheffing, saneringsteun en bijdrageheffing Aw.

Stichting Welbions heeft voor de verhuurderheffing de volgende bedragen gehanteerd.

1	2016	€ 7.834.000
1	2017	€ 8.718.000

Conform de richtlijnen van het WSW wordt vanaf 2017 rekening gehouden met een structurele jaarlijkse verhuurderheffing gelijk aan het wettelijk vastgesteld bedrag in 2017 inclusief prijsindex.

De saneringssteun en bijdrageheffing Aw zijn niet opgenomen in de bedrijfswaarde.

Verkoopportefeuille

Als onderdeel van de bedrijfswaardeberekeningen is rekening gehouden met de verkoop van in totaal 531 woningen in de jaren 2016 tot en met 2020. De woningverkoop vormen een onzeker element in de berekeningen.

Timing en verwerking van onrendabele investeringen nieuwbouw en herstructurering

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

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

Verwerking fiscaliteit

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

Ten aanzien van de acute belastinglast en belastinglatenties in de jaarrekening heeft Stichting Welbions een aantal standpunten ingenomen die eerst bij afwerking van de aangifte over de verslagjaren 2014 tot en met 2017 door de fiscus zullen worden getoetst. De belangrijkste standpunten betreffen:

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

Hierdoor kan de fiscale positie over 2017 en voorgaande jaren nog wijzigen.

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 liquiditeitspositie in het kasstroomoverzicht bestaat uit de liquide middelen.

De ingaande kasstroom van de operationele activiteiten betreft naast de huur- en vergoeding (servicecontracten) ontvangsten uit overige bedrijfsontvangsten. Ook de interest ontvangsten op de financiële vaste activa zijn hier opgenomen.

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

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

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

Onder de materiële vaste activa ingaande kasstroom van de investeringsactiviteiten zijn de verkoopontvangsten bestaand bezit opgenomen, waarbij de verkoopontvangsten van woongelegenheden VOV als aparte kasstroom inzichtelijk is gemaakt. Bij de verkoopontvangsten bestaand bezit zijn tevens de ontvangsten uit hoofde van renovatie verkopen verantwoord. Als aparte ingaande kasstroom zijn de ontvangsten van de verkoop van nieuwbouw projecten, alsook de verkoopontvangsten van grond verantwoord.

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

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

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

5 TOELICHTING OP DE BALANS PER 31 DECEMBER 2017

ACTIVA

VASTE ACTIVA

	31-12-2017	31-12-2016
	€	€
1. Vastgoedbeleggingen		
DAEB vastgoed in exploitatie	1.392.231.940	1.252.034.675
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	106.024.345	108.319.763
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	32.409.200	34.722.750
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	8.129.804	6.496.943
	<u>1.538.795.289</u>	<u>1.401.574.131</u>

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

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

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

DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

	DAEB vastgoed in exploitatie		Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	
	2017	2016	2017	2016
	€	€	€	€
Boekwaarde per 1 januari	<u>1.252.034.675</u>	<u>1.174.379.164</u>	<u>108.319.763</u>	<u>99.630.325</u>
Mutaties				
Overboeking van Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-	6.538.981	-	366.744
Overboeking van Voorraad woningen VOV	-	177.527	-	-
Overboeking naar Voorraad bestemd voor verkoop	-	-	-	-2.025.000
Overboeking naar Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	-	-	-70.192	-
Verkoop/sloop project Hengelose Es	-3.060	-	-396.237	-
Verkopen	-8.204.862	-5.502.859	-3.655.929	-4.084.693
Waardeveranderingen	148.068.541	85.986.876	2.087.990	5.386.008
Overboeking van/naar DAEB/Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	336.646	-9.545.014	-261.050	9.545.013
Overige mutaties	-	-	-	-498.634
Totaal mutaties 2017	<u>140.197.265</u>	<u>77.655.511</u>	<u>-2.295.418</u>	<u>8.689.438</u>
Boekwaarde per 31 december	<u>1.392.231.940</u>	<u>1.252.034.675</u>	<u>106.024.345</u>	<u>108.319.763</u>

Verloopstaat marktwaarde (bedragen x € 1.000)		DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Marktwaarde 31-12-2016		1.252.035	108.319	1.360.354
1. Voorraadmutaties				
	1a. Verkoop	-6.710	-3.849	-10.559
	1b. Sloop	0	-204	-204
	1c. Nieuwbouw	0	0	0
	1d. Splitsing/Samenvoeging	131	109	239
Totaal 1. Voorraadmutaties		-6.580	-3.944	-10.524
2. Methodische wijzigingen				
	2a. Nieuwe rekenregels handboek	-14.349	-3.067	-17.416
Totaal 2. Methodische wijzigingen		-14.349	-3.067	-17.416
3. Mutatie objectgegevens				
	3a. Complexdefinitie	3.705	0	3.705
	3b. Contractuur / Leegstand	7.787	-273	7.515
	3c. Potentiële huur	20.984	3.235	24.219
	3d. WOZ/Leegwaarde	33.055	1.234	34.289
	3e. Mutatiekans	1.196	358	1.555
	3f. Classificatie	337	-261	76
Totaal 3. Mutatie objectgegevens		67.064	4.294	71.358
4. Mutatie waarderingsparameters				
	4a. Exploitatieverplichting	-12.314	-28	-12.343
	4b. Macro economische parameters	12.604	879	13.483
	4c. Disconteringsvoet	10.928	-1.664	9.264
	4d. Boveninflatoire huurverhoging en markthuurstijging	9.939	209	10.148
	4e. Onderhoud	4.576	-208	4.368
	4f. Verhuurderheffing	-4.772	-77	-4.850
	4g. Exit yield	73.975	965	74.940
	4z. Overige kosten en opbrengsten	-874	346	-528
Totaal 4. Mutatie waarderingsparameters		94.061	422	94.483
Marktwaarde 31-12-2017		1.392.232	106.023	1.498.255

In het door Aw goedgekeurde scheidingsvoorstel DAEB/niet-DAEB is opgenomen dat per 1-1-2017 7 woongelegenheden worden overgeheveld van de DAEB-tak naar de niet-DAEB-tak. Deze overheveling is in de jaarrekening 2017 niet verwerkt omdat de betreffende woongelegenheden al waren gerubriceerd als niet-DAEB.

Uitgangspunten marktwaarde

Om het bezit van Welbions te waarderen, wordt gebruik gemaakt van de netto contante waarde methode, ofwel de DCF-methode (discounted cashflow methode). Via deze methode worden de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen contant gemaakt naar het heden, prijspeil 31-12-2017, aan de hand van een disconteringsvoet, inclusief de eindwaarde die de geschatte opbrengstwaarde is van het vastgoed aan het einde van de DCF-periode. Gebruik wordt gemaakt van een DCF-periode van vijftien jaar.

Waarderingsmodel

Conform het Waarderingshandboek 2017 wordt het te waarderen bezit van Welbions via drie verschillende waarderingsmodellen gewaardeerd, te weten:

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

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

Waarderingscomplex

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

Welbions heeft elk waarderingscomplex zodanig opgesteld, dat een waarderingcomplex bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden, waarbij geldt dat elk waarderingscomplex als eenheid aan een derde partij is te verkopen. Hierbij wordt aangesloten op de voorgeschreven definitie in het Waarderingshandboek 2017, ofwel een waarderingscomplex is een bundeling van verhuureenheden, waarbij verhuureenheden op gelijkheid van type vastgoed, bouwperiode en locatie worden gegroepeerd. Daarnaast geldt de aanvullende voorwaarde dat elk waarderingscomplex als geheel aan een derde partij kan worden verkocht. Bij de totstandkoming van de waarderingscomplexen wordt op voorhand geen onderscheid gemaakt tussen DAEB en niet-DAEB vastgoed. Dit betekent dat het kan voorkomen dat een waarderingscomplex uit DAEB en niet-DAEB vastgoed bestaat.

