

*Samen doen wat nodig is*



# JAARVERSLAG 2025

**welbions**  
Thuis in Borne  
en Hengelo

## Missie

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

# Voorwoord

Voor Welbions is 2025 een jaar van stevige actie en betekenisvolle impact geweest.

We blijven onverminderd inzetten op: het bieden van duurzame, betaalbare en goede woningen voor de (toekomstige) huurders van de gemeenten Borne en Hengelo.

## Onze huurders

Wij zien dat onze huurders een toenemende zorgvraag hebben. Dit is een ontwikkeling die ons zorgen baart en die vraagt om een intensievere samenwerking met onze zorg- en welzijnspartners. In ons nieuwe Koersplan 2026-2030 hebben wij daarom vastgelegd dat wij een duidelijke signaalfunctie behouden: wij signaleren de behoefte van onze huurders, maar leggen de verdere ondersteuning waar nodig in grotere mate dan voorheen bij onze partners neer. Op deze manier kunnen wij bijdragen aan een goede woon- en leefsituatie, terwijl de gespecialiseerde zorg- en welzijnsinstellingen hun expertise optimaal kunnen inzetten.

## Onze (gezamenlijke) opgave

In het licht van de groeiende druk op de woningmarkt, de urgentie van verduurzaming en de noodzaak van leefbare buurten, hebben we dit jaar belangrijke voetafdrukken gezet. Zo ging er veel aandacht uit naar het realiseren van extra woningen in het licht van de Woondeal en de prestatieafspraken met de gemeenten Borne en Hengelo. Een immense opgave die we niet alleen kunnen oppakken en daarom ook tot meer verbinding heeft gezorgd tussen de corporaties, gemeenten, provincie en het Rijk. In 2025 hebben we bijvoorbeeld in nauwe samenwerking met de gemeente Hengelo het wooncomplex 't Swafert met ruim 400 woningen aangekocht. En die samenwerking is en blijft de komende jaren nodig omdat we zien dat het aantal woningzoekenden blijft stijgen. De uitgevoerde maatschappelijke visitatie in 2025 bevestigt dat de samenwerking sterk is en dat geeft een solide basis voor de toekomst.

Als een van de initiatiefnemers van de Bouwstroom Oost hebben we concrete stappen kunnen zetten tot een collectieve inkoop van 1.500 gestapelde woningen en 1.000 eengezinswoningen. Enerzijds om tot een versnelling van het hele bouwproces te kunnen komen door standaardisatie, maar ook tot een kostenverlaging.

## Verduurzaming

Ook als het gaat om de verduurzaming van onze bijna 15.000 woningen, hebben we in het afgelopen jaar forse stappen kunnen zetten. We hebben levensduurverlenging uitgevoerd bij 386 woningen waarbij er niet alleen een kwaliteitsverbetering is gerealiseerd, maar wat ook tot een mooie en belangrijke verduurzaming heeft geleid. De verduurzaamde woningen zijn daarmee gemiddeld op label A uitgekomen.

## Afscheid

2025 is ook het jaar dat we afscheid hebben genomen van Eric Markvoort als directeur-bestuurder. We danken hem voor zijn inzet in de afgelopen jaren waarin hij vasthoudend het belang van huurders bij bestuursbesluiten agendeerde.

## Complimenten en dank

Daarnaast ook dank aan onze huurdersorganisatie Ookbions, de beide gemeenten en de netwerkorganisaties. En in het bijzonder dank aan de bevlogen en betrokken collega's van Welbions. Met een open houding, gericht op samenwerking hebben we onze plannen en zelfs meer kunnen realiseren! Niet iedereen is misschien even zichtbaar, maar wel even belangrijk om elke dag te werken voor de dienstverlening naar onze (toekomstige) huurders.

We kijken terug op een waardevol jaar en blijven in 2026 ook 'Samen doen wat nodig is'.

Mede namens alle collega's van Welbions,

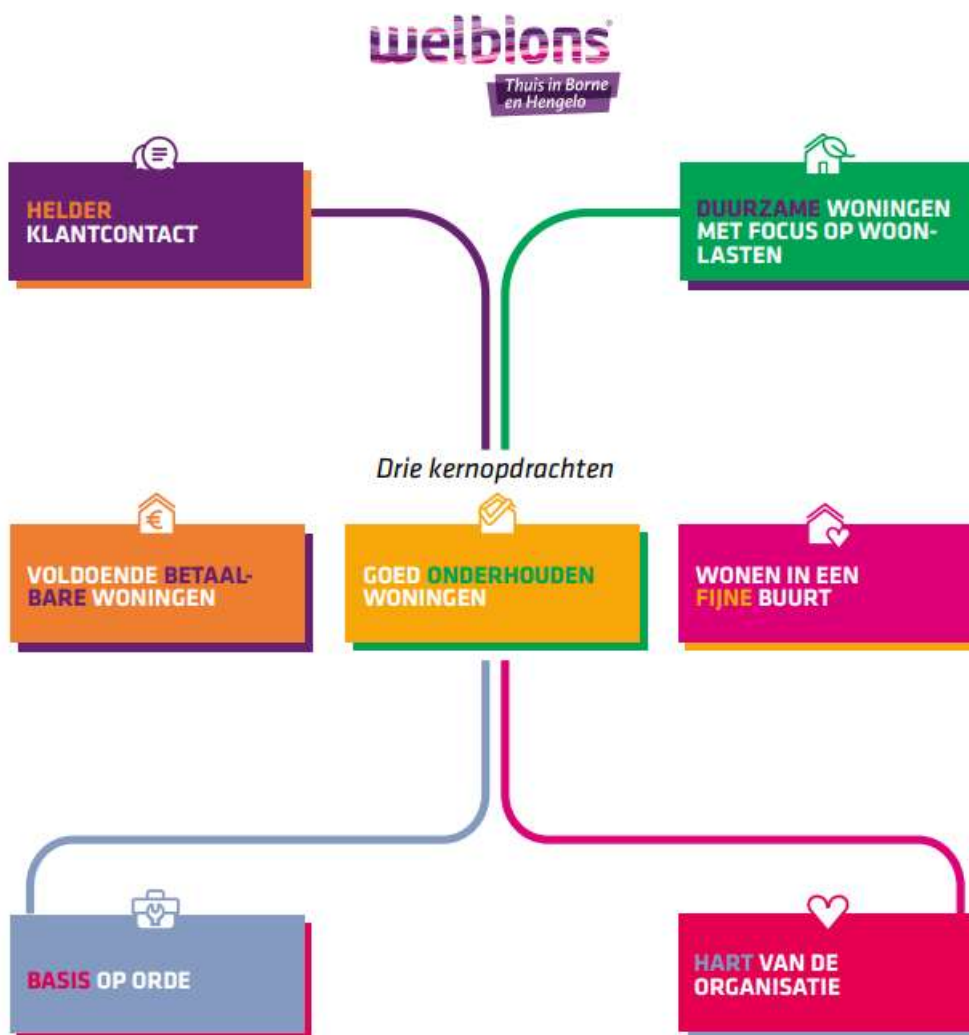
Harro Eppinga  
Directeur/bestuurder  
Hengelo, 7 mei 2026

## Leeswijzer

In dit jaarverslag leest u hoe wij in 2025 onze maatschappelijke opgaven waarmaakten. Dit doen we aan de hand van ons Koersplan 2023-2027 'Samen doen wat nodig is. Met en voor onze huurders én de blik op de wijk'. Allereerst volgen we de paarse en groene draad dwars door ons koersplan. Vervolgens leest u hoe we werkten aan onze drie kernopdrachten: Voldoende betaalbare woningen, Goed onderhoud woningen en Wonen in een fijne buurt, waarbij 'Samen kom je verder' een randvoorwaarde is. Daarna staan we stil bij de blauwe en de rode draad.

## Samen doen wat nodig is

Met en voor onze huurders én de blik op de wijk



### Impact en verbinding in een uitdagend jaar

Voor Welbions is 2025 een jaar van stevige actie en betekenisvolle impact geweest.

Onze missie blijft onverminderd: het bieden van duurzame, betaalbare en goede woningen voor de (toekomstige) huurders van de gemeenten Borne en Hengelo.

We zien dat onze huurders een steeds grotere zorgvraag krijgen. Een ontwikkeling waar we ons zorgen over maken en die ook vraagt om de banden met onze zorg- en welzijnspartners te versterken.

Ook dit jaar ging er veel aandacht uit naar het realiseren van extra woningen in het licht van de Woondeal en prestatieafspraken met de beide gemeenten. Een immense opgave die we niet alleen kunnen oppakken en daarom ook tot meer verbinding heeft gezorgd tussen de corporaties, gemeenten, provincie en het Rijk. In 2025 hebben we bijvoorbeeld in nauwe samenwerking met de gemeente Hengelo het wooncomplex 't Swaferf met ruim 400 woningen aangekocht.

Als een van de initiatiefnemers van de Bouwstroom Oost hebben we concrete stappen kunnen zetten tot een collectieve inkoop van 1.500 gestapelde woningen en 1.000 een gezinswoningen.

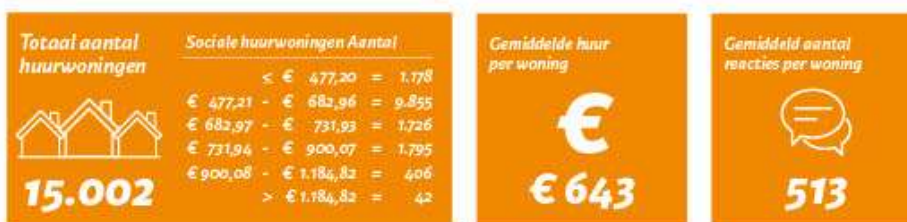
Ook als het gaat om de verduurzaming van onze bijna 15.000 woningen, hebben we in het afgelopen jaar forse stappen kunnen zetten. Dank aan onze huurdersorganisatie Ookbions, de beide gemeenten en de netwerkorganisaties. En in het bijzonder dank aan de bevolegende en betrokken collega's van Welbions. Met een open houding, gericht op samenwerking hebben we onze plannen en zelfs meer kunnen realiseren!

We kijken terug op een waardevol jaar en blijven in 2026 ook 'Samen doen wat nodig is'.

### Helder klantcontact



### Voldoende betaalbare woningen





## Duurzame woningen met focus op woonlasten



## Wonen in een fijne buurt



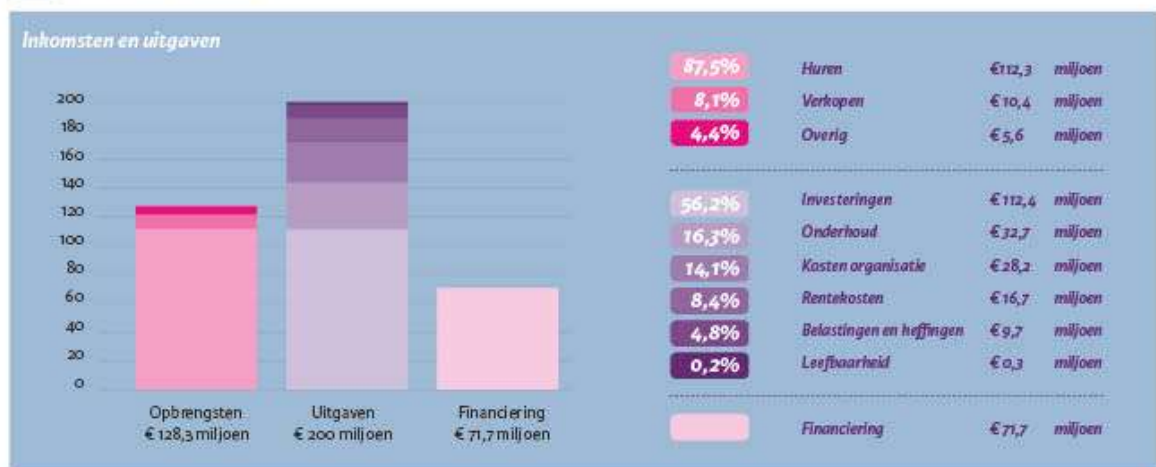
## Goed onderhouden woningen



## Hart van de organisatie



## Basis op orde



# Inhoud

<b>A- Bestuursverslag</b>	<b>8</b>
1. Helder klantcontact	9
2. Duurzame woningen met focus op woonlasten	11
2.1 Energietransitie	11
2.2 Circulariteit	13
2.3 Klimaatadaptatie & Biodiversiteit	14
2.4 Organisatie duurzaamheid WoON Twente	14
2.5 Duurzaamheidsprojecten 2025	14
2.6 Energielabels en CO <sub>2</sub> -uitstootverlaging	16
3. Voldoende betaalbare woningen	18
3.1 Huurbeleid	18
3.2 Woonruimteverdeling	19
4. Goed onderhouden woningen	23
4.1 Ontwikkeling van ons vastgoed	23
4.2 Verkoop	24
4.3 Dagelijks onderhoud	24
4.4 Nieuwbouw	25
4.5 Onderhoudsprojecten	29
4.6 Planmatig onderhoud	33
4.7 Groot onderhoud	33
4.8 Asbest	33
5. Wonen in een fijne buurt	35
5.1 Wat is er gebeurd in onze buurten en wijken	35
5.2 Leefbaarheidsprojecten	36
6. Samen kom je verder	39
7. Hart van de organisatie	44
7.1 Organisatie	44
7.2 Hart van de organisatie	45
7.3 Jaarverslag Ondernemingsraad (OR)	49
8. De basis op orde	53
8.1 Planning & control	53
8.2 Opgave en realisatie	53
8.3 Risicomanagement en integriteit	55
8.4 Efficiënte bedrijfsvoering	59
8.5 Financieel beleid	62
8.6 Financieel resultaat 2025	62
8.7 Financieel perspectief 2026-2030	65
8.8 Treasury	66
8.9 Wet- en regelgeving en extern toezicht	67
8.10 Vennootschapsbelasting	69
8.11 Verbindingen	70
<b>B- Verslag van de Raad van Commissarissen</b>	<b>71</b>
10.1 Over besturen en toezichthouden	72
10.3 Beloningskader en beloning bestuur	77
10.4 Samenstelling RvC	77
10.5 Functioneren RvC	79
10.6 Tot slot	80
<b>C- Jaarrekening en Overige gegevens</b>	<b>81</b>

# A- Bestuursverslag

# 1. Helder klantcontact

## De paarse draad in ons werk

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

**“Iedere vraag verdient een antwoord”**

### In contact met onze huurders

Huurders die contact met ons zoeken willen we zo snel en zo goed als mogelijk helpen. We meten continu hoe onze huurders het contact met ons en onze dienstverlening ervaren. Zo kunnen we onze werkwijzen verbeteren. Om het contact zo soepel mogelijk te laten verlopen, werken we ook aan het verbeteren van onze verschillende klantkanalen. Digitalisering en online dienstverlening zijn daarbij geen doel op zich, maar een middel om de huurdersbeleving te verbeteren.

### Huurderstevredenheid

KWH meet voor ons de klanttevredenheid. De totaalscore van alle KWH-metingen over onze dienstverlening in 2025 gaf een gemiddeld resultaat van een 7,7. Dit zijn mooie resultaten waarbij op onderdelen altijd ruimte is voor verbetering.

Jaar	Algemene dienstverlening	Nieuwe huurders	Huur opzeggen	Reparaties	Onderhoud	Groot onderhoud
2024	7,1	7,6	7,7	8,1	7,3	7,8
2025	7,1	7,7	7,9	8,5	7,4	7,5

### Verbeteren dienstverlening

Om onze dienstverlening te verbeteren voerden we verschillende verbeteringen door. Enkele voorbeelden hiervan zijn:

- De achterkant van onze website (het Content Management Systeem) is vernieuwd waardoor [www.welbions.nl](http://www.welbions.nl) er frisser uitziet en de zoekfunctie is verbeterd.
- De brochure 'De woning achterlaten, zo doet u dat' is ontwikkeld en wordt in 2026 gelanceerd. Hiermee heeft de vertrekkende huurder meer duidelijkheid over het achterlaten van de woning.
- Meer fysieke controle van de opleverkwaliteit na verhuizingen.
- Binnen één week na einde huur de eindafrekening versturen.

### Huis van Borne

Het gemeentehuis van Borne wordt verplaatst naar het Huis van Borne. Vanaf 13 april 2026 komen daar naast de gemeente ook andere instanties en organisaties te zitten, zoals Wijkkracht, Vluchtelingenwerk, de Stadsbank en bureau Halt. Ook wij als Welbions zijn benaderd om aan dit maatschappelijke plein mee te doen. In maart 2025 tekenden wij de intentieovereenkomst om als huurder samen met andere sociale partners als 'huisgenoten' een werkruimte in het Huis van Borne te huren. Het doel van deze gezamenlijke ruimte is het creëren van meer kennisdeling, een breder netwerk, kortere lijntjes en een verbeterde samenwerking en verbinding onderling.

## WoningHuren.nl

Het woonvindsysteem WoningHuren.nl is ruim 2,5 jaar actief. 2025 was het tweede volledige jaar dat onze woningzoekenden en de dertien deelnemende corporaties het woonvindsysteem gebruikten.



In 2025 zijn we aan de slag gegaan met de verbeterpunten uit het klanttevredenheidsonderzoek, waaronder: vereenvoudiging regels van reageren en toewijzen en advertenties van meer informatie voorzien. Om de regels te vereenvoudigen zijn in 2025 de huur-inkomenstabellen vereenvoudigd. De deelnemende corporaties hanteerden ieder hun eigen tabel, dit maakte het voor de woningzoekende erg onoverzichtelijk bij het reageren op woningen. Per 1 januari 2026 zijn er nog maar drie huur-inkomenstabellen in gebruik waardoor de herkenbaarheid en het overzicht zijn verbeterd. Daarnaast hebben we de advertenties van meer informatie voorzien, waar mogelijk plaatsen we meerdere foto's van de woning en uitgebreide informatie over de woning en de buurt. In 2026 zal dit verder worden opgepakt, zodat de advertenties van de verschillende corporaties meer eenduidig zijn.

## Klachtenafhandeling

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

### Klachtencommissie Woningcorporaties Twente e.o.

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



De commissie heeft in 2025 voor alle aangesloten corporaties 91 klachten binnengekregen. Hiervan zijn er 18 afgehandeld en 73 afgewezen. Er lopen geen klachten door naar 2026.

Welbions heeft in 2025 17 klachten binnengekregen. Er zijn 4 klachten naar tevredenheid afgehandeld, waarvan 2 na het houden van een zitting. Er zijn 13 klachten afgewezen. Voor de 2 klachten waarvoor een zitting is gehouden, is een advies uitgebracht. Beide zijn ongegrond verklaard.

## Huurcommissie

De Huurcommissie biedt hulp aan huurders en verhuurders als zij het niet eens zijn over bijvoorbeeld de huurprijs, onderhoud of servicekosten.



Zaken die speelden bij de Huurcommissie:

- In 2025 stond nog 1 zaak open van 2024 die ging over huurverlaging op grond van onderhoudsgebreken. De Huurcommissie is van oordeel dat de woonruimte geen gebrek heeft dat ernstig genoeg is om de huurprijs te verlagen.
- Er zijn 2 klachten ingediend op grond van onderhoudsgebreken. In beide situaties heeft de Huurcommissie aangegeven dat de woonruimte geen gebrek heeft dat ernstig genoeg is om de huurprijs te verlagen.
- Verder is er 1 klacht ingediend over een gedraging van de verhuurder. De Huurcommissie achtte de huurder niet-ontvankelijk in zijn verzoek.
- Eind 2025 zijn nog 2 klachten ingediend die behandeld worden in 2026 die betrekking hebben op: toetsing aanvang huur en huurverlaging op grond van onderhoudsgebreken.

## 2. Duurzame woningen met focus op woonlasten

### De groene draad in ons werk

*Welbions wil haar steentje bijdragen aan een duurzamere wereld. Wij staan daarom voor een grote duurzaamheidsopgave. De groene draad in ons werk is dat we volop inzetten op verduurzaming van onze woningen. Hierbij hebben wij oog voor het wooncomfort en ligt de focus op de woonlasten van onze huurders. Hierdoor dragen we bij aan een duurzame stad en duurzaam dorp. In 2050 moeten alle woningen aardgasloos en CO<sub>2</sub>-neutraal zijn. We noemen dit de groene draad in ons werk.*

**“De urgentie van verduurzaming is groter dan ooit”**

De tekst in het kader hierboven heeft betrekking op meerdere zaken. De urgentie heeft onder andere betrekking op de energielasten van huurders, de afhankelijkheid van landen buiten de Europese Unie voor grond- en brandstoffen, de opwarming van de aarde en de kwaliteit van onze leefomgeving.

### Onze speerpunten voor duurzame woningen met focus op woonlasten

#### *Verduurzamen woningen*

Het merendeel van onze woningen heeft een goed energielabel, gemiddeld energielabel B. De woningen met energielabel E, F en G worden uiterlijk 2028 energetisch verbeterd, waardoor de netto warmtevraag wordt verlaagd en de slechte energielabels verbeteren. Bij de keuze voor duurzaamheidsmaatregelen kiezen we zoveel mogelijk voor bewezen maatregelen en technieken die we bij veel van onze woningen kunnen toepassen. Denk aan: isolatie van gevels, vloeren en daken, isolatieglas en zonnepanelen.

#### *Bewustwording en woongedrag*

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

Op het gebied van de energietransitie, verduurzaming van woningen, zijn al veel kaders en afspraken gemaakt. Op het gebied van circulariteit, klimaatadaptatie en biodiversiteit zijn minder concrete kaders en afspraken vastgelegd. In 2025 is er gewerkt aan een nieuw duurzaamheidsbeleid. Dit beleid is eind 2025 vastgesteld. Het beleid op de thema's energietransitie, circulariteit en klimaatadaptatie & biodiversiteit wordt begin 2026 vastgesteld. Vooruitlopend hierop is er al wel budget gereserveerd en zijn kansen gepakt om bij te dragen aan deze thema's.

### 2.1 Energietransitie

De beleidsstukken die we hadden gingen vooral over de verduurzaming, energiebesparing en het aardgasvrij maken van onze woningen. Deze waren niet meer up-to-date en te beperkt. In 2025 hebben

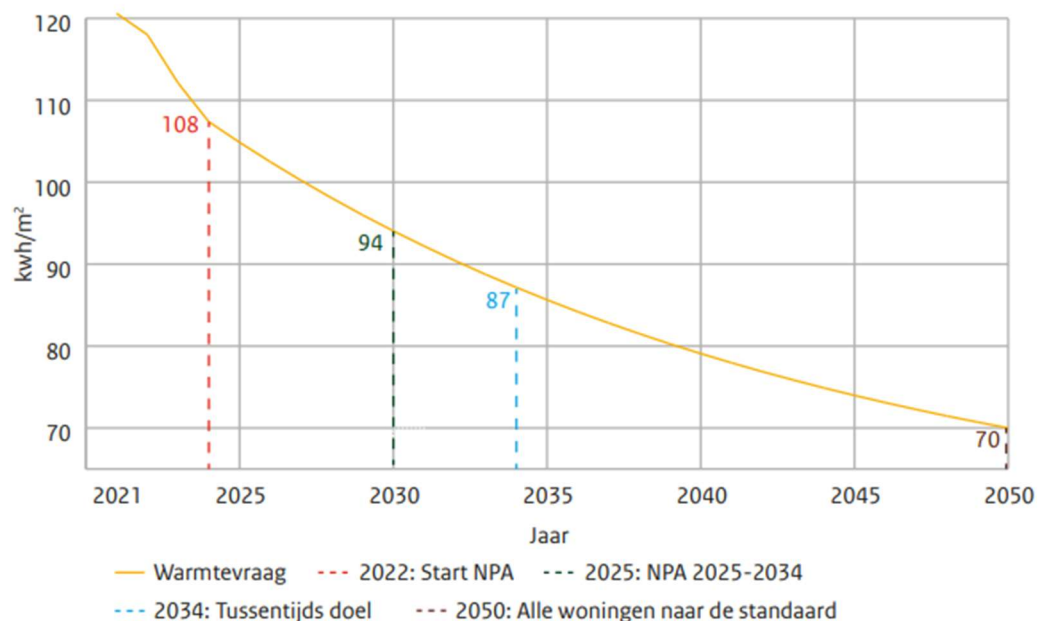
we het beleid voor energietransitie opgesteld met daarin de doelen, veelal vanuit de overheid vastgesteld, en onze aanpak om de doelen te behalen. Dit beleid wordt begin 2026 vastgesteld.

### **Nationale Prestatieafspraken**

In 2022 zijn Nationale Prestatieafspraken (NPA) ondertekend door onze brancheorganisatie Aedes, de Woonbond, VNG en de minister Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO). Dit zijn bindende afspraken tussen woningcorporaties, gemeenten, huurders en de Rijksoverheid. Deze afspraken zijn bedoeld om de beschikbaarheid van betaalbare woningen te waarborgen, de kwaliteit en duurzaamheid van bestaande woningen te verbeteren en de leefbaarheid in wijken en buurten te bevorderen. In december 2024 zijn de NPA uit 2022 herijkt. De eerdere afspraken (onder andere over isolatie, aardgasvrij maken en geen huurverhoging na verduurzaming) zijn deels aangepast op basis van nieuwe inzichten over haalbaar- en uitvoerbaarheid.

Voor de periode 2025-2035 geldt:

- Het doel om vóór eind 2028 alle sociale huurwoningen met energielabel E, F en G te verbeteren blijft ongewijzigd.
- Het aardgasvrij maken van bestaande woningen heeft minder prioriteit gekregen. De deadline is verschoven van 2030 naar 2034.
- Tot en met 2034 ligt de nadruk op extra isolatiemaatregelen. Voor Welbions betekent dit minimaal 2.800 woningen.
- De Standaard blijft voorlopig het richtpunt voor een aardgasvrije woningvoorraad in 2050. De Standaard wordt door het ministerie van VRO opnieuw geëvalueerd. Dit was gepland voor 2025.
- Er wordt nu gestuurd op de gemiddelde warmtevraag per m<sup>2</sup> in de corporatiesector, zie onderstaande grafiek. Per 1 januari 2025 zitten wij op gemiddeld 105,92 kWh/m<sup>2</sup>.



De aangepaste afspraken passen goed bij onze koers. We blijven stevig inzetten op isolatie en verduurzaming met realistische doelen en in een tempo dat technisch en maatschappelijk haalbaar is.

	Aantal T2 2022	Aantal T1 2025	Aantal T2 2025	T3 2025	Doel eind 2028
<p><b>Geen E-F-G-labels meer</b></p>	start NPA <b>1270</b> woningen	<b>682</b> woningen	<b>635</b> woningen <i>incl. Swafert</i>	<b>628</b> woningen <i>incl. Swafert</i>	<b>0</b> woningen
<p><b>Gasloze bestaande woningen</b></p>	start NPA <b>0</b> woningen	<b>172</b> woningen <i>Sloop/nieuwbouw -164</i>	<b>172</b> woningen <i>Sloop/nieuwbouw -164</i>	<b>172</b> woningen <i>Sloop/nieuwbouw -164</i>	<b>2800</b> woningen <i>Sloop/nieuwbouw geen doel</i>
<p><b>Gemiddelde warmtevraag kwh/m2</b></p>	<b>niet bekend</b>	<b>105,92</b> kWh/m2	<b>104,10</b> kWh/m2	<b>103,69</b> kWh/m2	<b>94</b> kWh/m2

Resultaten NPA Welbions 2025

### Uitfaseren woningen met energielabel E, F en G

Eind 2025 zijn er nog 628 woningen met een energielabel E, F of G in onze voorraad. Dat zijn zo'n 100 woningen minder dan vorig jaar. Deze woningen zijn ondergebracht in projecten die voor eind 2028 afgerond moeten zijn. In 2025 maakten we mooie labelstappen door woningen individueel aan te pakken, maar vooral projectmatig te verduurzamen. Ook zijn veel woningen opnieuw van een energielabel voorzien, omdat ze beter geïsoleerd waren dan eerder was vastgelegd. Dit kan bijvoorbeeld doordat er in de tussentijd bij onderhoud nieuwe beglazing of een nieuwe cv-ketel is geplaatst.

### 2.800 aardgasvrije bestaande woningen

We staan voor een grote opgave om 2.800 bestaande woningen aardgasvrij te maken voor 2034. In 2025 is het niet gelukt om bestaande woningen aardgasvrij te maken. We hadden 39 warmtepompen gepland voor 2025, maar kregen geen instemming van Enexis (de netbeheerder). Verder heeft het beoogde warmtenet (weer) vertraging opgelopen. Er is geen zicht op wanneer dit gerealiseerd wordt en kan bijdragen aan deze opgave. Wel kijken we ook naar alternatieve collectieve oplossingen.

### Warmtevraag per m<sup>2</sup>

In de nieuwe NPA is opgenomen dat corporaties meer inzetten op het isoleren van woningen om de warmtevraag per m<sup>2</sup> terug te dringen. In 2024 was de gemiddelde warmtevraag nog 108 kWh/m<sup>2</sup>. De gemiddelde warmtevraag van ons bezit is 103,69 kWh/m<sup>2</sup> eind 2025; net iets onder de prognose van 104 kWh/m<sup>2</sup>. In 2030 moet dit 94 kWh/m<sup>2</sup> zijn.

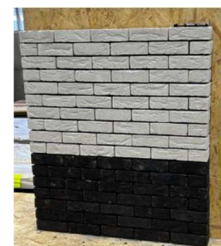
## 2.2 Circulariteit

Als een van de koplopers op dit thema binnen WoON Twente<sup>1</sup> hebben we, samen met De Woonplaats, een missie en visie ontwikkeld. Deze hebben we gepresenteerd aan geïnteresseerde corporaties binnen WoON Twente. Vervolgens zijn we verdergegaan met het ontwikkelen van beleid op het thema circulariteit. De missie en visie worden samengevoegd met het beleid en worden begin 2026 vastgesteld.

<sup>1</sup> WoON staat voor Wonen Oost Nederland en is het samenwerkingsverband van zestien Twentse woningcorporaties.

In 2025 hebben we gesprekken met aannemers gevoerd over de doelen en de manier van monitoren. Daaruit blijkt dat de markt klaar is om bij te dragen aan onze doelen. Bij projecten kijken we al beter naar het nut en de noodzaak van ingrepen en bij sloop bekijken we vooraf of we materialen zelf kunnen hergebruiken.

Ook hebben we de pilot voor het droogstapelen ('Drystack') van bakstenen aan de buitengevel verder invulling gegeven. Dit wordt in het project voor 24 appartementen aan de Deldenerstraat in Hengelo toegepast. Dit wordt in 2026 uitgevoerd. Met deze methode blijven de bakstenen 100% losmaakbaar en daardoor herbruikbaar en circulair.



## 2.3 Klimaatadaptatie & Biodiversiteit

Voor klimaatadaptatie zijn nog geen landelijke kaders. Wel merken we dat het afgelopen jaar de klimaatsverandering, door hoge grondwaterstanden, hevige regenbuien en warme periodes, steeds zichtbaarder wordt en zorgt voor overlast. Ondergelopen kelders en hittestress worden steeds vaker door huurders genoemd.

Samen met collega-corporaties binnen WoON Twente hebben we een omslag gemaakt van een operationele naar een strategische aanpak, door minder te focussen op oplossingen maar door een missie, visie en beleid op te stellen. Hierin hebben we de leiding gepakt. Wat geresulteerd heeft in het afronden van het beleid, inclusief missie en visie. Ook dit beleid wordt begin 2026 vastgesteld.

Naast het beleidsmatige nemen we ook steeds vaker klimaatadaptieve maatregelen. Zo kiezen we soms voor sedumdaken, passen we zonwerende beglazing toe en koppelen we hemelwater af.

## 2.4 Organisatie duurzaamheid WoON Twente

Ook binnen WoON Twente wordt het belang van het verduurzamen van het woningbezit onderkend. Duurzaamheid is een van de vijf focusthema's waarop samenwerking wordt gezocht tussen de corporaties om innovaties aan te jagen en kennis te delen om opschaling, betaalbaarheid en versnelling van de energietransitie mogelijk te maken.

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

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

## 2.5 Duurzaamheidsprojecten 2025

### Warmtenetten

Het verduurzamen van de energiebron voor warmtelevering is een belangrijke doelstelling in de reductie van de CO<sub>2</sub>-uitstoot. Het gebruik maken van warmtenetten voor de warmtevraag speelt hierin een zeer belangrijke rol met een potentieel van meer dan 100.000 woningen in Twente.

Door het vervallen van de Warmtenetten Investeringsubsidie (WIS) voor het warmtenet in de Nijverheid, de onzekerheid over de Wet collectieve warmte (Wcw) en de onzekerheid over het toekomstige warmtebedrijf is de planning en haalbaarheid van een regionaal warmtenet onduidelijk.

Gezien het moeizame proces van het regionale warmtenet zijn we ons aan het verbreden in de zoektocht naar aardgasvrije betaalbare oplossingen voor onze woningen. Naar aanleiding van voorbeelden van andere corporaties en projectbezoeken zijn we in gesprek om te kijken of we een kleiner bronnet kunnen aanleggen met bodemwarmte, om als bron te dienen voor warmtepompen. Hiermee verkleinen we de elektravraag, verbeteren we het rendement van de warmtepompen en zijn er geen buitenunits nodig. In 2026 verwachten we meer duidelijkheid te krijgen of we dit kunnen en willen uitvoeren.

Welbions heeft samen met andere corporaties, die mogelijk later woningen aansluiten op het regionale warmtenet, voorwaarden opgesteld op het gebied van betaalbaarheid voor de huurders, betaalbaarheid voor de corporatie en daarmee draagvlak. Dit wordt begin 2026 voorgelegd.

### **Sloop Aireyflats Sterrenbuurt**

Bij de Aireyflats hebben we vooraf aan de sloop materialen weggehaald die we bij andere complexen hergebruiken. Ook is bekeken of we de demontabele balkons konden herplaatsen, maar daar hadden we op korte termijn geen directe bestemming voor. Daarom hebben we ze aan collega-corporaties binnen WoON Twente aangeboden, maar daar kon helaas na onderzoek geen match worden gemaakt. De sloopaannemer probeert de balkons nog een herbestemming te geven.

### **CircleBIM**

Met onze 'Drystack'-pilot aan de Deldenerstraat dragen we bij aan CircleBIM. CircleBIM is een Europees project dat helpt om bouwen groener, slimmer en zuiniger met grondstoffen te maken. Het richt zich vooral op de bouw in steden en regio's rond de Noordzee. CircleBIM wordt mede betaald door de Europese Unie via het Interreg North Sea Programme (ERDF-fonds). Onze inbreng is dus Drystack, een gevel met DryStack-stenen die je later makkelijk kunt demonteren en hergebruiken. Daarnaast wordt er BIM-software (Bouw Informatie Modelling) gebruikt om afspraken vast te leggen over materialen, ontwerp en beheer.

### **Plaatsen zonnepanelen**

#### *Individuele aanvragen*

In 2025 plaatsten we op basis van individuele aanvragen bij 128 woningen 796 zonnepanelen. Dit is een afname ten opzichte van 2024 (660 woningen en 4.542 zonnepanelen). Door de gewijzigde regelgeving en energiecontracten hebben wij ook minder aanvragen ontvangen.

#### *Projectmatig*

In 2025 zijn in totaal 8 projecten (2024: 8) afgerond waar zonnepanelen (PV-installaties) zijn aangebracht. Er zijn bij 185 woningen (2024: 307) zonnepaneleninstallaties gemonteerd. Dat zijn samen 1.055 zonnepanelen (2024: 1.542) met een totaal vermogen van 462.450 Wattpiek en een totaal verwachte opbrengst van 363.166 kWh per jaar.

Van de 8 projecten waren er 6 nieuwbouwprojecten waardoor we grote hoeveelheden zonnepanelen konden leggen. Bij nieuwbouw worden ze standaard geplaatst afhankelijk van de BENG-berekening (Bijna Energie Neutraal Gebouw) en ruimte op het dak. Bij de 2 levensduurverlengingsprojecten zagen we het deelnamepercentage tot onder de 60% afnemen. Voorgaande jaren was dit nog 80%. Huurders vinden zonnepanelen een onzekere investering, ook al is de aangeboden prijs op z'n laagst op dit moment. Het stoppen van de salderingsregeling en de terugleverkosten zijn de voornaamste redenen waarom huurders geen zonnepanelen willen.

### **Regentonnen projectmatig**

Projectmatig hebben we 120 regentonnen geplaatst, met name bij nieuwbouw aan de Kwartelstraat, Alexanderstraat en bij de Nieuwe Nijverheid (zie afbeelding). In 2024 waren dit er 12.



### Sedum/groene daken

Op de bergingen bij de projecten nieuwbouw Hazemeijer (zie afbeelding) en de Nieuwe Nijverheid zijn Sedum/groene daken gelegd.