Economische regimes

In de marktwaardewaardering, prijspeil 31-12-2017, wordt uitgegaan van de volgende economische regimes:

- § Prijsinflatie
Ten behoeve van de (jaarlijkse) stijging van de huurinkomsten (contractuur exclusief de boveninflatoire huurverhoging, maximale huur en de liberalisatiegrens volgens het woningwaarderingssysteem, markthuur) en belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten.
- § Looninflatie
Ten behoeve van de (jaarlijkse) stijging van de beheerkosten, exclusief de zakelijke lasten.
- § Onderhoudsindex
Ten behoeve van de (jaarlijkse) stijging van de onderhoudskosten, de verkoopkosten en de verouderingskosten.
- § Leegwaardestijging
Ten behoeve van de (jaarlijkse) stijging van de verkoopopbrengsten in het uitpondscenario.

Jaar	Prijsinflatie	Loonindex	Bouwindex	Leegwaardestijging
2016	-	-	-	5,00%
2017	1,30%	1,60%	1,60%	7,70%
2018	1,30%	2,20%	2,20%	4,85%
2019	1,50%	2,20%	2,20%	2,00%
2020	1,70%	2,20%	2,20%	2,00%
2021	2,00%	2,50%	2,50%	2,00%
2022	2,00%	2,50%	2,50%	2,00%
2023 e.v.	2,00%	2,50%	2,50%	2,00%

Verhuurderheffing

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

Jaar	% WOZ-waarde
2018 en 2019	0,591%
2020 en 2021	0,592%
2022	0,593%
2023 e.v.	0,567%

Huurstijging

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

Conform het Waarderingshandboek 2017 worden de contracthuur, de markthuur en de maximale huur in de basiswaardering met de prijsinflatie geïndexeerd.

Huurstijging boven inflatie

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

Jaar	Zelfstandige eenheden	Onzelfstandige eenheden
2018	1,00%	0,00%
2019	0,80%	0,00%
2020	0,60%	0,00%
2021 e.v.	0,30%	0,00%

Huursprong bij mutatie

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

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

Liberalisatiegrens

De liberalisatiegrens wordt voor 2017 en 2018 bevroren. Vanaf 2019 geldt dat de liberalisatiegrens jaarlijks met de prijsinflatie wordt aangepast.

Mutatiekans bij doorexploiteren

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

Voor de waardering met prijspeil 31-12-2017, wordt de mutatiekans per waarderingscomplex ingeschat op basis van de historische realisatie over de voorliggende vijf jaren. Ofwel per waarderingscomplex wordt gekeken naar de realisatie gedurende de periode 2013-2017.

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

Mutatiekans bij uitponden

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

Jaar 1: In het geval van een niet-aangebroken waarderingscomplex, geldt een opslag van 2% op de mutatiekans bij doorexploiteren.

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

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

Mutatieleegstand

Het aantal maanden dat een verhuureenheid bij mutatie leegstaat voordat deze wederverhuurd wordt. Mutatieleegstand heeft huurdering tot gevolg. De huurdering is gebaseerd op de markthuur. Hierbij geldt:

Type	Mutatieleegstand (in maanden)
Gereguleerde woningen	0 maanden
Geliberaliseerde woningen	3 maanden
Verkoop	0 maanden

Disconteringsvoet

De disconteringsvoet is de marktconforme rendementseis waartegen de verwachte toekomstige inkomsten en kosten contant worden gemaakt. Het vertrekpunt bij de bepaling van de disconteringsvoet is de zogenaamde risicovrije rente (IRS). De IRS is een interbancair off-balance instrument, met betrekking tot het ruilen van vaste en variabele rentepercentages, waarmee meerjarige renterisico's worden afgedekt.

Naast de IRS wordt gebruik gemaakt van een tweetal opslagen:

- De vastgoedsector specifieke opslag.
- De opslag voor het object- en marktrisico

Deze opslagen, vormen tezamen met de IRS de totale disconteringsvoet van de afzonderlijke verhuurbare eenheden in de tot stand gekomen waarderingscomplexen.

	Opbouw disconteringsvoet EGW / MGW
Referentie eenheid	7,06%
Opslag object- en marktrisico	Afhankelijk van type verhuureenheid, bouwjaar, regio, of sprake is van een doorexploteer-of uitpondscenario en of een verhuureenheid in een krimpgebied ligt

	Opbouw disconteringsvoet overige bezit
IRS	0,33%
Vastgoedspecifieke opslag	5,63%
Opslag object- en marktrisico	Afhankelijk van type verhuureenheid, bouwjaar en regio (onderscheiden naar waarderingsmodel)

Splitsingskosten

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

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

Indien sprake is van splitsingskosten, dan wordt een bedrag van 508 euro per verhuureenheid aangehouden.

Verkoopkosten

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

Welbions rekent voor de verkoopkosten voor de woongelegenheden, BOG/MOG en intramuraal zorgvastgoed een percentage per verhuureenheid in, te weten 1,6% van de leegwaarde, inclusief 21% btw.

Welbions rekent voor de verkoopkosten voor de parkeervoorzieningen 508 euro per verhuureenheid in. Het gaat hierbij om een bedrag inclusief 21% btw.

Erfpacht

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

- Tijdelijk erfpacht met canon

Het betreft de vergoeding die Welbions (erfpachter) aan het Bisdom (grondeigenaar) is verschuldigd voor zijn erfpachtrecht. De contante waarde op peildatum 31-12-2017 van alle toekomstige verplichtingen wordt opgenomen onder de waardecorrectie erfpacht.

Eindwaarde

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

Hierbij wordt aangesloten bij de voorschriften zoals opgenomen in het waarderingshandboek van het Ministerie van Binnenlandse Zaken.

Instandhoudingsonderhoud

Woongelegenheden	Instandhoudingsonderhoud
Referentie eenheid	783 euro per jaar incl. btw
Indexatie 2017	1,60%
Opslag object- en marktrisico	Afhankelijk van type verhuureenheid, bouwjaar, oppervlakte per m2 GO en indexatie 2017

Typen overig bezit	Instandhoudingsonderhoud
BOG	Gemiddeld onderhoud conform meest recente meerjarenonderhoudsplanning over de periode 2018 t/m 2032
MOG	Gemiddeld onderhoud conform meest recente meerjarenonderhoudsplanning over de periode 2018 t/m 2032
Parkeerplaats	47
Garagebox	157
Intramuraal zorgvastgoed	8,15 euro per m2

Mutatieonderhoud

Type	Mutatieonderhoud
EGW	836
MGW	628
Studenteneenheid	188
Zorgeenheid (extramuraal)	628
BOG	10,20 euro per m2 (technisch), 14% van de markt(jaar)huur
MOG	10,20 euro per m2 (technisch), 14% van de markt(jaar)huur
Parkeerplaats	-
Garagebox	-
Intramuraal zorgvastgoed	10,20 euro per m2 (technisch), 14% van de markt(jaar)huur

Beheerkosten

Type	Beheerkosten
EGW	427
MGW	420
Studenteneenheid	395
Zorgeenheid (extramuraal)	387
BOG	3% van de markthuur
MOG	2% van de markthuur
Parkeerplaats	25,50
Garagebox	36
Intramuraal zorgvastgoed	2,5% van de markthuur op jaarbasis

Belastingen en verzekeringen

Type	OZB	Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (voor parkeervoorzieningen en intramuraal zorgvastgoed gaat het om een totaalpercentage)
Woongelegenheden	COELO gemeentelijke tarieven 2016	0,13% van de WOZ-waarde
BOG/MOG	COELO gemeentelijke tarieven 2016	0,13% van de WOZ-waarde
Parkeervoorzieningen	-	0,25% van de WOZ-waarde
Intramuraal zorgvastgoed	-	0,37% van de WOZ-waarde

Bij het doorexpluatiescenario is de veronderstelling dat het volledige complex in exploitatie blijft gedurende de DCF-periode. Bij het uitpondscenario is de veronderstelling dat na mutatie tot verkoop van individuele woningen tegen leegwaarde wordt overgegaan.