### De FIXbrigade

Gesubsidieerd met SPUK-gelden (specifieke uitkering), zet de FIXbrigade zich in om bewoners met een kleine portemonnee te helpen bij de verduurzaming door enerzijds advies te geven en anderzijds met kleine ingrepen te helpen besparen en het comfort te verbeteren. Denk hierbij aan tochtstrips, radiatorfolie en ledlampen. Ze helpen ook veel huurders van Welbions. Wij zijn blij met hun werkwijze, waarbij ook veel contact is met onze energiecoaches. De SPUK-subsidie is eind 2025 afgerond maar de werkzaamheden van de FIXbrigades blijven voorlopig doorgaan.

### Biodiversiteit

Momenteel werken de gemeenten Hengelo en Borne allebei aan de ontwikkeling van een soortenmanagementplan (SMP), wat wij met aandacht volgen. Het SMP is een gebiedsgerichte omgevingsvergunning voor onder meer de na-isolatie van woningen. Hierdoor kan in een keer voor de gehele gemeente een ecologisch onderzoek worden gedaan en kunnen er maatregelen worden genomen om de aanwezige diersoorten te beschermen.

In werkafspraken met de gemeenten Hengelo en Borne hebben wij al aangegeven ons vastgoed, wanneer mogelijk, beschikbaar te stellen voor voorzieningen die geplaatst moeten worden voor Fase 0 en Fase 1 (het pré-SMP). In Hengelo zijn deze in uitvoering en zijn op zo'n 30 locaties de eerste voorzieningen al geplaatst. Op de afbeeldingen zijn nestvoorzieningen in bestaande en nieuwbouwwoningen aan de Alexander-, Kwartel- en Mariastraat/Geerdinksweg te zien.



## 2.6 Energielabels en CO<sub>2</sub>-uitstootverlaging

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

De energiewaarde wordt tegenwoordig uitgedrukt in EP<sub>2</sub>-waarden. Welbions hanteert de waarde van een gemiddeld labelniveau B. Dit komt in de rekensystematiek uit op een EP<sub>2</sub>-waarde beneden de 190,00 kWh/m<sup>2</sup>. De gemiddelde EP<sub>2</sub>-waarde van Welbions is ruim onder het landelijke gemiddelde van de Aedes benchmark (171,7 kWh/m<sup>2</sup>) en bedroeg in juli 2025 161,0 kWh/m<sup>2</sup> en eind 2024 161,27 kWh/m<sup>2</sup>. Dit is een B-label. Van meerdere woningen is de tien jaar geldigheidsduur van het label verlopen. Om een goed toekomstbeeld te houden van de huurpotentie van ons bezit zijn ook dit jaar controles uitgevoerd en gegevens geactualiseerd voor het updaten van de EP<sub>2</sub>-waarden. Hier blijven we ook komende jaren extra aandacht aan besteden.

Tabel: Energielabels Welbions 2008 - 2025

Label	2008	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
A++++									24	32	113	140	179
A+++									118	208	193	297	403
A++	0	6	15	15	29	67	161	214	173	221	284	319	325
A+	0	41	72	92	109	128	150	225	896	1.055	1.250	1.493	1.609
A	541	1.764	2.751	3.340	3.876	4.529	4.861	4.926	4.237	4.261	4.748	4.959	5.528
B	1.918	3.505	3.122	3.192	2.790	2.423	2.482	2.626	2.518	2.775	2.536	2.814	2.707
C	4.321	4.063	4.502	4.374	4.309	3.931	3.699	3.483	3.626	3.444	3.379	3.171	2.979
D	2.914	2.333	2.123	1.943	1.870	1.746	1.606	1.532	1.127	910	904	599	647
E	3.208	1.757	1.227	1.120	951	890	853	781	679	548	573	364	342
F	2.080	843	543	347	254	330	318	295	396	377	301	233	179
G	770	250	129	136	101	153	153	128	521	453	183	126	107
TOTAAL	15.752	14.562	14.484	14.559	14.289	14.197	14.283	14.210	14.315	14.284	14.464	14.515	15.005

Nader voorschrift

NTA 8800

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

### CO<sub>2</sub>-besparing

Corporaties in Nederland hebben met elkaar afgesproken om in 2050 een CO<sub>2</sub>-neutraal woningbezit te hebben. De CO<sub>2</sub>-uitstoot van ons woningbezit bedroeg in 2022: 32,91; 2023: 31,03, 2024: 29,57 en 2025: 28,79 (kg/m<sup>2</sup>/jaar).

Wij hebben in 2025 1,98% (2024: 3,72%) bespaard aan CO<sub>2</sub>-uitstoot door minder gebruik van gas door met name plaatsing van zonnepanelen, isolerende maatregelen en geen gasaansluiting bij nieuwbouw.

## 3. Voldoende betaalbare woningen

### Kernopdracht 1

*Op dit moment zit de woningmarkt op slot. Er is een tekort aan sociale huurwoningen en er is te weinig doorstroming. Verschillende partijen zijn aan zet om dit probleem op te lossen. Ook wij kunnen hierin van betekenis zijn. Hierbij hebben we oog voor zowel mensen met lagere inkomens als mensen met een middeninkomen. Wonen is immers een eerste levensbehoefte; een woning moet voor iedereen toegankelijk zijn. Zie hoofdstuk 4 voor de nieuwbouwaantallen.*

**“Wonen is een eerste levensbehoefte”**

### 3.1 Huurbeleid

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

Huurklasse	Grens 2025	2025	%	2024	%	Streef %
Kwaliteitskortingsgrens	€ 477,20	1.178	7,9%	1.169	8,1%	5%-10%
Lage aftoppingsgrens	€ 682,96	9.855	65,7%	9.586	66,0%	55%-75%
Hoge aftoppingsgrens	€ 731,93	1.726	11,5%	1.413	9,7%	10%-15%
Maximale lagehuurgrens	€ 900,07	1.795	12,0%	1.958	13,5%	5%-10%
Middensegment	€ 1.184,82	406	2,7%	351	2,4%	3%-5%
Hoogsegment	> € 1.184,82	42	0,3%	38	0,3%	< 1%
		<b>15.002</b>	<b>100%</b>	<b>14.515</b>	<b>100%</b>	

### Huurverhoging 2025

Voor de huurverhoging per 1 juli 2025 is een percentage van 4,5% toegepast voor het volledige sociale woningbezit, middenhuurwoningen, woonwagens, woonwagenstandplaatsen, Bedrijfs Onroerend Goed (BOG), garageboxen en parkeerplaatsen. Vrijesectorwoningen kregen een huurverhoging van 4,1%.

In 2025 is geen gebruik gemaakt van de inkomensafhankelijke huurverhoging. Wel is gebruik gemaakt van de mogelijkheid om de huren onder de € 350 te verhogen met € 25. Woningen die onder een sociaal plan vallen ontvingen geen huurverhoging.

### Advies Ookbions

Huurdersbelangenvereniging Ookbions sprak in haar advies de waardering uit dat er één generiek huurverhogingspercentage wordt toegepast voor alle sociale huurders. Wel heeft Ookbions geadviseerd om een lager percentage toe te passen dan de voorgestelde 4,5%. Wij hebben hier gemotiveerd van afgeweken.

### Bezwaar huurverhoging

In 2025 hebben 12 huurders een bezwaar ingediend tegen de jaarlijkse huurverhoging:

- 8 van deze huurders zijn in het ongelijk gesteld.
- 4 bezwaren zijn doorgestuurd naar de Huurcommissie en daarna afgewezen.

Het aantal bezwaren was relatief laag ten opzichte van 2024 (20 bezwaren).

### Huurachterstanden en ontruiming

De huurachterstanden zijn in 2025 gestegen ten opzichte van 2024. Deze stijging valt ook samen met de overname van wooncomplex 't Swafert met een huurachterstand van ongeveer € 40.000. De gemiddelde huurachterstand over heel 2025 was € 692.000 (2024: € 648.000).

Het uit huis zetten van mensen willen we zoveel mogelijk voorkomen. Toch moeten we, ondanks ons ruimhartige incassobeleid, helaas in een aantal situaties toch de woning ontruimen.

### Huurderving

De totale huurderving door leegstand is in 2025 gestegen ten opzichte van 2024. Deze toename is vooral veroorzaakt door een langere doorlooptijd van het mutatieproces, hierdoor is de frictieleegstand van de woningen gestegen van 0,56% naar 0,72%.

## 3.2 Woonruimteverdeling

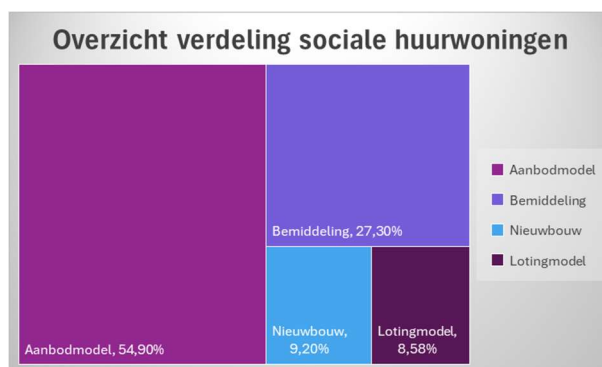
Vanaf de start van WoningHuren.nl mogen woningzoekenden onbeperkt reageren op woningen. Gemiddeld reageerden er 513 woningzoekenden op een woning in Hengelo. In Borne ligt het aantal lager, daar reageerden gemiddeld 272 woningzoekenden op een woning. Het hoogste aantal reacties was op lotingwoningen (gemiddeld 859 reacties per woning).

### Actief woningzoekenden

In totaal stonden er in 2025 110.213 woningzoekenden ingeschreven. Hiervan waren er 37.775 actief op zoek naar een woning via WoningHuren.nl. Uit Hengelo waren 16.658 woningzoekenden actief op zoek naar een woning. Uit Borne waren dit er 5.504.

### Verdeling woningen

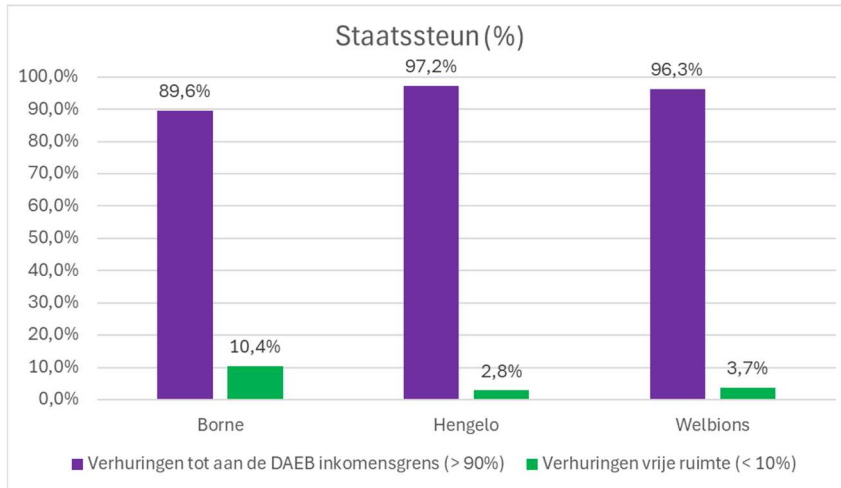
In 2025 heeft Welbions 54,9% van de vrijgekomen woningen via het aanbodmodel verhuurd. Daarnaast is 27,3% van de woningen via bemiddeling (directe toewijzing) verhuurd. Het aandeel verhuurde nieuwbouwwoningen betrof 9,2%. Tot slot is via loting 8,6% van de woningen verhuurd.



### Staatssteunregeling (90%-10%)

Welbions voldoet ruimschoots aan de staatssteun normen van 90% verhuringen tot aan de DAEB-inkomensgrenzen. De overige 10% is vrije ruimte.

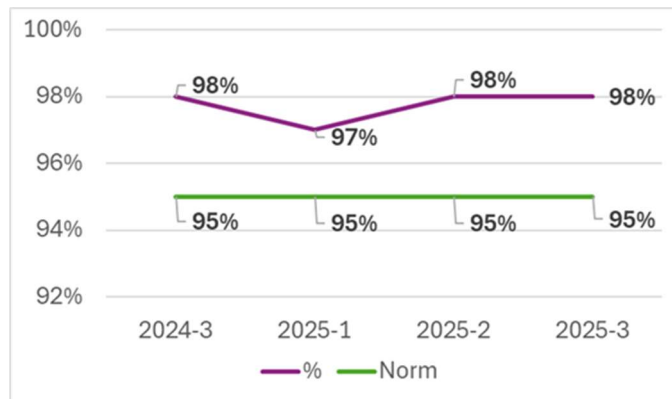
Tabel 1. Staatssteunregeling norm



*Passend toewijzen (95%-5%)*

Welbions voldoet aan de gestelde normen met een passend toewijzingspercentage van 98%. Er zijn 862 nieuwe verhuringen die passend zijn toegewezen en 18 die niet passend zijn toegewezen. Het totaal aantal nieuwe verhuringen aan potentieel huurtoeslaggerechtigden in 2025 is 880 (tabel 3). Een aanzienlijk deel van de niet-passend toewijzingen is ten behoeve van verblijfsgerechtigden. Ze hebben meestal behoefte aan grotere/duurdere woningen in verband met de te verwachten gezinshereniging ondanks dat hun inkomens hiervoor niet toereikend zijn.

Tabel 2. Passend toewijzen norm



Tabel 3. Resultaat passend toewijzen (eigen toewijzingen)

Norm		2025		2024	
		Aantal	Realisatie	Aantal	Realisatie
95%	Passend toegewezen	862	98,0%	850	98,1%
5%	Niet-passend toegewezen	18	2,0%	16	1,9%
100%	Totaal potentieel huurtoeslaggerechtigden (Zie tabel 4 voor aftoppingsgrenzen volgens de Wet huurtoeslag)	880	100%	866	100%

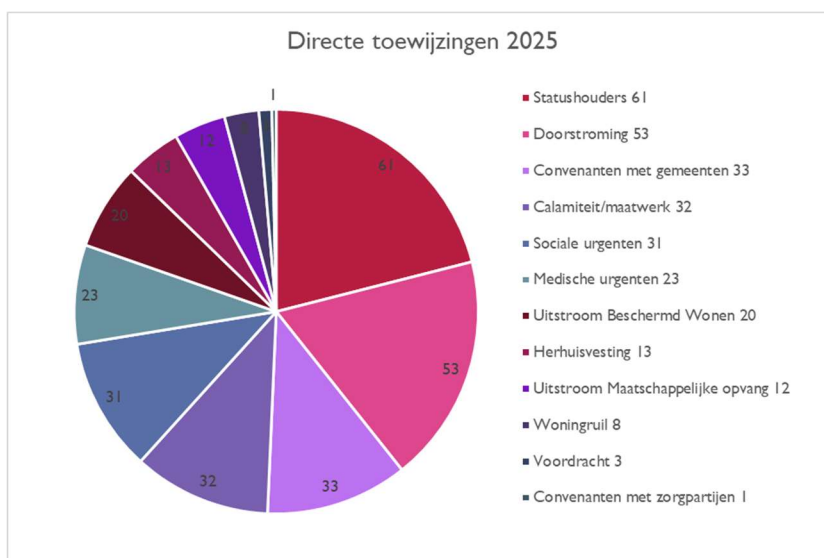
Tabel 4: Huur-inkomen aftoppingsgrenzen 2025

Huurgrens		Inkomensgrens	
Maximale huurprijsgrens (Liberalisatiegrens)	€ 900,07		
Aftoppingsgrens hoog	€ 731,93	Meerpersoonshuishouden (2-3+) <= € 38.500 (niet AOW) <= € 37.350 (AOW)	1-persoonshuishouden <= € 28.375 (niet AOW) <= € 27.775 (AOW)
Aftoppingsgrens laag	€ 682,96		
Kwaliteitskortingsgrens	€ 477,20		

### Huisvesting aandachtsgroepen

Veel mensen zijn op zoek naar een woning waarin ze prettig kunnen leven. Sommige mensen hebben nog minder kans op het vinden van een passend thuis. Het landelijk programma 'Een thuis voor iedereen' richt zich op het versneld huisvesten van kwetsbare groepen (aandachtsgroepen) die zelfstandig moeilijk een woning vinden.

Welbions zet zich hier ook voor in en heeft 290 woningen in 2025 direct toegewezen aan woningzoekenden uit een van de aandachtsgroepen (2024: 240). Hieronder vallen onder andere woningzoekenden die vanwege een toegekende urgentie verhuizen, woningzoekenden die uitstromen uit een instelling, woningzoekenden met een Wmo-indicatie, statushouders, huurders die vanwege onderhoud of overlast zijn verhuisd en huurders die zijn doorgestroomd naar een kleinere woning.



### Urgent woningzoekenden

In 2025 hebben 93 woningzoekenden urgentie aangevraagd (2024: 97). Hiervan heeft de Urgentiecommissie in 25 situaties urgentie toegekend (2024: 19). Er zijn 22 aanvragen afgewezen (2024: 21). Uiteindelijk zijn 36 aanvragen niet doorgezet, omdat een aantal woningzoekenden zelf een woning had gevonden (5 keer), of omdat een woningzoekende geen aanvullende gegevens heeft aangeleverd. Er zijn nog 10 aanvragen in behandeling.

### Statushouders

In Hengelo hebben we 48 woningen direct toegewezen aan statushouders (2024: 82). Hiermee hebben wij 91 statushouders gehuisvest. In Borne waren dit 13 woningen (2024: 21). Hiermee hebben wij 35 statushouders gehuisvest. In Hengelo en Borne is voldaan aan de taakstelling.

### Woonwagewoners

Gemeenten zijn primair verantwoordelijk voor het bieden van passende huisvesting in de vorm van woonwagendplaatsen. We hebben afspraken met de gemeenten Borne en Hengelo gemaakt over de rolverdeling. In Hengelo zijn twee bestaande woonwagendlocaties aan de Cesar Franckstraat en de

Twekkelerweg met negen sociale woonwagens en één koop. In Borne heeft Welbions geen woonwagens in eigendom.

Op dit moment zijn de gemeenten Hengelo en Borne bezig met nieuwe locaties aan te wijzen voor realisatie van standplaatsen/woonwagens. Hiervoor zijn we in afwachting van procedures.

#### *Zorg- en opvangorganisaties*

In 2025 hebben 16 verhuringen plaatsgevonden aan (zorg)partijen ten behoeve van cliënten. Dit ligt in lijn met 2023 (15 verhuringen). 2024 kende met 41 verhuringen een stijging door de oplevering van 24 zelfstandige appartementen voor Tactus Verslavingszorg ('De Sluis').

#### *Herhuisvesting en leegstandsbeheer*

In 2025 hebben we 43 huishoudens via een sociaal plan verhuisd naar een andere woning, waarvan 13 via directe bemiddeling en 30 hebben met behulp van hun herhuisvestingsurgentie zelf een andere woning gevonden. Zij deden dit door te reageren op reguliere woningen die zijn geadverteerd.

In 2025 had Ad Hoc 69 woningen (2024: 46) en 11 bedrijfspanden (2024: 13) van Welbions in beheer. Van de 69 woningen zijn er 39 per 1 juli 2025 teruggegeven als gevolg van sloop (Aireyflats Sterrenbuurt).

#### *Ouderen (doorstroming)*

In 2025 heeft de Wooncoach 51 woningen direct toegewezen aan huurders (2024: 48). Dit zijn hoofdzakelijk gelijkvloerse woningen en seniorenwoningen. De hierdoor vrijgekomen huurwoningen zijn met voorrang voor huurders van Welbions geadverteerd om zo de doorstroming voor onze huurders te bevorderen.

#### **Virtuele wooncoach (VR-bril)**

Samen met Saxion, PROO en Lang zult u wonen hebben we een virtuele wooncoach ontwikkeld. Dit hulpmiddel helpt woningcorporaties om huurders inzicht te geven in hun woningbezit en ondersteunt bij keuzes over woningaanpassing of verhuizing.

Met een 360-gradencamera filmden we twee woningen, inclusief verschillende ruimtes en voorzieningen in de wijk. Op basis van deze beelden maakte het XR Lab van Saxion een VR-demo. Deze is getest met huurders van 65 jaar en ouder bij Welbions. De reacties waren positief. De deelnemers gaven aan dat zij graag hun eigen meubels in de virtuele woning zouden willen plaatsen en dat het vooral waardevol is voor nieuwbouwwoningen, die vaak pas laat te bezichtigen zijn.



Het ontwerp is ook op andere locaties en bij diverse doelgroepen getoond, met veel belangstelling. Het product is nu klaar om verder te worden ontwikkeld door marktpartijen.

#### **Bijeenkomst doorstroming**

Op 18 november 2025 kwamen wooncoaches en beleidsmakers van verschillende corporaties in Twente bij elkaar voor een inspirerende bijeenkomst over doorstroming. Het was een ochtend vol kennisdeling, ontmoeting en nieuwe ideeën.



Na de presentaties gingen de deelnemers in groepen aan de slag met een praktische opdracht. Er werd volop meegedacht, gedeeld en gediscussieerd over kansen en oplossingen. In 2026 krijgt deze waardevolle ontmoeting zeker een vervolg!

## 4. Goed onderhouden woningen

### Kernopdracht 2

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

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

### 4.1 Ontwikkeling van ons vastgoed

De richting voor de gewenste ontwikkeling van ons vastgoed ligt vast in het portefeuillebeleid dat eind 2023 is herzien. De koers is erop gericht om de woningvoorraad (weer) te laten stijgen vanwege de grote druk op de woningmarkt. De koers is daarbij afgestemd op de NPA.

De in 2021 ingezette halvering van de verkopen is ook in 2025 voortgezet. Ook dit helpt de druk op de woningmarkt (iets) te verminderen. Het streven is om alle woningen die geschikt zijn om opnieuw te verhuren ook opnieuw te verhuren in plaats van te verkopen. Verder wordt de druk op de huurwoningmarkt verminderd door het toevoegen van nieuwbouw, waaronder flexwoningen.

Voorbeelden hiervan zijn:

- 39 appartementen aan het Burgemeester Jansenplein
- 22 eengezinswoningen en gelijkvloerse woningen aan de Kwartelstraat
- 7 gelijkvloerse woningen in de Kasbah
- 8 gelijkvloerse woningen aan de Alexanderstraat
- 20 flexwoningen aan de Heraklesstraat
- 13 flexwoningen aan de Stadionlaan

De nieuwbouwproductie stijgt de komende jaren naar gemiddeld 225 woningen per jaar. We werken met een realistische- en een ambitiebegroting waarbij we ernaar streven om dit aantal nog meer te verhogen. Het aantal ingrijpende verbeteringen (inclusief verduurzaming) blijft gemiddeld 350 woningen per jaar.

#### De samenstelling van het bezit is:

	2025	2024
DAEB woonruimte	14.022	13.547
DAEB intramuraal vastgoed	329	329
Niet-DAEB woonruimte	451	439
<b>Totaal woningen in eigendom</b>	<b>14.802</b>	<b>14.315</b>
DAEB woningen in beheer	200	200
<b>Totaal woningen</b>	<b>15.002</b>	<b>14.515</b>
DAEB maatschappelijk vastgoed	55	52
Niet-DAEB parkeergelegenheid	1.724	1.723
Niet-DAEB bedrijfsruimte	92	92
<b>Totaal niet woningen</b>	<b>1.871</b>	<b>1.867</b>

**Totaal aantal verhuureenheden** **16.873** **16.382**

**Mutaties in woningbezit:**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Nieuwbouw/transformatie	159	167
Aankoop	418	1
Verkoop	-14	-8
Sloop	-76	-109
<b>Totaal in eigendom</b>	<b>487</b>	<b>51</b>

**4.2 Verkoop**

Alle geliberaliseerde of te liberaliseren woningen die wij verkopen, worden eerst gedurende vier weken te koop aangeboden aan alle huurders van Welbions. Meer dan 85% van de verkochte DAEB-woningen zijn verkocht aan huurders van Welbions, die een sociale huurwoning achterlaten.

Welbions verkoopt om verschillende redenen beperkt woningen, bijvoorbeeld:

- Om in wijken en buurten een betere mix te krijgen van huur- en koopwoningen.
- Omdat woningen minder goed passen in onze wensportefeuille.
- Of om doorstroming te bevorderen. Hiervoor zijn we in 2024 gestart met een voorrangregeling voor huurders.

Bijkomend voordeel is dat dit ook financiële middelen oplevert om noodzakelijke investeringen te doen. Welbions heeft de afgelopen jaren veel nieuwbouwwoningen opgeleverd. Hierdoor ontstaat er weer iets meer ruimte om woningen die minder goed in de wensportefeuille passen te verkopen.

In 2025 verkochten we 18 woningen, 4 nieuwbouw en 14 reguliere verkoop. Daarvan zijn 15 woningen DAEB en 3 woningen zijn niet-DAEB. Alle nieuwbouwwoningen zijn verkocht aan huurders. Daarnaast hebben we 1 woning teruggekocht om weer volledig eigenaar te zijn van een VVE-complex. Ten slotte hebben we 3 KoopGarant woningen teruggekocht, 4 zijn afgekocht en 2 doorverkocht.

**4.3 Dagelijks onderhoud**

Binnen het dagelijks onderhoud bij Welbions onderscheiden we het mutatie- en het reparatieonderhoud. Met onze eigen onderhoudsdienst voeren we minimaal 75% van alle werkopdrachten uit. Ook in 2025 zaten we hier weer boven. Het overige besteden we uit aan onze vaste comakers (KOMOP<sup>2</sup>-partners). Dit zijn veelal specifieke werkzaamheden voor disciplines die we niet zelf in huis hebben.

In de onderstaande tabel is een overzicht gegeven van de bestede budgetten reparatie- en mutatieonderhoud. In 2025 zijn de kosten voor reparatieonderhoud iets gedaald ten opzichte van 2024. Dit komt onder andere doordat we minder kosten hebben gemaakt door wateroverlast, wat in 2024 wel speelde.

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Uitgaven mutatieonderhoud	€ 4.343.000	€ 4.014.000
Uitgaven reparatieonderhoud	€ 3.970.000	€ 4.312.000

**Mutatieonderhoud**

In 2025 zien we dat het aantal mutatiewoningen waarbij een grote renovatie nodig is, verder is afgenomen. Dit is een gevolg van de renovatieprojecten die de afgelopen jaren zijn uitgevoerd, waardoor

<sup>2</sup> KOMOP staat voor Klachten Onderhoud, Mutatie Onderhoud en Planmatig- en grootonderhoud.

de kwaliteit van onze woningen structureel is verbeterd. Tegelijkertijd constateren we dat de mutaties die wel een grote ingreep vereisen, aanzienlijk intensiever zijn. Deze mutaties vragen om veel werkzaamheden, waaronder verduurzamingsmaatregelen. Dit betekent dat, hoewel het aantal grote mutaties daalt, er meer tijd nodig is voor de coördinatie.

Verder hebben we in 2025 ons bestaande proces voor de afdelingen Klant en Woning goed in kaart gebracht. Dit geeft ons duidelijke handvatten om het proces verder te verbeteren. Daarnaast hebben we enkele proefprojecten (mutatiewoningen) uitgevoerd samen met onze KOMOP-partners. Zij hebben ons geholpen door een deel van de coördinatie bij grote mutatiewoningen over te nemen. In 2026 gaan we deze proefprojecten samen met de partners evalueren. Op basis daarvan willen we het proces verder professionaliseren en werken we met een vernieuwde, efficiëntere planning met duidelijke afspraken. Het doel is om het werk slimmer te organiseren, met als doel de woningen nog sneller gereed te krijgen voor verhuur.

### Klantwaardering

In 2025 behaalden we de volgende klanttevredenheidsscores op dagelijks onderhoud:

	Welbions	Landelijk gemiddelde
Reparatie onderhoud	8,5	8,2
Mutatie onderhoud	7,9	7,9

Voor 2025 hadden we ons ten doel gesteld om beter te scoren dan het landelijk gemiddelde. Om dit te bereiken, hebben we in 2024 een uitgebreide analyse uitgevoerd van de verschillende deelscores. Op basis van deze inzichten zijn diverse verbeteracties opgesteld. Voor elk onderdeel zijn werkgroepen gevormd die actief aan de slag zijn gegaan met deze verbeteringen. Het resultaat mag er zijn: we hebben ons doel bereikt voor reparatieonderhoud en scoren hoger dan het landelijk gemiddelde. Voor mutatieonderhoud zitten we op het landelijk gemiddelde en zijn we gestegen ten opzichte van 2024 (7,7). Dit bevestigt dat onze aanpak werkt en geeft vertrouwen voor de toekomst.

### Bijdrage vanuit dagelijks onderhoud aan verduurzaming en klimaatadaptatie

Onze eigen onderhoudsdienst heeft in 2025 een mooie stap gezet richting een duurzamere leefomgeving. Zo zijn er regentonnen geplaatst bij onze woningen. Deze regentonnen zorgen ervoor dat regenwater wordt opgevangen en hergebruikt, wat niet alleen goed is voor het milieu, maar ook helpt om wateroverlast te voorkomen. Daarnaast heeft onze eigen onderhoudsdienst ook bij onze mutatiewoningen en zittende huurders voorzieningen aangelegd voor elektrisch koken.

## 4.4 Nieuwbouw

### Opgeleverd (266 woningen)

We hebben 266 woningen opgeleverd en in exploitatie gebracht. Het project Mariastraat/Geerdinksweg is in vertraging gekomen door het niet tijdig kunnen aansluiten op nutsvoorzieningen. Bouwkundig zijn de woningen in 2025 opgeleverd; echter kunnen we pas overdragen en verhuren in het eerste kwartaal van 2026.

#### *Modulaire bouw Hazemeijerterrein (48 woningen)*

Op het Hazemeijerterrein zijn eind 2024 twee blokken met 24 modulaire wooneenheden geplaatst. Deze woningen zijn afkomstig van het Rijksvastgoedbedrijf en heeft Welbions tegen aantrekkelijke voorwaarden kunnen aantrekken. De helft van de woningen wordt toegewezen aan statushouders en de andere helft aan woningzoekenden van Welbions. De woningen staan er maximaal tien jaar. Ondanks dat de aanloop van dit project erg complex was en er weerstand was uit de buurt, zijn de woningen goed ontvangen en woont de doelgroep er met tevredenheid.

### *Mariastraat/Geerdinksweg (102 woningen)*

Al geruime tijd zijn we bezig met de ingrijpende vernieuwingsopgave van een deel van de Nijverheid. Afgelopen jaar zijn ruim 100 woningen gesloopt en op dezelfde plek bouwden we ruim 100 woningen terug. In stijl en stedenbouwkundig passend bij de tuindorpachtige sfeer van de buurt. In oktober is de bouw van de woningen gestart. We bouwden bewust, aansluitend op de wijkvisie, gedifferentieerd terug. Er komen 23 koopwoningen en 79 huurwoningen voor diverse doelgroepen. De woningen zijn dit jaar opgeleverd, maar kunnen nog niet in exploitatie omdat de huisaansluiting op de nutsvoorzieningen ontbreekt.



### *Kwartelstraat en omgeving (28 woningen)*

In Klein Driene hebben we een aantal oude woonblokken met kleine gezinswoningen gesloopt. Binnen hetzelfde stedenbouwkundig stramien bouwden we 28 woningen terug. Op de koppen van de bouwblokken staan nu levensloopbestendige woningen, die een relatie aangaan met de straat. Dat was voorheen problematisch. Ook draaiden we één bouwblok om, zodat de voordeuren aan de voorzijde van de straat komen. In de eerste helft van afgelopen jaar hebben we deze woningen verhuurd.

### *Lange Wemen (39 woningen)*

In het hart van het centrum van Hengelo, tegenover het stadhuis zijn boven een horecaplant 39 huurwoningen gebouwd. We verhuren er 8 in de middenhuur en de overige 31 zijn sociaal. Deze ontwikkeling kunnen we zien als de eerste fase van het overkoepelende project Lange Wemen. Hiermee bieden we plek aan vooral jongeren om betaalbaar in het centrum te wonen. Vlak voor de feestdagen in december kregen alle huurders de sleutel.



### *Berflo Es Zuid (12 woningen)*

De Berflo Es Zuid is een tiental jaren terug grondig vernieuwd. Er resteerden nog twee percelen voor kleinschalige woningbouw. Op die twee plekken hebben we 2 blokken met 6 woningen gebouwd die bestaan uit 4 levensloopbestendige woningen en 2 koopwoningen voor gezinnen. Met deze derde fase sluiten we de totale vernieuwing van de wijk af.

### *Modulaire bouw Stadionlaan (13 woningen)*

Direct na de zomer van 2025 zijn op deze locatie 4 grote gezinswoningen en 9 grondgebonden starterswoningen modulair geplaatst. Dit zijn houten modules die in de fabriek zijn gebouwd. De woningen onderscheiden zich door een fraaie esthetische uitstraling. De buurt is enthousiast over deze invulling en de woningen zijn erg populair.



### *Modulaire bouw Heraklesstraat (20 woningen)*

In het eerste kwartaal van 2025 zijn aan de Heraklesstraat in Veldwijk Noord 20 modulaire woningen geplaatst. Het gaat om woningen geschikt voor eenpersoonshuishoudens. Ook dit zijn demontabele en verplaatsbare types. De vraag naar dit soort woningen is enorm; dat laat ook het aantal reacties zien met vele honderden belangstellenden.

#### *Grolsch Bierhuis (4 woningen)*

Aan de Langelermaatweg was door het opzeggen van de huur een voormalig bedrijfspand leeggekomen. Dit karakteristieke pand hebben we getransformeerd naar 4 appartementen voor de zorginstelling RIBW. Deze zorginstelling huurt ook een direct aangrenzend gebouw van Welbions.

#### **In ontwikkeling, bouw gestart in 2025 en oplevering in 2026 (173 woningen)**

In onderstaande projecten is afgelopen jaar gestart met de bouw. Alle woningen worden in 2026 opgeleverd.

#### *Erve Berchus (32 woningen)*

Als onderdeel van een grote gebiedsontwikkeling op het Gezondheidspark nemen we van een ontwikkelaar 32 appartementen af voor de sociale huur. De woningen zijn geschikt voor kleine huishoudens met twee slaapkamers. Ze liggen mooi gesitueerd tussen station en ziekenhuis en hebben een parkeerplek op eigen terrein. De bouw van dit wooncomplex is in februari 2025 gestart en de woningen worden in het voorjaar van 2026 opgeleverd. In oktober hebben we het hoogste punt gevierd.

#### *Sloetsweg (24 woningen)*

In de Hengelose Es bouwen we 21 appartementen voor zorgaanbieder Estinea en 3 levensloopbestendige woningen voor senioren. Samen met de cliënten van Estinea is afgelopen zomer de start van de bouw gemarkeerd.

#### *Theresiastraat Fase 2 (13 woningen)*

Aanvullend op de gerealiseerde bouw afgelopen jaar bouwen we nog eens 13 woningen. We sloopten hiervoor oude garageboxen en verbeteren daardoor de achterzijde van het gebied. De bouw van deze woningen is gestart in het eerste kwartaal van 2025 en de woningen worden in het eerste kwartaal van 2026 opgeleverd.

#### *'t Steertje / nabij TMZ (24 woningen)*

Direct naast de zorginstelling Trivium Meulenbelt Zorg (TMZ) aan de Deldenerstraat bouwen we 24 woningen voor senioren. In december 2025 is de vergunning verleend. We zijn toen direct begonnen met de eerste voorbereidende werkzaamheden. Er is bezwaar gemaakt, maar onze verwachting is dat we door kunnen met de bouw en in het vierde kwartaal van 2026 kunnen opleveren.

#### *Bornsche Maten (35 woningen)*

In de Bornsche Maten zijn we medio 2025 met de bouw gestart van 35 grondgebonden woningen; zowel kleine, betaalbare types voor starters als wat grotere gezinswoningen. Aan beide types is veel behoefte en met dit aantal verhogen we het percentage sociale woningen in de wijk. Tot dusverre werd er vooral veel in de vrije sector gerealiseerd. De bouw verloopt voorspoedig en in het voorjaar van 2026 kunnen we deze woningen opleveren.

#### *Campus Driene (12 woningen)*

In deze nieuwbouwwijk aan de rand van Groot Driene nemen we twee keer twaalf rug-aan-rugwoningen af van een ontwikkelaar. Dit zijn grondgebonden typologieën die door hun situering rug-aan-rug heel betaalbaar gebouwd kunnen worden. De stedenbouwkundige setting leent zich hier ook goed voor. De eerste twaalf woningen worden in 2026 gebouwd. Een jaar later volgen de volgende twaalf.

#### *De Post (19 woningen)*

Afgelopen jaar is gestart met de transformatie van het karakteristieke postkantoor aan de Beatrixstraat aan de rand van het centrum. Met het afnemen van 19 woningen hebben we de start van dit project mogelijk gemaakt. De overige 32 woningen worden verkocht door de ontwikkelende aannemers in dit project. Het mes snijdt daarmee aan meerdere kanten: door deze aankoop ontstaat een gedifferentieerde samenstelling van bewoners, we helpen het project over een dood punt heen en het draagt bij aan de doelstelling om onze vastgoedportefeuille in het centrum te vergroten. Nog voor de zomervakantie van 2026 kunnen we deze woningen in verhuur nemen.