De berekening wordt uitgevoerd over een DCF-periode van vijftien jaar. In het doorexploteerscenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuur of de maximale huur, afhankelijk of de woongelegenheid bij mutatie is te liberaliseren.

- Indien de maximale huur lager dan of gelijk is aan de huurliberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur het minimum van de markthuur en de maximale huur volgens het woningwaarderingssysteem.
- Indien de maximale huur hoger is dan liberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur de markthuur.

Inschakeling taxateur

Jaarlijks wordt 1/3 deel van de onroerende zaken in exploitatie getaxeerd door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. Dit betekent dat elk derde deel van de onroerende zaken in exploitatie minimaal eens per drie jaar opnieuw wordt getaxeerd. Het overige 2/3 deel wordt intern getaxeerd, waarbij de externe taxateur een aannemelijkheidsverklaring afgeeft.

Voor het bedrijfsmatig, maatschappelijk en intramuraal zorgvastgoed vindt er minimaal eens in de drie jaar een full-waardering plaats. De jaren dat er geen full-waardering plaats vindt wordt gebruikt gemaakt van een taxatie-update door de externe taxateur.

Toepassing vrijheidsgraden

Stichting Welbions heeft in 2017 voor haar vastgoedbezit de full versie van het Handboek toegepast. De reikwijdte, aard en omvang van de aanpassingen zijn van toepassing op meerdere complexen, derhalve worden de gehanteerde vrijheidsgraden hierna schematisch op portefeuilleniveau toegelicht. Indien en voor zover op complexniveau is afgeweken van de vrijheidsgraden op portefeuilleniveau, dan wordt dit separaat toegelicht.

Ten slotte wordt hier opgemerkt dat bij de gehanteerde vrijheidsgraden zoveel als mogelijk aansluiting is gezocht bij het document "Best Practices vrijheidsgraden behorende bij het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde", dat tot stand is gekomen op basis van een samenwerking tussen diverse gespecialiseerde partijen.

De hierna genoemde vrijheidsgraden hebben betrekking op de mate van afwijking ten opzichte van de basisvariant.

Markthuur

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

Exit yield

Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur acht een inschatting van de exit yield op basis het model van taxateur (waarbij onder meer de aanwezige huurpotentie als uitgangspunt wordt gehanteerd) beter passend en tot meer marktconforme waarderingsuitkomsten komt.

De door de taxateur gehanteerde bandbreedte van de exit-yield ligt tussen 5% en 8%. Incidentele afwijkingen daarbuiten zijn specifiek door de taxateur toegelicht.

Leegwaarde

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

Disconteringsvoet

Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur is van mening dat de disconteringsvoet die tot stand komt op grond van de basisversie onvoldoende recht doet aan de afwijkende risicoprofielen van de complexen onderling, en heeft derhalve per complex een inschatting gemaakt van de disconteringsvoet.

De door de taxateur gehanteerde bandbreedte van de disconteringsvoet ligt tussen 5,5% en 9%. Incidentele afwijkingen daarbuiten zijn specifiek door de taxateur toegelicht.

Onderhoud

Deze vrijheidsgraad is alleen voor het BOG, ZOG en MOG vastgoed toegepast. Taxateur acht een inschatting van regulier onderhoud op basis van de meest recente meerjaren onderhoudsplanning beter passend.

Bedrijfswaarde informatie

	31-12-2017	31-12-2016
	€	€
De bedrijfswaarde bedraagt:		
Niet-DAEB vastgoed	93.767.000	106.115.000
DAEB vastgoed	662.037.000	674.950.000
Totaal	755.804.000	781.065.000

Uitgangspunten bedrijfswaarde

In de Woningwet is opgenomen dat toegelaten instellingen volkshuisvesting hun bezit op marktwaarde moeten waarderen. Door de waardering van de onroerende zaken in exploitatie tegen marktwaarde wordt inzicht gegeven in de mogelijke verdien capaciteit van de vastgoedportefeuille van Stichting Welbions. De marktwaarde geeft, rekening houdend met de uitgangspunten van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde, het bedrag op balansdatum weer waartegen het vastgoedbezit op de vrije markt kan worden vervreemd tussen ter zake goed geïnformeerde partijen die tot een transactie bereid zijn. Omdat de doelstelling van Stichting Welbions is om te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien en op relatief beperkt aantal woningen zal verkopen, betekent dit dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde in de toekomst zal worden gerealiseerd.

De bedrijfswaarde sluit aan op het beleid van Stichting Welbions en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed uitgaande van dit beleid. In het bestuursverslag is een beleidsmatige beschouwing opgenomen over het verschil tussen de marktwaarde en de bedrijfswaarde van de onroerende zaken in exploitatie.

De bedrijfswaarde van de onroerende zaken in exploitatie wordt gevormd door de contante waarde van de kasstromen uit hoofde van toekomstige exploitatieopbrengsten en toekomstige exploitatielasten over de geschatte resterende exploitatieperiode van de complexen. De bedrijfswaarde is bepaald overeenkomstig de voorgeschreven parameters en richtlijnen van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW).

De bedrijfswaarde is gebaseerd op doorexploitatie van de onroerende zaken totdat het vastgoed door sloop teniet gaat. Hierbij wordt een restwaarde voor de grond ingerekend afgeleid van de huidige bestemming van het vastgoed (i.c. lange termijnverhuur).

De kasstroomprognoses zijn gebaseerd op redelijke en onderbouwde veronderstellingen die de beste schatting van het bestuur weergeven van zijn beleid en de economische omstandigheden die van toepassing zullen zijn gedurende de resterende economische levensduur van het complex. Deze veronderstellingen zijn nader geconcretiseerd in de onderstaande uiteenzetting van de gehanteerde uitgangspunten.

De kasstroomprognoses zijn voor de eerste vijf jaar gebaseerd op de intern geformaliseerde meerjarenbegroting waarbij voor de verwachte kosten van contractueel aangegane onderhoudsverplichtingen, erfpacht en overige contracten met een werkingsduur van meer dan vijf jaar de contractperiode is ingerekend. De kosten van planmatig en groot onderhoud worden gebaseerd op de in de meerjarenonderhoudsbegroting onderkende cycli per component.

Bij de bedrijfswaardeberekening zijn door de volgende uitgangspunten gehanteerd:
Stijgingsparameters

	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Reguliere huurverhoging (%)						
- DAEB	1,59%	2,01%	2,04%	2,01%	2,01%	1,31%
- niet-DAEB	1,20%	1,02%	1,22%	1,31%	1,42%	1,41%
Huurverhoging harmonisatie (%)						
- DAEB	0,45%	0,21%	0,12%	-0,01%	-0,04%	-0,02%
- niet-DAEB	0,04%	0,15%	0,09%	0,01%	-0,06%	0,10%
Huurderving a.g.v. leegstand						
- DAEB						
- niet-DAEB						
Stijging variabele lasten	1,54%	1,70%	1,75%	1,93%	2,09%	2,50%
Stijging onderhoudsuitgaven	2,52%	1,18%	1,53%	1,83%	1,99%	2,50%

Volumeparameters

De onderhoudskosten, de directe en indirecte exploitatiekosten, de heffing van overheidswege (verhuurdersheffing) en de leefbaarheidsuitgaven zijn gebaseerd op de meerjarenbegroting.

Discontering:

- disconteringsvoet van 5% voor woningen (2016: 5%); disconteringsmoment: medio-numerando;
- contantmakingsperiode: geschatte resterende economische levensduur met een minimum van vijftien jaar voor complexen waarvoor geen concrete sloop-, renovatie- of verkoopplannen aanwezig zijn.

Overige aspecten:

- inrekenen restwaarde grond: € 5.000 per verhuureenheid, uitgaande van bouwrijpe grond met een DAEB huurbestemming aan het eind van de economische levensduur. (restwaarde grond voorgaand jaar: € 5.000);
- inrekenen woningverkoop: tegen de contante waarde van de verwachte opbrengstwaarde minus verkoopkosten voor maximaal de eerstkomende vijf jaar op basis van een geformaliseerd verkoopplan en indien verkoop juridisch mogelijk is.

DAEB en Niet-DAEB vastgoed in exploitatie bestemd voor verkoop

De corporatie heeft voor de eerstkomende vijf jaar een verkoopplan opgesteld waarin 1.544 woningen bestemd zijn voor verkoop. Hiervan zullen naar verwachting 71 woningen in het komend boekjaar worden verkocht.

Overige vastgoedbeleggingen

	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	
	2017	2016	2017	2016
	€	€	€	€
Boekwaarde per 1 januari	34.722.750	33.407.121	6.496.943	7.050.138
Mutaties				
Overboeking naar DAEB/Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-	-	-	-6.905.723
Investerings/desinvesteringen	-	-	11.299.778	19.164.090
Desinvesteringen	-	-	-	-489.689
Waardeverandering opgeleverde woningverbetering projecten	-	-	-9.796.583	-12.511.572
Waardeverandering VOV	-37.758	2.981.400	-	-
Teruggekochte woningen VOV	-2.275.792	-1.665.771	-	-
Overige mutaties	-	-	129.666	189.699
Totaal mutaties 2017	-2.313.550	1.315.629	1.632.861	-553.195
Boekwaarde per 31 december	32.409.200	34.722.750	8.129.804	6.496.943

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

In de post Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden zijn in totaal 304 (2016: 325) verhuureenheden opgenomen. Deze zijn allemaal verkocht met een terugkoopplicht.

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

Het grootste deel van de contracten te weten 303 (2016: 324) is gebaseerd op het "Koopgarant" principe waarbij sprake is van verleende kortingen op de marktwaarde tussen 20% en 25%.

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

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

In de post Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie zijn 4 nieuwbouwprojecten opgenomen met 58 woningen en 15 woningverbeteringsprojecten met 920 woningen.

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

2. Materiële vaste activa

	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	
	2017	2016
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	4.039.199	3.129.458
Mutaties		
Investeringen	1.845.730	1.254.367
Desinvesteringen	-1.471.222	-
Afschrijving desinvesteringen	942.264	-
Afschrijvingen	-486.940	-344.626
Totaal mutaties 2017	829.832	909.741
Boekwaarde per 31 december	4.869.031	4.039.199

Afschrijvingen

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

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

3. Financiële vaste activa

	31-12-2017	31-12-2016
	€	€
Deelnemingen in groepsmaatschappijen		
Welbions Holding B.V.	-	550.657

Groepsmaatschappij Welbions Holding B.V. is in 2017 opgeheven.

	31-12-2017	31-12-2016
	€	€
Latente belastingvordering(en)		
Latente belastingvorderingen	11.724.373	4.216.592

De latente belastingvorderingen hebben betrekking op het fiscaal waardeverschil met betrekking tot de leningportefeuille, de verliesverrekening en het afschrijvingspotentieel. De latente belastingvorderingen zijn gewaardeerd tegen contante waarde, rekening houdend met een netto-rente (na aftrek van 25% vennootschapsbelasting) van 3,07%.

De gehele langlopende vordering is als langer dan 12 maanden aan te merken.

Daarnaast is sprake van verschillen tussen de DAEB en Niet-DAEB waardering en de fiscale waardering van activa en passiva ter grootte van circa € 807 miljoen (fiscaal hogere waardering), waarvoor geen latente belastingvordering is opgenomen. De afwikkeling van deze verschillen zal naar verwachting ver in de toekomst liggen, derhalve tendeert de contante waarde van de latente belastingclaim naar nihil en is deze niet in de balans verantwoord. Niet betrouwbaar kan worden vastgesteld of er voldoende fiscale winsten worden behaald om deze latente belastingvordering te realiseren, omdat niet bekend is op wanneer het tijdelijke verschil zal worden afgewikkeld omdat deze woningen niet zijn aangewezen voor verkoop. Er is geen sprake van een nadere bestemming voor dit vastgoed in de zin van verkoop, sloop en/of herontwikkeling. Dat betekent dat er een grote mate van onzekerheid bestaat over de wijze waarop en wanneer het verschil tussen de commerciële en fiscale waardering gerealiseerd gaat worden.

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	
	2017	2016	2017	2016
	€	€	€	€
Latente belastingvorderingen (contant):				
Compensabele verliezen	6.763.000	2.564.000	4.199.000	-2.769.000
Waarderingsverschil leningenportefeuille	1.223.443	1.390.592	-167.149	-180.589
Verkoopvijver	-515.670	262.000	-777.670	-806.000
Afschrijvingspotentieel	4.253.600	-	4.253.600	-
	<u>11.724.373</u>	<u>4.216.592</u>	<u>7.507.781</u>	<u>-3.755.589</u>

Latente belastingvorderingen (nominaal)	Balans
	31-12-2017
Compensabele verliezen	7.818
Waarderingsverschil leningenportefeuille	1.382
Verkoopvijver	-/-576
Afschrijvingspotentieel	11.215
Totaal	19.839

	31-12-2017	31-12-2016
	€	€
Te vorderen BWS-subsidies		
BWS-subsidie	108.299	177.214

Van de BWS vordering is € 83.000 (2016: € 108.000) als langer dan 12 maanden aan te merken.

VLOTTENDE ACTIVA

4. Voorraden

Vastgoed bestemd voor de verkoop

Stand per 1 januari	3.214.000	1.334.375
Reguliere doorverkoop	-4.246.650	-1.544.025
Naar verhuurexploitatie	-	-179.125
Terugkoop	2.482.729	1.577.775
BOG bestemd voor verkoop	-	2.025.000
Stand per 31 december	1.450.079	3.214.000

Ultimo 2017 bestond de voorraad uit 13 (2016: 11) teruggekochte woningen verkocht onder voorwaarden. In 2016 was tevens 1 BOG in de voorraad opgenomen.