#### *Herontwikkeling Oude Bornseweg 166 (14 eenheden)*

In 't Wilbert herbestemmen we een verouderde kantoorlocatie naar een woonconcept voor de doelgroep alleenstaande minderjarige asielzoekers. Dit plan is in 2025 uitgewerkt en we hebben eind november een

vergunning gekregen van de gemeente. De eerste werkzaamheden zijn in december opgestart. Er is nog kans op bezwaar uit de buurt, we verwachten desondanks in 2026 te kunnen opleveren.

### **In ontwikkeling, bouw start in 2026 (204 woningen)**

#### *Sterrenbuurt (fase 1; 66 woningen)*

In de Sterrenbuurt slopen we 144 Aireyflats (een type prefab systeemwoning uit de periode vlak na de Tweede Wereldoorlog). Voor deze zeven gestapelde complexen hebben we een herstructureringsplan gemaakt. Middels een collectieve inkoop via Bouwstroom Oost bouwen we op de huidige stedenbouwkundige footprint ook weer zeven flats terug. Samen met de gemeente vernieuwen we de openbare ruimte en bereiden we de planologische procedure voor. Daar hebben we afgelopen jaar forse stappen ingezet. Afgelopen jaar zijn de eerste 72 bewoners verhuisd en eind 2025 is begonnen met de sloop van de eerste drie flats. De start van de eerste fase nieuwbouw verwachten we in de tweede helft van 2026. Dat gaat om 66 woningen.

#### *Participatie in transformatie V&D (36 woningen)*

De voormalige V&D in Hengelo wordt getransformeerd en opgetopt. Deze binnenstedelijke ontwikkeling geeft weer een nieuwe impuls aan de vernieuwing van de binnenstad. Ook het gebied achter de V&D wordt vernieuwd. Welbions gaat in de V&D 25 sociale huurwoningen en 11 middenhuurwoningen verhuren. Het overige deel, bestaande uit 37 appartementen, wordt door de ontwikkelaar individueel verkocht. De sloop en bouw start in het tweede kwartaal van 2026.

#### *Hart van Zuid / Dijkers (70 woningen)*

Welbions is voornemens om 70 appartementen af te nemen op het voormalig Dijkers fabriekscomplex. Hiermee nemen we niet alleen een mooi aantal extra woningen af, we stimuleren hiermee ook de totstandkoming van een nieuw stadsdeel dicht bij het centrum. De verwachte start bouw van deze woningen is eind 2026.

#### *Bebo's Bornsche Maten (12 woningen)*

In de Bornsche Maten willen we 12 beneden en bovenwoningen aan onze voorraad toevoegen. Specifiek voor starters die een betaalbare woning zoeken. Het gaat om een turnkey afname. Rond de zomer 2026 kan gestart worden met de bouw.

#### *Anna Reynvaanweg (20 woningen)*

Op het Gezondheidspark in Hengelo zijn we voornemens om 20 woningen te bouwen via Bouwstroom Oost. We hebben hier al in een eerder stadium de buurt over geïnformeerd en die zijn enthousiast. De grond nemen we af van de gemeente Hengelo. Het gaat om 10 rijwoningen en een klein gestapeld deel.

### **Overige grote ontwikkelingen (2026-2030)**

#### *Aanpak van De Noork*

Integrale gebiedsvernieuwing in een buurt met ongeveer 700 woningen. Een groot deel van de woningen wordt gerenoveerd. In de eerste fase slopen we 24 woningen en bouwen er 63 terug. In de tweede fase slopen we nog eens 24 woningen en bouwen circa 100 woningen terug. Een deel hiervan worden vrijesectorwoningen, die we samen met een ontwikkelende marktpartij op gaan pakken.

Ook de aanpak van het openbaar gebied is een onderdeel van de verbetering van deze buurt. In het wijkprogramma Noord "Samen groen & veilig" werkt de gemeente nauw met Welbions samen.

#### *Herontwikkeling Jonge Poerink in Borne*

We onderzoeken momenteel of we kunnen participeren met ongeveer 28 appartementen.

#### *Vernieuwing laatste fase Theresiastraat*

Het gaat om sloop van 24 appartementen en nieuwbouw van 32 appartementen. De eerste helft van dit jaar gaan we beoordelen of we deze vernieuwingsslag via Bouwstroom Oost kunnen wegzetten.

#### *Transformatie voormalig Klooster en sloop/nieuwbouw Kloosterhof in Borne*

Dit jaar willen we de besluitvorming afronden om te komen tot een goed en samenhangend programma waarin ook het parkeren is meegenomen. De totale ontwikkeling beslaat ruim 30 woningen.

#### *Herontwikkeling aantal schoollocaties in Hengelo*

Samen met de gemeente Hengelo kijken we momenteel of we een aantal oude schoollocaties kunnen herbestemmen naar wonen.

#### *Een nieuwe en innovatieve buurt aan de Bornerbroeksestraat*

Samen met het Twickel en de gemeente Borne onderzoeken we de haalbaarheid om te komen tot het bouwen van een nieuwe woonbuurt aan de rand van Borne. Het gaat om 160 woningen waarvan 80 in de sociale huur. We zetten in op modulaire bouw en een woonconcept dat past bij het stedenbouwkundig plan.

#### *Aanpak van 't Wilbert*

In 't Wilbert, een karakteristieke woonbuurt in Hengelo met veel corporatiebezit, zijn we het afgelopen jaar gestart met een integrale gebiedsaanpak, waarin we ook de mogelijkheden onderzoeken om extra woningen toe te voegen door te verdichten.

#### *Nieuwbouw in Beckum*

In Beckum onderzoeken we of we met 8 woningen gaan deelnemen in een nieuwbouwplan aan de Wolfkaterweg.

## **4.5 Onderhoudsprojecten**

### **Opgeleverd (386 woningen)**

#### *Béla Bartokstraat en omstreken (De Noork 166 flatwoningen)*

De energieprestaties zijn verbeterd door: HR++ beglazing, betere dakisolatie en het toepassen van een WTW (warmte terugwin) ventilatie-unit in de woonkamer. Verder zijn vervangen: badkamer-, keuken- en toiletinrichtingen, asbesthoudende afvoeren, dakbedekking en een deel van de hekwerken vanwege aanwezigheid van chroom 6. Ook hebben er maatregelen plaatsgevonden in het kader van de brandveiligheid en is de ventilatie in de slaapkamers, badkamer, keuken en toilet verbeterd. Tot slot zijn het houtwerk, de hekwerken en de balkons geschilderd.



#### *Rossinistraat en Brahmstraat (De Noork 64 flatwoningen 4 hoog)*

De grootste uitdaging in dit project zat vooral in de gevels. Enerzijds hadden we te maken met veel bouwfysische problemen en anderzijds was er sprake van hoge welstandseisen omdat het een bijzondere wederopbouwwijk is. Uiteindelijk is ervoor gekozen om de buitenzijde van de gevel volledig te

vervangen. De nieuwe gevels zijn optimaal geïsoleerd en ook van nieuwe kozijnen met HR++ beglazing en nieuwe hekwerken voorzien. Om te voorkomen dat het in de woningen te warm wordt is er op de zonzijde zonwerende beglazing aangebracht. In de woningen zijn de badkamer-, toilet- en keukeninrichtingen vervangen. Verder is de ventilatie verbeterd en zijn de plafonds in de kelders geïsoleerd.



#### *Flats Weideweg (156 woningen)*

De woningen zijn opgeleverd en daarmee klaar voor de komende dertig jaar. De belangrijkste werkzaamheden bestaan uit het upgraden van de buitenschil van de gebouwen en installaties met als doel de energielasten van de bewoners te verminderen. Een innovatief en duurzaam aspect hierbij is dat er gebruik wordt gemaakt van circulair glas. Ook is de brandveiligheid in dit complex verbeterd en is het aanwezige asbest in de woningen verwijderd.

#### **In uitvoering (465 woningen)**

##### *Anton Brucknerstraat en omstreken (De Noork 42 eengezinswoningen)*

Medio januari 2026 wordt gestart met het verbeteren van deze woningen. De maatregelen bestaan hoofdzakelijk uit het verbeteren van de energieprestatie door het plaatsen van HR++ beglazing en het aanbrengen van spouwisolatie. Tevens worden de koudebruggen geïsoleerd. Om te voorkomen dat de woningen te warm worden wordt er op de zonzijde zonwerende beglazing toegepast. Verder worden de badkamer-, toilet- en keukeninrichtingen vervangen en de ventilatie verbeterd. Ook wordt er asbest gesaneerd en vinden er schilderwerkzaamheden plaats. In mei 2026 is de oplevering gepland.



##### *Herinckhavestraat (32 woningen)*

Deze woningen zijn identiek aan de woningen aan de Saterslostraat (zie hierna) met dien verstande dat een gedeelte van de houtenkozijnen een betere conditie heeft en daardoor ook wordt gehandhaafd. De overige werkzaamheden zijn identiek. De werkzaamheden worden in het tweede kwartaal van 2026 afgerond.

##### *Paganinistraat en omstreken (De Noork 132 flatwoningen 3 hoog)*

De gevels en de plattegronden zijn anders dan de flatwoningen 4 hoog, maar de uitdagingen en de problematiek zijn hetzelfde. In de basis gaat het om soortgelijke maatregelen hoewel de hekwerken bij deze flats niet worden vervangen. De oplevering staat gepland in oktober 2026.



### *Gerrit Peuscherstraat en August Vordingstraat (120 eengezinswoningen Hasseler Es)*

De maatregelen hebben vooral betrekking op het verbeteren van de energieprestatie. Er worden nieuwe kozijnen geplaatst met HR++ beglazing op de verdieping en triple glas op de begane grond, de dakisolatie wordt verbeterd, de vloeren op begane grond worden geïsoleerd en de buitenzijden van de eindgevels worden vervangen om deze beter te kunnen isoleren. Ook wordt de isolatie van de borstweringen op de slaapkamers verbeterd waarbij gelijktijdig de radiatoren worden vervangen. Om te voorkomen dat de woningen te warm worden wordt er aan de zonzijde zonwerende beglazing toegepast. Tot slot wordt de ventilatie van de woningen verbeterd, wordt er asbest gesaneerd en worden de goten vervangen. De oplevering staat gepland in september 2026.



### *Saterslostraat en omstreken (61 woningen)*

De maatregelen bestaan uit het verbeteren van de energieprestatie door: het elimineren van koudebruggen (waaronder het verwijderen van de balkons), het vervangen van houtenkozijnen door kunststofkozijnen met HR++ beglazing, aanbrengen van spouwmuurisolatie, een betere dakisolatie en het toepassen van een mechanische ventilatie-installatie. Verder worden de badkamer-, keuken- en toiletinrichtingen vervangen en worden de asbesthoudende materialen verwijderd. Ook vinden er maatregelen plaats in het kader van de brandveiligheid. Daarnaast krijgen de bewoners de mogelijkheid om zonnepanelen te laten plaatsen. We verwachten de werkzaamheden begin 2026 af te ronden.



### *Spiegelstraat (78 woningen)*

In 2018 zijn de daken van deze zogenaamde “de Jeu-woningen” vervangen. Eind december 2025 is de opdracht verstrekt om de kozijnen van dit complex te vervangen door kunststofkozijnen met HR++ beglazing, de vloeren te isoleren en het voegwerk te vervangen. Tevens wordt er een WTW-ventilatie-installatie aangelegd. Verder worden de badkamer-, keuken- en toiletinrichtingen vervangen en worden de asbesthoudende materialen verwijderd. Ook krijgen de bewoners de mogelijkheid om zonnepanelen te laten plaatsen. De werkzaamheden worden in november 2026 opgeleverd.

## In voorbereiding (239 woningen)

### *Mozartlaan en omstreken (De Noork 83 eengezinswoningen)*

De maatregelen hebben vooral betrekking op het verbeteren van de energieprestatie en technisch noodzakelijk onderhoud. Er wordt HR++ beglazing aangebracht, de spouwmuurisolatie wordt verbeterd en de koudebruggen worden geïsoleerd. De voordeurpui wordt in zijn geheel vervangen. Waar nodig wordt er zonwerende beglazing toegepast. Verder worden de badkamer-, toilet- en keukeninrichtingen vervangen, asbest gesaneerd, de ventilatie verbeterd en het voegwerk waar nodig vervangen. Tot slot vinden er schilderwerkzaamheden plaats. Vanwege de slechte staat zijn de dakbedekking en -isolatie al eerder vervangen. Start van de werkzaamheden staat gepland in april 2026 en de oplevering in december 2026.



### *Theresiastraat en Horstweg (90 flatwoningen)*

De maatregelen zijn omvangrijk en hebben betrekking op het verbeteren van de energieprestatie en het verrichten van technisch noodzakelijk onderhoud. De dakafwerking wordt in zijn geheel vervangen waarbij ook de isolatie wordt verbeterd. Er wordt HR++ beglazing geplaatst, spouwmuren worden geïsoleerd en ook de vloeren van de eerste bouwlaag. De badkamer-, toilet- en keukeninrichtingen worden vervangen, de ventilatie wordt verbeterd en de rookgasafvoeren worden vervangen en aangepast. Verder vindt er asbestsanering plaats, wordt de betonschade en het metselwerk hersteld en vinden er schilderwerkzaamheden plaats. Nadat het project is afgerond wordt het groen rondom de flats opnieuw ingericht. We verwachten het plan in het eerste kwartaal van 2026 ter instemming aan de bewoners voor te kunnen leggen. Oplevering staat gepland in december 2026.



### *Wethouder Voogdgeertstraat (66 eengezinswoningen)*

Er is gestart met de planvoorbereiding. De maatregelen hebben vooral betrekking op het verbeteren van de energieprestatie en technisch noodzakelijk onderhoud. We streven ernaar om medio 2027 te starten met de werkzaamheden.

## 4.6 Planmatig onderhoud

Gedurende het jaar hebben onze opzichters planmatig onderhoud gestuurd op de realisatie van het jaarprogramma, bestaande uit 447 projecten. Continu hebben zij in overleg met comakers afstemming gehad om achterstanden te voorkomen. Kenmerkend voor 2025 is het sturen op de realisatie. In 2025 is 98% van de begrote projecten gerealiseerd (2024: 91%). Daarnaast zijn bij diverse projecten, daar waar mogelijk, isolerende maatregelen genomen die in lijn liggen met de duurzaamheidsambitie van Welbions.

In het kader van het planmatig onderhoud zijn in 2025 de volgende werkzaamheden in Borne en Hengelo uitgevoerd:

- Asbestsanering bij 4 complexen.
- Buitenschilderwerk bij 70 complexen daar waar mogelijk is er extra HR++ beglazing geplaatst.
- Schilderwerk (binnen) en vloerbedekking vervangen in trappenhuisen van 7 complexen.
- Vervangen van dakbedekking inclusief extra isolerende maatregelen bij 7 complexen.
- Vervangen van keukens bij 8 complexen.
- Aanpassen en verbeteren van enkele liften bij 22 complexen.
- Vervangen mechanische ventilatie voorziening bij 6 complexen.
- Vervangen van cv-ketels door nieuwe hr-ketels bij 24 complexen.
- Verbeteren van de brandveiligheid bij 8 complexen.
- Aanbrengen en vervangen van rookmelders in 2 complexen.
- Aanbrengen valbeveiliging bij 1 complex.
- Herstellen gevel/metselwerk bij 3 complexen.
- Extra verduurzamingsmaatregelen bij 10 complexen.

### Klantwaardering planmatig onderhoud

In 2025 hebben we een 7,4 gescoord (2024: 7,3) op klanttevredenheid voor de uitvoering van het planmatig onderhoud. Dat is 0,1 lager dan het landelijk gemiddelde van 7,5. Samen met onze comakers hebben we verbeterafspraken gemaakt en daar zien we al duidelijke verbeteringen. We focussen op tijdige en juiste communicatie voorafgaand aan de geplande uitvoering. Daardoor verwachten wij een duidelijke verbetering van de waardering.

## 4.7 Groot onderhoud

Onder groot onderhoud vallen projectmatige vervanging van badkamer- en toiletinrichtingen. In veel gevallen worden hier ook de keukeninrichtingen aan toegevoegd. Vaak is er sprake van bijkomende werkzaamheden, zoals het verbeteren van de ventilatie en het verwijderen van asbest. Er stonden zes projecten gepland voor 2025. Daarnaast zijn drie projecten geheel of gedeeltelijk overgelopen van 2024 naar 2025 vanwege een capaciteitsprobleem. Alle bovengenoemde projecten zijn in 2025 afgerond.

## 4.8 Asbest

Asbest in tegellijn zorgt voor een grote financiële impact op toilet- en doucherenovaties en keukenvervangingen van verschillende complexen. In vier complexen hebben asbestsaneringen plaatsgevonden via een projectmatige aanpak. In mutatiewoningen waar, door middel van asbestinventarisaties asbest is gevonden, hebben we voorafgaand aan de uitvoering asbest gesaneerd op woningniveau.

De interne organisatie is op orde. Alle technische medewerkers hebben een asbestopleiding gehad en regelmatig vinden er opfriscursussen plaats. In onze woningen in Hengelo en Borne zijn asbestkaarten aangebracht, zodat duidelijk is waar zich asbesthoudend materiaal in de woning bevindt. Dat is handig en veilig voor bewoners, medewerkers van Welbions en andere bedrijven die een klus moeten uitvoeren.

Daarnaast voeren we, proactief en steekproefsgewijs, asbestinventarisaties uit in woningen. Op deze manier hebben we onlangs asbest in stucwerk aangetroffen in wooncomplex 't Swafert. Passende maatregelen worden getroffen.

## 5. Wonen in een fijne buurt

### Kernopdracht 3

*Onze kerntaak is en blijft het huisvesten van mensen met een bescheiden inkomen. Daarbij zien we steeds nadrukkelijker dat prettig wonen verder gaat dan alleen een goede woning. De kwaliteit van de buurt speelt een grote rol in het woongenot van onze huurders. Wat een fijne buurt is, verschilt per persoon, maar in de basis gaat het om buurten waar verschillende mensen samenwonen, met een gezonde mix van huur- en koopwoningen, passende voorzieningen en een veilige, schone en verzorgde leefomgeving.*

*In onze complexen streven we naar een omgeving die heel, schoon en veilig is, waar bewoners zich thuis voelen en waar burens elkaar kennen en naar elkaar omzien. Van bewoners verwachten we dat zij hierin, waar mogelijk, zelf initiatief nemen. Welbions zet zich, samen met de gemeenten en partners zoals Wijkkracht, in voor het versterken van huurders en wijken waar dat nodig is.*

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

### 5.1 Wat is er gebeurd in onze buurten en wijken

In 2025 werd opnieuw duidelijk dat de leefbaarheid in onze wijken nauw samenhangt met de veerkracht van buurten. Veerkracht gaat over het vermogen van een wijk om met veranderingen en een toenemende diversiteit aan bewoners om te gaan. Waaronder mensen met een kwetsbare positie of een zorgvraag. Deze ontwikkelingen kunnen leiden tot meer overlast of gevoelens van onveiligheid, en vragen om een zorgvuldige en gerichte aanpak. Niet voor niets zijn de veerkrachtkaarten van Aedes onderdeel geworden van de Welbions ‘Kijk op de wijk’-kaarten.

Maatschappelijke veranderingen, zoals vergrijzing, de toename van zelfstandig wonende ouderen, mensen met verward gedrag en andere kwetsbare doelgroepen, hebben ook in 2025 invloed gehad op onze wijken. De huisvesting van statushouders en andere doelgroepen blijft hierbij een belangrijk onderdeel. Dit vraagt niet alleen om geschikte woonruimte, maar ook om aandacht voor de samenstelling van buurten en de aanwezigheid van voorzieningen, zorg en welzijn in de directe omgeving. Welbions werkt daarom wijkgericht, met aandacht voor de specifieke kenmerken en draagkracht van elke wijk. Onze ‘Kijk op de wijk’-kaarten vormen hierbij een belangrijk uitgangspunt. In deze kaarten beschrijven we onder andere hoe wij, samen met bewoners en partners, willen werken aan leefbare, veilige en veerkrachtige buurten vanuit “Dit heeft de wijk nodig”.

#### Cijfers

- We sloten in 2025 ongeveer 60 woonplannen af (2024: 50 en 2023: 15). Woonplannen zijn driepartijen overeenkomsten tussen Welbions, huurder en zorgaanbieder. Na het ondertekenen van een woonplan voert de wijkconsulent drie vervolgesprekken met de huurder en de begeleidende organisatie, om de woonsituatie en de benodigde ondersteuning goed te blijven volgen. Van de woonplannen die in 2025 liepen, is geen enkel huurcontract voortijdig beëindigd. Alle woonplannen zijn succesvol omgezet naar een huurcontract voor onbepaalde tijd.
- Naast het afsluiten van woonplannen werken we de laatste jaren ook vaker met een vrijwillige gedragsaanwijzing. Hierin leggen we vast welke afspraken gelden voor het gedrag van de

huurder. Wanneer deze afspraken niet worden nageleefd, kan Welbions de huurovereenkomst beëindigen. In 2024 waren er drie vrijwillige gedragsaanwijzingen afgesloten. Voor 2025 zijn dit er vijf. Daarnaast constateren we dat een aantal overlastsituaties niet oplosbaar blijkt met begeleiding en afspraken alleen. In die gevallen zijn wij genoodzaakt om de huurovereenkomst juridisch te beëindigen. In 2025 hebben wij hiervoor acht rechtszaken gevoerd, daarvan zijn bij zes zaken het vonnis toegewezen en bij twee zaken zijn onderlinge afspraken gemaakt en in een proces-verbaal vastgelegd.

- We zien een toename van dreigende situaties aan de balie. Naast het in stelling brengen van het interventieteam, is er het afgelopen jaar ook extra beveiliging ingehuurd om medewerkers veilig hun werk te laten doen. In 2025 hadden zes huurders een pandverbod bij Welbions.
- Buurtbemiddeling is een laagdrempelige voorziening waarbij burens en buurtgenoten hun conflicten samen oplossen onder begeleiding van getrainde, vrijwillige buurtbemiddelaars. In 2024 was Buurtbemiddeling betrokken bij 35 situaties (2023: 33).

In 2025 zijn de volgende aantallen geregistreerd:

- o Hengelo: in totaal 119 zaken, waarvan 77 zaken betrekking hadden op huurwoningen van Welbions.
- o Borne: in totaal 14 zaken, waarvan 8 zaken betrekking hadden op huurwoningen van Welbions.

Het aantal zaken in 2025 ligt dus aanzienlijk hoger dan in 2024 en 2023. Dit geeft aan dat Buurtbemiddeling een steeds belangrijker rol speelt in het ondersteunen van bewoners en het voorkomen van escalaties in de buurt.

## 5.2 Leefbaarheidsprojecten

### **'Kijk op de wijk'-kaarten**

De kaarten zijn opgesteld met een open Welbions-bril in gesprek met onze partners in de buurten en wijken. Het document geeft ons richting voor de sociale en fysieke opgaven voor de aankomende jaren. Met de 'Kijk op de wijk'-kaarten kijken we veel meer op postzegelniveau in onze buurten om zo inzichtelijk te hebben waar we moeten inzetten op raakvlakken van sociaal, fysiek en duurzaamheid. Hiermee bepalen we onder andere de inzet van onze wijkconsulenten, sociaal wijkbeheerders en onze maatschappelijke partners in buurten, om zo te bekijken waar we leefbaarheidsactiviteiten samen ontwikkelen of ontmoetingsruimtes inzetten. Ook worden ze gebruikt bij vastgoedsturing; wat heeft de wijk nodig? De kaarten zijn in 2025 geactualiseerd en worden intensiever ingezet. Hoe zien de wijken eruit en waar willen wij met de wijk naartoe? De wijkteams binnen Welbions gebruiken de 'Kijk op de wijk'-kaarten als onderlegger voor de wijkpakketten.

### **Werken in een team**

Welbions is in 2021 meer wijkgericht gaan werken. Ook in 2025 hebben wij dit doorgezet. Dit doen we door middel van vier wijkteams (Noord, Zuid, Midden en Borne). Een wijkteam bestaat uit collega's van verschillende afdelingen die allemaal veel contact met huurders hebben. Door samen een wijkteam te vormen kunnen wij snel informatie met elkaar delen. Het zijn korte lijnen die maken dat je als collega en ook als huurder snel antwoord krijgt. Het team krijgt zo ook meer gevoel bij wat er speelt en wat er nodig is in die wijk. Dat is belangrijk voor het opstarten of uitrollen van nieuwe projecten.

### **Gemengd wonen en community building**

In 2025 hebben wij samen met de gemeente en Wijkkracht een leergang gevolgd over gemengd wonen en community building. Op basis hiervan is een gezamenlijke uitgangspunt opgesteld: een richtinggevende blauwdruk die beschrijft wat nodig is om gemengd wonen te laten slagen. Hierin is vastgelegd wie welke rol heeft, hoe samenwerking wordt georganiseerd en welke randvoorwaarden essentieel zijn voor een sterke gemeenschap. In 2026 verkennen we concrete locaties waar deze aanpak in de praktijk kan worden gebracht.

### *Waarom dit belangrijk is*

Gemengd wonen en community building dragen bij aan inclusieve, veerkrachtige buurten waarin bewoners elkaar kennen, ondersteunen en zich gezamenlijk verantwoordelijk voelen voor hun leefomgeving. Door vanaf de start helderheid te creëren over rollen, verwachtingen en ondersteuning, vergroten we de kans op duurzame woonconcepten die niet alleen woningen toevoegen, maar ook sociale samenhang en kwaliteit van leven versterken.

### **Moreel beraad**

De medewerkers krijgen met grote regelmaat met situaties te maken waarin zij lastige keuzes moeten maken. Ze worden steeds meer geconfronteerd met ethische vraagstukken en morele dilemma's. Soms is er twijfel over wat juist is om te doen of lopen de meningen uiteen. Een aantal keren hebben we het moreel beraad ingezet. We hebben daarbij stilgestaan bij verschillende situaties uit ons werk die lastig en ingewikkeld waren. Samen wordt de situatie besproken en van alle kanten bekeken, en komen we uiteindelijk tot een werkbare oplossing die voor iedereen akkoord is. Een belangrijk voordeel is dat medewerkers van verschillende afdelingen deelnemen aan het moreel beraad. Dit zorgt voor een brede blik, draagt bij aan een zorgvuldig en breed gedragen besluit en een gezamenlijke verantwoordelijkheid met meer onderling begrip.

### **Wijkaanpak**

Een wijkaanpak is een wijkprogramma waarbij Welbions op een aantal thema's samenwerkt met de gemeenten, Wijkkracht en de inwoners van de wijk. In de buurten De Noork en Groot Driene zijn we gestart met een wijkaanpak.

### **Scoren in de wijk**

Ook in 2025 heeft Welbions weer samengewerkt met Scoren in de Wijk (de maatschappelijke tak van FC Twente).



### *De Noork*

In De Noork is een stevige basis gelegd door kwartier te maken en afspraken te maken over het programma 'Leven als een prof' bij de Anninksschool. Ook is meegewerkt aan een Saxion-interventie rondom de gezonde wijk. Verschillende wijkactiviteiten zijn ondersteund, waaronder springkussens in de sporthal en prijzen voor de buurtbingo bij het Denksportcentrum. In de zomer vonden drie pop-upmomenten plaats met springkussens op de grasvelden achter de Mozartlaan, waarbij samen met bewoners is verkend hoe deze plekken in de toekomst ingevuld kunnen worden. In het voorjaar van 2025 waren drie FC Twente Cup-teams actief (onder andere uit De Noork). Deze teams droegen bij aan de wijk via onder meer inzamelingsacties voor arme kinderen en diverse opruimacties.

### *Sterrenbuurt*

In de Sterrenbuurt is een pop-up/buurtbijeenkomst georganiseerd bij de flats, samen met diverse partners en vrijwilligers, waaronder het COA Hengelo. Daarnaast is er samen met Wijkkracht een activiteitenmiddag voor alle doelgroepen georganiseerd in de Sterrentuin.

### **Brandveiligheid**

In 2020 is per complex de brandveiligheid van de algemene ruimtes onderzocht (entree en galerijen). Daarbij is bekeken of hulpdiensten, bewoners en bezoekers het gebouw makkelijk kunnen inkomen en verlaten bij brand. Welbions moet zorgen voor brandveilige vluchtwegen in haar complexen. Huurders willen soms spullen op een gang of galerij zetten. Bijvoorbeeld om het gezelliger te maken en zo de leefbaarheid te verbeteren. De vraag bij Welbions is: hoe vinden wij een balans tussen veiligheid en leefbaarheid? We hebben hier beleid voor geschreven waarin staat dat alle algemene ruimtes leeg moeten zijn. In atriumruimtes gelden andere regels. In Borne zijn we een pilot gestart, om te komen tot een stappenplan om de galerijen opgeruimd en veilig te houden. Dit is gelukt, waarmee de pilot succesvol is afgesloten. In 2024 zijn wij bezig geweest in alle complexen van Hengelo. In 2025 was het project klaar en kijken wij positief terug. In een aantal complexen hebben wij wat leuks teruggedaan (bijvoorbeeld een muurschildering of een verlichte kerstboom voor buiten).

## De Slinger

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



De matches in 2025 waren onder andere: deuren en materialen uit een slooproject zijn beschikbaar gesteld aan Theatergroep Barst, opslagruimte voor de stichting All4free en het uitlenen van aanhangers aan diverse organisaties.

In 2026 is Welbions uiteraard weer actief op de Slingerbeurs en betrokken bij de vragen welke binnenkomen op de site van de Slingerbeurs.



## Toppers op zondag (Weekendschool)

Ook in 2025 heeft Welbions op zondag het kantoor opengesteld voor de Weekendschool. Op de Weekendschool maken jongeren (groep 7 en 8) van verschillende basisscholen in Hengelo kennis met allerlei beroepen, bedrijven en instellingen. Het doel is dat kinderen hierdoor gemotiveerd en gestimuleerd worden om een bewuste keuze te maken voor het vervolgonderwijs. Ook Welbions verzorgt jaarlijks een gastles.

## Participatie en de Wijkkar

Wij willen dat de huurders zich betrokken en gehoord voelen. We werken in onze buurten constant aan het verbeteren van ons woningbezit en de woon- en leefomgeving. In 2025 was onze Wijkkar opnieuw een succes. Met de Wijkkar haalden we op een laagdrempelige manier ideeën op, lichtten plannen toe en maakten vooral contact. Dankzij deze en andere initiatieven halen we waardevolle input op om verder te bouwen aan prettig leefbare buurten.



## 6. Samen kom je verder

### Randvoorwaarde

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

### Stakeholderdialoog

De dialoog met onze maatschappelijke stakeholders bestaat uit afstemmings- en evaluatiegesprekken per partner en eens in de twee jaar een bijeenkomst met alle stakeholders om gezamenlijke thema's te bespreken. Tijdens de gesprekken met onze partners bespreken we maatschappelijke ontwikkelingen en de meerwaarde die we samen bieden. De maatschappelijke vraagstukken binnen onze samenleving zijn voortdurend onderhevig aan veranderingen. De vraagstukken zijn ook minder vaak alleen een woon- of een zorgvraag; het wordt steeds vaker een samenlevingsvraagstuk die we samen moeten oppakken. Dit vraagt om een nog intensievere samenwerking met elkaar.

Uit de gesprekken blijkt dat de contacten met de wijkconsulenten en wijkbeheerders heel goed zijn. We weten elkaar goed te vinden: er is sprake van korte lijnen, Welbions wordt gezien als een betrouwbare en transparante partner en we pakken vanuit eigen verantwoordelijkheid de regie op wonen & zorg en leefbaarheid.

Belangrijke actuele thema's zijn: de verschuiving van de zorg naar de wijk, stagnatie in doorstroming, zorgen over ontmoeten en concentratie complexere problematieken. Ook geven onze partners aan dat het tekort aan personeel een groot probleem gaat worden. In 2026 organiseren we weer een bijeenkomst met onze maatschappelijke partners met als onderwerp de veranderende samenwerking binnen het sociale domein.

### Huurdersbelangenvereniging Ookbions

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

In 2025 hebben de directie en Ookbions acht keer vergaderd. Onderwerpen die we onder andere behandeld hebben zijn:

#### *Adviesrecht*

- Huurverhoging 1 juli 2025

*Verder is Ookbions betrokken bij/geïnformeerd over onder andere:*

- Nieuwbouw en groot onderhoudsprojecten
- Herbenoeming huurdercommissaris Karen Fehse
- Koersplan 2026-2030
- Doorstroming
- Jaarverslag en jaarrekening 2024
- Meerjarenbegroting 2026-2029
- Aankoop wooncomplex 't Swafert (417 appartementen)
- Sociaal statuut
- Prestatieafspraken gemeenten Hengelo en Borne
- Woonruimteverdeling/inkomenstabellen
- Visitatierapport

- Risicokaart
- Servicekosten
- Samenwerkingsovereenkomst Ookbions en Welbions
- Door directie Welbions genomen besluiten



Sven de Haan en Andrea Hof zijn tijdens de jaarvergadering op 17 juni 2025 toegetreden tot het bestuur en Lindsey Buitenhuis, Geraldine Metijaman en Ineke Waninge zijn afgetreden. Ineke Waninge blijft betrokken, in de rol van adviseur. Jordy Kessing is benoemd tot voorzitter.

Naast deze formele bijeenkomsten met de directie zijn er door het jaar heen diverse momenten van overleg tussen medewerkers van Welbions en Ookbions. Deze zijn soms ter voorbereiding op een vergadering of om zaken/problemen te bespreken of om hier aandacht voor te vragen. Door deze diverse contacten heeft Ookbions een grote en permanente invloed op het beleid van Welbions. Welbions is de bestuursleden van Ookbions erg dankbaar voor hun inzet.

### **Bewonerscommissies en bewonersoverleg**

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

### **Driepartijen afstemming**

Tussen Ookbions, gemeenten Borne en Hengelo en Welbions vindt structureel overleg plaats. We bespreken twee keer per jaar de voortgang van de prestatieafspraken met elkaar en waar nodig sturen we bij. Daarnaast is Welbions structureel met de gemeenten Hengelo en Borne in gesprek. Drie keer per jaar is er een Ambtelijk Overleg met zowel de gemeente Hengelo als de gemeente Borne. Het Bestuurlijk Overleg vindt eveneens drie keer per jaar plaats. Ookbions neemt als agendalid deel aan het Bestuurlijk Overleg in Borne en Hengelo.

### *Prestatieafspraken 2024 en 2025*

Met Ookbions en de gemeenten Borne en Hengelo maakten we prestatieafspraken voor 2024 en 2025. Hierin staat hoe we invulling geven aan de samenwerking. Door het tekenen van de prestatieafspraken weten we goed wat we van elkaar kunnen verwachten. Zo werken we samen aan specifieke opgaven, zoals het realiseren van nieuwbouw, het verbeteren van de leefbaarheid in wijken en buurten en het huisvesten van aandachtsgroepen.

In december 2025 tekenden we de prestatieafspraken voor de periode 2026-2029.

### *Beschikbaarheid van woningen*

Om de druk op de sociale woningmarkt te verminderen realiseren we veel nieuwbouwwoningen in Borne en Hengelo. Dit gebeurt onder meer door de nieuwbouw structureel te verhogen. Het gaat hierbij om zowel reguliere nieuwbouw als ook om tijdelijke, modulaire woningen. In vergrijzende wijken bekijken we samen of we het woningaanbod voor senioren kunnen uitbreiden. We kijken hoe we dat in de bestaande voorraad kunnen doen en op welke locaties we nieuwe woningen moeten toevoegen (in de nabijheid van voorzieningen). Op deze manier kunnen zij zo lang mogelijk blijven wonen in hun huidige, vertrouwde omgeving. De wooncoach van Welbions ondersteunt ouderen bij de keuze om te verhuizen van een eengezinswoning naar een kleinere woning. Deze eengezinswoningen komen vervolgens vrij voor gezinnen. We transformeren op meerdere locaties vastgoed om wonen mogelijk te maken. Hierbij kijken we naar ons eigen vastgoed en het maatschappelijk vastgoed van de gemeente. Ook op deze manier spannen we ons samen in om de beschikbaarheid te vergroten.

### *Prettige buurten en wijken*

We blijven nadrukkelijk inzetten op leefbaarheid. Het aantal bewoners dat extra aandacht nodig heeft neemt toe. In buurten met relatief veel sociale huurwoningen zien we ook meer kwetsbare bewoners. De (individuele) sociale vraagstukken die we hier tegenkomen worden steeds complexer. Dat vraagt iets van ons allemaal. Welbions blijft werken met wijkconsulenten en sociaal wijkbeheerders in de buurten en wijken. Zij hebben een signalerende rol, kijken naar wat de wijk nodig heeft en gebruiken hiervoor de 'Kijk op de wijk'-kaarten. Waar nodig zoeken de wijkconsulenten en sociaal wijkbeheerders de samenwerking met gemeente, Wijkkracht, politie en andere (zorg en welzijn)partners. Zo werken we samen aan de veerkracht van de buurt. De veerkracht zegt iets over hoe die buurt weet om te gaan met een toenemende concentratie kwetsbare bewoners.

### **KOMOP**

Op 1 januari 2024 zijn we gestart met een nieuw driejarig contract met onze twaalf comakers. Hierin staan de afspraken voor het klachtenonderhoud, het mutatie-onderhoud en het planmatig- en groot onderhoud (KOMOP) aan de binnenkant van onze woningen. Het gaat niet alleen over prijsvorming, maar ook over doorlooptijden, duurzaamheid en innovatie. In 2025 voerden we met onze partners vervolgesprekken om te verkennen hoe we verschillende ideeën vorm kunnen geven. Bijvoorbeeld het toepassen van verschillende biobased en circulaire materialen die door de comakers als optie worden aangedragen. Een aantal van deze materialen wordt op korte termijn toegepast.

Naast het thema duurzaamheid zijn er ook stappen gezet in procesoptimalisaties, waaronder het mutatieproces. Zo zijn er in 2025 een aantal proefprojecten uitgevoerd waarbij de KOMOP-partners ons hebben ontzorgd in de coördinatie van onderaannemers bij mutatiewoningen waarbij een grote renovatie nodig was. Hierdoor hebben onze mutatieopzichters meer tijd om de kwaliteit en de voortgang te bewaken.

In 2026 zetten we in op verdere doorontwikkeling van onder andere bovenstaande thema's. Naast de reguliere (jaarlijkse) evaluatiemomenten worden er ook (gezamenlijke) overleggen gepland waarbij we met elkaar toewerken naar een ontwikkelkalender.



### **Welbions en**

Ook in 2025 maakte Welbions weer deel uit van het Twents samenwerkingsverband Hartwerk, tezamen met: Dura Vermeer, Voskamp Groep, Klein Poelhuis, Donkergroep, Van der Geest Vastgoedonderhoud, Bribus, Belderink Vastgoedonderhoud, Geas Energiewacht, Boll dakmanagement, Brok Interieurbouw, Busschers Interieur Stoffering en ten slotte Maathuis Braakhuis welke in 2024 is toegetreden. Dit netwerk helpt mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt op weg naar een duurzame uitstroom op die arbeidsmarkt. Iedereen verdient immers een goede beschermde werkplek, waar je naar vermogen kan presteren en op deze wijze een bijdrage kan leveren aan de maatschappij. Sinds het oprichtingsjaar 2016 zijn er vanuit dit samenwerkingsverband ruim 75 deelnemers succesvol bemiddeld naar een betaalde baan bij een van de aangesloten bedrijven. Binnen Welbions hebben negen medewerkers via Hartwerk

deze kans gekregen. Ook in 2026 voeren wij inclusief personeelsbeleid binnen Welbions en geven kandidaten die een steuntje in de rug nodig hebben kansen op weg naar (betaald) werk. In 2025 is vanuit Hartwerk een nieuw initiatief gestart waarmee statushouders in een woning van Welbions naar werk kunnen worden geleid via de bedrijven van Hartwerk. We hopen in 2026 de eerste resultaten hiervan te presenteren.



POWERED BY **DURA VERMEER** - **WELBIONS** - **ENERGIEWACHT** - **VOSKAMP** - **BRIBUS** - **KLEIN POELHUIS** - **DONKERGROEN**  
**BOLL** - **BELDERINK** - **VAN DER GEEST** - **MAATHUISBRAAKHUIS** - **BUSSCHERS** - **BROK**

## WoON Twente

Binnen WoON Twente werken zestien corporaties in Twente samen aan verschillende thema's. Vanuit het principe 'samen kom je verder', brengen we kennis, ervaring en daadkracht samen om zo de Twentse woonopgave in te kunnen vullen.

We werken aan de hand van de volgende portefeuilles:

- Duurzaamheid
- Klantinvloed
- Organisatieontwikkeling (inclusief HR-netwerk)
- Regionale woningmarkt
- Sociaal domein

Daarnaast werken we samen binnen Bouwstroom Oost (zie hieronder) en Woninghuren.nl.

Op de gezamenlijk website [www.woontwente.nl](http://www.woontwente.nl) is te zien wat we het afgelopen jaar allemaal gezamenlijk hebben ondernomen.



## Regionale urgentieverordening

Met de komst van de Wet versterking regie volkshuisvesting (Wvrv) worden gemeenten verplicht te beschikken over een huisvestingsverordening, waarin in ieder geval een regeling is uitgewerkt voor het huisvesten van urgente groepen woningzoekenden (een urgentieverordening). Binnen WoON Twente zijn we bezig met het opstellen van een regionale urgentieverordening. Deze is zo goed als gereed, afhankelijk van landelijke ontwikkelingen rond de Wvrv en de lokale verkiezingen kunnen er nog aanpassingen worden gedaan. De verwachting is dat de regionale urgentieverordening eind 2026 door de gemeenteraden wordt vastgesteld. Vooruitlopend hierop wordt in 2026 gestart met het nadenken over de implementatie.

## Bouwstroom Oost

De vraag naar woningen is groter dan het aanbod; er moeten snel meer nieuwe woningen worden gebouwd. Initiatiefnemer WoON Twente is daarom gestart met Bouwstroom Oost. Dit is een meerjarige samenwerking om door middel van conceptuele bouw sneller betaalbare woningen te realiseren. Via twee aanbestedingen zijn Trebbe (grondgebonden woningen) en BAM (gestapelde bouw) geselecteerd om de komende vier jaar de conceptuele woningen te ontwikkelen en realiseren. De gezamenlijke ambitie is om tot 2030 zo'n 2.500 conceptwoningen te bouwen. Hiervan is 60% grondgebonden en 40%

gestapeld. Op 22 mei 2025 vond de startbijeenkomst van Bouwstroom Oost plaats. Naast de kartrekkers Welbions, Domijn, Vechtdal Wonen, Viverion en De Woonplaats zijn inmiddels zeven extra corporaties aangesloten: Beter Wonen, Deltawonen, Ons Huis, Pro Wonen, Reggewoon, Sité en VechtHorst. Meer weten over Bouwstroom Oost? Kijk op [www.bouwstroomoost.nl](http://www.bouwstroomoost.nl).

Welbions onderzoekt of de onderstaande locaties/projecten geschikt zijn om op korte termijn in te brengen in de Bouwstroom Oost:

- Aireyflats (sloop 144 flatwoningen, herbouw minimaal 141 woningen)
- Anna Reynvaanweg (bouw van 20 woningen)
- Theresiastraat (sloop 24 flatwoningen, herbouw 36 appartementen)

## 7. Hart van de organisatie

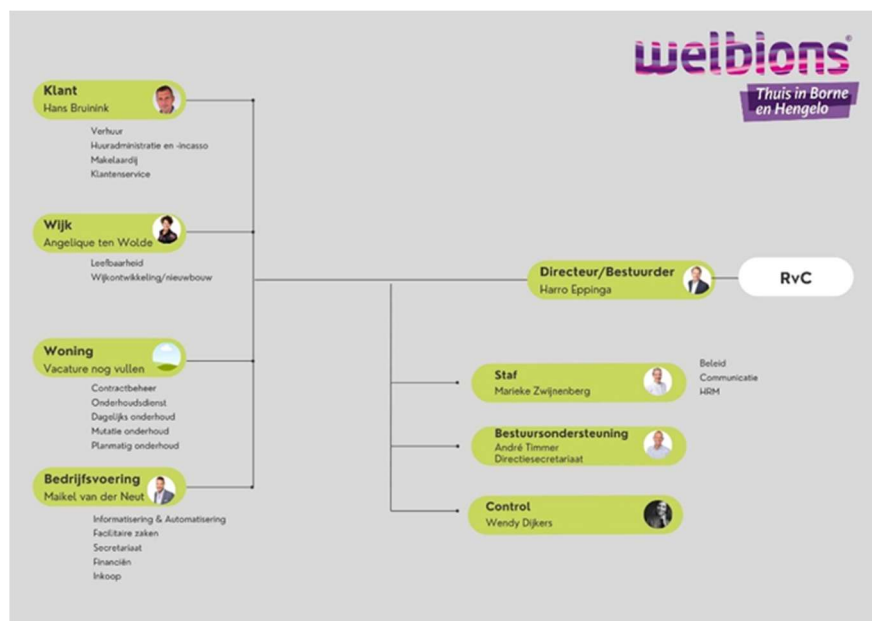
### De rode draad

*Werken bij een corporatie betekent dat geen dag hetzelfde is. Het werk is uitdagend, divers en door de huidige ontwikkelingen om ons heen, steeds complexer. Het zijn onze medewerkers die de vragen van huurders beantwoorden, de sleuteloverdracht doen, reparaties uitvoeren, gesprekken met huurders voeren en ervoor zorgen dat er nieuwe woningen worden gebouwd. De medewerkers zijn het kloppend hart van Welbions.*

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

### 7.1 Organisatie

#### Organogram per 31 december 2025



#### Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen (RvC) fungeert als statutair toezichthoudend orgaan. De RvC bestaat uit zes leden, waarvan twee commissarissen op voordracht van de huurdersbelangenvereniging Ookbions. In dit jaarverslag is een afzonderlijk verslag van de RvC opgenomen.

#### Bestuur

Het bestuur van de rechtspersoon Welbions werd tot 1 september 2025 gevormd door twee directeur-bestuurders: Harro Eppinga en Eric Markvoort. Harro Eppinga is sinds 15 oktober 2020 directeur-bestuurder en per 1 november 2020 bestuursvoorzitter. Per 15 oktober 2024 is Harro Eppinga herbenoemd voor een periode van vier jaar. Eric Markvoort is sinds 2007 directeur-bestuurder en is op 1 september 2025 met pensioen gegaan.

De directeur-bestuurders vervullen geen nevenfuncties die in strijd zijn met de belangen van Welbions. De nevenfuncties staan vermeld in het verslag van de RvC.

#### *Permanente Educatie (PE) bestuurders 2025*

De bestuurders zijn verplicht om in de periode 2023-2025 minimaal 108 PE-punten te behalen.

*De bestuurders behaalden het volgende aantal PE-punten:*

<b>Naam bestuurder</b>	<b>Aantal behaalde PE-punten over 2023</b>	<b>Aantal behaalde PE-punten over 2024</b>	<b>Aantal behaalde PE-punten over 2025</b>	<b>Totaal aantal PE-punten over 2023-2025</b>
Harro Eppinga	32,0	25,0	18,0	75,0
Eric Markvoort	40,5	37,0	34,0	111,5

#### **Managementteam**

Het managementteam (MT) van Welbions bestaat uit het bestuur, de managers bedrijfsvoering, klant, staf, wijk en woning, de bestuursadviseur en de concern controller. Tweewekelijks komt het MT bijeen en worden organisatiebrede beleidsthema's besproken, zoals het Toekomstbestendig Businessmodel, de jaardoelen, de meerjarenbegroting, de managementrapportages, het volkshuisvestingsverslag en de jaarrekening. Als ook strategische beleidsstukken en thema's op het gebied van organisatieontwikkeling. Door het jaar heen nemen we ook de tijd om te reflecteren op hoe het gaat met de organisatie. Wat gaat goed en wat heeft aandacht nodig?

## **7.2 Hart van de organisatie**

#### **Fit Bi Ons**

Sinds 2021 bestaat Fit Bi Ons. Dit initiatief heeft als doel om onze medewerkers fit en vitaal te houden. Daarnaast creëren we hiermee bewustwording als het gaat om vitaliteit op de werkvloer. Door het jaar heen worden er activiteiten georganiseerd op het gebied van fysieke en mentale gezondheid. Jaarlijks proberen we een gevarieerd aanbod samen te stellen. Zo is er in 2025 deelgenomen aan de Urban Night Trail Hengelo, werd er zowel een tennis- als padeltoernooi gespeeld, organiseerden collega's projectenbezoeken te voet of op de fiets door onze wijken en er is deelgenomen aan de singelloop. Op mentaal vlak was er afgelopen najaar de maand van de vitaliteit: een maand vol met gratis webinars over innerlijk, fysiek, sociaal en mentaal welzijn. Collega's konden hier kosteloos aan deelnemen. Daarnaast houden we onze eigen Welbions mind bieb up to date: een mini bieb waar collega's gratis boeken kunnen lenen op het gebied van persoonlijke ontwikkeling.

#### **Medewerkersonderzoek**

Afgelopen zomer hebben we een medewerkersonderzoek laten afnemen in de organisatie door het bureau Effectory. Er is een digitale vragenlijst uitgezet waarbij vragen zijn gesteld op de thema's: werkplezier, werkdruk, werkplek, doorgroeimogelijkheden en leiderschap. De resultaten geven ons een goed beeld van waar we trots op mogen zijn en waar we juist de komende jaren een verbetering kunnen maken.

De uitkomsten laten zien dat Welbions een mensgerichte organisatie is met bevlogen en loyale medewerkers. De organisatiecultuur wordt als inclusief ervaren: medewerkers geven aan zichzelf te kunnen zijn. Bovendien scoren eigen teamdynamiek en -samenwerking hoog. Mooie uitkomsten waar we blij mee zijn!

Speerpunten waar we vanaf 2026 mee aan de slag gaan, zijn het verbeteren van de samenwerking over de afdelingen heen. Ook afdeling overstijgende werkprocessen verdienen aandacht en moeten onder de loep worden genomen. Daarnaast wordt het beleid rondom erkenning en waardering geoptimaliseerd: er wordt gewerkt aan beleid dat beter aansluit bij de verschillende generaties en levensfasen. Tot slot

werken we aan rolduidelijkheid, meer zichtbaarheid van het MT op de afdelingen en de organisatiestructuur; eigen regie binnen de functies blijft, met waar nodig meer sturing op de werkprocessen.

### **Strategisch Personeelsplan**

In ons Strategisch Personeelsplan (SPP) beschrijven we de acties die we op het gebied van in-, door- en uitstroom oppakken. Hieronder beschrijven we welke acties in 2025 zijn opgepakt en uitgezet.

#### Instroom - 'De zoektocht naar nieuwe medewerkers'

##### *Stagiairs, afstudeerders en trainees*

In 2025 hadden we zes stagiairs; twee van de opleiding Bedrijfskunde, een van Finance & Control, twee van de BOL-opleiding Sociaal Werk en een van de opleiding Bouwtechnische Bedrijfskunde. In het Jaarverslag 2024 hebben we opgenomen dat we ons in 2025 gaan richten op thema's als inkoop, duurzaamheid en leefbaarheid en dat we hiervoor opdrachten hebben uitgezet bij verschillende scholen op mbo- en hbo-niveau. Mooi om te zien dat de uitgezette acties het gewenste resultaat hebben opgeleverd!

We hebben een goede samenwerking met FastForward en de lijnen met Welbions zijn kort. In het SPP nemen we standaard twee fte op voor het aanbieden van traineeships. Ook in 2025 hebben we weer een tweetal trainees voor onze sector en organisatie enthousiast kunnen maken. Zoals hierboven omschreven een trainee voor het thema Inkoop en daarnaast een trainee die bij de afdeling Klant de functie van projectondersteuner voor het wooncomplex 't Swafert invult.

Ook bieden we scholieren de mogelijkheid om een snuffelstage voor een of meerdere dagen te volgen, zodat ze bekend raken met de sector.

##### *Een aantrekkelijke werkgever zijn en blijven*

Per 1 april 2025 is het Individueel Keuzebudget (IKB) live gegaan en hebben medewerkers de mogelijkheid om zaken uit te ruilen in het IKB-portaal om daarmee een financieel voordeel te behalen. Welbions heeft hiervoor beleid opgesteld met de volgende vijf pijlers: duurzaamheid, opleiding & ontwikkeling, vitaliteit (sport en aanverwante zaken), zorg & welzijn (waaronder ziektekostenverzekering) en financiële gezondheid.

In 2025 heeft 80% van de medewerkers deelgenomen aan het IKB. De verdeling naar de vijf pijlers is als volgt: duurzaamheid (33%), zorg & welzijn (33%), vitaliteit (30%), opleiding & ontwikkeling (3%) en financiële gezondheid (1%). Daarnaast bieden we op basis van de CAO Woondiensten de mogelijkheid om het lidmaatschap van de vakbondscontributie in te zetten en kunnen medewerkers uren bijkopen voor meer verlof.

##### *Een warm welkom voor nieuwe medewerkers (onboarding)*

In 2024 hebben we ons onboardingsprogramma gedigitaliseerd. We merken in 2025 dat het onboardingsprogramma goed werkt en goed wordt ontvangen door de nieuwe medewerkers, maar ook door de medewerkers die een rol hebben in het onboardingsproces.

#### Doorstroom - 'De ontwikkeling van medewerkers'

##### *Ontwikkeling van medewerkers*

In ons SPP hebben we bij het hoofdstuk 'Doorontwikkeling van de organisatie' een tweetal thema's benoemd waar we het accent op willen leggen. De thema's persoonlijk leiderschap en (integrale) samenwerking zijn ook in 2026 thema's waar we aandacht aan willen schenken. Voor deze thema's gebruiken we onder andere de persoonlijkheidsvragenlijst Insights.

In het eerste kwartaal 2026 wordt Insights geëvalueerd om te bepalen of dit instrument nog steeds tegemoetkomt aan de wensen vanuit zowel de werkgever als werknemer(s). En of het instrument voldoende handvatten biedt als het gaat om de thema's persoonlijk leiderschap en (integrale) samenwerking.

#### *FunctieHUIS op orde*

In 2023 zijn we gestart om van traditionele taakhoudelijke functieprofielen naar generieke profielen toe te werken. Hierbij hebben we ons laten ondersteunen door een extern bureau. Een aantal medewerkers heeft gebruik gemaakt van de mogelijkheid om bezwaar te maken tegen hun functieprofiel en/of functiewaardering. De bezwaargesprekken zijn volgens de bezwaarprocedure behandeld. De verwachting is dat de overgang van taakhoudelijke- naar generieke functieprofielen het eerste kwartaal 2026 is afgerond. In het tweede kwartaal 2026 wordt het project Functiehuis op orde met een brede groep geëvalueerd, bestaande uit in ieder geval bestuur, managers, OR en HRM.

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

In 2025 hebben twaalf collega's de organisatie verlaten; zes vanwege (vroeg)pensioen en zes vanwege het accepteren van een baan bij een andere organisatie.

(Vroeg)pensioen is vroegtijdig in beeld bij leidinggevendenden, doordat het een structureel onderwerp is bij het bespreken van het SPP. Er wordt besproken of de functie qua takenpakket op dezelfde wijze ingevuld moet worden of dat onze eigen ambities en/of de ontwikkelingen om ons heen om een andere functie-inhoud vragen.

Daarnaast voert de leidinggevende een exitgesprek met de vertrekkende medewerker. Ook HRM heeft een gesprek met de vertrekkende medewerker. Hiervan vindt verslaglegging plaats.

#### **Formatie**

In het SPP wordt ook het thema formatie opgenomen en jaarlijks met de leidinggevendenden besproken. In 2025 hebben we elf medewerkers aangenomen tegenover twaalf medewerkers die uit dienst zijn gegaan.

Verder kijken we kritisch naar onze inhuur. In 2025 hebben we voor een aantal specifieke projecten/klussen formatie ingehuurd. We kijken altijd goed naar de periode van inhuur en of de inhuur verlengd moet worden. Dit vanwege de wet DBA (Deregulering Beoordeling Arbeidsrelaties). Deze Nederlandse wet moet duidelijkheid scheppen in de arbeidsrelatie tussen opdrachtgevers en zelfstandigen (zzp'ers) om schijnzelfstandigheid tegen te gaan, waarbij een zelfstandige in werkelijkheid een werknemer is. In het eerste kwartaal 2026 wordt door HRM inhuurbeleid opgesteld waarin de uitgangspunten ten aanzien van inhuur worden bepaald en de eventuele risico's hierin.

#### **Arbo**

##### *Arbocommissie*

De arbocommissie stelt jaarlijks het arbojaarplan op. Het jaarplan 2025 is gerealiseerd.

##### *BHV*

De bhv'ers van Welbions hebben hun jaarlijks terugkerende oefening voor het ontruimen van het pand en een training brandveiligheid met goed gevolg afgerond.

##### *Training Interventieteam*

Het interventieteam van Welbions heeft een training gevolgd. Tijdens deze training worden praktijksituaties gesimuleerd. Het doel van het interventieteam is om bij dreigende situaties in de ontvangsthal, adequaat te handelen, zodanig dat de veiligheid van medewerkers optimaal wordt geborgd. Het interventieteam komt in actie als een medewerker in de ontvangsthal (locatie Hengelo) de "alarmknop" indrukt.

## **Opleidingen & trainingen**

In 2025 hebben we een aantal opleidingen/trainingen georganiseerd vanuit het arbojaarplan.

### *Cursus huurrecht*

In 2025 hebben we een incompany training basis huurrecht georganiseerd. Hier hebben in totaal 22 medewerkers van verschillende afdelingen aan deelgenomen.

### *Omgaan met frustratie en agressie*

Daarnaast hebben een aantal nieuwe medewerkers die veel klantcontacten hebben de basiscursus omgaan met frustratie en agressie gevolgd.

### *Moreel Beraad*

In 2025 hebben we geen training Moreel Beraad georganiseerd, dit gaan we in 2026 wel weer doen. Twee collega's zijn inmiddels opgeleid om de Moreel Beraden te mogen begeleiden.

### *Teamontwikkeling technisch woonconsulenten en woonconsulenten*

In het kader van het verhuurmutatieproces hebben we een teamontwikkelingstraject georganiseerd voor de betreffende medewerkers in dit proces, om daarmee nog meer uit de samenwerking en onderlinge verbinding te halen en te kijken wat verbeterd kan worden in dit proces.

### *Voorlichting drugs*

In maart heeft Tactus Verslavingszorg een informatiebijeenkomst gehouden ten aanzien van het thema drugs. We zien namelijk dat onder onze doelgroep steeds meer huurders te maken krijgen met deze thematiek. Het is belangrijk om hierover geïnformeerd te worden en geïnteresseerde medewerkers konden zich hier vrijblijvend voor aanmelden.

### *AI-geletterdheid en inspiratiesessie*

We zien dat de ontwikkelingen rondom het thema digitalisering en digitale tools zich in een hoog tempo opvolgen. Ook op dit vlak zetten we in op bewustwording en maken medewerkers bewust wat hierin wel en niet kan, maar ook hoe digitale tools ons werk efficiënter kunnen maken. Denk hierbij onder andere aan het inzetten van Chat GPT. In het 4<sup>e</sup> kwartaal van 2025 is een onlineopleiding uitgezet waarmee medewerkers het certificaat AI-geletterdheid kunnen behalen. Per 1 februari 2025 is het voor organisaties wettelijk verplicht om medewerkers AI-geletterd te maken. In het 1<sup>e</sup> kwartaal van 2026 worden er daarnaast inspiratiesessies op dit thema georganiseerd waarvoor medewerkers zich kunnen aanmelden.

Net zoals voorgaande jaren volgen nieuwe medewerkers standaard de training Introductie Volkshuisvesting, welke een vast onderdeel is van het onboardingsprogramma. Evenals het invullen van de persoonlijkheidsvragenlijst Insights en de e-learning Klantgericht Schrijven.

Tot slot kunnen medewerkers zich via het platform Corpofit (een samenwerkingsverband met meerdere corporaties in Twente) aanmelden voor verschillende trainingen, webinars en workshops.

## **Ziekteverzuim**

Het totale ziekteverzuim (kortdurend en langdurend) in 2025 bedroeg 5,86% (2024: 5,21%). Hiervan was langdurend ziekteverzuim 4,56% en kortdurend ziekteverzuim 1,3%. Het verzuim in 2025 is ten opzichte van 2024 0,65% hoger.

## **Personeelsbestand**

Op 31 december 2025 had Welbions 174 personeelsleden in dienst (159,3 fte).

Bij de herijking van het SPP is gekeken naar welke formatie er de komende jaren nodig is en we zijn daarbij kritisch op onze inhuur.

	2025	2024	2023	2022	2021
Aantal medewerkers	174 (159,3 fte)	173 (158,7 fte)	166 (152,6 fte)	160 (147,5 fte)	150 (137,9 fte)
Aantal fulltime medewerkers	105	106	105	104	102
Aantal parttime medewerkers	69	67	61	56	48
Aantal mannen	94	94	96	92	85
Aantal vrouwen	80	79	70	68	65

### 7.3 Jaarverslag Ondernemingsraad (OR)

#### Missie & visie OR

##### *De missie van de OR*

De OR levert een wezenlijke en zichtbare bijdrage aan het goed functioneren van Welbions. Vanuit een duidelijke en onafhankelijke positie draagt de OR eraan bij dat zowel de organisatie als de medewerkers hun doelstellingen kunnen realiseren.

##### *De visie van de OR*

De OR bouwt actief aan vertrouwen binnen de organisatie door deskundigheid, betrokkenheid en een proactieve houding. Door vroegtijdig mee te denken en kritisch te adviseren wil de OR van toegevoegde waarde zijn voor Welbions en haar medewerkers.

##### *De waarden van de OR*

De OR handelt vanuit transparantie en openheid. Heldere verwachtingen, duidelijke afspraken, constructieve samenwerking en goede communicatie vormen daarbij de basis. De OR onderhoudt korte lijnen met alle betrokkenen en zorgt voor een toegankelijke en duidelijke verbinding met de achterban.

#### Samenstelling

De samenstelling van de ondernemingsraad is als volgt:

Judith Horstink	Voorzitter
Roy Hoogstoevenbeld	Vicevoorzitter
Jan ten Bokum	Lid
Vincent Grote Beverborg	Lid
Erik Harbers	Lid
Nicole Leverink	Lid
Rob Mentink	Lid

De OR wordt ondersteund door:

Karin Olde Veldhuis	Ambtelijk secretaris
---------------------	----------------------

#### Commissies

Binnen de OR zijn de volgende commissies ingesteld:

Arbocommissie	: Jan ten Bokum en Nicole Leverink
HRM-commissie	: Rob Mentink en Erik Harbers

#### Overlegstructuur

##### *OR-overleggen*

In 2025 heeft de OR om de acht weken een formeel OR-overleg gehouden. Van deze vergaderingen zijn notulen opgesteld. Daarnaast vond elke acht weken een kort informeel overleg plaats, waarin lopende zaken werden besproken. Dit werd vastgelegd in een actielijst.

### *Overleg met het bestuur*

Tussen de OR en het bestuur hebben in 2025 zes overlegvergaderingen plaatsgevonden. Voorafgaand aan ieder overleg werd in afstemming met het bestuur de agenda vastgesteld.

### *Overleg met de Raad van Commissarissen*

Jaarlijks worden twee overlegmomenten gepland tussen de OR en de Raad van Commissarissen. In 2025 vonden deze overleggen plaats op 6 februari en 4 december. Tijdens deze gesprekken is onder meer gesproken over: het bestuursmodel, het functiehuis, organisatieontwikkelingen, visitatie, wooncomplex 't Swaferf en het medewerkerstevredenheidsonderzoek.

### *Overleg klankbordgroep*

Binnen Welbions is sinds 2017 een klankbordgroep actief, bestaande uit vijftien collega's vanuit alle afdelingen. Doel van de klankbordgroep is het ophalen van informatie en signalen uit de organisatie en het uitwisselen van meningen.

In 2025 heeft de klankbordgroep twee keer een overleg gehad, namelijk op 11 maart en 30 september. De onderwerpen die besproken werden, waren onder andere: het bestuursmodel, het medewerkerstevredenheidsonderzoek, het functiehuis, het HRM-handboek, het attentiebeleid en actuele zaken die spelen op de verschillende afdelingen. Ook heeft de OR tussentijds input opgehaald over onderwerpen via de mail en door het opzoeken van de leden van de klankbordgroep.

### *OR-Platform*

In 2013 is een regionaal OR-platform opgericht voor ondernemingsraden van een aantal Twentse woningcorporaties. In 2025 namen de ondernemingsraden van De Woonplaats, Domijn, Ons Huis, WBO Wonen, Beter Wonen, Sint Joseph, Mijande Wonen, Reggewoon, Viverion, WS Tubbergen en Welbions deel aan dit platform.

Het doel van het platform is het delen van kennis en advies en het uitwisselen van ontwikkelingen binnen de verschillende corporaties. In 2025 vonden twee bijeenkomsten plaats. Op 20 maart was er een overleg bij Reggewoon in Nijverdal en op 27 november bij De Woonplaats in Enschede. Er is informatie uitgewisseld over verschillende onderwerpen, zoals thuiswerken, IKB, CAO, gezamenlijke OR-training, functiehandboek, medewerkerstevredenheidsonderzoek, OR-verkiezingen en actuele thema's.

Op 1 oktober 2025 werd er een gezamenlijke OR-training georganiseerd met als thema 'Invulling geven aan samenwerking'. Van elke corporatie namen twee OR-leden deel aan deze training.

## **Advies- en instemmingsaanvragen**

### *Aanvullend Instemmingsverzoek Functiehuis op orde*

De OR heeft op 27 maart 2025 het aanvullende instemmingsverzoek voor het project Functiehuis op orde ontvangen. Het oorspronkelijke instemmingsverzoek had de OR al op 15 juli 2024 ontvangen. In de reactie van 23 oktober 2024 gaf de OR aan nog geen instemming te kunnen verlenen vanwege bestaande onduidelijkheden en verbeterpunten. In 2025 heeft de OR ingestemd met het aanvullende instemmingsverzoek en daarmee met de verdere uitvoering van het project Functiehuis op orde. Daarbij heeft de OR nadrukkelijk aandacht gevraagd voor een transparant en zorgvuldig proces en voldoende draagvlak onder medewerkers.

### *Adviesaanvraag aanpassing individueel keuzebudget*

De OR ontving op 23 oktober 2024 de adviesaanvraag over het flexibel inzetten van een deel van de arbeidsvoorwaarden via het individueel keuzebudget (IKB). Het voorstel werd op 5 november 2024 nader toegelicht tijdens de overlegvergadering en sluit aan bij de duurzaamheidsambities en initiatieven, zoals Fit Bi Ons. Op 13 mei 2025 heeft de OR een positief advies uitgebracht. De OR benadrukt het belang van passende alternatieven wanneer fiscale regelgeving in de toekomst wijzigt.

### *Instemmingsverzoek regeling “Ontwikkeling van de organisatie en medewerkers”*

Op 2 december 2024 ontving de OR het instemmingsverzoek voor de regeling ‘Ontwikkeling van de organisatie en medewerkers’, die opgenomen wordt in het Handboek HRM. Het verzoek is inhoudelijk besproken tijdens de overlegvergadering van 17 december 2024. In de overlegvergadering van 25 maart 2025 is besproken dat het document tussentijds kan worden aangepast en voor akkoord aan de OR zal worden voorgelegd. De OR heeft op 13 mei 2025 ingestemd met de uitvoering van deze regeling. De OR heeft daarbij aangegeven het belangrijk te vinden dat zij betrokken blijft bij eventuele aanpassingen en dat het HRM-handboek op intranet actueel wordt gehouden.

### **Besproken onderwerpen**

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

- Managementrapportages
- CAO Woondiensten
- Jaarplan ARBO 2025
- Meerjarenbegroting 2025-2029
- Functiehuis op Orde
- Flyer hybride werken
- Individueel Keuzebudget
- Medewerkers tevredenheidsonderzoek
- Visitatierapport 2021-2024 met bestuurlijke reactie
- Lunchbijeenkomsten
- Wooncomplex 't Swafert
- Mantelzorgbeleid Welbions
- Herbenoeming RvC lid voor 4 jaar
- Hoe gaat het met “Het goede gesprek”
- HRM Handboek
- Attentiebeleid ten aanzien van viering jubilea en (vroeg)pensioen
- Koersplan 2026-2030 op hoofdlijnen
- Kaderbrief 2026 / Meerjarenbegroting 2026-2030
- Terugblik bijeenkomsten Klankbordgroep
- Jaarverslag interne en externe vertrouwenspersoon 2024
- Terugblik OR trainingsdag 27 januari 2025
- Terugblik OR platform WoON 20 maart 2024
- Jaarrekening en jaarverslag 2024
- Rol manager Staf bij OV-vergaderingen
- Verplichte snipperdagen 2026
- Vacatures stand van zaken

### **Scholing en ontwikkeling OR**

Op 27 januari 2025 volgde de OR een trainingsdag bij Van der Valk in Hengelo. De training werd verzorgd door Stefan Lightfoot van Academy4OR, onderdeel van ExplainIT. In de ochtend stond het oprispen van kennis van de WOR centraal, gevolgd door een middagprogramma gericht op teambuilding.

Daarnaast volgde de OR op 1 december 2025 een maatwerktraining bij Van der Valk in Hengelo, verzorgd door Erik Riet van Loof Training en Advies. Tijdens deze training lag de focus op samenwerking en communicatie. Iedereen heeft zijn eigen manier van communiceren en zijn eigen patronen. Met behulp van het Insights-kleurenmodel kreeg de OR inzicht in communicatievoorkeuren en handvatten om effectiever samen te werken en te communiceren, zowel intern en extern.

## **Communicatie met de achterban**

De ondernemingsraad informeert de achterban via intranet over relevante onderwerpen en besluiten.

Daarnaast vormt de klankbordgroep een belangrijk middel om signalen uit de organisatie op te halen en medewerkers actief te betrekken bij het OR-werk.

## 8. De basis op orde

### De blauwe draad

*Welbions is financieel gezond. Daarmee is er een stevige basis om de komende jaren onze ambities te kunnen financieren én de continuïteit van Welbions te waarborgen. We verkennen de financiële grenzen en maken een realistische inschatting van risico's, terwijl we maximaal investeren in onze opgaven.*

*We streven naar een zo efficiënt en effectief mogelijke organisatie. Zo gaat er geen tijd verloren aan onduidelijkheid of ingewikkelde procedures of werkprocessen.*

*“Zo efficiënt en effectief mogelijk werken”*

### 8.1 Planning & control

#### **Koersplan en Toekomstbestendig Businessmodel (TBM)**

Samen met huurders en partners is het Koersplan 2023-2027 ‘Samen doen wat nodig is!’ opgesteld. Het koersplan is de basis voor het TBM. Het TBM geeft inzicht in enerzijds de ambities en anderzijds de financiële middelen die beschikbaar zijn. Met andere woorden het model geeft inzicht in de financiële continuïteit van Welbions op de langere termijn. Zie verder paragraaf 8.7 Financieel perspectief.

#### **Meerjarenbegroting 2025-2029**

De meerjarenbegroting is de financiële weergave van het beleid van Welbions. Leidend hierbij zijn het Koersplan 2023-2027 ‘Samen doen wat nodig is!’ en de uitkomsten van het TBM. De Meerjarenbegroting 2025-2029 is op 21 november 2024 vastgesteld door het bestuur en op 5 december 2024 goedgekeurd door de RvC.

#### **Managementrapportage**

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

#### **Jaarverslag en jaarrekening 2024**

Het jaarverslag en de jaarrekening 2024 zijn 29 april en 8 mei 2025 vastgesteld en goedgekeurd. De accountant sprak een positief oordeel uit over het getrouwe beeld van het vermogen en het resultaat. Het jaarverslag en de jaarrekening over 2024 zijn tijdig ingediend bij de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel.

### 8.2 Opgave en realisatie

#### **Nationale en regionale prestatieafspraken 2025 en Toekomstbestendig Businessmodel**

Met het TBM herijken we jaarlijks onze strategische doelen op basis van actuele ontwikkelingen. In 2025 hebben we hierin belangrijke stappen gezet. De voortgang sluit nauw aan bij de NPA 2022–2030 en de

regionale opgaven uit de Woondeal Twente. De resultaten zijn verwerkt in de Kaderbrief 2026 en doorvertaald naar de meerjarenbegroting.

### **Beschikbaarheid - bijdragen aan landelijke en regionale bouwopgaven**

De NPA vragen een forse uitbreiding van de sociale woningvoorraad, en in de Woondeal Twente is afgesproken om tot 2030 minimaal 19.100 woningen toe te voegen, waarvan circa 30% sociale huur. Voor de gemeenten Hengelo en Borne zijn in de woondeal concrete woningbouwprogramma's opgenomen binnen een aantal regionale sleutelprojecten. De nieuwbouwprojecten waarin wij participeren maken onderdeel uit van grotere gebiedsontwikkelingen, zoals:

- Hart van Zuid, Campus Driene en binnenstedelijke verdichtingslocaties in Hengelo.
- Uitbreidings- en inbreidingslocaties in Borne, waaronder de ontwikkeling van de Bornsche Maten.

Binnen deze kaders hebben we in 2025 de volgende stappen gezet:

- 151 sociale huurwoningen, 8 middenhuurwoningen en 4 koopwoningen opgeleverd.
- 253 woningen in aanbouw genomen, waarvan 213 sociale huurwoningen.
- 417 sociale huurwoningen aangekocht om langjarig beschikbaar te houden voor de huisvesting van onze doelgroepen.