Grondposities

	2017	2016
	€	€
Grondposties		
Stand per 1 januari	18.338.667	17.244.277
Inbreng grond	-	1.494.129
Verkoop grond	-931.683	-667.915
Waardemutatie	-	268.176
Naar projecten in ontwikkeling	-370.000	-
Stand per 31 december	17.036.984	18.338.667

	31-12-2017	31-12-2016
	€	€
Overige voorraden		
Magazijnvoorraden	194.126	219.853

5. Vorderingen

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

	31-12-2017	31-12-2016
	€	€
Huurdebiteuren		
Huurdebiteuren	1.127.662	901.191
Voorziening wegens oninbaarheid	-165.427	-196.348
	<u>962.235</u>	<u>704.843</u>
Overige vorderingen		
Overige vorderingen	672.703	568.673
Vertrokken huurders	250.189	178.253
STEP subsidies	1.814.500	1.389.800
	<u>2.737.392</u>	<u>2.136.726</u>

In de overige vorderingen is een voorziening wegens oninbaarheid opgenomen van € 15.120 (2016: € 338.645)

In de vorderingen op vertrokken huurders is een voorziening wegens oninbaarheid opgenomen van € 742.652 (2016: € 421.945)

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

Overlopende activa

Diversen	<u>450.318</u>	<u>278.835</u>
 Te verrekenen servicekosten	249.016	49.872
Huurgarantie bedrijfsmatig onroerend goed	200.752	206.249
Overige vorderingen	550	22.714
	<u>450.318</u>	<u>278.835</u>

6. Liquide middelen

ING Rekening-courant	2.286.273	3.490.752
Zakelijke spaarrekeningen	7.494.851	13.560.861
Overige bankrekeningen	759.472	845.959
	<u>10.540.596</u>	<u>17.897.572</u>

De liquide middelen worden gewaardeerd tegen nominale waarde.

PASSIVA

7. Eigen vermogen

	2017	2016
	€	€
Herwaarderingsreserve		
Stand per 1 januari	622.308.889	558.722.937
Verkopen	-3.905.047	-3.901.935
Verkoop/sloop project Hengelose Es	-313.178	-1.879.119
Overboeking van/naar DAEB/Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	44.306	47.141
Terugkoop VOV DAEB	-1.408.463	-999.463
Waardeveranderingen	123.177.667	70.319.328
Mutatie herwaarderingsreserve	117.595.285	63.585.952
Stand per 31 december	739.904.174	622.308.889

Overige reserves

Stand per 1 januari	160.474.166	222.107.556
Resultaatbestemming voorgaand boekjaar	95.296.046	1.952.560
Mutatie herwaarderingsreserve	-117.595.285	-63.585.951
Stand per 31 december	138.174.927	160.474.165

Resultaat boekjaar

Stand per 1 januari	95.296.047	1.952.560
Verdeeld resultaat voorgaand boekjaar	-95.296.047	-1.952.560
Onverdeeld resultaat boekjaar	171.121.486	95.296.047
Stand per 31 december	171.121.486	95.296.047

8. Voorzieningen

De voorzieningen hebben overwegend een langlopend karakter.

	31-12-2017	31-12-2016
	€	€
Overige voorzieningen		
Voorziening jubilea personeel	131.695	135.461
Voorziening nazorg nieuwbouwprojecten	100.000	100.000
	231.695	235.461

9. Langlopende schulden

	31-12-2017	Waarvan langer dan vijf jaar	31-12-2016	Waarvan langer dan vijf jaar
	€	€	€	€
Langlopende schulden langer dan 1 jaar				
Schulden/leningen overheid	348.644.521	270.199.159	366.505.862	286.560.499
Schulden/leningen kredietinstellingen	116.268.993	88.784.573	123.531.248	95.762.943
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	31.780.699	-	34.059.123	-
Overige schulden	46.285	-	47.232	-
	<u>496.740.498</u>	<u>358.983.732</u>	<u>524.143.465</u>	<u>382.323.442</u>

	31-12-2017	Aflossings- verplichting 2018	Resterende looptijd > 1 jaar en <= 5 jaar	Resterende looptijd > 5 jaar
	€	€	€	€
Langlopende schulden (inclusief aflossingsverplichting komend boekjaar)				
Schulden/leningen overheid	366.505.862	17.861.341	78.445.362	270.199.159
Schulden aan kredietinstellingen	123.531.248	7.262.255	27.484.420	88.784.573
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	31.780.699	-	31.780.699	-
Overige schulden	46.285	-	-	-
	<u>521.864.094</u>	<u>25.123.596</u>	<u>137.710.481</u>	<u>358.983.732</u>

De aflossingsverplichting 2018 is opgenomen onder de kortlopende schulden.

De marktwaarde van de totale leningenportefeuille - nominaal € 490 miljoen - bedraagt € 630 miljoen (2016: nominaal € 519 miljoen; marktwaarde € 686 miljoen).

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

De gemiddeld gewogen rente bedraagt 4,09% (2016: 4,03%)

De overige schulden betreffen de ontvangen waarborgsommen.

Schulden/leningen overheid

	2017	2016
	€	€
Schulden/leningen overheid		
Stand per 1 januari	388.867.203	400.673.175
Aflossing	-22.361.341	-11.805.972
Stand per 31 december	366.505.862	388.867.203
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-17.861.341	-22.361.341
Langlopend deel per 31 december	348.644.521	366.505.862

Van het restant van de lening per 31 december 2017 heeft een bedrag van € 270.199.159 een looptijd langer dan vijf jaar.

Basisrenteleningen:

Per 31 december 2017 heeft Welbions 8 basisrenteleningen in portefeuille voor een bedrag van € 69 miljoen. Op deze leningen wordt een vaste basisrente betaald. De rentespread die op deze leningen wordt betaald wordt periodiek herzien. Als op het moment van credit spread herziening geen akkoord met de kredietinstelling wordt bereikt over de hoogte ervan is de lening opeisbaar en dient er een break cost te worden betaald gelijk aan de netto contante waarde van het verschil tussen de dan geldende marktrente en de in de lening overeengekomen basisrente.

Schulden/leningen kredietinstellingen

Schulden/leningen kredietinstellingen

Stand per 1 januari	130.824.705	143.054.596
Aflossing	-7.293.457	-12.229.891
Stand per 31 december	123.531.248	130.824.705
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-7.262.255	-7.293.457
Langlopend deel per 31 december	116.268.993	123.531.248

Van het restant van de lening per 31 december 2017 heeft een bedrag van € 88.784.573 een looptijd langer dan vijf jaar.

Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	2017	2016
	€	€
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	35.872.510	37.538.281
Cumulatieve waardeveranderingen	-807.387	-3.005.201
Stand per 1 januari	35.065.123	34.533.080
Teruggekochte woningen verkocht onder voorwaarden	-2.275.792	-1.665.771
Waardeveranderingen	-25.632	2.197.814
Stand per 31 december	32.763.699	35.065.123
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	33.596.718	35.872.510
Cumulatieve waardeveranderingen	-833.019	-807.387
Stand per 31 december	32.763.699	35.065.123
Terugkoopverplichting woningen verkocht onder voorwaarden komend boekjaar	-983.000	-1.006.000
Stand per 31 december	31.780.699	34.059.123

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

	31-12-2017	31-12-2016
	€	€
Overige schulden		
Waarborgsommen	46.285	47.232

BORGSTELLING EN ZEKERHEDEN

Borgstelling

De gemeente Hengelo heeft € 348.645.862 (2016: € 371.007.202) verstrekt aan Welbions in de vorm van gemeenteleningen. Daarnaast staat de gemeente Hengelo borg voor € 26.733.893 (2016: € 27.332.451) voor leningen die door de provincie Overijssel, de B.N.G. en de N.W.B. zijn verstrekt aan Welbions.

De door WSW geborgde leningen bedragen € 114.657.356 (2016: € 121.352.253).

Zekerheden

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.

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.

10. Kortlopende schulden

	31-12-2017	31-12-2016
	€	€
Aflossingsverplichtingen langlopende schulden		
Schulden aan overheid	17.861.341	22.361.341
Schulden aan kredietinstellingen	7.262.255	7.293.457
	<u>25.123.596</u>	<u>29.654.798</u>
Schulden aan leveranciers		
Crediteuren	<u>1.595.574</u>	<u>3.624.146</u>
Schulden aan groepsmaatschappijen		
Welbions Holding B.V.	<u>-</u>	<u>549.282</u>
Groepsmaatschappij Welbions Holding B.V. is in 2017 opgeheven.		
Belastingen en premies sociale verzekering		
Omzetbelasting	1.807.504	1.748.407
Loonheffing en premies sociale verzekeringen	357.751	368.497
	<u>2.165.255</u>	<u>2.116.904</u>

	31-12-2017	31-12-2016
	€	€
Schulden terzake van pensioenen		
Schulden terzake van pensioenen	239.657	126.334
Overlopende passiva		
Nog niet vervallen rente	9.228.468	9.686.655
Vooruitontvangen huren en vergoedingen	1.380.441	1.517.948
Te verrekenen stookkosten	-	-176.564
Vakantiegeld, vakantiedagen en overige personele regelingen	447.986	447.647
Stimuleringsfonds Binnenstad	-	220.571
Nog te betalen bedragen	1.531.965	2.116.541
Terugkoopverplichting woningen verkocht onder voorwaarden komend boekjaar	983.000	1.006.000
	13.571.860	14.818.798

NIET IN DE BALANS OPGENOMEN ACTIVA EN VERPLICHTINGEN

Voorwaardelijke verplichtingen

Obligo WSW

WSW deelnemers hebben naar WSW een obligoverplichting. De verplichting is voorwaardelijk. WSW doet geen beroep op de obligoverplichting zolang haar risicovermogen voldoende is om eventuele betalingsverplichtingen van WSW deelnemers over te nemen.

WSW heeft het obligotarief vastgesteld op 3,85%. De grondslag waarover WSW het obligotarief berekent is het schuldrestant van de geborgde leningen van € 114.657.356 (2016: € 121.352.253). De obligoverplichting voor Welbions bedraagt € 4.414.308 (2016: € 4.672.100).

Niet verwerkte verplichtingen

Investeringsverplichtingen

De verplichtingen voor nieuwbouw van woningen bedragen bedragen € 770.478 (2016: € 0). De verplichtingen voor woningverbeteringen bedragen € 11.100.645 (2016: € 5.069.493).

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.

Heffing Saneringsfonds

Welbions zal de komende 5 jaren (2018 tot en met 2022) volgens begroting 2018 naar verwachting in totaal € 4.796.000 (begroting 2017: € 4.684.000) moeten afdragen aan door de Autoriteit woningcorporaties opgelegde saneringsheffingen. De saneringsheffing heeft tot doel om noodlijdende corporaties financieel er weer bovenop te helpen.

Verbonden partijen

Als verbonden partij worden aangemerkt alle rechtspersonen waar overheersende zeggenschap, gezamenlijke zeggenschap of invloed van betekenis kan worden uitgeoefend. Ook rechtspersonen die overwegende zeggenschap kunnen uitoefenen worden aangemerkt als verbonden partij. Transacties van betekenis met verbonden partijen worden toegelicht voor zover deze niet onder normale marktvoorwaarden zijn aangegaan. Hiervan wordt toegelicht de aard en de omvang van de transactie en andere informatie die nodig is voor het verschaffen van het inzicht.

6 TOELICHTING OP DE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2017

	2017	2016
	€	€
11. Huuropbrengsten		
Woningen en woongebouwen	88.625.803	88.392.875
Onroerende zaken niet zijnde woningen	3.693.183	4.161.934
Te ontvangen netto huur	92.318.986	92.554.809
Huurderving woningen ivm reguliere leegstand	-513.468	-556.305
Huurderving woningen ivm verkoop	-294.992	-612.627
Huurderving woningen ivm sloop	-260.985	-981.880
Huurderving woningen ivm nieuwbouw en woningverbetering	-551.489	-140.613
Overige huurderving woningen	-	-468.218
Huurderving wegens maatschappelijk ondernemen	-125.605	-97.142
Huurderving wegens leegstand niet-woningen	-819.479	-674.764
Huurderving wegens oninbaar	-358.739	-344.974
Totaal huurderving	-2.924.757	-3.876.523
	89.394.229	88.678.286

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

Hengelo	75.937.372	76.334.559
Borne	16.245.371	16.084.918
Hof van Twente	136.243	135.332
	92.318.986	92.554.809

12. Opbrengsten servicecontracten

Overige goederen, leveringen en diensten	2.118.351	1.912.237
Huurdersabonnementen	125.598	106.029
Energie Prestatie Vergoeding	25.200	2.100
	2.269.149	2.020.366
Vergoedingsderving	-211.779	-149.987
	2.057.370	1.870.379

13. Lasten servicecontracten

Service en stookkosten	3.386.353	3.672.965
------------------------	------------------	------------------

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.

	2017	2016
	€	€
14. Lasten verhuur en beheeractiviteiten		
Afsluiten huurcontracten	-67.403	-73.813
Contributie Woonruimteverdeling	-285.027	-290.282
Lasten woonruimteverdeling	204.047	84.940
Toegerekende lasten verhuur en beheeractiviteiten	7.456.430	7.430.798
	<u>7.308.047</u>	<u>7.151.643</u>

Toerekening organisatiekosten

Directe en indirecte personeelskosten	9.360.069	9.475.600
Indirecte kosten van interim en uitzendkrachten	590.272	449.184
Indirecte algemene beheer en administratiekosten	1.145.459	1.223.451
Indirecte automatiseringskosten	907.122	937.179
Indirecte overige personeelslasten	448.231	497.033
Indirecte afschrijvingen MVA ten dienste van	486.941	344.625
Direct toe te rekenen overige bedrijfslasten	2.210.491	2.225.692
Toe te rekenen organisatiekosten	<u>15.148.585</u>	<u>15.152.764</u>
Organisatiekosten toegerekend aan:		
- Lasten verhuur en beheeractiviteiten	7.456.430	7.430.798
- Lasten onderhoudsactiviteiten	5.403.243	5.472.792
- Lasten behorende tot nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	355.101	354.145
- Overige organisatiekosten	712.283	702.905
- Leefbaarheid	1.221.528	1.192.124
Totaal toegerekende organisatiekosten	<u>15.148.585</u>	<u>15.152.764</u>

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

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

15. Lasten onderhoudsactiviteiten

Klachtenonderhoud	2.891.919	2.923.661
Mutatie onderhoud	3.672.710	2.275.574
Planmatig onderhoud	12.222.941	13.140.870
Contractonderhoud (cv en lift)	1.737.970	1.135.826
Geriefsverbeteringen	115.937	179.168
Toegerekende lasten onderhoudsactiviteiten	5.403.243	5.472.792
	<u>26.044.720</u>	<u>25.127.891</u>

16. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Onroerende zaak belasting	2.882.538	2.882.730
Waterschapsheffingen	730.799	698.041
Overige gemeentelijke belastingen	33.651	8.832
Verhuurderheffing	7.871.642	7.227.241
Erfpacht	27.111	27.024
Verzekeringen	389.227	475.572
	<u>11.934.968</u>	<u>11.319.440</u>