Deze aantallen dragen concreet bij aan de regionale bouwopgave en aan de landelijke afspraak om de sociale voorraad te vergroten. Tegelijkertijd bereiden we ons voor op een structurele nieuwbouwproductie van 200 sociale huurwoningen per jaar, zoals opgenomen in de Kaderbrief 2026. Verkoop (ongeveer 50 woningen per jaar) en een beperkte uitbreiding van het middenhuursegment (ongeveer 20 woningen per jaar) worden zorgvuldig afgewogen binnen de NPA-doelstelling om de sociale voorraad per saldo te vergroten.

### **Betaalbaarheid - uitvoering binnen landelijke afspraken**

De NPA sturen op betaalbare woonlasten, passende toewijzing en gematigde huurontwikkeling.

*Onze uitvoering in 2025 sluit goed aan. We hebben:*

- Huurontwikkeling toegepast binnen de nationale kaders.
- 98% van onze woningen toegewezen aan huishoudens met een inkomen tot de primaire doelgroepgrens.
- Actief ingezet op vroegsignalering van betalingsachterstanden en maatwerk bij financiële problemen.

De gemiddelde huurprijs bleef binnen de afgesproken bandbreedtes ten opzichte van de maximale huur volgens het woningwaarderingssysteem (WWS). Daarmee dragen wij bij aan duurzame betaalbaarheid voor onze huurders.

### **Duurzaamheid - voortgang richting landelijke verduurzamingsopgave**

De NPA vragen om het versnellen van de verduurzaming, het uifaseren van E, F en G-labels en het toewerken naar een klimaatneutrale voorraad in 2050.

*Onze inzet in 2025 draagt hieraan bij:*

- 386 woningen verduurzaamd, waarbij isolatie en levensduurverlenging gecombineerd zijn toegepast.
- Het aantal woningen met een E, F of G-label teruggebracht tot 4%.
- 1.055 zonnepanelen geplaatst.
- Verbetering van de gemiddelde EP<sub>2</sub>-waarde van 166 naar 161 kWh/m<sup>2</sup>.

We houden rekening met regionale omstandigheden zoals netcongestie en de vertraagde ontwikkeling van warmtenetten, waardoor de aardgasvrijopgave gefaseerd wordt uitgevoerd. Deze realiteit sluit aan bij het landelijke uitgangspunt dat corporaties hun planning afstemmen op de beschikbare infrastructuur.

Binnen onze TBM-systematiek verduurzamen we richting de norm van 350 woningen per jaar en bereiden we complexen voor op aansluiting op warmtenetten of hybride/all-electric oplossingen.

Daarnaast zijn in 2025 de eerste stappen gezet binnen de landelijke ambities voor circulariteit (50% minder primaire grondstoffen in 2030) en klimaatadaptatie.

### **Leefbaarheid - uitvoering van afspraken rond aandachtsgroepen en wijken**

De NPA vragen corporaties om aandachtsgroepen te huisvesten en als partner bij te dragen aan leefbare wijken.

*Onze inzet in 2025 bestond uit:*

- 290 woningen toegewezen aan aandachtsgroepen (onder andere statushouders en uitstroom zorg).
- Intensieve samenwerking met gemeenten, politie, Wijkkracht en bewonersinitiatieven.
- Extra gebiedsgerichte inzet in wijken waar dat nodig was.

Deze aanpak sluit aan bij de regionale afspraken over evenwichtige spreiding van aandachtsgroepen.

### **Organisatiekracht - robuust sturen binnen landelijke kaders**

Onze opgaven worden uitgevoerd binnen de financiële randvoorwaarden van de Aw en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Via scenariogericht begroten blijven we wendbaar in een onzekere context. De resultaten uit de visitatie 2025 en het medewerkersonderzoek zijn benut om de organisatie verder te versterken.

### **Samenvatting**

Wij constateren dat we op schema liggen met de NPA. De voortgang op nieuwbouw en verduurzaming is in lijn met onze meerjarenplanning. Tegelijkertijd blijven externe factoren, zoals bouwkostenontwikkeling, netcongestie en beschikbaarheid van locaties, bepalend voor het realisatietempo.

Wij blijven ons in 2026 inzetten om onze bijdrage aan de landelijke en regionale opgaven te versnellen, met behoud van financiële continuïteit en maatschappelijke impact.

## **8.3 Risicomanagement en integriteit**

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

### **Risicobereidheid**

Welbions weegt risico's en kansen tegen elkaar af en neemt dan een besluit. Welbions is niet risico avers en ook niet risico zoekend. Welbions zoekt niet de randen op en is duidelijk ten aanzien van haar rol en verantwoordelijkheden.

Welbions heeft een neutrale (modale) risicofilosofie, waarbij we niet bereid zijn om (langdurige) overschrijdingen op de financiële normen (Interest Coverage Ratio (ICR), Loan-to-Value (LTV), solvabiliteit, dekkingsratio en onderpandratio) van de Aw en het WSW toe te staan.

### **Terugblik risico's 2025**

Jaarlijks stelt Welbions een risicokaart op. De risicokaart komt tot stand door interviews met het bestuur, Ookbions, de managers, team vastgoedsturing en diverse andere medewerkers te houden. Daarnaast is rekening gehouden met de bevindingen van de externe accountant, de Aw, het WSW en de Visitatiecommissie.

In de Risicokaart 2025 stonden de onderstaande risico's centraal:

Risico's	Belangrijkste getroffen beheersmaatregelen 2025
<b>Strategische risico's</b>	
<p><b>Duurzaamheid</b>            Risico: de stapeling van maatschappelijke opgaven en ambities op de thema's betaalbaarheid, beschikbaarheid, duurzaamheid en leefbaarheid maakt Welbions financieel kwetsbaar. In combinatie met externe afhankelijkheden is Welbions mogelijk onvoldoende in staat om haar duurzaamheidsdoelstellingen volledig te realiseren.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Welbions wil graag de financiële effecten op de lange termijn van beleidskeuzes inzichtelijk hebben en daarom wordt gewerkt met een TBM. De uitkomsten van het TBM worden onder andere gebruikt bij het opstellen van de meerjarenbegroting.</li> <li>- Het opstellen van een overkoepelende duurzaamheidsvisie.</li> <li>- Verduurzaming van complexen en op deze manier bijdragen aan zowel betaalbaarheid als duurzaamheid.</li> </ul>
<p><b>Beschikbaarheid sociale huurwoningen</b>            Risico: er ligt een forse woningbouwopgave en de realiseerbaarheid staat onder druk.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Het intensiveren van de nieuwbouw.</li> <li>- Het maken van concrete en wederkerige afspraken met de gemeenten Hengelo en Borne. Het intensiveren van de samenwerking.</li> <li>- Slimmer bouwproces, met modulair bouwen.</li> <li>- Gebruik maken van de financiële stimulansen van de overheid.</li> <li>- Het bevorderen van de doorstroming.</li> </ul>
<b>Externe risico's</b>	
<p><b>Het voordoen van een calamiteit</b>            Risico: een calamiteit kan leiden tot ernstige persoonlijke, financiële, materiële en imagoschade voor Welbions, haar medewerkers en huurders.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Het borgen van de veiligheid van medewerkers. Welbions accepteert geen enkele vorm van agressie en geweld tegen haar medewerkers. Welbions heeft een agressieprotocol en voor dreigende situaties in de ontvangsthal is een intern interventieteam gevormd. Alle medewerkers volgen de training omgaan met agressie en frustraties.</li> <li>- Bedrijfscontinuïteitsplan en aandacht voor kritische bedrijfsprocessen.</li> </ul>
<p><b>Wijzigen van wet- en regelgeving/politieke onvoorspelbaarheid</b>            Risico: de toename en snelle veranderingen van het aantal wetten en regels kunnen ervoor zorgen dat Welbions niet tijdig en adequaat kan anticiperen op de effecten vanuit de wet- en regelgeving. De politieke onvoorspelbaarheid kan leiden tot meer wijzigingen in de bestaande wet- en regelgeving. Dit kan een grote impact hebben op de bedrijfsvoering van Welbions.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Externe ontwikkelingen actief volgen en alert zijn op signalen.</li> <li>- Start compliance commissie.</li> </ul>

<b>Operationele risico's</b>	
<p><b>Complex wordende informatiebeveiliging</b>  Risico: als digitale systemen uitvallen kan de bedrijfscontinuïteit in gevaar komen. Het is tegenwoordig niet meer de vraag óf je wordt gehackt, maar wanneer.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bewustwordingscampagne over cybersecurity.</li> <li>- Actualisatie informatiebeveiligingsbeleid.</li> <li>- Bedrijfscontinuïteitsplan en cyber incident response plan.</li> <li>- Selectie Cyber Security Partner, die een Managed Detection and Response (MDR) systeem heeft ingericht. Dit systeem verricht 24/7 bewaking van digitale ingangen (end-points), zoals ons netwerksysteem, mobiels en laptops. Daarnaast verzorgt de Cyber Security Partner ook voor een Computer Emergency Response Team (CERT) bij een cyberaanval.</li> </ul>
<p><b>Aanbesteden en inkopen</b>  Risico: het risico bestaat dat er contracten aangegaan worden welke niet onder de meest gunstige/voordelige voorwaarden voor Welbions tot stand zijn gekomen. Daarnaast bestaat het risico dat verplichtingen worden aangegaan door onbevoegde functionarissen of dat facturen worden betaald zonder tegenprestatie.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Welbions beschikt over een actueel inkoopbeleid. Uitvoering categoriemanagement.</li> <li>- Scherpe factuurcontrole en intern onderzoek.</li> <li>- Uitvoering digitale aanbesteding (voorbereiding op mogelijke invoering van de Europese aanbestedingsplicht).</li> <li>- Procuratiereglement.</li> <li>- Adequate dossiervorming van aanbestedingen vastgoedprojecten.</li> </ul>

## Fraude

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

Eind 2023 heeft een uitgebreide frauderisicoanalyse plaatsgevonden. Deze wordt jaarlijks geactualiseerd. Het doel is om specifieke frauderisico's voor Welbions in kaart te brengen en te bepalen welke interne beheersingsmaatregelen wenselijk zijn. De belangrijkste frauderisico's zijn geïdentificeerd rondom de onderwerpen aanbesteding, facturatie zonder tegenprestatie, verhuringen en ICT.

Teneinde frauderisico's te beheersen heeft Welbions verschillende maatregelen geïmplementeerd, waaronder:

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

De uitkomsten van de frauderisicoanalyse zijn besproken met het bestuur, managers, auditcommissie, RvC en huurdersbelangenvereniging Ookbions. De belangrijkste frauderisico's maken onderdeel uit van de Risicokaart 2025.

## Integriteit

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

We willen doen wat nodig is voor onze huurders en wijken. We verwachten dat onze medewerkers in staat zijn om dit te (h)erkennen en daar ook naar te handelen. We moedigen medewerkers aan om zelfstandig keuzes te maken en binnen kaders te organiseren dat gedaan wordt wat nodig is. Als medewerker kun je voor dilemma's komen te staan waarin je naar eer en geweten moet handelen. Om dit goed te kunnen faciliteren hebben we een aantal basisafspraken vastgelegd in onze integriteitscode. Deze code dient als handleiding voor onze beslissingen en activiteiten. De code geldt voor iedereen binnen onze organisatie, is van toepassing op al onze activiteiten en op het gedrag van onze individuele medewerkers. We stimuleren onze medewerkers om met elkaar te praten over ethische kwesties en elkaar ook aan te spreken op gedrag, zowel dagelijks op de werkvloer, als ook tijdens werkoverleggen. In geval van morele dilemma's wordt gebruik gemaakt van de methodiek van het Moreel Beraad.

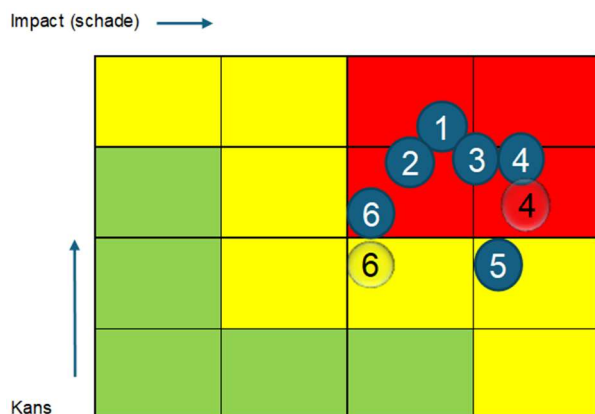
Een medewerker die een vermoeden van een misstand constateert, waaronder fraude of het niet naleven van wet- en regelgeving, kan dit op een veilige en duidelijke wijze melden. Hiervoor is een regeling Melden vermoeden misstand of integriteitsschending opgesteld. Deze regeling is in 2023 geëvalueerd en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

Welbions wil elke vorm van belangenverstrengeling in de organisatie vermijden. Om deze reden moet bijvoorbeeld de RvC altijd goedkeuring geven aan transacties, waarbij mogelijk sprake zou kunnen zijn van tegenstrijdige belangen van een bestuurder. In 2025 hebben dergelijke tegenstrijdige belangen zich niet voorgedaan.

Ons uiteindelijke handelen wordt bepaald door onze integriteit, motivatie, bewustzijn, normen, waarden, kennis en vaardigheden. De samenhang met de omgeving waarin wij werken is bepalend voor wat er daadwerkelijk gebeurt. In de praktijk gaat het voornamelijk om het vinden van de juiste balans tussen hard en soft controls, want beide kunnen niet los van elkaar worden gezien. Bij Welbions is sprake van een open sfeer en een enorme betrokkenheid. Verbeterpotentieel zit met name op het aspect 'aanspreekbaarheid'. Welbions zet volop in om het persoonlijk leiderschap van de medewerkers te vergroten. Persoonlijk leiderschap is geen project met een begin en een einde. De afgelopen jaren zijn er mooie stappen gezet. Het persoonlijk leiderschap van medewerkers is gegroeid, verantwoordelijkheden zijn lager in de organisatie gelegd, medewerkers sluiten aan bij de besluitvorming door de directie, er is volop ruimte voor persoonlijke ontwikkeling (onder andere voor het volgen van opleidingen) en alle medewerkers hebben deelgenomen aan Insights Discovery. Het doel van Insights Discovery is om zelfbewustzijn te vergroten, communicatie te verbeteren en samenwerking te bevorderen door medewerkers te helpen hun eigen en andermans gedrag en voorkeuren te begrijpen. De thema's persoonlijk leiderschap en het elkaar aanspreken zijn opgenomen in het Strategisch Personeelsplan 2023-2027.

### Vooruitblik risico's 2026

Eind 2025 heeft een uitgebreide risicoanalyse plaatsgevonden en deze analyse leidde tot een nieuwe Risicokaart 2026. Uit de risicoanalyse zijn de zes belangrijkste risico's voor het jaar 2026 gehaald. In onderstaand schema zijn de risicoscores op de desbetreffende onderwerpen weergegeven.



De kleuren in het schema geven aan welke aandacht risico's nodig hebben:

- Rood: hoog risico, heeft expliciete aandacht nodig van de organisatie, respectievelijk dienen reeds ingezette verbeteracties te worden gecontinueerd.
- Geel: gemiddeld risico, er is verhoogde aandacht nodig, respectievelijk dienen reeds ingezette verbeteracties te worden gecontinueerd.
- Groen: beperkt risico, normale aandacht is voldoende.

Onderwerp	Vergelijking met 2025	Toelichting
1. Politieke onvoorspelbaarheid	Dezelfde score als in 2025	Hoewel de huurbevriezing van de baan is, laat dit voorbeeld zien dat politieke onvoorspelbaarheid grote impact kan hebben.
2. Informatiebeveiliging	Dezelfde score als in 2025	De digitale dreiging is onverminderd groot en verandert voortdurend.
3. Duurzaamheid	Dezelfde score als in 2025	Het risico van klimaatverandering wordt door het World Economic Forum als een van de grootste 'global risks' gezien.
4. Leefbaarheid	Hogere kans dan in 2025	Wij zien een toename van de sociale problematiek in de wijken.
5. Betaalbare en goed onderhouden woningen (kwaliteit bestaand bezit)	Dezelfde score als in 2025	Welbions ziet een afname van het aantal aannemers dat wil inschrijven voor een aanbesteding. Dit geeft een risico. Daarnaast blijft facturatie door aannemers/installateurs op basis van de handreiking van de Aw een aandachtspunt.
6. Beschikbaarheid (op lange termijn)	Hogere kans, dezelfde impact als in 2025	Ondanks de vele plannen die op stapel staan, zijn er ook diverse risico's die de beschikbaarheid onder druk zetten zoals stikstof en netcongestie. Vanwege de doorlooptijd van projecten zal nu al ingespeeld moeten worden op risico's als beschikbaarheid van voldoende grondposities.

In de Risicokaart 2026 zijn de genoemde risico's verder uitgewerkt en zijn de beheersmaatregelen in kaart gebracht om de risico's te beheersen of te beperken. De wendbaarheid van de organisatie is een belangrijke soft control: op het moment dat een risico zich voordoet, wordt er integraal samengewerkt en snel en flexibel gehandeld. Als voorbeeld geldt de voorgenomen huurbevriezing uit de Voorjaarsnota 2025, waarna in lijn met het koersplan is gehandeld: "Samen doen wat nodig is!". De Risicokaart 2026 is besproken met de managers, het bestuur, de auditcommissie, de huurdersbelangenvereniging Ookbions en de RvC.

## 8.4 Efficiënte bedrijfsvoering

### Inkoop

In 2025 heeft inkoop binnen Welbions zijn strategische positie verder verstevigd. De ingezette koers vanuit het Inkoopbeleid 2024-2027 is doorgezet en zichtbaar verankerd in de organisatie. Waar 2024 in het teken stond van fundament en positionering, heeft 2025 vooral gestaan voor verdieping, bewustwording en het inrichten van systemen en processen.

Categoriemanagement is doorontwikkeld en het MT stuurt nadrukkelijker op samenhang en consistentie in de uitvoering. Daarmee is inkoop steeds minder een 'moment' en steeds meer een structureel onderdeel van besluitvorming en opdrachtgeverschap.

Een belangrijk resultaat is dat inmiddels meerdere categorieplannen zijn opgesteld, inclusief benchmarks en strategievorming. Dit zorgt voor meer grip en richting. In 2026 wordt hierop doorgepakt door onderscheid te maken tussen een Categorieplan Light en een Categorieplan Plus. Dit vereenvoudigt de werkwijze rondom het opstellen van categorieplannen en verhoogt de acceptatiegraad. Met deze tweedeling sluiten inspanning en diepgang beter aan op het belang en risico van de betreffende categorie.

Tegelijkertijd is de organisatie zich in 2025 aantoonbaar bewuster geworden van de kansen en risico's in de markt. Er wordt vaker de scherpte opgezocht in gesprekken en onderhandelingen, zonder concessies te doen aan onze visie op goed en zorgvuldig opdrachtgeverschap. Die balans is essentieel en wordt steeds beter gevonden.

#### *Resultaten en verdere professionalisering*

De in 2025 opgestelde categoriedossiers laten zien dat een heldere inkoopstrategie hand in hand gaat met betere samenwerking met medewerkers en marktpartijen. De inkoopkalender is verder aangescherpt, waardoor prioritering bewuster en voorspelbaarder plaatsvindt. Daarnaast is de inzet van inkoopdata verder uitgebreid. PowerBI wordt actiever benut om inzicht te geven in uitgaven, contracten en planningen, wat bijdraagt aan beter onderbouwde keuzes.

Ook op het gebied van duurzaam inkopen zijn stappen gezet. In 2025 is hier gericht onderzoek naar gedaan, waarmee inzicht is verkregen in zowel de huidige stand van zaken als de ontwikkelpotentie. Dit vormt de basis voor verdere keuzes in beleid en uitvoering, waarbij duurzaamheid niet als los thema wordt benaderd, maar als integraal onderdeel van professioneel inkopen.

#### *Digitalisering aanbesteden*

In 2025 is een start gemaakt met het gebruik van Merccell als aanbestedingsplatform. De eerste ervaringen laten zien dat dit bijdraagt aan meer structuur, transparantie en uniformiteit in het aanbestedingsproces. Voor de organisatie betekent dit minder afhankelijkheid van individuele werkwijzen en meer grip op proces en planning. Voor marktpartijen zorgt het voor duidelijkheid, gelijke kansen en betere toegankelijkheid.

De komende periode breiden we de inzet van Merccell uit om aanbestedingen verder te professionaliseren, kennis vast te leggen en eenvoudiger samen te werken in deze aanbestedingsfasen.

#### *Samenwerking en gezamenlijke inkoop*

De samenwerking met andere woningcorporaties is in 2025 verder verkend en versterkt. Er wordt toegewerkt naar een gedeelde inkoopkalender, wat aanzienlijke potentie heeft: betere afstemming richting de markt, meer voorspelbaarheid voor leveranciers en kansen voor gezamenlijke of opeenvolgende aanbestedingen. Leren van elkaar en kennisdeling zullen hierin centraal komen te staan. Dit draagt bij aan marktstabiliteit en efficiëntie.

#### *Vooruitblik*

Met de stappen die in 2025 zijn gezet, is een fundament verstevigd voor verdere professionalisering in 2026 en daarna. Inkoop ontwikkelt zich steeds nadrukkelijker tot een strategisch instrument dat bijdraagt aan risicobeheersing, waarde creatie en samenwerking. Dit geldt zowel voor de interne- alsook externe positie. Met de uitdagingen rondom arbeidsmarktkrapte, materiaal schaarste, macro-economische onrust en marktconsolidatie zijn een lange termijnvisie en weloverwogen strategie geen overbodige luxe meer.

#### **Informatisering & Automatisering (I&A)**

In 2025 hebben we binnen I&A op verschillende vlakken stappen gezet. Zo zijn we onder andere overgegaan op een nieuwe manier van telefoneren, hebben we de eerste stappen gezet op het gebied van Artificiële Intelligentie (AI) en is er gewerkt aan een nieuwe manier van portfoliomanagement. Ook zijn er op het personele vlak weer een aantal wijzigingen geweest.

#### *Project Portfolio Management (PPM)*

We hebben gekeken naar een nieuwe manier om beter grip te houden op nieuwe en lopende projecten. Het PPM is opgezet om meer overzicht te creëren en de organisatie te laten weten waar we de komende tijd mee aan de slag gaan. In het overzicht staan alle niet-vastgoed projecten die Welbions uit wil voeren.

#### *AI*

Omdat alle werkzaamheden voor AI zo groot zijn, is er op het gebied van AI een programma opgezet. Hierin staan zaken waar Welbions de komende drie jaren aan wil werken op het gebied van AI. We zijn

ook al begonnen met het aanbieden van trainingen en een groot deel van de collega's is begonnen met het volgen van een AI-geletterdheid cursus.

#### *MDR CERT*

We zijn vorig jaar april gestart met Eye Security als onze MDR-certificering partner. Zij hebben een paar keer ingegrepen om activering en verspreiding van kwaadwillende software te voorkomen in ons netwerk. Daarnaast hebben ze een CyberSecurity review gehouden met waardevolle zaken waar we onze aandacht op kunnen richten in samenwerking met Previder.

#### *Teams telefonie*

Halverwege 2025 zijn we begonnen om de oude telefooncentrale te vervangen door MS Teams telefonie. Omdat dit een heel andere manier van werken is, hebben we veel tijd uitgetrokken om het zo zacht mogelijk te laten landen. Vooral het agendabeheer is nog steeds een punt van aandacht waar ook in 2026 meer aandacht aan moet worden besteed.

#### *I&A-organisatie*

In 2025 zijn er een aantal personele wijzigingen geweest binnen team I&A. We namen afscheid van vier medewerkers en er is een medewerker bij gekomen. Daarnaast is de rol van privacy officer ingevuld. Ondanks dat deze niet onder I&A valt hebben we hier wel erg veel voordeel van. In 2025 is begonnen met een onderzoek om te kijken hoe de bezetting en bemensing van I&A weer op peil gebracht kan worden.

#### *Verbetering ConnectIT*

We hebben een analyse opgesteld van het totale project, wat besproken is met de betrokken medewerkers. Hier zijn waardevolle aandachtspunten uitgekomen waar we binnen Welbions mee bezig gaan, en die ook effect zullen hebben op een verbeterde huurderservaring.

#### *ValidSign*

Voor het digitaal tekenen van documenten is in 2025 het project ValidSign afgerond. Het project zelf is door een externe projectleider uitgevoerd. Het beheer is inmiddels overgedragen aan de applicatiespecialisten van I&A. In 2026 wordt gekeken of ValidSign nog in meerdere processen verwerkt kan worden.

### **Duurzame bedrijfsvoering**

Welbions heeft ook binnen haar eigen bedrijfsvoering oog voor biodiversiteit en duurzaamheid. Hiermee willen we een goed voorbeeld geven en proberen we waar mogelijk onze voetafdruk te verkleinen.

Wat we doen en hebben, zonder volledig te zijn:

- Zonnepanelen op ons kantoorpand in Hengelo.
- Ledverlichting met tijdschakelaars.
- Waterdoorlatende bestrating op onze parkeerplaats.
- Een sedumdak op de fietsenstalling.
- Bij de tuinaanleg is rekening gehouden met biodiversiteit.
- Een medewerker is imker en beheert enkele bijenkasten in de tuin.
- In onze kantine zorgen we voor zo min mogelijk voedselverspilling.
- Afval wordt gescheiden ingezameld.
- We houden ons aan het 'Besluit CO<sub>2</sub>-reductie werkgebonden personenmobiliteit'.
- We hebben elektrische bedrijfsfietsen en -auto's.
- De bedrijfsbussen van onze eigen onderhoudsdienst rijden op biobrandstof.

## 8.5 Financieel beleid

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

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

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

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

### Waardering vastgoed

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

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

De beleidswaarde is een afgeleide van de marktwaarde waarin rekening is gehouden met het specifieke beleid van Welbions.

## 8.6 Financieel resultaat 2025

### Jaarresultaat

Het financieel resultaat over 2025 is € 129,3 miljoen positief tegenover € 189,9 miljoen positief over 2024. Het resultaat wordt hieronder nader gespecificeerd (x € 1.000):

	2025	2024
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	57.408	51.640
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	98.252	163.356
Financiële baten en lasten	-16.860	-15.679
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	1.940	1.392
Overig	-5.387	-5.044
Belastingen (VPB)	-6.007	-5.735
Totaal	<u>129.346</u>	<u>189.930</u>

Het financieel resultaat wordt beïnvloed door de waardeveranderingen in de marktwaarde van de vastgoedportefeuille van € 98,2 miljoen positief (2024: € 163,3 miljoen positief).

De waardeveranderingen 2025 bestaan voor een bedrag van € 139,9 miljoen uit een stijging van de marktwaarde van het bestaand bezit en voor een bedrag van € 41,8 miljoen aan negatieve waardeveranderingen van projecten in ontwikkeling, woningverbetering- en nieuwbouwprojecten.

### Kasstroom

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

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

	Realisatie 2025	Begroting 2025	Realisatie 2024
Kasstroom uit operationele activiteiten	30.278	27.034	27.089
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-102.077	-76.092	-58.473
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	76.180	45.446	30.953
Mutatie liquide middelen	4.381	-3.612	-431

### Beleidsmatige beschouwing op de marktwaarde

De aanhoudende krapte op de woningmarkt, in combinatie met loonontwikkeling en inflatie, heeft ook in 2025 invloed gehad op de leegwaarde en daarmee de marktwaarde van woningen. Tegelijkertijd zorgen factoren zoals renteontwikkelingen, bouwkosten en regulering voor onzekerheid en differentiatie in de waardeontwikkeling. Deze dynamiek is zichtbaar in de vastgoedportefeuille van Welbions.

De totale marktwaarde van het vastgoed in exploitatie is in 2025 met € 193,7 miljoen gewijzigd tot € 2.253,2 miljoen (2024: € 2.059,5 miljoen). De gemiddelde marktwaarde van de woningen die zowel in 2024 als 2025 in exploitatie waren, is gestegen van € 142.400 naar € 151.600. Dit betreft een waardeontwikkeling van 6,5% (2024: 10,0%).

De waardeontwikkeling kan als volgt worden samengevat:

- Voorraadmutaties: € 64 miljoen (2024: € 20 miljoen), dit bestaat uit een afname van € 7 miljoen door sloop en verkoop en een toename van € 71 miljoen door nieuwbouw en aankopen.
- Mutatie objectgegevens: € 47 miljoen (2024: € 31 miljoen), voornamelijk door huurontwikkelingen en wijzigingen in exploitatie-uitgangspunten.
- Methodische wijzigingen: € 0 miljoen (2024: € 7 miljoen).
- Marktontwikkelingen: € 82 miljoen (2024: € 143 miljoen). Dit wordt voornamelijk verklaard door een hogere leegwaarde (€ 74 miljoen), een sterkere leegwaardestijging (€ 32 miljoen) en een lager exit yield-effect (€ 37 miljoen). Daartegenover staan negatieve effecten als gevolg van een hogere disconteringsvoet (€ 37 miljoen), gestegen onderhoudskosten (€ 15 miljoen) en een lagere verwachte huurstijging (€ 20 miljoen). Per saldo resulteert dit in een positieve waardeontwikkeling, waarbij enerzijds de marktdynamiek de waarde ondersteunt, maar anderzijds kostenstijgingen en rendementsvereisten een dempend effect hebben.

De marktwaarde van het DAEB-vastgoed bedraagt € 2.109 miljoen (2024: € 1.927 miljoen) en van het niet-DAEB-vastgoed € 144 miljoen (2024: € 132 miljoen). De totale marktwaarde ultimo 2025 bedraagt € 2.253 miljoen (2024: € 2.059 miljoen).

De marktwaarde is bepaald op basis van de full-versie van het Handboek modelmatig waarderen. De ontwikkeling van de marktwaarde wordt in belangrijke mate bepaald door externe factoren en kent daarmee een zekere volatiliteit. Om die reden vormt de marktwaarde met name een indicator voor de vermogenspositie en minder voor de directe sturing op de maatschappelijke prestaties.

### Beleidsmatige beschouwing op de beleidswaarde

De beleidswaarde geeft inzicht in de waarde van het vastgoed uitgaande van het eigen beleid van de corporatie en sluit daarmee beter aan bij de maatschappelijke doelstellingen. In 2024 zijn door de Aw en het WSW herziene uitgangspunten voor de beleidswaarde geïntroduceerd. Deze systematiek is in 2025 ongewijzigd toegepast.

De volgende aanpassingen in de berekening zijn doorgevoerd:

1. Toepassing van een sectorale discontovoet (WACC), die zorgt voor meer stabiliteit en vergelijkbaarheid.
2. Een exploitatiehorizon van 60 jaar.

3. Integrale opname van de onderhoudsbegroting.
4. Correctie voor verplichte investeringen.

De beleidswaarde wordt in belangrijke mate beïnvloed door beleidskeuzes van de corporatie, zoals het huurbeleid, onderhoudsniveau en duurzaamheidsinvesteringen. De gehanteerde onderhoudsnormen zijn gebaseerd op de meerjarenonderhoudsplanning en bevatten inherente schattingsonzekerheden. Wijzigingen in deze uitgangspunten kunnen leiden tot materiële effecten op de beleidswaarde.

De beleidswaarde ultimo 2025 bedraagt € 1.554 miljoen (2024: € 1.421 miljoen). Het verschil tussen de beleidswaarde en de marktwaarde in verhuurde staat bedraagt € 699 miljoen (2024: € 638 miljoen). Dit impliceert dat ongeveer 43,6% van het eigen vermogen (2024: 43,2%) niet of pas op lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van de markt- en beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.

Dit verschil -de maatschappelijke opgave- illustreert in welke mate de corporatie bewust afziet van commerciële rendementen ten gunste van betaalbaarheid, beschikbaarheid en kwaliteit van het woningbezit. In de huidige context van stijgende kosten, druk op betaalbaarheid en toenemende investeringsopgaven blijft het balanceren tussen financiële continuïteit en maatschappelijke prestaties een belangrijk aandachtspunt.

De beleidswaarde vormt samen met de marktwaarde de basis voor het financieel toezicht door de Aw en het WSW. Hierbij zijn met ingang van 2024 aangepaste normeringen van toepassing voor onder andere de Loan-to-Value en solvabiliteit.

Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur diverse beoordelingen en schattingen. Dit hoort bij het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder is dit van toepassing op de bepaling van de marktwaarde en beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling van het vastgoed (terug te vinden in de marktwaarde en beleidswaarde) is geen exacte wetenschap en tegelijk gaat het hier om de grootste post waarover het bestuur een inschatting moet maken voor de jaarrekening.

### Financiële positie per 31-12-2025

De financiële positie ultimo 2025 kan als volgt worden samengevat:

	2025	2024
Eigen vermogen (x € 1.000)	1.606.532	1.477.185
Balanstotaal (x € 1.000)	2.360.900	2.144.031
Leningen (x € 1.000)	657.683	581.503
Operationele kasstroom (x € 1.000)	30.278	27.089
Resultaat na belastingen (x € 1.000)	129.346	189.930
<b>Financiële kengetallen</b>		
ICR DAEB	2,65	2,54
Loan to Value DAEB (o.b.v. beleidswaarde)	46,4	45,0
Solvabiliteit DAEB o.b.v. marktwaarde	54,6	55,6
Solvabiliteit niet-DAEB o.b.v. marktwaarde	98,5	98,5
Dekkingsratio marktwaarde DAEB	28,6	30,5
Onderpandsratio (WSW)	17,7	16,6
Gemiddeld gewogen rentepercentage leningenportefeuille	2,90	2,86

## 8.7 Financieel perspectief 2026-2030

### De financiële continuïteit Welbions is geborgd

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

De basis voor het financieel kader zijn de kritische grenswaarden van de toezichhouders Aw en WSW.

De beoordeling van financiële continuïteit is gericht op:

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

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

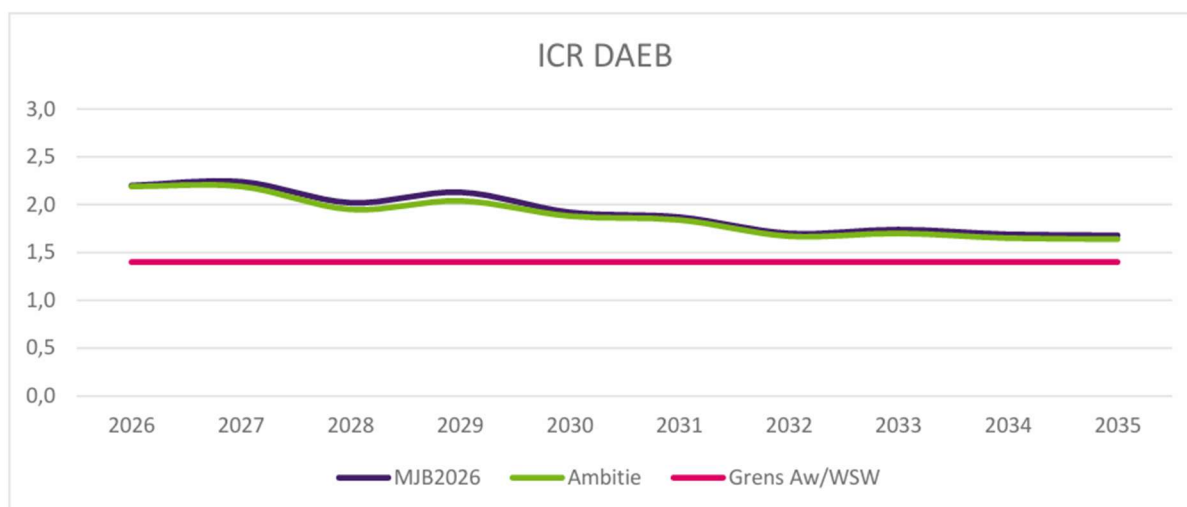
In de volgende tabel zijn de ratio's DAEB ultimo 2030 respectievelijk 2035 opgenomen.

Kritische grenswaarde DAEB	Normen Aw/WSW	MJB 2026 (ult.2030)	MJB 2026 (ult.2035)
Kasstroom (ICR)	>1,4	1,92	1,68
Loan to Value o.b.v. beleidswaarde ultimo vijfde jaar	<70%	48,4	52,3
Solvabiliteit o.b.v. beleidswaarde ultimo vijfde jaar	>30%	53,1	49,7
Dekkingsratio (marktwaarde)	<70%	32,2	34,5
Onderpandsratio (WSW)	<70%	32,3	37,0

Welbions hanteert het normenkader van Aw/WSW ook als eigen interne grenswaarden.

### ICR

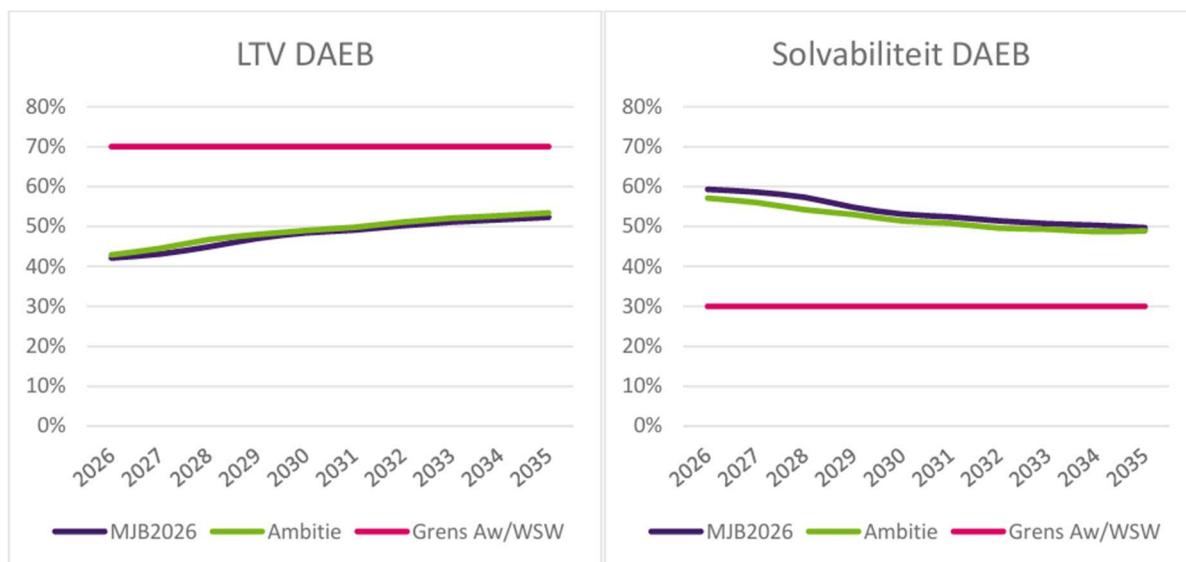
De ICR is een ratio die aangeeft in hoeverre Welbions in staat is haar renteverplichtingen uit de operationele kasstroom te kunnen voldoen. Door de toename van activiteiten vanuit de Nationale Prestatieafspraken en belastingdruk ontstaat een hogere financieringsbehoefte.



### Loan to Value (LTV)

De LTV is een risico indicator voor de borgingsinstantie (WSW). Het geeft de verhouding aan tussen de leningen en de beleidswaarde. De beleidswaarde is een afgeleide van de marktwaarde, als uitgangspunt voor de marktwaarde wordt de stand volgens de meest recente jaarrekening gehanteerd. Voor de begroting betreft dit de marktwaarde per ultimo 2024.

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



### Solvabiliteit op basis van beleidswaarde

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

### Dekkingsratio

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

### Onderpandratio

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

## 8.8 Treasury

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

In 2025 is voor een bedrag van € 88,0 miljoen externe financiering aangetrokken, Er is een bedrag van € 11,8 miljoen afgelost. De totale restantschuld (exclusief agio Vestia) is gestegen van € 581,5 miljoen naar € 657,7 miljoen. De borging van deze leningen door het WSW en de gemeente Hengelo passen binnen het borgingsplafond WSW respectievelijk de hypotheekvoorwaarde van maximaal 200%.

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

- Deposito's

- Rekening-courant/spaarrekeningen
- Onderhandse leningen bij collega corporaties (2024 en 2025 niet van toepassing)

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

### Financieringsbehoefte 2026-2030

De schuldenpositie van Welbions stijgt in de periode 2026 tot en met 2030 met ruim € 292,2 miljoen. Dit ontstaat door de sterke financieringsbehoefte 2026-2030 van Welbions.

Tabel financieringsbehoefte 2026-2030 (bedragen x € miljoen)

Operationele kasstroom	<b>143,0</b>
(Des)investeringen*	-435,2
Aflossing leningen	-109,6
<b>Financieringsbehoefte</b>	<b>401,8</b>
Aflossing leningen	-109,6
<b>Toename schuldenpositie</b>	<b>292,2</b>

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

## 8.9 Wet- en regelgeving en extern toezicht

### Wijzigingen wet- en regelgeving

#### Huurbevroezing

In 2025 waren er plannen van het Rijk om een huurbevroezing in te stellen voor sociale huurwoningen, zodat huurders tijdelijk geen huurverhoging zouden krijgen. Het wetsvoorstel zou de huurprijs tussen 1 juli 2025 en 1 juli 2027 bevroeren. Dit is uiteindelijk niet aan de Tweede Kamer voorgelegd. De minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO) heeft besloten het voorstel in te trekken, mede vanwege een kritisch advies van de Raad van State (RvS), het ontbreken van een meerderheid in de Staten-Generaal en het ontbreken van structurele compensatie voor verhuurders.

Als gevolg hiervan geldt vanaf 1 juli 2025 de reguliere huurverhoging binnen het wettelijk toegestane maximum. De discussie over de huurbevroezing heeft laten zien dat dergelijke maatregelen grote impact kunnen hebben op de financiële positie van woningcorporaties, de investeringscapaciteit en de uitvoering van de maatschappelijke opgaven. Tegelijkertijd benadrukt dit het belang van een zorgvuldige afweging bij toekomstige ingrepen in het huurbeleid en het naleven van duidelijke kaders en compensatieregelingen.

#### Wet versterking regie volkshuisvesting

De Wet versterking regie volkshuisvesting, ook wel de Regiewet genoemd, versterkt de sturing door het Rijk, provincies en gemeenten op woningbouw en volkshuisvesting. De wet geeft overheden meer instrumenten om regie te voeren op woningbouwprogrammering, locaties, woningtypen en doelgroepen. De Tweede Kamer heeft de wet op 3 juli 2025 aangenomen; na behandeling van amendementen is een reparatiewetsvoorstel (novelle) voor advies aan de Raad van State voorgelegd. De inwerkingtreding wordt verwacht in de loop van 2026.

Voor woningcorporaties betekent dit nauwere samenwerking met gemeenten en provincies bij regionale woonprogrammering. Onze plannen worden afgestemd op afspraken over aantallen woningen, doelgroepen en locaties, en er komt meer nadruk te liggen op transparantie en verantwoording richting overheden. Hoewel deze wet onze strategische vrijheid deels beperkt, biedt zij duidelijke kaders,

stimuleert zij versnelling van de woningbouw en draagt zij bij aan het efficiënt inzetten van middelen, zodat wij onze maatschappelijke taak in de regio kunnen vervullen.

#### *Wet modernisering servicekosten*

In 2025 is de Wet modernisering servicekosten door zowel de Tweede als de Eerste Kamer aangenomen en gepubliceerd in het Staatsblad. De wet heeft tot doel huurders beter te beschermen tegen onterechte of onredelijke servicekosten en geeft meer duidelijkheid over welke kosten als servicekosten mogen worden doorberekend. Kernpunten zijn een limitatieve lijst van toegestane servicekostencategorieën, de eis dat servicekosten daadwerkelijk gemaakte en redelijke kosten moeten zijn en de uitgebreidere rol voor de Huurcommissie bij toetsing van voorschotbedragen. Daarnaast kunnen geschillen collectief worden behandeld. De inwerkingtreding staat gepland per 1 juli 2026.

Voor ons betekent dit dat wij onze contracten, administratie en communicatie met huurders moeten evalueren om te waarborgen dat wij voldoen aan de nieuwe regels. Tegelijkertijd biedt de wet meer duidelijkheid en versterkt zij de rechtsbescherming van huurders, wat kan bijdragen aan het verminderen van geschillen en het versterken van het vertrouwen in onze dienstverlening.

#### *Woningwet en Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV)*

Er is een wijziging van de Woningwet en het BTIV in voorbereiding, die gevolgen heeft voor de waardering van vastgoed in de jaarrekening van woningcorporaties. Met deze wetwijziging wordt beoogd de huidige verplichte waardering op marktwaarde in verhuurde staat te vervangen door waardering op basis van de beleidswaarde. Hiermee sluit de jaarrekening beter aan bij de maatschappelijke doelstelling en het langetermijnbeleid van woningcorporaties, waarbij het realiseren van betaalbaar wonen centraal staat in plaats van theoretische marktuitsgangspunten.

Het wetsvoorstel bevindt zich momenteel in de wetgevingsprocedure en is voor advies voorgelegd aan de Raad van State. De beoogde inwerkingtreding is 1 januari 2027, waarmee de jaarrekening over boekjaar 2026 naar verwachting voor het eerst op basis van beleidswaarde zal worden opgesteld, mits de parlementaire behandeling tijdig wordt afgerond. Tot die tijd blijft de marktwaarde formeel van kracht, onder meer voor toezicht en borging. Intussen kan Welbions zich voorbereiden op de overgang naar beleidswaarde.

#### **Extern toezicht**

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

#### *Autoriteit woningcorporaties (Aw)*

Jaarlijks verricht de Aw een onderzoek naar de rechtmatigheid bij woningcorporaties. De Aw beoordeelt dan onder andere het passend toewijzen, de huursombenadering, de Wet Normering Topinkomens en de naleving van specifieke wettelijke bepalingen. Op 29 november 2025 heeft de Aw aangegeven dat bij Welbions geen onrechtmatigheden over het verslagjaar 2024 zijn geconstateerd.

Op 10 november 2025 heeft een relatiegesprek met de Aw plaatsgevonden waarbij gesproken is over de organisatieontwikkeling, de ambitie van Welbions en de wijze waarop doorstroming wordt bevorderd. In de toezichtbrief van 3 december 2025 concludeert de Aw op basis van haar onderzoek dat de risico-inschatting voor Welbions laag is op alle onderdelen van het gezamenlijk beoordelingskader. De Aw ziet geen aanleiding voor een verdiepend onderzoek of interventies bij Welbions. Afgesproken is dat Welbions de Aw informeert over de vormgeving van de doorstroomregeling binnen de kaders van de regelgeving.

### *Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)*

Het laatste gesprek met de accountmanager van het WSW heeft plaatsgevonden op 9 december 2024. Op 8 mei 2025 hebben wij de brief 'Borgbaarheid, borgingsplafond en financiële analyse' van het WSW ontvangen. Het WSW heeft verklaard dat Welbions borgbaar is en heeft een borgingsplafond afgegeven dat past bij onze financieringsbehoefte.

## **8.10 Vennootschapsbelasting**

### **Belastingorganisatie en risicobeheersing**

Het Fiscale strategiedocument van Welbions is de kapstok waar het TCF (Tax Control Framework) en het Fiscale auditplan aan zijn gekoppeld. In dit strategiedocument is beschreven waar de (fiscale) rollen en verantwoordelijkheden liggen. Het Fiscale strategiedocument, het TCF en het Fiscale auditplan vormen samen het risicobeheersingsplan binnen Welbions, waarbij risico's en beheersmaatregelen geïdentificeerd zijn.

### **Fiscale strategie en risicobereidheid**

De fiscale strategie is als volgt samen te vatten:

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

#### *Fiscale risicobereidheid*

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

#### *Fiscale meerjarenbegroting*

Naast de financiële meerjarenbegroting wordt elk jaar een fiscale meerjarenbegroting opgesteld. De tijdshorizon is daarbij vijf jaar en er is inzicht in de komende tien jaar. Conform deze fiscale begroting zal het resterende fiscale verlies in dit jaar volledig worden verrekend met de positieve fiscale resultaten die we verwachten. Vanaf 2022 betaalt Welbions daadwerkelijk vennootschapsbelasting (VPB). Volgens de fiscale meerjarenbegroting loopt dit in de komende jaren op naar een bedrag van ruim € 11 miljoen per jaar.

#### *Fiscale latenties*

In de jaarrekening 2025 is één latentie opgenomen voor tijdelijke verschillen in de waarderingsgrondslagen tussen de commerciële jaarrekening en de fiscale jaarrekening. Deze latentie heeft betrekking op het afschrijvingspotentieel.

## **Belangrijke wijzigingen wetgeving**

### *Belasting voor bedrijven*

De Eerste Kamer heeft op 17 december 2024 ingestemd met het Belastingplan 2025. De tarieven voor de VPB blijven voor 2025 volgens het belastingplan gelijk. Dat betekent dat tot € 200.000 winst het VPB-tarief 19% is. Een winst boven de € 200.000 is belast met 25,8%.

### *Renteaftrekbeperking*

Met betrekking tot artikel 15b van de Wet op de vennootschapsbelasting is per 1 januari 2025 het aftrekbare percentage aan rentelasten van 20% omhoog gegaan naar 24,5%.

### **Opzeggen VSO-2 en VSO-2a door Belastingdienst**

De Belastingdienst heeft de met woningcorporaties gesloten 'VSO-2' per 1 januari 2023 opgezegd. Voor de periode tot 31 december 2025 heeft de Belastingdienst voor een aantal onderdelen uit de VSO-2/2a een overgangsregeling ingesteld. Hierin is onder andere de gemengde projectenregeling opgenomen.

### **Bezwaar met betrekking tot artikel 15 (renteaftrekbeperving) van de Wet op de VPB**

Welbions is van mening dat de renteaftrekbeperving niet van toepassing is op woningcorporaties en er sprake is van strijdigheid met de Europese rechtsbeginselen. Tegen de definitieve aanslagen 2020 tot en met 2023 is op dit punt bezwaar gemaakt. Op de definitieve aanslagen met betrekking tot 2024 en 2025 zal ook bezwaar worden gemaakt indien deze niet verrekenbare rente bevatten. In de periode 2019 tot en met 2025 zal Welbions € 81 miljoen aan rente niet kunnen aftrekken in de diverse VPB-aangiftes. Hierdoor wordt er € 20,9 miljoen aan extra vennootschapsbelasting betaald en dus niet uitgegeven aan sociale huurwoningen.

### **Gezamenlijke procedure tegen ATAD-renteaftrekbeperving**

PwC Belastingadviseurs N.V. en KPMG Meijburg & Co hebben op verzoek van diverse woningcorporaties de krachten gebundeld teneinde de belangen van de sector te verdedigen in een beroepsprocedure tegen de 'ATAD-renteaftrekbeperving'.

Welbions heeft besloten om deel te nemen aan de beroepsprocedure tegen de toepassing van de renteaftrekbeperving van artikel 15b van de Wet op de VPB.

## **8.11 Verbindingen**

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

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

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

Welbions kent drie verbonden partijen, te weten:

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

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

## B- Verslag van de Raad van Commissarissen

### Voorwoord

In dit jaarverslag leggen wij, ook als Raad van Commissarissen (RvC), verantwoording af over de invulling van onze maatschappelijke rol als toezichthouder, werkgever en adviseur. Dit doen we op basis van onze toezichtvisie en toezichtkader. De vragen uit het toetsingskader, als “Is de balans tussen duurzaam, beschikbaar en betaalbaar op orde” of “Is de balans tussen wat we moeten en wat we willen op orde”, stonden weer nadrukkelijk op de agenda. Daarbij zijn we onder de indruk van de slag die Welbions gemaakt heeft om met name de beschikbaarheid te vergroten door samen te werken, te standaardiseren en het realiseren van flexibele huisvesting. Welbions is koploper in het realiseren van nieuwe woningen. Ook de aankoop van het woningbouwcomplex ‘t Swafert heeft in enkele vergaderingen op de agenda gestaan en de realisatie van de aankoop is een uitstekende prestatie van de organisatie. Er heeft een voortdurende heroriëntatie op de gewenste balans tussen duurzaam, beschikbaar, betaalbaar en leefbaar in het belang van de huurder plaatsgevonden, waarbij de continuïteit van Welbions niet uit het oog is verloren. Daarbij brengt de gevraagde en wettelijk vastgelegde invulling van solidariteit in de regio en landelijk een extra dynamiek met zich mee.

2025 was ook het jaar waarin we zijn overgegaan naar een nieuw bestuursmodel. Dat viel samen met het afscheid vanwege pensionering van onze zeer gewaardeerde bestuurder, Eric Markvoort, die deel heeft uitgemaakt van het bestuur van Welbions sinds de start. Wij zijn hem zeer erkentelijk voor zijn jarenlange inzet voor de huurders van Welbions met een grote passie en betrokkenheid. In het nieuwe bestuursmodel is er een bestuurder, Harro Eppinga. Ook hebben we de functie van bestuursadviseur ingevoerd. Deze nieuwe situatie is na de zomervakantie ingegaan en we monitoren deze ontwikkeling. We hebben alle vertrouwen in de resultaten.

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

Het afgelopen jaar heeft ook de (maatschappelijke) visitatie plaatsgevonden. We zijn blij met de positieve resultaten en herkennen ons in de verbeterpunten waarmee Welbions aan de slag gaat.

In 2025 hebben we weer een aspirant-toezichthouder in onze RvC opgenomen, Ellen Lansink. We bieden daarmee de mogelijkheid om het toezichthouden te ervaren en te bezien of iemand daarin verder wil en hebben ook zelf geleerd van haar frisse nieuwe inbreng.

We spreken onze waardering uit naar allen -van bestuur tot en met medewerkers, huurders(organisatie) en maatschappelijke partners- die dat met ons in het uitdagende jaar 2025 mogelijk hebben gemaakt.

John van der Vegt  
Voorzitter Raad van Commissarissen

## 10.1 Over besturen en toezichhouden

De RvC en het bestuur hebben een gezamenlijke visie op besturen en toezichhouden. Deze wordt hieronder kort toegelicht.

### Visie op besturen

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

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

### Visie op toezichhouden

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

### *Toezichtvisie*

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

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

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

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

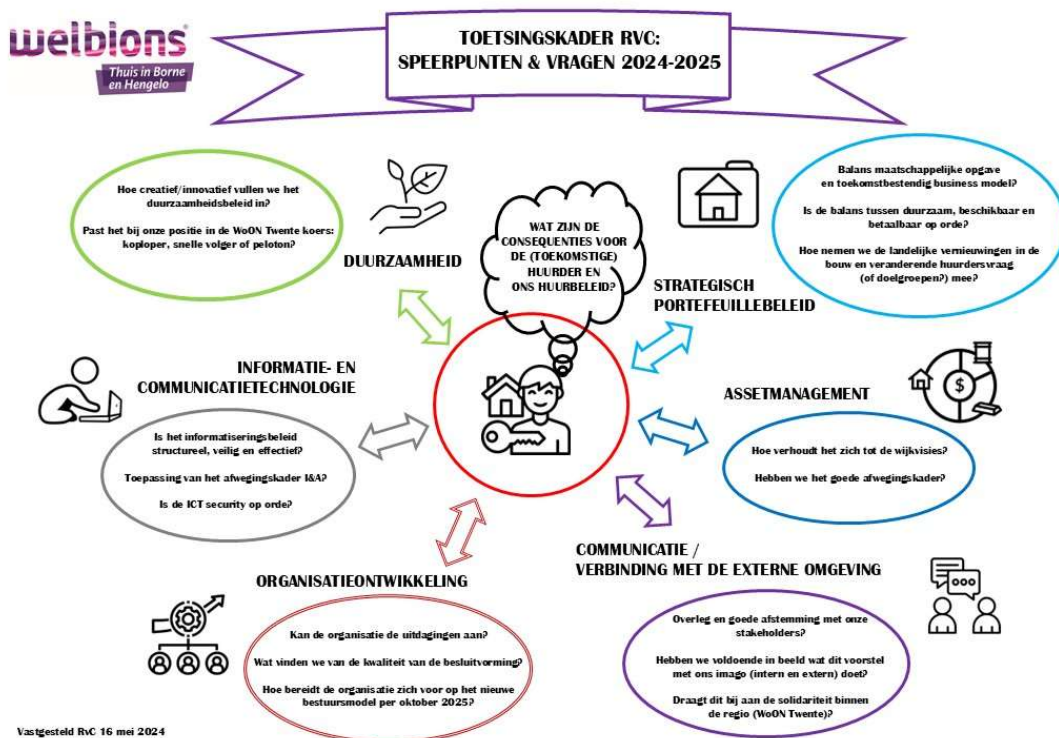
## Toezicht- en toetsingskader

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

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

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

Tweejaarlijks stellen wij een aantal speerpunten van beleid vast waarop specifiek wordt getoetst. Deze speerpunten hebben vanzelfsprekend een relatie met de ambities en doelstellingen van Welbions en zijn vooral bedoeld om als RvC beter te kunnen focussen en toetsen op het gevoerde/te voeren beleid in het lopende jaar. Dit alles vanuit de gedachte: het gaat goed met Welbions, maar we moeten scherp blijven om dat ook voor de toekomst te behouden. Zie hieronder de speerpunten van 2024-2025.



## 10.2 Werkwijze en overlegstructuur

### 'No surprise beginsel' en informatievoorziening

De basis voor governance is vertrouwen. Wij vinden het belangrijk dat het vertrouwen niet geschaad wordt tussen de RvC en het bestuur, en de leden van de RvC onderling door gebrek aan openheid. De

basis van het samenspel tussen bestuur en RvC is het “goede gesprek”, waarbinnen ruimte is om twijfels en dilemma’s te delen.

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

## **Commissies**

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

### *Selectie- en remuneratiecommissie*

De selectie- en remuneratiecommissie is ingesteld ter ondersteuning van de werkgeversrol van de RvC en adviseert de RvC omtrent de werving, selectie, (her)benoeming, beoordeling en bezoldiging van bestuurders en leden van de RvC, en bereidt de besluitvorming van de RvC daaromtrent voor.

Op 1 september 2025 is directeur-bestuurder Eric Markvoort met pensioen gegaan. De RvC bedankt Eric hartelijk voor zijn jarenlange inzet als directeur-bestuurder van Welbions. Mede onder zijn leiding heeft de organisatie zich sterk ontwikkeld en veel betekend voor onze huurders en de regio. Wij waarderen zijn betrokkenheid, deskundigheid en toewijding.

Rekening houdend met het advies van de OR, de input van de huurdersbelangenvereniging Ookbions, de managers, het bestuur en het team vastgoedsturing heeft de RvC in mei 2024 na een uitgebreide verkenning besloten om na de pensionering van Eric Markvoort over te gaan naar een eenhoofdig bestuur. Het bestuur heeft op verzoek van de RvC een uitvoeringsplan opgesteld, zodat de overgang naar een eenhoofdig bestuursmodel soepel verloopt en dat enkele aandachtspunten uit de verkenning nader worden uitgewerkt. In T3 2024 is het uitvoeringsplan ter voorbereiding op bespreking in de RvC-vergadering besproken met de remuneratiecommissie. In 2025 hebben wij in de vergaderingen van de remuneratiecommissie stilgestaan bij de voortgang van het uitvoeringsplan.

De selectie- en remuneratiecommissie heeft in 2025 drie keer vergaderd. Belangrijke onderwerpen waren de bestuursdoelen, de voortgang van het uitvoeringsplan nieuw bestuursmodel, afscheid Eric Markvoort, de persoonlijke doelen van de bestuurders, algemene terugblik op de afgelopen periode en het beloningsbeleid. Daarnaast zijn er afspraken gemaakt over de 360 graden feedback die in het voorjaar van 2026 weer zal plaatsvinden.

### *Auditcommissie*

De Auditcommissie heeft in 2025 drie keer vergaderd. Het bestuur, de manager bedrijfsvoering en de concern controller woonden de vergaderingen van de auditcommissie standaard bij. De externe accountant is deels bij de vergaderingen aanwezig geweest. Belangrijke onderwerpen in deze commissie waren: accountantsverslag 2024, jaarverslag 2024, jaarrekening 2024, controleplan 2025 KPMG, opdrachtbevestiging KPMG inzake controle jaarrekening 2025, brainstormen over norminvesteringen (Product Markt Combinaties (PMC's)) en het investeringsproces, fiscaliteit rondom de aankoop van 't Swafert, update bevindingen Aw, WSW, KPMG en Visitatiecommissie, meerjarenbegroting 2026-2030, treasuryjaarplan 2026, risicokaart 2026, managementletter 2025 KPMG, activiteitenplan 2025 van team control en investeringsstatuut. In de vergadering van november 2025 hebben de leden van de auditcommissie, ook zonder aanwezigheid van het bestuur, de manager bedrijfsvoering en de concern

controller, overleg gehad met de externe accountant (private moment). Hieruit kwamen geen bijzonderheden.

Ter voorbereiding op de herijking van het Investeringsstatuut heeft de Auditcommissie in oktober 2025 een brainstormsessie gehad met de directeur-bestuurder, concern controller en de opstellers van het Investeringsstatuut.

Jaarlijks vindt na afloop van de jaarrekeningcontrole een evaluatie plaats tussen het auditteam van KPMG Accountants en de werkorganisatie van Welbions (afdeling financiën en concern controller). Deze evaluatiegesprekken zijn waardevol en leiden tot verbeteringen in de planning, samenwerking en communicatie tussen KPMG Accountants en Welbions.

### **Vergaderingen en besluiten**

Wij hebben in het verslagjaar vijf keer regulier vergaderd met het bestuur. Voorafgaand aan en na afloop van deze vergaderingen vond een voorbereidings- respectievelijk evaluatiemoment plaats, waaraan alleen de RvC-leden deelnamen. Daarnaast heeft een extra vergadering plaatsgevonden over de aankoop van het wooncomplex 't Swafert.

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

- Aankoop 't Swafert
- Sloop-/nieuwbouwvarianten De Noork
- Voorjaarsnota 2025: gevolgen huurbevriezing 2025 en 2026
- Managementrapportages
- Accountantsverslag KPMG
- Managementletter interim-controle KPMG
- Toekomstbestendig Businessmodel en Kaderbrief 2026
- Niet-DAEB beleid
- Duurzaamheidsvisie 2026-2030

De RvC heeft in 2025 de onderstaande onderwerpen goedgekeurd c.q. vastgesteld:

- Herbenoeming van Karen Fehse als lid RvC en voorzitter remuneratiecommissie
- Geactualiseerd beloningsbeleid bestuur
- Bestuursdoelen 2025 en 2026
- Jaarverslag (volkshuisvestingsverslag) 2024, jaarrekening 2024, decharge bestuur en RvC over het jaar 2024, meerjarenbegroting 2026-2030 en treasuryjaarplan 2026
- Risicokaart 2026
- Activiteitenplan 2026 team control
- Geactualiseerd investeringsstatuut
- Vervangingsregeling voor de directie
- Speerpunten en vragen 2026-2027 RvC
- Prestatieafspraken 2026-2029; Hengelo en Borne
- Controleplan 2025 KPMG Accountants
- Activiteitschema RvC 2026
- Overzicht deskundigheid-/aandachtsgebieden RvC en rooster van aftreden RvC
- Investeringsprojecten vastgoed: 35 woningen Bornsche Maten, aankoop 417 woningen 't Swafert, budgetoverschrijding 132 woningen De Noork, 24 woningen Campus Driene, 24 woningen Deldenerstraat, 36 woningen V&D, 42 woningen Anton Brucknerstraat, 90 woningen Theresiastraat, 32 woningen Herinckhavestraat, 83 woningen De Noork en 78 woningen Spiegelstraat.

Op 10 april 2025 heeft een themabespreking over het huurbeleid en de klantenservice plaatsgevonden en op 5 september 2025 een themabespreking over gemengd wonen, Wijkkracht en onderhoud. Deze dag

is afgesloten met een bezoek aan wooncomplex 't Swafert. Bij deze themabesprekingen zijn een aantal medewerkers vanuit Welbions die actief zijn op die taakvelden aanwezig en gaan we, na een introductie of bezoek, met hen in gesprek.

Naast de vergaderingen met het bestuur spreken wij tweemaal per jaar met de huurdersbelangenvereniging Ookbions, de managers, de OR en de concern controller (afzonderlijk van elkaar). Tijdens deze overleggen is het bestuur niet aanwezig. In 2025 stond onder andere de overgang van twee naar een bestuurder op de agenda van deze halfjaarlijkse overleggen. Het algemene beeld uit deze gesprekken is dat de overgang per 1 september 2025 soepel heeft plaatsgevonden.

Met de managers is onder meer nog gesproken over de ontwikkeling van het managementteam (MT), de uitkomsten van het medewerkersonderzoek en de speerpunten 2026 van de RvC. Met de concern controller is gesproken over de actualisatie van de statuten en reglementen, de risicokaart, het activiteitenplan van team control, managementletter accountant, de actualisatie van het investeringsstatuut en de voortgang aandachtspunten Aw, WSW, KPMG en Visitatiecommissie. De uitkomsten van de overleggen met de managers, OR, Ookbions en concern controller zijn teruggekoppeld aan het bestuur. We zien dat de gesprekken in alle openheid plaatsvinden en daarmee ligt er een goede basis voor samenwerking, integriteit en ethisch gedrag.

### **Overleg ondernemingsraad (OR)**

Het eerste halfjaarlijkse overleg met de OR heeft plaatsgevonden op 6 februari 2025. Dit overleg stond vooral in het teken van de overgang naar het nieuwe bestuursmodel, stand van zaken functiehuis en de visitatie. Het tweede overleg met de OR heeft op 4 december 2025 plaatsgevonden. Toen zijn de eerste ervaringen met het nieuwe bestuursmodel inclusief de rol van het MT, het medewerkersonderzoek en de aankoop van het wooncomplex 't Swafert besproken.

### **Overleg met huurdersbelangenvereniging Ookbions**

Op 20 mei 2025 hebben wij met Ookbions gesproken over de huurbefriezing, overgang naar één directeur-bestuurder, herbenoeming Karen Fehse als huurderscommissaris, bestuurswisselingen Ookbions, aankoop wooncomplex 't Swafert en de doorstroming. Daarnaast heeft op 25 november 2025 een informeel overleg met Ookbions en de huurderscommissarissen plaatsgevonden. Hierin is onder andere gesproken over de samenstelling en ondersteuning van het bestuur Ookbions en de samenwerking tussen het bestuur Ookbions en de directeur-bestuurder van Welbions.

Een delegatie van de RvC heeft de jaarvergadering van Ookbions bijgewoond.

### **Overleg met overige stakeholders**

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

RvC-leden nemen bijvoorbeeld deel aan de bijeenkomsten georganiseerd door WoON Twente. WoON Twente organiseert, als samenwerkingsverband van woningcorporaties in de regio Twente, een netwerkbijeenkomst voor RvC-leden en bestuurders. Doel van de bijeenkomst is kennisdeling, een platform bieden en agenderen van relevante thema's. In 2025 stond vooral het thema "Duurzaam Prestatiemodel" centraal.

### **Visitatie**

Woningcorporaties zijn verplicht om één keer per vier jaar een visitatie uit te laten voeren. Dit is geregeld in de Woningwet. In 2025 heeft een visitatie plaatsgevonden bij Welbions en deze is uitgevoerd door het visitatiebureau Ecorys. De visitatie geeft een beeld van de maatschappelijke prestaties van Welbions in de lokale context. Het ontvangen visitatierapport van Ecorys geeft ons naast een mooie reflectie ook een waardevolle bevestiging. Een bevestiging dat Welbions het goed doet met een goede beoordeling op de

maatschappelijke prestaties. De visitatie geeft ons ook aandachtspunten voor wat we nog beter kunnen doen. De visitatiecommissie daagt Welbions bijvoorbeeld uit om de mogelijkheden te verkennen om de kracht van huurders nog beter te benutten ten behoeve van de leefbaarheid in wijken, buurten en complexen. De RvC ziet dat de organisatie de uitkomsten van de visitatie beschouwt als instrument om van te leren en om waar nodig verbeteringen door te voeren.

### 10.3 Beloningskader en beloning bestuur

De geldende wet- en regelgeving van de bezoldiging van bestuurders is leidend voor het te volgen bezoldigingsbeleid. Ook in 2025 gold de Wet Normering Topinkomens (WNT). Op basis van de regeling 'Bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting' worden corporaties ingedeeld in een klasse, afhankelijk van het aantal verhuureenheden en de omvang van de grootste gemeente waarin ten minste 20% van het bezit is gelegen. Voor Welbions betekent dit indeling in klasse G. De bezoldiging van het bestuur voldoet aan de WNT. Een specificatie en verdere toelichting van de bezoldiging van het bestuur is opgenomen in de jaarrekening 2025. Welbions heeft het bestuur geen persoonlijke leningen, garanties of dergelijke verstrekt.

#### Belangenverstremgeling en nevenfuncties van het bestuur

In het bestuursreglement staat beschreven dat belangenverstremgeling tussen Welbions en het bestuur wordt vermeden. In dit document is ook de handelwijze in geval van belangenverstremgeling vastgelegd. In 2025 zijn er geen transacties met het bestuur geweest die tot tegenstrijdige belangen hebben geleid. Ook vervult het bestuur geen nevenfuncties die onverenigbaar zijn met het lidmaatschap van het bestuur. Hieronder een overzicht van de nevenfuncties van het bestuur in 2025.

Naam	Functie	Geboortejaar	Nevenfuncties
Harro Eppinga	Bestuursvoorzitter	1970	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Voorzitter raad van commissarissen Rabobank Noord en West Twente</li> <li>- Bestuurslid stichting Scoren in de Wijk</li> <li>- Bestuurslid stichting De Slinger</li> <li>- Lid verantwoordingsorgaan stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW)</li> </ul>
Eric Markvoort	Directeur/bestuurder (tot 1 september 2025)	1958	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Voorzitter raad van toezicht Christelijke Scholengemeenschap Het Noordik</li> <li>- Lid raad van toezicht stichting Zorgcombinatie Marga Klompé. Secretaris bestuur Stichting Het Derk Nekkers Hospice namens Marga Klompé.</li> <li>- Voorzitter raad van commissarissen Sportaal</li> </ul>

### 10.4 Samenstelling RvC

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

In 2025 heeft één herbenoeming plaatsgevonden. Karen Fehse is herbenoemd per 1 augustus 2025. De Aw heeft een positieve zienswijze afgegeven.

Per 1 januari 2025 is Ellen Lansink als commissaris in opleiding voor de periode van één jaar aangetreden. De commissaris in opleiding is formeel geen lid van de RvC en heeft geen stemrecht.

In 2025 was de RvC als volgt samengesteld:

	<b>drs. John van der Vegt MPM</b>	<b>drs. Astrid Blankenstein- Bouwmeesters MMC</b>	<b>dr. Karen Fehse MBA</b>
<b>Persoonlijke gegevens</b>			
<b>Geboortejaar</b>	1959	1958	1973
<b>Hoofdfunctie</b>	Voorzitter College voor Toetsen en Examens	Zelfstandig adviseur en interimmanager	Psycholoog Centrum voor Ontwikkelingsstoornissen Mediant Geestelijke Gezondheidszorg
<b>Nevenfunctie</b>	Voorzitter raad van toezicht stichting primair onderwijs Viadere	Secretaris Bestuur Vereniging de CultuurHoek	Lid raad van toezicht Kaliber Kunstenschool
	Voorzitter bestuur World Trade Center Twente		Lid bestuur stichting King's Men
	Vicevoorzitter beoordelingscommissie aanvragen groeifonds Leven Lang Ontwikkelen		Zelfstandig projectmanagement en organisatieadviseur BEASTI
<b>Gegevens met betrekking tot RvC Welbions</b>			
<b>Benoeming</b>	Benoeming: 1-1-2020 Herbenoeming: 1-1-2024 Aftreding: 1-1-2028	Benoeming: 1-3-2019 Herbenoeming: 1-3-2023 Aftreding: 1-3-2027	Benoeming: 1-8-2021 Herbenoeming: 1-8-2025 Aftreding: 1-8-2029
<b>Rol</b>	Voorzitter RvC en lid selectie- en remuneratiecommissie	Lid RvC en voorzitter auditcommissie	Lid RvC (huurderscommissaris) en voorzitter selectie- en remuneratiecommissie
<b>Profiel</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Arbeidsverhoudingen, organisatieontwikkeling management development</li> <li>- Wet- en regelgeving, juridische zaken, governance</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bedrijfseconomie, financiën</li> <li>- Duurzaamheid</li> <li>- Vastgoedontwikkeling en -beheer</li> <li>- Wet- en regelgeving juridische zaken, governance</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Arbeidsverhoudingen, organisatieontwikkeling management development</li> <li>- Huurdersvraagstukken en -participatie, samenlevings-ontwikkeling</li> <li>- Volkshuisvesting, zorg en welzijn, ruimtelijke ordening</li> </ul>

	<b>ir. Robert Monninkhoff</b>	<b>Ir. Achmed Taouil</b>	<b>drs. Henriët Vasse RA MA</b>
<b>Persoonlijke gegevens</b>			
<b>Geboortejaar</b>	1961	1975	1971
<b>Hoofdfunctie</b>	Zelfstandig ondernemer voor interim, advies en toezicht	Directeur/Eigenaar Marotura Groep B.V. & Marotura GmbH Duitsland	Zelfstandig financieel interim/projectmanager en organisatieadviseur
<b>Nevenfunctie</b>	Vicevoorzitter raad van toezicht De Posten	Lid raad van toezicht Jarabee, stichting voor jeugdzorg in Twente	Bestuurder stichting Het Groene Ondernemingsplan
	Lid bestuur Gelderman Stichting Oldenzaal	Bestuurder/secretaris Stichting Mesjide el Houda	Impactmaker ESG Ondernemers Collectief
	Voorzitter raad van toezicht stichting Impuls		

<b>Gegevens met betrekking tot RvC Welbions</b>			
<b>Benoeming</b>	Benoeming: 1-10-2020 Herbenoeming: 1-10-2024 Aftreding: 1-10-2028	Benoeming: 1-5-2023 Herbenoeming: 1-5-2027	Benoeming: 1-9-2024 Herbenoeming: 1-9-2028
<b>Rol</b>	Vicevoorzitter RvC (huurderscommissaris)	Lid RvC	Lid RvC en lid auditcommissie
<b>Profiel</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Huurdersvraagstukken en -participatie, samenlevings-ontwikkeling</li> <li>- Volkshuisvesting, zorg en welzijn, ruimtelijke ordening</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Informatietechnologie en management, Artificial Intelligence (AI)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bedrijfseconomie, financiën</li> <li>- Duurzaamheid</li> <li>- Vastgoedontwikkeling en -beheer</li> </ul>

Achmed Taouil heeft in 2025 zitting genomen in de VTW-werkgroep Digitalisering. Astrid Blankenstein is gevraagd deel te nemen aan de VTW Sectorcommissie Solidariteit. De kick-off daarvan is verschoven naar begin 2026.