	2017	2016
	€	€
17. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		
Verkoopopbrengst woningen	10.833.179	9.841.565
Verkoopopbrengst woningen VOV regulier doorverkocht	2.793.500	1.883.504
Verkoopopbrengst B.O.G., garages en parkeerplaatsen	4.869.500	1.124.600
Verkoopopbrengst kantoorpand	925.000	-
Verkoopopbrengst grondposities	2.407.014	864.905
Verkoopopbrengst uit exploitatie genomen woningen	1.488.375	-
Verkoopkosten	-507.307	-525.853
	<u>22.809.261</u>	<u>13.188.721</u>

18. Toegerekende organisatiekosten

Toegerekende organisatiekosten verkoop	355.101	354.145
--	---------	---------

19. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille

Boekwaarde verkochte woningen	8.952.980	8.705.693
Boekwaarde verkochte woningen VOV regulier doorverkocht	2.221.650	1.544.025
Boekwaarde verkochte B.O.G., garages en parkeerplaatsen	4.932.811	881.859
Boekwaarde kantoorpand	515.306	-
Boekwaarde verkochte grondposities	1.301.683	667.915
	<u>17.924.430</u>	<u>11.799.492</u>

20. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

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. Het in de winst-en-verliesrekening verantwoorde resultaat bij verkoop is derhalve beperkt, gezien het geringe verschil tussen de opbrengstwaarde en de boekwaarde.

Verkoop woningen (DAEB en Niet-DAEB vastgoed in exploitatie)

De verkoopopbrengst betreft 71 verkochte woningen (2016: 76 woningen).

Verkoop teruggekochte woningen VOV (voorraden)

De verkoopopbrengst betreft 19 na terugkoop regulier verkochte VOV-woningen (2016: 13 woningen). In 2016 is in de verkoopopbrengst tevens de afkoopopbrengst van 1 VOV-woning opgenomen.

21. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Waardeverandering opgeleverde woningverbetering projecten	-9.796.583	-12.511.572
Waardeverandering opgeleverde nieuwbouw huur projecten	-	-491.791
Waardeverandering agv sloop	-399.297	-
Nagekomen resultaat projecten	16.024	109.978
Overige waardeveranderingen	104.393	-
	<u>-10.075.463</u>	<u>-12.893.385</u>

	2017	2016
	€	€
22. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Waardeverandering voorraad grondposities	-	268.176
Waardeverandering als gevolg van in exploitatie nemen teruggekochte woningen verkocht onder voorwaarden	-	-1.598
Waardeverandering Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	2.087.990	4.887.374
Waardeverandering DAEB vastgoed in exploitatie	148.068.541	85.986.875
	<u>150.156.531</u>	<u>91.140.827</u>
23. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden		
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	<u>-37.758</u>	<u>2.981.400</u>
24. Opbrengst overige activiteiten		
Overige opbrengsten	<u>160.734</u>	<u>11.085</u>
25. Kosten overige activiteiten		
Diverse bedrijfslasten	<u>21</u>	<u>32.026</u>
26. Overige organisatiekosten		
Bestuurs en toezichtskosten	157.003	104.318
Reorganisatie- en fusiekosten	-	44.562
Bijdrage Autoriteit woningcorporaties	70.215	70.727
Contributies en verstrekte bijdrages	2.063	12.086
Personeel en organisatie	146.950	38.677
Jaarverslaglegging, treasury en fiscaliteiten	410.066	150.686
Toegerekende overige organisatiekosten	712.283	702.905
	<u>1.498.580</u>	<u>1.123.961</u>
De accountants honoraria zijn opgenomen in het hoofdstuk Overige Informatie.		
27. Leefbaarheid		
Leefbaarheid	482.826	479.782
Toegerekende kosten leefbaarheid	1.221.528	1.192.124
	<u>1.704.354</u>	<u>1.671.906</u>
Saldo financiële baten en lasten		
28. Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten		
Waardeveranderingen verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	<u>25.632</u>	<u>-2.197.814</u>
29. Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten		
Te vorderen BWS subsidie	14.399	19.587
Rente op liquide middelen	10.317	101.228
Overige rentebaten	13.295	8.151
	<u>38.011</u>	<u>128.966</u>

	2017	2016
	€	€
30. Rentelasten en soortgelijke kosten		
Leningen overheid	-15.761.120	-16.370.791
Leningen kredietinstellingen	-4.971.338	-5.358.996
Kortlopende schulden	-47.298	-51.295
Geactiveerde rente	21.488	124.828
	<u>-20.758.268</u>	<u>-21.656.254</u>

31. Belastingen

	2017	2016
	€	€
Mutatie actieve belastinglatentie	<u>7.507.781</u>	<u>-3.755.589</u>

Aansluiting toepasselijk en effectieve belastingtarief

Het toepasselijk (wettelijk) belastingtarief bedraagt 25% (2016: 25%).

Het effectieve belastingtarief, zijnde de belastinglast in de winst-en-verliesrekening uitgedrukt als % van het jaarresultaat voor belastingen, bedraagt 4,6% (2016: -3,8%).

32. Resultaat deelnemingen

Aandeel resultaat Welbions Holding B.V.	<u>-</u>	<u>52.894</u>
---	----------	---------------

Groepsmaatschappij Welbions Holding B.V. is in 2017 opgeheven.

7 OVERIGE INFORMATIE

	2017	2016
	€	€
Lonen, salarissen en sociale lasten		
Lonen en salarissen	7.181.091	7.250.861
Sociale lasten	1.116.267	1.080.805
Pensioenlasten	1.062.711	1.143.934
	<u>9.360.069</u>	<u>9.475.600</u>

Personeelsleden

Ultimo 2017 had de corporatie 132 werknemers in dienst (2016: 133). Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten.

Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam (2016: 0).

	2017	2016
<i>Onderverdeeld naar:</i>		
Directie en staf	12	12
Bedrijfsvoering	31	31
Wonen	52	53
Wijkontwikkeling	37	37
Totaal fte's	<u>132</u>	<u>133</u>

	2017	2016
	€	€
Accountantshonoraria		
Controle van de jaarrekening (BDO Accountants)	83.400	77.757
Andere controlewerkzaamheden (BDO Accountants)	36.949	8.816
Adviesdiensten fiscaal (PWC Belastingadviseurs)	83.525	57.977
	<u>203.874</u>	<u>144.550</u>

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

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

WNT-VERANTWOORDING 2017 STICHTING WELBIONS

Per 1 januari 2013 is de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) ingegaan. Deze verantwoording is opgesteld op basis van de volgende op Stichting Welbions van toepassing zijnde regelgeving: Het WNT-maximum voor de woningcorporaties, klasse G.