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

## 10.5 Functioneren RvC

### Zelfevaluatie

De RvC bespreekt ten minste eenmaal per jaar haar eigen functioneren en dat van de individuele leden van de RvC. Dit is gebeurd op 10 april 2025 onder externe begeleiding. Tijdens het eerste gedeelte van de sessie stond de evaluatie van de eigen werkwijze en onderlinge verhoudingen van de RvC centraal. In het tweede gedeelte sloten de twee directeur-bestuurders en de per 1 september 2025 benoemde bestuursadviseur aan. In dit deel van de bijeenkomst lag de nadruk op de vraag hoe het nieuwe bestuursmodel optimaal kan worden geïmplementeerd en wat daarbij nodig is voor de invulling en positionering van de rol van bestuursadviseur. De gesprekken verliepen in een open en constructieve sfeer. De gedeelde inzichten en voornemens vormen een solide basis voor verdere versterking van de samenwerking. Er is vertrouwen uitgesproken in het gezamenlijke vermogen om dit met scherpzorg, openheid en werkplezier vorm te geven.

### Permanente educatie

Leden van de RvC blijven hun kennis ontwikkelen door middel van trainingen en cursussen, waaronder die van de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW). In 2025 hebben wij het volgende aantal PE-punten behaald.

Naam	PE-norm	PE behaald	Overschot/tekort		
	2025	2025	2024	Voldaan	2025
John van der Vegt	5	7	+5	Ja	+2
Astrid Blankenstein-Bouwmeesters	5	9	+4	Ja	+4
Karen Fehse	5	5	0	Ja	0
Robert Monnikhoff	5	4	+1	Ja	0
Achmed Taouil	5	7	+5	Ja	+2
Henriët Vasse	5	8	+1	Ja	+3

### Bezoldiging

De honorering van commissarissen over het jaar 2025 is in lijn met de VTW-adviesregel bezoldiging commissarissen. Wij onderschrijven de uitgangspunten die in de adviesregel worden gehanteerd, waaronder de gepaste terughoudendheid die een RvC van een woningcorporatie dient te betrachten bij het vaststellen van de hoogte van zijn eigen bezoldiging. De maximale bezoldiging die de VTW-

adviesregel hanteert, ligt daarom duidelijk onder de maximale bezoldiging op basis van de wettelijke bepalingen van de WNT. De bezoldigingsmaxima in de adviesregel zijn gekoppeld aan de zwaarte van de functie, die verband houdt met de zwaarte van de corporatie. De bezoldiging is onafhankelijk van de prestaties van Welbions. De bezoldiging 2025 staat verantwoord in de jaarrekening en voldoet aan de WNT en de VTW-adviesregel.

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

## 10.6 Tot slot

### Meldingsplicht Autoriteit woningcorporaties (Aw)

Wij hebben op basis van regelgeving een brede meldingsplicht. Bij financiële problemen, dreigende sanering, het ontbreken van financiële middelen voor het voortzetten van verbindingen en twijfel over de integriteit bij beleid of beheer bij de corporatie of rechtmatigheid kwesties, dienen wij dit onverwijld te melden aan de Aw. In 2025 heeft geen van deze situaties zich voorgedaan en daarom heeft geen melding aan de Aw plaatsgevonden.

### Slotverklaring

Het bestuur heeft het volkshuisvestingsverslag over 2025 vastgesteld en de jaarrekening 2025 opgesteld. KPMG Accountants heeft de jaarrekening gecontroleerd en voorzien van een goedkeurende controleverklaring. De RvC kan zich verenigen met het jaarverslag van het bestuur. Wij stellen de jaarrekening 2025 vast en keuren het volkshuisvestingsverslag 2025 goed.

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

### Ondertekening

Dit verslag is vastgesteld door de RvC van Welbions:

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

Robert Monnikhoff, vicevoorzitter  
Achmed Taouil  
Henriët Vasse

Hengelo, 7 mei 2026

# C- Jaarrekening en Overige gegevens

**STICHTING WELBIONS  
TE HENGELO**

Rapport inzake jaarstukken 2025

## INHOUDSOPGAVE

Pagina

### JAARREKENING

1	Balans per 31 december 2025	85
2	Winst-en-verliesrekening over 2025	87
3	Kasstroomoverzicht 2025	88
4	Grondslagen	90
4.1	Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling	90
4.2	Grondslagen voor de waardering van activa en passiva	94
4.3	Grondslagen voor de bepaling van het resultaat	107
4.4	Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht	113
4.5	Grondslagen gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB	114
4.6	Overige	115
5	Toelichting op de balans per 31 december 2025	117
6	Financiële instrumenten	137
7	Niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen	140
8	Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2025	142
9	Overige informatie	150
10	Gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB	151

### OVERIGE GEGEVENS

1	Statutaire regeling winstbestemming	165
2	Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	166

**JAARREKENING**

**1 BALANS PER 31 DECEMBER 2025**

(voor resultaatbestemming)

	31-12-2025	31-12-2024
	x €1.000	x €1.000
<b>ACTIVA</b>		
<b>Vaste activa</b>		
<b>Vastgoedbeleggingen</b> (1)		
DAEB vastgoed in exploitatie	2.109.661	1.927.563
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	143.597	131.902
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	43.968	43.780
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	37.963	15.328
	<u>2.335.189</u>	<u>2.118.573</u>
<b>Materiële vaste activa</b> (2)		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	4.470	4.916
<b>Financiële vaste activa</b> (3)		
Latente belastingvorderingen	1.412	3.212
Langlopende vorderingen	4.840	5.445
	<u>6.252</u>	<u>8.657</u>
<b>SOM DER VASTE ACTIVA</b>	<u>2.345.911</u>	<u>2.132.146</u>
<b>Vlottende activa</b>		
<b>Vorraden</b> (4)		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	824	1.522
Vastgoed i.o. bestemd voor de verkoop	0	695
Overige voorraden	264	282
	<u>1.087</u>	<u>2.499</u>
<b>Vorderingen</b> (5)		
Huurdebiteuren	966	814
Overheid	1.566	1.390
Overige vorderingen	812	248
Overlopende activa	639	1.397
	<u>3.983</u>	<u>3.849</u>
<b>Liquide middelen</b> (6)	9.918	5.537
<b>SOM DER VLOTTENDE ACTIVA</b>	<u>14.989</u>	<u>11.885</u>
	<u><u>2.360.900</u></u>	<u><u>2.144.031</u></u>

		31-12-2025	31-12-2024
		x €1.000	x €1.000
<b>PASSIVA</b>			
<b>Eigen vermogen</b>	(7)		
Herwaarderingsreserve		1.101.755	1.000.503
Overige reserves		375.430	286.753
Resultaat na belastingen van het boekjaar		129.346	189.930
		<u>1.606.532</u>	<u>1.477.186</u>
<b>Voorzieningen</b>	(8)		
Onrendabele investeringen en herstructureringen		24.208	15.420
Overige voorzieningen		153	146
		<u>24.361</u>	<u>15.566</u>
<b>Langlopende leningen</b>	(9)		
Schulden aan overheid		220.615	241.977
Schulden aan banken (inclusief agio Vestialening)		412.918	334.560
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		38.420	38.477
Overige schulden		114	118
		<u>672.067</u>	<u>615.132</u>
<b>Kortlopende schulden</b>	(10)		
Schulden aan overheid		21.361	1.361
Schulden aan banken		9.642	10.631
Onderhanden projecten		278	59
Schulden aan leveranciers en handelskredieten		4.723	5.691
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen		8.119	5.387
Overlopende passiva		13.817	13.018
		<u>57.941</u>	<u>36.147</u>
		<u>2.360.900</u>	<u>2.144.031</u>

2 WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2025

		2025	2024
		x €1.000	x €1.000
Huuropbrengsten	(11)	112.156	104.150
Opbrengsten servicecontracten	(12)	2.823	2.519
Lasten servicecontracten	(13)	-4.504	-3.355
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	(14)	-7.919	-7.158
Lasten onderhoudsactiviteiten	(15)	-37.973	-37.703
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	(16)	-7.175	-6.813
<b>Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>		<b>57.408</b>	<b>51.640</b>
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	(17)	1.063	2.150
Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	(18)	-1.107	-2.144
<b>Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</b>		<b>-44</b>	<b>6</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	(19)	5.711	6.794
Toegerekende organisatiekosten	(20)	-199	-427
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	(21)	-3.573	-4.975
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>		<b>1.940</b>	<b>1.392</b>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(22)	-41.894	-17.196
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(23)	139.900	180.086
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	(24)	246	466
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>		<b>98.252</b>	<b>163.356</b>
Opbrengst overige activiteiten	(25)	970	953
Kosten overige activiteiten	(26)	-75	-43
<b>Nettoresultaat overige activiteiten</b>		<b>895</b>	<b>910</b>
<b>Overige organisatiekosten</b>	(27)	<b>-4.222</b>	<b>-3.268</b>
<b>Kosten omtrent leefbaarheid</b>	(28)	<b>-2.015</b>	<b>-2.691</b>
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	(29)	247	173
Rentelasten en soortgelijke kosten	(30)	-17.107	-15.852
<b>Financiële baten en lasten</b>		<b>-16.860</b>	<b>-15.679</b>
<b>Resultaat voor belastingen</b>		<b>135.354</b>	<b>195.666</b>
Belastingen	(31)	-6.007	-5.736
<b>Resultaat na belastingen</b>		<b>129.346</b>	<b>189.930</b>

### 3 KASSTROOMOVERZICHT 2025

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

	2025	2024
	x €1.000	x €1.000
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>		
<i>Ontvangsten</i>		
Huurontvangsten	112.278	105.164
Vergoedingen	5.334	4.346
Overige bedrijfsontvangsten	201	133
Ontvangen interest	74	2
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	117.887	109.645
<i>Uitgaven</i>		
Erfpacht	-35	-34
Betalingen aan werknemers	-13.436	-12.427
Onderhoudsuitgaven	-32.690	-31.823
Overige bedrijfsuitgaven	-19.703	-18.067
Betaalde interest	-16.672	-15.645
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-257	-276
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-301	-563
Vennootschapsbelasting	-4.515	-3.721
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	-87.609	-82.556
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	30.278	27.089
<b>Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten</b>		
<i>MVA ingaande kasstroom</i>		
Verkoopontvangsten bestaande huur	5.467	6.731
Verkoopontvangsten nieuwbouw	4.662	3.291
Verkoopontvangsten grond	225	108
(Des)Investeringsontvangsten overig	15	0
<i>Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa</i>	10.369	10.130
<i>MVA Uitgaande kasstroom</i>		
Nieuwbouw huur	-42.011	-40.542
Verbeteruitgaven	-32.008	-21.696
Aankoop	-30.913	-159
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden	-4.800	-2.868
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-567	-759
Sloopuitgaven	-1.863	-2.235
Investerings overig	-284	-344
<i>Verwerving van materiële vaste activa</i>	-112.446	-68.603
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i>	-102.077	-58.473
<b>Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten</b>	-102.077	-58.473
transporteren	-71.799	-31.384

	2025	2024
	x €1.000	x €1.000
Transport	-71.799	-31.384
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>		
<i>Ingaand</i>		
Nieuwe te borgen leningen	88.000	64.500
<i>Uitgaand</i>		
Aflossing geborgde leningen	-10.062	-17.553
Aflossing ongeborgde leningen	-1.758	-15.994
<i>Tussentelling uitgaande kasstromen</i>	-11.820	-33.547
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	76.180	30.953
Toename (afname) van geldmiddelen	4.381	-431
<b>Geldmiddelen</b>		
Geldmiddelen aan het begin van de periode	5.537	5.968
Geldmiddelen aan het eind van de periode	9.918	5.537
Toename (afname) van geldmiddelen	4.381	-431

## 4 GRONDSLAGEN

### 4.1 GRONDSLAGEN VOOR WAARDERING EN RESULTAATBEPALING

#### ALGEMENE TOELICHTING

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

Verslaggevingsperiode:

Deze jaarrekening heeft betrekking op het boekjaar 2025, dat is geëindigd op 31 december 2025.

Presentatie- en functionele valuta:

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

#### Activiteiten

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

#### Vestigingsadres, rechtsvorm en inschrijfnummer handelsregister

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

#### Toegepaste standaarden en modellen

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

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

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

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

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

## Oordelen, schattingen, veronderstellingen en onzekerheden

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

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

- DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie voor wat betreft de uitgangspunten en veronderstellingen ten aanzien van het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat. De marktwaarde in verhuurde staat is afhankelijk van een aantal belangrijke veronderstellingen zoals de te hanteren markthuren en leegwaarde, disconteringsvoet, exit yield en mutatiegraad. Deze veronderstellingen zijn mede tot stand gekomen in afstemming met externe deskundigen.
- DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie voor wat betreft de veronderstellingen ten aanzien van het bepalen van de beleidswaarde. De veronderstellingen (onderhoudslasten, streefhuren en beheerlasten) die worden gebruikt voor de bepaling van de beleidswaarde sluiten aan op het beleid van de toegelaten instelling. De beleidswaarde beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van het vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid.
- Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie: bepaling van de omvang en het moment van aangaan van de feitelijke verplichtingen inzake investeringen nieuwbouw en transformatie ten behoeve van het bepalen en treffen van een voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen. Voornoemde verplichtingen worden in de jaarrekening verwerkt op het moment dat deze kunnen worden gekwalificeerd als 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd'. Hiervan is sprake wanneer het bestuur het investeringsbesluit heeft goedgekeurd en er een bouwvergunning is verleend, dan wel wanneer het contract met de aannemer of bouwer zonder voorbehoud is ondertekend.

### Herstructureringen:

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

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

- Vastgoed bestemd als voorraad grond- en ontwikkelposities: de eerste verwerking is tegen kostprijs. De vervolgwaaardering betreft getaxeerde marktwaarde. Bij de bepaling van de verwachte reële waarde van de voorraad grond- en ontwikkelposities worden uitgangspunten gedefinieerd. Om de drie jaren wordt de marktwaarde van de grond- en ontwikkelposities getaxeerd.
- Aannames en veronderstellingen gehanteerd bij de bepaling van de belastingpositie (inclusief latente belastingpositie). Dit betreft met name de uitgangspunten en veronderstellingen met betrekking tot het onderscheid tussen onderhoudskosten en investeringen alsmede de voor de waardering van de belastingpositie gehanteerde prognose van verwachte toekomstige fiscale resultaten.

## **Salderen**

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

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

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

## **ALGEMENE GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN DE JAARREKENING**

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

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

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

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

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

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

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

## **Continuïteit**

Deze jaarrekening is opgesteld uitgaande van de continuïteitsveronderstelling.

### **Gebeurtenissen na balansdatum**

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

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

### **Verbonden partijen**

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

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

## 4.2 GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA

### Vastgoedbeleggingen

(DAEB en niet-DAEB) Vastgoed in exploitatie

#### *Classificatie en herclassificatie*

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

DAEB-vastgoed in exploitatie betreffen woningen met een gereguleerd huurcontract, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. De gereguleerde woningen betreft woningen met een huur onder de liberalisatiegrens en alle woningen met een huur daarboven die een gereguleerd contract hebben waaronder de woningen die bij aanvang van het huurcontract een huur hadden onder de toenmalige liberalisatiegrens.

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerendgoed dat verhuurd wordt aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijns-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners conform vermelding in de bijlage 3 en 4 bij artikel 49 van het BTIV en artikel 45 van de Woningwet. Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie betreft het overige vastgoed in exploitatie dat niet onder de definitie van DAEB-vastgoed in exploitatie valt.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### *Waarderingscomplex*

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

### *Waardering bij eerste verwerking*

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

### *Waardering na eerste verwerking*

Vastgoed in exploitatie wordt op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde. Het Besluit actuele waarde is niet van toepassing. Op grond van artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering tegen marktwaarde plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ("Handboek modelmatig waarden marktwaarde").

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

### *Uitgaven na eerste verwerking*

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

### *Waardeveranderingen*

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

### *Buitengebruikstelling als gevolg van sloop*

Indien op het waarderingscomplex of een deel daarvan, op de waardepeildatum 31 december 2025 een ook voor een derde, onherroepelijke verplichting tot sloop van toepassing is, wordt hier bij de waardering rekening mee gehouden. De sloopkosten worden in het jaar van uitgave ten laste van het resultaat gebracht.

### *Beleidswaarde*

Op grond van artikel 15 lid 3 RTIV vermeldt de toegelaten instelling de beleidswaarde (zoals deze jaarlijks aan de Autoriteit woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw wordt verstrekt) in de toelichting van de jaarrekening. De beleidswaarde wordt bepaald conform bijlage 2 van de RTIV. De beleidswaarde geeft de waarde van het bezit weer, rekening houdend met specifieke beleidskeuzes van de toegelaten instelling.

### Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

#### Classificatie

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

#### Waardering

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

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

#### Waardeveranderingen

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

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

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

*Vastgoed*

Classificatie

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

Waardering bij eerste verwerking

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

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

Waardering na eerste verwerking

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

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

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

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

## Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

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

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

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

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

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

### Afschrijvingen

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

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

### Bijzondere waardeverminderingen van materiële vaste activa

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

Verder wordt op iedere balansdatum beoordeeld of er enige indicatie is dat een in eerdere jaren verantwoord bijzonder waardeverminderingverlies is verminderd. Als een dergelijke indicatie aanwezig is, wordt de realiseerbare waarde van het betreffende actief (of kasstroomgenererende eenheid) geschat.

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

## Financiële vaste activa

Overige financiële vaste activa

### *Latente belastingvorderingen*

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

### *Langlopende vorderingen*

Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde van de tegenprestatie, gewoonlijk de nominale waarde, en na eerste verwerking tegen de geamortiseerde kostprijs. Als de ontvangst van de vordering is uitgesteld op grond van een verlengde overeengekomen betalingstermijn wordt de reële waarde bepaald aan de hand van de contante waarde van de verwachte ontvangsten en worden er op basis van de effectieve rente rente-inkomsten ten gunste van de winst-en-verliesrekening gebracht. Eventuele bijzondere waardeverminderingsverliezen worden direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

## Voorraden

Vastgoed bestemd voor de verkoop

Woningen:

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

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop

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

Herclassificatie voorraden naar vastgoedbeleggingen

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

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

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

Grond- en ontwikkelposities:

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

Overige voorraden

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

## Financiële instrumenten

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

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

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

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

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

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

## Bijzondere waardeverminderingen financiële activa

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

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

## Onderhanden projecten

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Vorderingen**

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

### **Liquide middelen**

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

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

## **Classificatie eigen vermogen en vreemd vermogen**

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

### **Herwaarderingsreserve**

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

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

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

De herwaarderingsreserve wordt gevormd ten laste van de overige reserves.

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

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

## **Voorzieningen**

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

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

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

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

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

#### Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings

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

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

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

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

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

#### Overige voorzieningen

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

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

## Belastingen

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

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

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

Voor belastbare tijdelijke verschillen wordt een voorziening latente belastingverplichtingen getroffen.

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

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

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

### Acute belastingen

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

### Latente belastingen

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

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

## Langlopende leningen

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

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

## Kortlopende schulden

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

De kortlopende schulden hebben een looptijd korter dan 1 jaar.

## Geamortiseerde kostprijs

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

## Reële waarde van financiële instrumenten

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

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

## Leasing

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

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

Stichting Welbions maakt geen gebruik van financiële leasecontracten.

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

### 4.3 GRONDSLAGEN VOOR DE BEPALING VAN HET RESULTAAT

#### Algemeen

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

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

#### Huuropbrengsten

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

#### Opbrengsten en lasten servicecontracten

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

De cijfers voorgaand boekjaar zijn aangepast ten behoeven van vergelijkingsdoeleinden.

- 1) De opbrengsten energie prestatie vergoeding en huurdersabonnementen worden in huidig boekjaar gepresenteerd onder opbrengst overige activiteiten.
- 2) De opbrengsten administratiekosten worden in huidig boekjaar gepresenteerd onder opbrengst servicecontracten.

#### Lasten verhuur en beheeractiviteiten

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

## Personeel

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

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

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

Nederlandse pensioenregelingen:

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

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

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

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

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

### **Lasten onderhoudsactiviteiten**

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

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

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

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

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

### **Overige directe operationele lasten exploitatie bezit**

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

### **Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling**

De opbrengsten van de verkopen van het vastgoed in ontwikkeling en onderhanden projecten.

### **Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling**

De post nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling betreft het saldo van de omzet onderhanden projecten, de verkoopopbrengsten van grondposities, de lasten onderhanden projecten, de boekwaarde van de grondposities, toegerekende organisatiekosten en toegerekende financieringskosten. De omzet en lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling worden conform de grondslagen onder onderhanden projecten verantwoord.

De cijfers voorgaand boekjaar zijn aangepast ten behoeven van vergelijkingsdoeleinden. De uitgaven nieuwbouw koopprojecten worden in huidig boekjaar gepresenteerd onder uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling.

## **Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille**

### Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

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

### Toegerekende organisatiekosten

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

### Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille

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

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

## **Waardeveranderingen vastgoedportefeuille**

### Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

### Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

### Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

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

## **Netto resultaat overige activiteiten**

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

### **Overige organisatiekosten**

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

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

### **Leefbaarheid**

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

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

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

### **Saldo financiële baten en lasten**

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

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

### **Functionele verdeling: Toerekening baten en lasten**

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

De cijfers voorgaand boekjaar zijn aangepast ten behoeven van vergelijkingsdoeleinden. De toerekening aan overige waardeveranderingen is in huidig boekjaar gepresenteerd onder lasten verhuur en beheeractiviteiten, lasten onderhoudsactiviteiten, lasten behorende tot nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille, overige organisatiekosten en leefbaarheid. De herverdeling vindt plaats op basis van de werkelijke activiteiten van de werknemers.

#### 4.4 GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN HET KASSTROOMOVERZICHT

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

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de liquide middelen.

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

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

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

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

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

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

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

#### 4.5 GRONDSLAGEN GESCHEIDEN VERANTWOORDING DAEB/ NIET-DAEB

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

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

##### Uitgangspunten

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

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

## 4.6 OVERIGE

### RISICOBEBEERSING

#### Treasury

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

Op 5 december 2025 is het treasury jaarplan 2025 door de Raad van Commissarissen goedgekeurd.

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

Tot 2015 financierde Stichting Welbions ook door middel van gemeenteleningen verstrekt door de gemeente Hengelo en leningen geborgd door de gemeente Hengelo. Als zekerheid heeft Stichting Welbions voor 200% van de waarde van deze leningen woningen uit haar bezit in hypotheek gegeven aan de gemeente Hengelo op basis van de WOZ waarde 2023.

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

Stichting Welbions heeft ultimo 2025 voor €69.000.000 aan basisrenteleningen in portefeuille.

Op 08-05-2025 heeft het WSW aan Stichting Welbions op basis van de dPi 2024 (meerjarenbegroting 2025-2029) schriftelijk de borgbaarheidsverklaring verstrekt voor de financiering van de DAEB activiteiten in 2025 en 2026. Het borgingsplafond voor de jaren 2025 en 2026 bedraagt respectievelijk €427 en €519 miljoen.

De door WSW geborgde leningenportefeuille per 31 december 2025 bedraagt €410,8 miljoen.

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

#### Risicomanagement en interne controle

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

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

#### Verzekeringen

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

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

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

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

Tevens kent Stichting Welbions de volgende verzekeringen te weten de bestuurdersaansprakelijkheidsverzekering, CAR-/Bouw & montageverzekering, een fraude- en een ongevallenverzekering.

**5 TOELICHTING OP DE BALANS PER 31 DECEMBER 2025**

**ACTIVA**

**VASTE ACTIVA**

	<u>31-12-2025</u>	<u>31-12-2024</u>
	x €1.000	x €1.000
<b>1. Vastgoedbeleggingen</b>		
DAEB vastgoed in exploitatie	2.109.661	1.927.563
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	143.597	131.902
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	43.968	43.780
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	37.963	15.328
	<u>2.335.189</u>	<u>2.118.573</u>

De WOZ waarde met peildatum 01-01-2024 van de post DAEB vastgoed in exploitatie bedraagt € 3.134 miljoen (2024: € 2.984 miljoen)

De WOZ waarde met peildatum 01-01-2024 van de post niet-DAEB vastgoed in exploitatie bedraagt € 185 miljoen (2024: € 176 miljoen).

De WOZ waarde met peildatum 01-01-2024 van de post Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden bedraagt € 59 miljoen (2024: € 57 miljoen).

**DAEB vastgoed in exploitatie en Niet-DAEB vastgoed in exploitatie**

	DAEB vastgoed in exploitatie		Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	
	2025	2024	2025	2024
	x €1.000	x €1.000	x €1.000	x €1.000
<b>Boekwaarde per 1 januari</b>				
Aanschaffingswaarde	1.012.378	961.838	114.321	114.008
Voorziening ORT herstructurering	6.875	10.534	0	0
Waardeveranderingen	908.311	766.988	17.581	5.064
Stand per 1 januari	<u>1.927.563</u>	<u>1.739.360</u>	<u>131.902</u>	<u>119.072</u>
<b>(Des)Investerings</b>				
(Des)Investerings: Uitgaven na eerste verwerking	31.322	21.511	58	246
(Des)Investerings: Overboeking van vastgoed in ontwikkeling	24.793	32.046	2.113	2.270
(Des)Investerings: Aankopen	33.411	159	0	0
(Des)Investerings: Verkopen	-386	-225	-751	-2.863
(Des)Investerings: Sloop	-724	-1.674	-856	-276
(Des)Investerings: Herclassificaties	-1.022	-1.275	1.022	1.275
(Des)Investerings: Overige mutaties	0	-3	0	-339
(Des)Investerings: Overige mutaties	-2.690	0	2.690	0
<b>Waardeveranderingen</b>				
Waardeveranderingen: Uitgaven na eerste verwerking	-34.263	-16.699	-58	-246
Waardeveranderingen: Overboeking van vastgoed in ontwikkeling	-2.238	-8.656	276	153
Waardeveranderingen: Aankopen	-107	86	0	0
Mutatie voorziening ORT Herstructurering	5.460	-3.660	0	0
Waardeveranderingen: Verkopen	-1.251	-942	-350	213
Waardeveranderingen: Sloop	-2.934	16	565	-375
Waardeveranderingen: Herclassificaties	-390	-211	390	211
Waardeveranderingen: Marktwaaarde	131.256	167.642	8.644	12.444
Waardeveranderingen: Overige mutaties	1.861	88	-2.048	117
Totaal mutaties	<u>182.098</u>	<u>188.203</u>	<u>11.695</u>	<u>12.830</u>
<b>Boekwaarde per 31 december</b>				
Aanschaffingswaarde	1.097.083	1.012.377	118.599	114.321
Voorziening ORT herstructurering	12.335	6.874	0	0
Cumulatieve waardeveranderingen	1.000.243	908.312	24.998	17.581
Stand per 31 december	<u>2.109.661</u>	<u>1.927.563</u>	<u>143.597</u>	<u>131.902</u>

In de post onroerende zaken in exploitatie zijn 14.473 (2024: 13.986) woongelegenheden, 1.724 (2024: 1.723) parkeerplekken en 476 (2024: 473) overige verhuureenheden opgenomen.

### Toelichting marktwaarde

Voor de totstandkoming van de marktwaardering is gebruik gemaakt van de voorgeschreven rekenmethodiek en de bijbehorende parameters, zoals uiteengezet in het Handboek Marktwaardering 2025. Welbions maakt gebruik van de full-versie van het waarderingshandboek. Dit houdt in dat de grondslagen van waardering overeenkomen met de basiswaardering en op de inputparameters kan worden afgeweken. De externe taxateur is ingeschakeld bij de waardering van het vastgoed in exploitatie. De externe taxateur is ingeschreven bij het NRvT.

Jaarlijks wordt 1/3 deel van het woningbezit volledig getaxeerd en word een update uitgevoerd van de waarderingen van 2/3 van het woningbezit. De volledige taxatie van de niet-woningen (BOG, MOG en ZOG) wordt eens per drie jaar uitgevoerd en heeft voor het laatst plaatsgevonden in 2024. In 2025 is een taxatie-update van deze waardering uitgevoerd.

De full waardering vindt plaats in het Value Management Systeem (VMS) van Ortec Finance en is voorzien van een goedkeurend assurancerapport.

### Waarderingsmethode

Het te waarden bezit van Welbions is opgedeeld in waarderingscomplexen en wordt middels de discounted cashflow (DCF) methode gewaardeerd. Via deze methode worden de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen contant gemaakt naar prijspeil 31-12-2025. Aan de hand van een disconteringsvoet, inclusief de eindwaarde die de geschatte opbrengstwaarde is van het vastgoed aan het einde van de DCF-periode, gesteld op 15 jaar.

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

- **Markthuur**  
Door externe taxateurs is de markthuur getoetst aan referentietransacties en waar nodig na afstemming met interne makelaars aangepast. Hierbij is rekening gehouden met maximale huren volgens het woningwaarderingssstelsel. Bij BOG is aansluiting gezocht met de in de markt geldende m<sup>2</sup> prijzen en bij ZOG met de normatieve huisvestingscomponent en de zorg zwaarte pakketten (ZZP).
- **Leegwaarde**  
De leegwaarde is gebaseerd op recente referenties en transacties bij de volledige taxaties. De interne makelaars en externe taxateur stellen de meest reële leegwaarde vast.
- **Mutatiekansen**  
De mutatiegraad is gelijk aan de gemiddelde mutatiekans over de afgelopen vijf jaar (2021 – 2025). Deze worden bijgesteld indien dat wenselijk is.
- **Exit yield**  
Deze parameter is ingeschat door de externe taxateur voor het bepalen van een reële eindwaarde aan het einde van de beschouwingsperiode.

Gemiddelde exit yield	Doorexploiteren		Uitponden	
	2025	2024	2025	2024
Woningen	6,39%	6,83%	6,23%	6,89%
Intramurale zorg	7,94%	8,19%	n.v.t.	n.v.t.
Bedrijfsonroerend goed	11,70%	11,89%	n.v.t.	n.v.t.
Maatschappelijk onroerend goed	11,12%	11,52%	n.v.t.	n.v.t.
Parkeren	8,99%	9,01%	7,60%	7,40%

- Disconteringsvoet  
De externe taxateur heeft per waarderingscomplex een inschatting gemaakt van de disconteringsvoet op basis van referenties.

Gemiddelde disconteringsvoet	Doorexploiteren		Uitponden	
	2025	2024	2025	2024
Woningen	6,07%	5,83%	7,90%	7,54%
Intramurale zorg	4,62%	4,46%	n.v.t.	n.v.t.
Bedrijfsonroerend goed	6,91%	7,02%	n.v.t.	n.v.t.
Maatschappelijk onroerend goed	6,42%	6,14%	n.v.t.	n.v.t.
Parkeren	7,77%	7,83%	8,81%	7,72%

### Toelichting beleidswaarde

De beleidswaarde is de waarde van woongelegenheden op basis van een sociale disconteringsvoet en voortdurende exploitatie volgens het beleid van de corporatie.

De beleidswaarde wordt bepaald door aanpassingen door te voeren in de uitgangspunten van de DCF berekening van de marktwaarde. De (lagere) waarde die ontstaat is de 'Beleidswaarde'. De beleidswaarde is berekend overeenkomstig de beschrijving in het Handboek Marktwaardering 2025.

Voor de bepaling van de beleidswaarde worden de volgende aanpassingen op de marktwaarde toegepast:

1. Voor de gehele woongelegenhedenportefeuille toepassen van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. De overdrachtskosten worden op 0 gezet. Er is sprake van een eeuwigdurende benadering door middel het inrekenen van de kasstromen vanaf jaar 15 tot en met 60 jaar.
2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de toegelaten instelling bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en Nationale Prestatieafspraken en prestatieafspraken met gemeenten. De streefhuur wordt geïndexeerd met de prijsinflatie.
3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald op basis van het eigen onderhoudsbeleid en berekend aan de hand van de eigen meerjaren onderhoudsbegroting van de toegelaten instelling voor de componenten instandhoudingsonderhoud en mutatieonderhoud. De gekozen uitgangspunten zijn uitlegbaar in relatie tot het gerealiseerde onderhoudsbeleid in het verleden en het vastgestelde onderhoudsbeleid voor toekomstige jaren.

Deze onderhoudsbegroting bevat de onderhoudsuitgaven voor de komende 60 jaar, voordat er correcties als gevolg van clustering vanwege ingrijpende verbouwing zijn verwerkt. De meerjarenonderhoudsbegroting wordt per complex bepaald, waarbij de uitgangspunten worden onderbouwd aan de hand van concrete bronnen, rekeninghoudend met de conditie van de verschillende complexen. De 60-jaarsperiode bevat alle vastgestelde onderhoudscycli; zowel de kortere cycli als langere cycli zijn opgenomen.

De definitie van onderhoud vanuit eigen beleid is gelijk aan de definitie gehanteerd in de post 'lasten onderhoudsactiviteiten' in de functionele winst en verliesrekening in de rubriek 'Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille', met uitzondering van het deel dat betrekking heeft op de zogenaamde ingrijpende verbouwing.

4. Inrekening van toekomstige beheerlasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten zoals die worden verwerkt onder de post Lasten verhuur en beheeractiviteiten en de post Overige directe exploitatielasten
5. Inrekening van noodzakelijke verplichtingen die voortkomen uit wettelijke verplichtingen of landelijke afspraken, zoals het uitfaseren van woningen met energielabels E, F en G. In de marktwaarde zijn deze uitgaven geen onderdeel van het achterstallig onderhoud.
6. Inrekening van een uniforme, lagere disconteringsvoet ("sociale disconteringsvoet") in plaats van de marktdisconteringsvoet. De sociale disconteringsvoet wordt jaarlijks in oktober gepubliceerd op de website van de Autoriteit Wonen.

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

De afwijkingen in gehanteerde uitgangspunten, veronderstellingen en gehanteerde disconteringsvoet tussen beleidswaarde en marktwaarde zijn:

	<b>2025 beleidswaarde</b>	<b>2025 marktwaarde</b>
Huurprijzen	Streefhuren afgetopt op huurklassegrenzen en 95% van de maximaal redelijke huur. Gemiddeld EUR 713 per vhe	Markthuur en maximale huren conform het WWS Gemiddeld EUR 908 per vhe
Onderhoudsnorm	Kasstromen voor komende 60 jaar vanuit de meerjaren- onderhoudsbegroting. Gemiddeld EUR 3.424 per vhe <i>inclusief technisch beheer</i>	Gemiddelde bedragen voor onderhoud per complex met aanpassing van de modelmatige onderhoudsbedragen door externe taxateur. Gemiddeld EUR 1.528 per vhe <i>exclusief technisch beheer</i> (doorexploiteren EUR 2.105 en uitponden EUR 1.473 per vhe)
Beheerlasten	Toekomstige beheerlasten volgens begroting. Gemiddeld EUR 956 per vhe <i>exclusief technisch beheer</i>	Marktconforme beheerlasten. Gemiddeld EUR 986 per vhe <i>inclusief technisch beheer</i>
Onderhoudsnorm en beheerlasten	Gemiddeld EUR 4.380 per vhe	Gemiddeld EUR 2.514 per vhe
Achterstallig onderhoud: verplichting met EFG label	EUR 5,0 miljoen aan verplichtingen ingerekend	Geen verplichtingen EFG labels ingerekend
Disconteringsvoet	Sociale disconteringsvoet conform handboek modelmatige waardering DAEB 4,22% en Niet-DAEB 4,76%	Marktconforme disconteringsvoet per complex. Verschil tussen disconteringsvoet doorexploratie en uitpondscenario. Disconteringsvoet hoogste scenario voor marktwaarde variërend van 4,4% tot 11,0%.

### Specificatie beleidswaarde

Specificatie beleidswaarde	2025 EUR mln.	2024 EUR mln.
DAEB TI	1.424	1.300
Niet-DAEB TI	130	121
Totaal	1.554	1.421

Welbions heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het bezit in exploitatie en de marktwaarde van dit bezit in verhuurde staat en bedraagt circa € 699 miljoen (2024: € 638 miljoen).

### Sensitiviteitsanalyse

De sensitiviteitsanalyse biedt inzicht in hoe veranderingen in de belangrijkste aannames de waardering beïnvloeden. In de volgende tabel wordt aangegeven welk effect een positieve of negatieve aanpassing van de voornaamste uitgangspunten heeft op de waardering. Hiermee wordt inzicht verkregen in de gevoeligheid voor bepaalde invoer van uitgangspunten.