1. Bezoldiging topfunctionarissen

1a. Leidinggevende topfunctionarissen en gewezen topfunctionarissen met dienstbetrekking. Tevens leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13e maand van de functievervulling

Bedragen x € 1

H.J.M. Rupert D. Markvoort

Functiegegevens	Directeur/ bestuurder	Directeur/ bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2017	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (in fte)	1,0	1,0
Gewezen topfunctionaris?	nee	nee
(Fictieve) dienstbetrekking?	nee	nee
Individueel toepasselijk maximum voor de betreffende periode	170.000	170.000
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	158.700	129.128
Beloningen betaalbaar op termijn	20.496	19.793
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	-	-
Totaal bezoldiging	179.196	148.921
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	(*)	n.v.t.
Gegevens 2016		
Aanvang en einde functievervulling in 2016	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband 2016 (in fte)	1,0	1,0
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	165.449	124.719
Beloningen betaalbaar op termijn	19.040	19.079
Totaal bezoldiging 2016	184.489	143.798

(*) H.J.M. Rupert; 2017 is het laatste jaar met behoud van bezoldiging volgens het overgangsrecht. 1e Afbouw tot bezoldigingsmaximum gaat in per 2018

1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

Bedragen x € 1	H.B.A. Grootelaar	M. Heijnis *	A.A.H. Prins *
	Voorzitter toezichthouder 1/1 - 31/12	Vice-voorzitter toezichthouder 1/1 - 31/12	Lid toezichthouder 1/1 - 31/12
Aanvang en einde functieervulling in 2017			
Individueel toepasselijk maximum voor de betreffende periode	25.500	17.000	17.000
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	-	-	-
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-	-
Gedeclareerde bezoldiging (indien niet in dienstbetrekking)	15.268	12.894	11.538
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	-	-	-
Totaal bezoldiging	15.268	12.894	11.538
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Gegevens 2016			
Aanvang en einde functieervulling in 2016	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	-	-	-
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-	-
Gedeclareerde bezoldiging (indien niet in dienstbetrekking)	15.000	13.000	11.000
Totaal bezoldiging 2016	15.000	13.000	11.000

* M. Heijnis is vanaf 01-11-2017 lid van de Raad van Commissarissen. A.A.H. Prins is vanaf 01-11-2017 vicevoorzitter van de Raad van Commissarissen.

Bedragen x € 1	K.I.M. Snieders	P.L. Smoorenburg	M. Verbeek
Functiegegevens	Lid toezichthouder	Lid toezichthouder	Lid toezichthouder
Aanvang en einde functieervulling in 2017	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Individueel toepasselijk maximum voor de betreffende periode	17.000	17.000	17.000
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	-	11.198	-
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-	-
Gedeclareerde bezoldiging (indien niet in dienstbetrekking)	11.198	-	11.198
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	-	-	-
Totaal bezoldiging	11.198	11.198	11.198
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Gegevens 2016			
Aanvang en einde functieervulling in 2016	1/9 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	-	11.000	-
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-	-
Gedeclareerde bezoldiging (indien niet in dienstbetrekking)	3.667	-	11.000
Totaal bezoldiging 2016	3.667	11.000	11.000

3. Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met dienstbetrekking die in 2017 een bezoldiging boven het individuele WNT-maximum hebben ontvangen. Er zijn in 2017 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, 23 april 2018

Directie voor opstellen

H.J.M. Rupert (voorzitter)

D. Markvoort

Raad van Commissarissen voor vaststellen

H.B.A. Grootelaar (voorzitter)

A.A.H. Prins (vicevoorzitter)

I.M. Kleinsman

P.L. Smoorenburg

K.I.M. Snieders

M. Verbeek

OVERIGE GEGEVENS

OVERIGE GEGEVENS

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Stichting Welbions

A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2017

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2017 van Stichting Welbions te Hengelo gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Welbions op 31 december 2017 en van het resultaat over 2017 in overeenstemming met artikel 35 lid 1 en 2 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, artikel 14 en 15 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 (verslagjaar 2017), de bepalingen van en krachtens de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

De jaarrekening bestaat uit:

1. de balans per 31 december 2017;
2. de winst-en-verliesrekening over 2017; en
3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 (verslagjaar 2017) vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

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

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

B. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

- Bestuursverslag;
- Overige gegevens;

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

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

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

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten uit rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten Instellingen volkshuisvesting 2015 (verslagjaar 2017) en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

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

C. Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

Verantwoordelijkheden van het bestuur en de raad van commissarissen voor de jaarrekening

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met artikel 35 lid 1 en 2 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, artikel 14 en 15 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 (verslagjaar 2017), de bepalingen van en krachtens de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

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. Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de

toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

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

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 (verslagjaar 2017), ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

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

- u verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- u het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en
- u het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

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

Hengelo, 30 april 2018

BDO Audit & Assurance B.V.
namens deze,

w.g. R.W. van Hecke RA

1 Statutaire regeling winstbestemming

Werkgebied, doel.

Artikel 3.

1. De stichting is een toegelaten instelling in de zin van artikel 19 van de Woningwet.

De stichting stelt zich ten doel uitsluitend werkzaam te zijn op het gebied van de volkshuisvesting zoals omschreven in artikel 45 van de Woningwet.

2 DAEB en niet-DAEB openingsbalans

In de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting artikel 15 lid 6 is opgenomen dat bij de jaarrekening over het verslagjaar 2017 worden de op de eindbalans van dat jaar gebaseerde beginbalansen voor het jaar 2018 gevoegd, waarbij onderscheid wordt aangebracht tussen de activa en passiva die samenhangen met de werkzaamheden die behoren tot de diensten van algemeen economisch belang en de overige activa en passiva.

3 OPENINGSBALANS DAEB

	1 januari 2018
	€
ACTIVA	
Vaste activa	
Vastgoedbeleggingen	
DAEB vastgoed in exploitatie	1.392.231.940
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	31.050.500
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	8.129.804
	<u>1.431.412.244</u>
Materiële vaste activa	
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	4.620.710
Financiële vaste activa	
Latente belastingvordering(en)	10.995.585
Te vorderen BWS-subsidies	108.299
Interne lening	40.784.000
Netto vermogenswaarde niet-DAEB	85.687.011
	<u>137.574.895</u>
	<u>1.573.607.849</u>
Vlottende activa	
Vorraden	
Overige voorraden	194.126
Vorderingen	
Huurdebiteuren	962.235
Overige vorderingen	2.737.392
Overlopende activa	450.318
	<u>4.149.945</u>
Liquide middelen	9.540.596
	<u>13.884.667</u>
	<u><u>1.587.492.516</u></u>

	1 januari 2018
	€
PASSIVA	
Eigen vermogen	
Herwaarderingsreserve	739.904.174
Overige reserves	138.174.927
Resultaat boekjaar	171.121.486
	<u>1.049.200.587</u>
Voorzieningen	
Overige voorzieningen	231.695
Langlopende schulden	
Schulden/leningen overheid	348.644.521
Schulden/leningen kredietinstellingen	116.268.993
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	30.450.778
	<u>495.364.292</u>
Kortlopende schulden	
Schulden aan overheid	17.861.341
Schulden aan kredietinstellingen	7.262.255
Schulden aan leveranciers	1.595.574
Belastingen en premies sociale verzekeringen	2.165.255
Schulden terzake van pensioenen	239.657
Overlopende passiva	13.571.860
	<u>42.695.942</u>
	<u><u>1.587.492.516</u></u>

4 OPENINGSBALANS NIET-DAEB

	<u>1 januari 2018</u>
	€
ACTIVA	
Vaste activa	
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	106.024.345
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	<u>1.358.700</u>
	107.383.045
Materiële vaste activa	
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	248.321
Financiële vaste activa	
Latente belastingvordering(en)	728.788
	<u>108.360.154</u>
Vlottende activa	
Vorraden	
Vastgoed bestemd voor de verkoop	1.450.079
Grondposities	<u>17.036.984</u>
	18.487.063
Liquide middelen	1.000.000
	<u>19.487.063</u>
	<u><u>127.847.217</u></u>

1 januari 2018

€

PASSIVA

Eigen vermogen

Herwaarderingsreserve	13.380.696
Overige reserves	64.534.304
Resultaat boekjaar	7.772.011
	85.687.011

Langlopende schulden

Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.329.921
Overige schulden	46.285
Interne lening	40.784.000
	42.160.206

127.847.217