Aanpassing parameters	Marktwaarde EUR 2.253 mln.		Beleidswaarde EUR 1.554 mln.	
	Effect marktwaarde EUR mln.	%	Effect beleidswaarde EUR mln.	%
Markthuur				
• + 10%	+29,5	+1,3%	-	-
• - 10%	-34,5	-1,5%	-	-
Leegwaarde				
• + 10%	+116,8	+5,2%	-	-
• - 10%	-107,7	-4,8%	-	-
Disconteringsvoet				
• + 0,5%-punt	-83,4	-3,7%	-158,3	-10,2%
• - 0,5%-punt	+88,8	+3,9%	+186,8	+12,0%
Exit yield				
• + 0,5%-punt	-36,2	-1,6%	-2,6	-0,2
• - 0,5%-punt	+48,0	+2,1%	+3,1	+0,2
Beleidsuur				
• + € 25 per maand	-	-	+90,5	+5,8%
• - € 25 per maand	-	-	-97,1	-6,3%
Beleidsonderhoud				
• + € 100 per woning	-	-	-56,2	-3,6%
• - € 100 per woning	-	-	+56,2	+3,6%
Beleidsbeheer				
• + € 25 per woning	-	-	-14,1	-0,9%
• - € 25 per woning	-	-	+14,1	+0,9%

**Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden**

	2025	2024
	x €1.000	x €1.000
<b>Boekwaarde per 1 januari</b>		
Aanschaffingswaarde	24.238	24.899
Waardeveranderingen	19.541	18.006
Stand per 1 januari	<u>43.779</u>	<u>42.905</u>
<b>Mutaties</b>		
(Des)Investerings: Verkopen	-749	-660
Waardeveranderingen a.g.v. terugkoop/afkoop	-597	-462
Waardeveranderingen a.g.v. leegwaardestijging/-daling	1.535	1.997
Totaal mutaties	<u>188</u>	<u>875</u>
<b>Boekwaarde per 31 december</b>		
Aanschaffingswaarde	23.489	24.239
Cumulatieve waardeveranderingen	20.479	19.541
	<u>43.968</u>	<u>43.780</u>

In de post Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden zijn in totaal 213 (2024: 220) verhuureenheden opgenomen. Deze zijn allemaal verkocht met een terugkoopplicht.

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

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

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

**Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie**

<b>Boekwaarde per 1 januari</b>		
Aanschaffingswaarde	26.027	24.326
Cumulatieve waardeveranderingen	-10.699	-13.290
Stand per 1 januari	<u>15.328</u>	<u>11.036</u>
<b>Mutaties</b>		
Grond vanuit voorraad/MVA in exploitatie	4.339	3.015
(Des)investeringen	43.338	33.003
Overboekingen investeringen vastgoed in exploitatie	-26.908	-34.317
<b>Waardeveranderingen</b>		
Ten laste van voorziening gebracht	-2.382	-7.140
Herijking lopende nieuwbouwprojecten	6.066	7.855
Dotatie onrendabele top nieuwbouw	-3.780	-6.627
Overboeking waardeveranderingen naar vastgoed in exploitatie	1.963	8.503
Totaal mutaties	<u>22.635</u>	<u>4.292</u>
<b>Boekwaarde per 31 december</b>		
Aanschaffingswaarde	46.795	26.027
Cumulatieve waardeveranderingen	-8.832	-10.699
	<u>37.963</u>	<u>15.328</u>

De overboekingen naar vastgoed in exploitatie betreffen 159 woningen verdeeld over 7 projecten.

## 2. Materiële vaste activa

### Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	
	2025 x €1.000	2024 x €1.000
<b>Boekwaarde per 1 januari</b>		
Aanschaffingswaarde	12.183	11.813
Cumulatieve afschrijvingen	-7.267	-6.500
<b>Stand per 1 januari</b>	<b>4.916</b>	<b>5.313</b>
<b>Mutaties</b>		
Investerings	287	362
Desinvesteringen	-472	0
Afschrijving desinvesteringen	448	0
Afschrijvingen	-709	-759
<b>Totaal mutaties</b>	<b>-446</b>	<b>-397</b>
<b>Boekwaarde per 31 december</b>		
Aanschaffingswaarde	11.998	12.183
Cumulatieve afschrijvingen	-7.528	-7.267
<b>Stand per 31 december</b>	<b>4.470</b>	<b>4.916</b>

Specificatie onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie:

2025 x € 1.000	Bedrijfsgebouwen	Overige roerende zaken	Totaal
<b>Boekwaarde 1 januari</b>			
Aanschafwaarde	7.945	4.238	12.183
Cumulatieve afschrijvingen	-4.282	-2.985	-7.267
<b>Stand per 1 januari</b>	<b>3.663</b>	<b>1.253</b>	<b>4.916</b>
<b>Mutaties</b>			
Investerings	39	248	287
Desinvesteringen	0	-472	-472
Afschrijvingen	-264	-445	-709
Afschrijvingen desinvesteringen		448	448
<b>Totaal mutatie</b>	<b>-225</b>	<b>-221</b>	<b>-446</b>
<b>Boekwaarde 31 december</b>			
Aanschafwaarde	7.984	4.014	11.998
Cumulatieve afschrijvingen	-4.546	-2.982	-7.528
<b>Stand per 31 december</b>	<b>3.438</b>	<b>1.032</b>	<b>4.470</b>

### 3. Financiële vaste activa

	31-12-2025	31-12-2024
	x €1.000	x €1.000
<b>Latente belastingvorderingen</b>		
Latente belastingvorderingen	<u>1.412</u>	<u>3.212</u>

De latente belastingvorderingen hebben betrekking op het fiscaal waardeverschil met betrekking tot het afschrijvingspotentieel. De latente belastingvorderingen zijn gewaardeerd tegen contante waarde, rekening houdend met een netto-rente (na aftrek van 25,8% vennootschapsbelasting) van 2,9% (2024: 2,12%). De VPB tarieven bedragen voor 2025 en volgende jaren 25,8%. Van de latente belastingvordering is €56 duizend als korter dan 12 maanden aan te merken, het restant ad €1.356 duizend is als langer dan 12 maanden aan te merken.

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

#### Niet aftrekbare rente

##### Algemeen

Met ingang van 2019 geldt een generieke renteaftrekbeperking, de zogeheten earningsstrippingregeling. In 2024 was de rente niet aftrekbaar voor zover het saldo van verschuldigde en ontvangen rente meer was dan 20% van de winst, en meer dan €1.000.000. In 2025 is de rente niet aftrekbaar voor zover het saldo van verschuldigde en ontvangen rente meer is dan 24,5% van de winst, en meer dan €1.000.000. Rente die in een jaar niet aftrekbaar is, kan worden doorgeschoven naar volgende jaren.

Latente belastingvordering nog te verrekenen rente.

De niet aftrekbare rente in 2025 (€10.205.426), afgezet tegen de aftrekmogelijkheden in de komende jaren volgens de fiscale meerjarenbegroting, laat zien dat er geen mogelijkheden zijn om deze rente in de komende jaren te verrekenen. Derhalve neemt Stichting Welbions hiervoor geen latente belastingvordering op. De niet aftrekbare rente "verdampst" niet en is oneindig in de toekomst verrekenbaar, al lijkt het erop dat dit voor Stichting Welbions in de toekomst geen voordeel gaat opleveren. Het totaalbedrag aan niet aftrekbare rente bedraagt €81.281.508 over de periode 2019 t/m 2025.

**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	
	2025	2024	2025	2024
	x €1.000	x €1.000	x €1.000	x €1.000
Latente belastingvorderingen (contant):				
Compensabele verliezen	0	1.580	1.580	2.714
Afschrijvingspotentieel	1.412	1.632	220	521
	<u>1.412</u>	<u>3.212</u>	<u>1.800</u>	<u>3.235</u>

De latenties uit hoofde van tijdelijke verschillen, zijn gebaseerd op de volgende nominale waarderingsverschillen ultimo 2025:

Latente belastingvorderingen (nominaal)	X €1.000
Afschrijvingspotentieel	<u>1.852</u>
Totaal	<u>1.852</u>

Afschrijvingspotentieel:

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

	31-12-2025	31-12-2024
	x €1.000	x €1.000
<b>Langlopende vorderingen</b>		
Overheid	<u>4.840</u>	<u>5.445</u>

De vordering op de overheid betreft de Gemeente Hengelo inzake het langlopende deel COA-deal € 4.840 duizend.

## VLOTTENDE ACTIVA

### 4. Voorraden

	31-12-2025	31-12-2024
	x €1.000	x €1.000
<b>Vastgoed bestemd voor de verkoop</b>		
Woningen	390	437
Grondposities	434	1.085
	<u>824</u>	<u>1.522</u>
	2025	2024
	x €1.000	x €1.000

#### Woningen

Stand per 1 januari	437	756
Reguliere doorverkoop	-614	-1.078
Naar verhuurexploitatie	0	-158
Terugkoop	567	917
Stand per 31 december	<u>390</u>	<u>437</u>

Het in deze post opgenomen totaal aantal van 2 woningen (2024: 2) bestemd voor verkoop bedraagt € 390 duizend (2024: € 437 duizend). De verwachte opbrengstwaarde is minimaal gelijk aan de boekwaarde.

#### Grondposities

Stand per 1 januari	1.085	1.883
Verkoop grond	-219	-81
Waardemutatie	0	-665
Naar projecten in ontwikkeling	-432	-37
Naar MVA in exploitatie	0	-50
Van MVA in exploitatie	0	35
Stand per 31 december	<u>434</u>	<u>1.085</u>

Grondposities betreffen de grondlocaties ten behoeve van (toekomstige) ontwikkelingsprojecten die nog niet in realisatie zijn genomen. De grondposities worden periodiek getaxeerd; de meest recente taxatie heeft plaatsgevonden in 2024.

	31-12-2025	31-12-2024
	x €1.000	x €1.000
<b>Vastgoed i.o. bestemd voor de verkoop</b>		
Vastgoed i.o. bestemd voor de verkoop	0	695
	<u>0</u>	<u>695</u>
<b>Overige voorraden</b>		
Magazijnvoorraden	<u>264</u>	<u>282</u>

## 5. Vorderingen

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

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

	31-12-2025	31-12-2024
	x €1.000	x €1.000
<b>Huurdebiteuren</b>		
Zittende huurders	1.073	932
Vertrokken huurders	653	545
	1.725	1.477
Voorziening wegens oninbaarheid	-759	-663
	966	814

### Overheid

Overheid	1.566	1.390
----------	-------	-------

De vordering op de overheid per 2025 heeft voornamelijk betrekking op de Gemeente Hengelo. Het betreft het kortlopende deel van de COA-deal ter hoogte van € 1,2 miljoen en de nog te ontvangen subsidie voor het project Be Brink van € 350.000.

### Overige vorderingen

Overige vorderingen	812	248
---------------------	-----	-----

In de overige vorderingen is geen voorziening wegens oninbaarheid opgenomen (2024: geen voorziening).

### Overlopende activa

Te verrekenen servicekosten	302	976
Vooruit betaald	276	364
Overige overlopende activa	61	57
	639	1.397

## 6. Liquide middelen

ING Rekening-courant	9.424	4.827
Zakelijke spaarrekeningen	15	41
Overige bankrekeningen	479	668
Kas	0	1
	9.918	5.537

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

**PASSIVA**

**7. Eigen vermogen**

**Herwaarderingsreserve**

	2025	2024
	x €1.000	x €1.000
Stand per 1 januari	1.000.503	851.711
Dotatie/onttrekking	101.252	148.792
Stand per 31 december	<u>1.101.755</u>	<u>1.000.503</u>

**Overige reserves**

Stand per 1 januari	286.753	647.725
Resultaatbestemming voorgaand boekjaar	189.930	-212.180
Mutatie herwaarderingsreserve	-101.252	-148.792
Stand per 31 december	<u>375.430</u>	<u>286.753</u>

**Resultaat na belastingen van het boekjaar**

Stand per 1 januari	189.930	-212.180
Verdeeld resultaat voorgaand boekjaar	-189.930	212.180
Onverdeeld resultaat boekjaar	129.346	189.930
Stand per 31 december	<u>129.346</u>	<u>189.930</u>

**Herwaarderingsreserve**

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

**Resultaatbestemming boekjaar**

Het resultaat over 2025 bedraagt € 129.346 duizend. Het resultaat na belastingen over 2025 is opgenomen in de post resultaat na belastingen van het boekjaar van het eigen vermogen. Aan de Raad van Commissarissen wordt voorgesteld om het resultaat in 2025 ten gunste van de overige reserves te brengen.

## 8. Voorzieningen

De voorzieningen hebben overwegend een kortlopend karakter.

	31-12-2025	31-12-2024
	x €1.000	x €1.000
<b>Onrendabele investeringen en herstructureringen</b>		
Onrendabele investeringen en herstructureringen	24.208	15.420

	Herstructurering	MVA i.o.	Totaal
Stand per 1 januari mutaties boekjaar	6.875	8.545	15.420
Toevoeging ten laste van Resultaat	22.796	13.316	36.112
Onttrekkingen	-16.888	-6.496	-23.384
Vrijval ten gunste van resultaat	-448	-3.492	-3.940
	5.460	3.328	8.788
Stand per 31 december	12.335	11.873	24.208

### Overige voorzieningen

Voorziening jubilea personeel	153	146
	2025	2024
	x €1.000	x €1.000

#### Voorziening jubilea personeel

Stand per 1 januari	146	133
Dotatie	74	58
Onttrekking	-67	-45
Stand per 31 december	153	146

#### Voorziening nazorg nieuwbouwprojecten

Stand per 1 januari	0	100
Onttrekking	0	-100
Stand per 31 december	0	0

#### Voorziening vg i.o. bestemd voor verkoop

Stand per 1 januari	0	221
Onttrekking	0	-221
Stand per 31 december	0	0

## 9. Langlopende leningen

	31-12-2025	Waarvan langer dan vijf jaar	31-12-2024	Waarvan langer dan vijf jaar
	x €1.000	x €1.000	x €1.000	x €1.000
Langlopende schulden langer dan 1 jaar				
Schulden aan overheid	220.615	197.307	241.977	198.671
Schulden aan banken (inclusief agio Vestialening)	412.918	356.693	334.560	289.895
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	38.420	0	38.477	0
Overige schulden	114	0	118	0
	<u>672.067</u>	<u>554.000</u>	<u>615.132</u>	<u>488.566</u>

	31-12-2025	Aflossings- verplichting 2026	Resterende looptijd > 1 jaar en <= 5 jaar	Resterende looptijd > 5 jaar
	x €1.000	x €1.000	x €1.000	x €1.000
Looptijd van langlopende schulden				
Schulden aan overheid	241.976	21.361	23.308	197.307
Schulden aan banken (inclusief agio Vestialening)	422.560	9.642	56.225	356.693
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	38.420	0	38.420	0
Overige schulden	114	0	114	0
	<u>703.070</u>	<u>31.003</u>	<u>118.067</u>	<u>554.000</u>

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

De schulden aan overheid en de schulden aan banken bedragen € 664.537 duizend. Deze bestaan uit een nominaal deel van € 657.683 duizend en een opgenomen agio Vestialening van € 6.853 duizend.

De marktwaarde van de schulden aan overheid en de schulden aan banken - nominaal € 657.683 duizend - bedraagt € 606.879 duizend (2024: nominaal € 581.504 duizend; marktwaarde € 587.174 duizend). De marktwaarde per 31-12-2025 is gebaseerd op de in de sector gehanteerde basisrentecurves voor de verantwoordingsinformatie per ultimo 2025.

De rente op de leningen is vast.

De gemiddeld gewogen rente bedraagt 2,90% (2024: 2,86 %)

De gemiddeld gewogen looptijd bedraagt 18,41 jaar (2024: 18,58 jaar).

De overige schulden betreffen de ontvangen waarborgsommen.

	31-12-2025	31-12-2024
	x €1.000	x €1.000
<b>Schulden aan overheid</b>		
Schulden aan overheid	220.615	241.977
	2025	2024
	x €1.000	x €1.000
<b>Schulden aan overheid</b>		
Stand per 1 januari	243.338	258.838
Aflossing	-1.361	-15.500
Stand per 31 december	241.976	243.338
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-21.361	-1.361
Langlopend deel per 31 december	220.615	241.977

De aflossingsverplichting komend boekjaar is opgenomen onder de kortlopende schulden.  
De marktwaarde van de schulden aan overheid - nominaal € 241.976 duizend - bedraagt € 259.839 duizend (2024: nominaal € 243.338 duizend; marktwaarde € 294.348 duizend).  
De marktwaarde per 31-12-2025 is gebaseerd op de in de sector gehanteerde basisrentecurves voor de verantwoordingsinformatie per ultimo verslagjaar.

De rente op de leningen is vast.  
De gemiddeld gewogen rente bedraagt 4,05% (2024: 4,03%)  
De gemiddeld gewogen looptijd bedraagt 19,83 jaar (2024: 21,77 jaar).

Basisrenteleningen:

Ultimo 2025 heeft Stichting Welbions 8 basisrenteleningen in portefeuille voor een bedrag van € 69 miljoen. Op deze leningen wordt een vaste basisrente betaald. De rentespread die op deze leningen wordt betaald wordt periodiek herzien. Als op het moment van credit spread herziening geen akkoord met de bank wordt bereikt over de hoogte ervan is de lening opeisbaar en dient er een break cost te worden betaald gelijk aan de netto contante waarde van het verschil tussen de dan geldende marktrente en de in de lening overeengekomen basisrente.

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

	31-12-2025	31-12-2024
	x €1.000	x €1.000
<b>Schulden aan banken (inclusief agio Vestialening)</b>		
Schulden aan banken (inclusief agio Vestialening)	412.918	334.560
	2025	2024
	x €1.000	x €1.000
<b>Schulden aan banken (inclusief agio Vestialening)</b>		
Stand per 1 januari	345.191	298.909
Opgenomen gelden	88.000	64.500
Vrijval agio Vestialening	-172	-171
Aflossing	-10.459	-18.047
Stand per 31 december	422.560	345.191
Aflossingsverplichting en vrijval komend boekjaar	-9.642	-10.631
Langlopend deel per 31 december	412.918	334.560

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

De schulden aan banken bedragen € 422.560 duizend. Deze bestaan uit een nominaal deel van € 415.707 duizend en een opgenomen agio Vestialening van € 6.853 duizend.

De marktwaarde van de schulden aan banken - nominaal € 422.560 duizend - bedraagt € 347.040 duizend (2024: nominaal € 345.191 duizend; marktwaarde € 292.826 duizend).

De marktwaarde per 31-12-2025 is gebaseerd op de in de sector gehanteerde basisrentecurves voor de verantwoordingsinformatie per ultimo verslagjaar.

De rente op de leningen is vast.

De gemiddeld gewogen rente bedraagt 2,23% (2024: 2,02%).

De gemiddeld gewogen looptijd bedraagt 19,83 jaar (2024: 16,28).

Agio Vestialening:

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

De vrijval komend boekjaar bedraagt € 172 duizend en is opgenomen onder de kortlopende schulden.

	31-12-2025	31-12-2024
	x €1.000	x €1.000
<b>Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden</b>		
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	38.420	38.477

**Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden**

	2025	2024
	x €1.000	x €1.000
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	24.239	24.900
Cumulatieve waardeveranderingen	14.238	13.169
Stand per 1 januari	38.477	38.069
(Des)Investeringen: Verkopen	-750	-661
Waardeveranderingen agv terugkoop/afkoop	-417	-344
Waardeveranderingen agv leegwaardestijging/-daling	1.112	1.413
Stand per 31 december	38.422	38.477
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	23.489	24.239
Cumulatieve waardeveranderingen	14.930	14.238
Stand per 31 december	38.420	38.477

De post Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden bestaat uit 213 (2024: 220) woningen. Deze zijn verkocht met een terugkoopplicht. Gebruik wordt gemaakt van contractvormen die de goedkeuring van de Minister hebben. De contracten zijn gebaseerd op het "Koopgarant" principe waarbij sprake is van verleende kortingen op de marktwaarde tussen 20% en 25%.

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

	31-12-2025	31-12-2024
	x €1.000	x €1.000
<b>Overige schulden</b>		
Waarborgsommen	114	118

## BORGSTELLING EN ZEKERHEDEN

### Borgstelling

Stichting Welbions heeft geen borgstellingen afgegeven.

### Zekerheden

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

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

De gemeenteleningen en de door de gemeente geborgde leningen bedragen ultimo 2025 € 246,9 miljoen. Hiervoor is een hypotheekstelling vereist van € 493,8 miljoen. Ultimo 2025 bedraagt de WOZ-waarde van de in hypotheek gegeven woningen € 494,4 miljoen (WOZ 2025: peildatum 01-01-2024). Jaarlijks wordt de hypotheekstelling geactualiseerd.

### Convenanten langlopende schulden

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

### 10. Kortlopende schulden

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

	31-12-2025	31-12-2024
	x €1.000	x €1.000
<b>Aflossingsverplichtingen langlopende schulden</b>		
Schulden aan overheid	21.361	1.361
Schulden aan banken (inclusief agio Vestialening)	9.642	10.631
	<u>31.003</u>	<u>11.992</u>

### Onderhanden projecten

Projecten met per saldo een creditstand

Gerealiseerde projectkosten	-5.807	-1.605
Verwerkte verliezen	661	480
Reeds gedeclareerde termijnen	5.425	1.184
	<u>278</u>	<u>59</u>
	<u>278</u>	<u>59</u>

De onderhanden projecten hebben betrekking op de ontwikkeling van 23 koopwoningen in het project Mariastraat/Geerdinksweg.

	31-12-2025	31-12-2024
	x €1.000	x €1.000
<b>Schulden aan leveranciers en handelskredieten</b>		
Crediteuren	4.723	5.691
<b>Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen</b>		
Vennootschapsbelasting	253	561
Omzetbelasting	4.966	4.208
Loonheffing en premies sociale verzekeringen	405	483
Pensioenen	148	135
Overdrachtsbelastingen	2.346	0
	<u>8.119</u>	<u>5.387</u>
<b>Overlopende passiva</b>		
Nog niet vervallen rente	9.439	8.168
Vooruitontvangen huren en vergoedingen	1.351	1.356
Vakantiegeld, vakantiedagen en overige personele regelingen	615	613
Nog te betalen bedragen	2.412	2.881
	<u>13.817</u>	<u>13.018</u>

## 6 FINANCIËLE INSTRUMENTEN

### Algemeen

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

### Doelstellingen en beleid inzake beheer financiële risico's

Stichting Welbions heeft geen financiële derivaten.

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

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

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

#### Kredietrisico

Stichting Welbions loopt kredietrisico over leningen en vorderingen opgenomen onder financiële vaste activa, vorderingen en liquide middelen. Stichting Welbions maakt gebruik van meerdere banken teneinde dit risico te beperken. Verder handelt Stichting Welbions enkel met kredietwaardige partijen en heeft zij procedures opgesteld om de kredietwaardigheid vast te stellen (rating) en de omvang van het kredietrisico bij elke partij te beperken.

De vorderingen uit hoofde van de huurdebiteuren ad €967.000 zijn gespreid over een groot aantal huurders. Op basis van betalingsgedrag uit het verleden zijn hier geen grote risico's uit voortgevloeid. Stichting Welbions heeft een kredietbeleid dat gericht is op het vroegtijdig signaleren van betaalachterstanden en waar nodig het treffen van passende betaalregelingen.

#### Liquiditeitsrisico

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

Om te waarborgen dat Stichting Welbions aan haar verplichtingen kan voldoen is - naast het aantrekken van langlopende leningen - een rekening-courantkredietfaciliteit beschikbaar voor een bedrag van €3,5 miljoen (2024: €3,5 miljoen).

Concentratie liquiditeitsrisico

De toegelaten instelling zorgt voor diversificatie van de liquiditeitsbronnen en het behoud van toegang bij meerdere banken en andere financiële instellingen waar liquiditeiten kunnen worden verkregen en besteedt aandacht aan de gevolgen van het wegvallen van deze financieringsbronnen. De partijen waarbij leningen zijn afgesloten bestaan uit de volgende instellingen:

N.V. Bank Nederlandse Gemeenten - 263,3 mln euro  
Nederlandse Waterschapsbank N.V. - 81,9 mln euro  
Gemeente Hengelo - 224,1 mln euro  
Overige bankinstellingen (alleen Nederlands) - 54 mln euro  
Financiële instellingen (niet zijnde banken) - 16,5 mln euro  
Overige overheid - 17,9mln euro

Uit bovenstaande opstelling blijkt dat het liquiditeitsrisico is geconcentreerd bij De N.V. Bank Nederlandse Gemeenten (BNG), Nederlandse Waterschapsbank N.V en Gemeente Hengelo. De N.V. Bank Nederlandse Gemeenten (BNG) is een bank van en voor overheden en instellingen van maatschappelijk belang. BNG is een structuurvennootschap. Aandeelhouders van de bank zijn uitsluitend overheden. De Staat is houder van de helft van de aandelen, de andere helft is in handen van gemeenten, provincies en een hoogheemraadschap. Nederlandse Waterschapsbank N.V. is een financiële dienstverlener voor de overheidssector. Alle aandelen van de bank zijn in handen van overheden. Het risico dat leningen worden opgeëist bij een faillissement is hiermee voor deze banken beperkt. Het risico dat toekomstige kasstromen verbonden aan een monetair financieel instrument in omvang fluctueren is minimaal, aangezien de langlopende schulden vastrentend zijn en er tevens geen sprake is van convenanten in de langlopende leningcontracten.

**Valutarisico**

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

### Renterisico (prijs- en kasstroomrisico's)

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

Renteprijsrisico's leningen overheid en banken

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

2025	Renteklasse (vastrentende leningen)				Totaal
	Tot 3%	3%-4%	4%-5%	>5%	
Restant looptijd (bedragen x € 1.000)					
1-5 jaar	42.860	30.000	24.972	0	97.832
6-10 jaar	78.610	37.154	11.000	12.252	139.016
11-15 jaar	28.838	36.000	38.000	0	102.838
16-20 jaar	30.000	0	23.000	0	53.000
> 20 jaar	122.147	89.000	53.850	0	264.998
<b>Totaal</b>	<b>302.455</b>	<b>192.154</b>	<b>150.823</b>	<b>12.252</b>	<b>657.684</b>

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

De gemiddeld gewogen looptijd van de leningen overheid en banken bedraagt 18,41 jaar.

Kasstroomrisico's leningen overheid en banken

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

Kasstroomrisico's (bedragen x € 1.000)	Aflossingen	Rente aanpassingen	Spread herzieningen
2026	30.830	2.372	57.000
2027	8.840	3.482	12.000
2028	23.224	0	0
2029	24.375	0	0
2030	22.386	0	0

### Reële waarde

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

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

	Boekwaarde		Reële waarde	
	2025	2024	2025	2024
In de balans opgenomen	x €1.000	x €1.000	x €1.000	x €1.000
Financiële passiva:				
Langlopende schulden	657.684	581.504	606.879	587.174

Langlopende leningen

De reële waarde van de langlopende leningen is berekend aan de hand van de contante waarde van de toekomstige kasstromen van rente en aflossingen tegen de in de sector gehanteerde basisrentecurves voor de verantwoordingsinformatie per ultimo 2025.

## 7 NIET IN DE BALANS OPGENOMEN ACTIVA EN VERPLICHTINGEN

### Voorwaardelijke verplichtingen

#### WSW obligolening (gecommitteerd obligo)

Stichting Welbions heeft ultimo 2025 €9.044 duizend (2024: €7.823 duizend) aan obligolening aangetrokken bij de B.N.G. Ultimo 2025 heeft W.S.W. geen bedrag op de lening getrokken noch heeft storting van liquide middelen aan W.S.W. plaatsgevonden.

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

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

### Niet-verwerkte activa en verplichtingen

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

Verkoop onroerende zaken:

Ultimo 2025 zijn er 3 woningen verkocht waarvan de overeenkomst nog niet notarieel gepasseerd is. De verkoopopbrengst bedraagt €954 duizend; de boekwaarde bedraagt €461 duizend.

Terugkoop:

Ultimo 2025 zijn er 2 (VOV) teruggekocht waarvan de overeenkomst nog niet notarieel gepasseerd is. De opbrengst bedraagt €460 duizend.

#### Investeringsverplichtingen

De verplichtingen voor nieuwbouw van woningen bedragen bedragen €31.853 duizend. De verplichtingen voor woningverbeteringen bedragen €3.559 duizend.

## Meerjarige financiële verplichtingen

### Operationele lease

Stichting Welbions heeft als lessee operationele leasecontracten afgesloten. De toekomstige minimale leasebetalingen zijn als volgt te specificeren:

	2025	2024
	x €1.000	x €1.000
Periode <= 1 jaar	340	341
1 jaar < periode <= 5 jaar	690	978
	<u>1.030</u>	<u>1.319</u>

### Huurverplichtingen

Stichting Welbions huurt 200 zelfstandige woonruimtes (containerwoningen) aan de Sportlaan Driene 8 in Hengelo. De huurovereenkomst eindigt op 31-07-2032.

Periode <= 1 jaar	1.143	1.090
1 jaar < periode <= 5 jaar	4.571	4.362
Periode > 5 jaar	1.905	2.908
	<u>7.619</u>	<u>8.360</u>

### Erfpachtverplichtingen

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

Periode <= 1 jaar	35	34
1 jaar < periode <= 5 jaar	141	136
Periode > 5 jaar	1.092	1.091
	<u>1.268</u>	<u>1.261</u>

In 2025 is complex 't Swafert in Hengelo aangekocht door Stichting Welbions. De grond is verkregen in erfpacht van de Gemeente Hengelo voor onbepaalde tijd. De canon voor 2026 bedraagt €40.000 per jaar en wordt jaarlijks op basis van de CPI geïndexeerd.

### Niet in de balans opgenomen activa

Overige verbonden partijen:

Verenigingen van Eigenaren (VvE's)

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

8 TOELICHTING OP DE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2025

	2025	2024
	x €1.000	x €1.000
<b>11. Huuropbrengsten</b>		
Woningen en woongebouwen	111.268	102.804
Onroerende zaken niet zijnde woningen	3.028	3.225
Te ontvangen netto huur	114.296	106.029
Huurderving wegens leegstand en oninbaarheid	-2.140	-1.879
	<u>112.156</u>	<u>104.150</u>

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

Hengelo	95.049	87.647
Borne	19.247	18.382
	<u>114.296</u>	<u>106.029</u>

Huurverhoging 2025.

De huurverhoging per 1 juli 2025 is vastgesteld op basis van de gemiddelde CAO-ontwikkeling minus 0,5%, zoals overeengekomen in de Nationale Prestatieafspraken. Hierdoor bedraagt de huurverhoging 4,5% (2024: 5,3%)

Huuropbrengsten containerwoningen

De huuropbrengsten van de containerwoningen (geen juridische eigendom) zijn onder de huuropbrengsten woningen en woongebouwen verantwoord voor € 1.180 duizend (2024: € 1.132 duizend)

**12. Opbrengsten servicecontracten**

Woningen en woongebouwen	3.144	2.744
	<u>3.144</u>	<u>2.744</u>
Vergoedingsderving	-321	-225
	<u>2.823</u>	<u>2.519</u>

	2025	2024
	x €1.000	x €1.000
<b>13. Lasten servicecontracten</b>		
Service en stookkosten	4.504	3.355

De bedragen die in rekening worden gebracht voor levering en diensten, en overige onroerende en roerende zaken zijn gebaseerd op de geraamde c.q. werkelijke kosten. Zij worden jaarlijks, indien noodzakelijk, aangepast.

Jaarlijks vindt afrekening plaats met de huurders met betrekking tot de leveringen en diensten over het voorgaande jaar.

#### 14. Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Lasten woonruimteverdeling	-154	-9
Bijdrage VVE en overige kosten	873	850
Toegerekende lasten verhuur en beheeractiviteiten	7.200	6.317
	<u>7.919</u>	<u>7.158</u>

#### Lonen en salarissen, sociale lasten en pensioenlasten

Lonen en salarissen	10.329	9.843
Sociale lasten	1.734	1.702
Pensioenlasten	1.235	1.074
	<u>13.297</u>	<u>12.619</u>

#### Pensioenregeling van het bedrijfstakpensioenfonds voor de Woningcorporaties

De gehanteerde pensioenregeling van Stichting Welbions is ondergebracht bij het bedrijfstakpensioenfonds Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). De belangrijkste kenmerken van deze pensioenregeling zijn:

- Er is sprake van een middelloonregeling.
- Er is sprake van een ouderdoms- en nabestaandenpensioen.
- De pensioen(richt)leeftijd is 68 jaar.
- De regeling kent een partner- en wezenpensioen, waarbij het partner- en wezenpensioen is verzekerd door middel van een opbouwregeling (uitkeringsovereenkomst). Voor het ouderdomspensioen, partnerpensioen en wezenpensioen stelt het bestuur van het pensioenfonds jaarlijks een premie vast. Deze is momenteel vastgesteld op 27% van de pensioengrondslag gecorrigeerd met de deeltijdfactor.
- Als de middelen van het pensioenfonds het toelaten, zal het bestuur van het pensioenfonds de ingegane pensioenen en de premievrije aanspraken van gewezen deelnemers aanpassen overeenkomstig de afgeleide consumentenprijsindex voor alle huishoudens. Voor actieve deelnemers geldt dat het bestuur streeft naar verhoging met de loonontwikkeling van de branche Woningcorporaties. De toeslagverlening is voorwaardelijk. Er is geen recht op toeslagverlening en het is voor de langere termijn niet zeker of en in hoeverre toeslagverlening zal plaatsvinden. Het bestuur van het pensioenfonds beslist evenwel in hoeverre pensioenuitkeringen en pensioenaanspraken worden aangepast.

De belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomst zijn:

1. Deelneming in het bedrijfstakpensioenfonds is verplicht gesteld voor de werknemers en bestuurders van de toegelaten instelling.
2. De toegelaten instelling is uitsluitend verplicht tot betaling van de vastgestelde premies. In geen geval bestaat een verplichting tot bijstorting.
3. Er is geen sprake van recht op teruggave/premiekorting.

De (maand)dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2025 143,1% (ultimo 2024: 128,8%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2025 134,9% (ultimo 2024 130,3%). Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds aan de minimaal vereiste dekkingsgraad van 104,2% die is voorgeschreven door De Nederlandse Bank (DNB). Er is daarom geen sprake van een dekkingstekort. De dekkingsgraad is ook hoger dan de vereiste dekkingsgraad van 126,1%. Er is daarom ook geen sprake van een reservetekort.

### **Personeelsleden gepresenteerd in fulltime-equivalenten (Fte's)**

Ultimo 2025 had Stichting Welbions 159,3 Fte's in dienst (2024: 158,7).  
Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam (2024: 0).

	2025	2024
	FTE	FTE
<b><i>Onderverdeeld naar:</i></b>		
Directie en staf	15,66	16,50
Bedrijfsvoering	26,36	26,70
Klant	42,96	42,20
Wonen	42,08	43,10
Wijk	32,23	30,20
	159,29	158,70
	159,29	158,70

	2025	2024
	x €1.000	x €1.000
<b>Toerekening organisatiekosten</b>		
Personeelskosten	13.030	12.310
Kosten van interim en uitzendkrachten	267	309
Algemene beheer en administratiekosten	2.001	1.877
Automatiseringskosten	2.581	2.784
Overige personeelslasten	824	744
Afschrijvingen MVA ten dienste van	725	759
Opbrengst uren vastgoedontwikkeling	-1.105	-1.024
Toe te rekenen organisatiekosten	<u>18.323</u>	<u>17.759</u>
Organisatiekosten toegerekend aan:		
- Lasten verhuur en beheeractiviteiten	7.200	6.317
- Lasten onderhoudsactiviteiten	6.080	6.704
- Lasten behorende tot nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	199	427
- Overige organisatiekosten	3.135	2.168
- Leefbaarheid	1.709	2.143
Totaal toegerekende organisatiekosten	<u>18.323</u>	<u>17.759</u>

De personeelskosten en de bedrijfslasten zijn functioneel toegerekend via een kostenverdeelstaat. De personeelskosten en fte's zijn functioneel verdeeld. In 2025 is de verdeling herzien op basis van de handleiding. Deze verdeling is de basis voor de functionele toerekening van de overige bedrijfslasten. Een deel van de overige bedrijfslasten is naar hun aard direct en als zodanig direct functioneel toegerekend.

#### 15. Lasten onderhoudsactiviteiten

Klachtenonderhoud	3.970	4.312
Mutatie onderhoud	4.343	4.014
Planmatig onderhoud	19.419	18.880
Contractonderhoud (cv en lift)	4.161	3.769
Toegerekende lasten onderhoudsactiviteiten	<u>6.080</u>	<u>6.728</u>
	<u>37.973</u>	<u>37.703</u>

#### 16. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Onroerende zaak belasting	4.135	3.938
Waterschapsheffingen	1.100	1.006
Overige gemeentelijke belastingen	11	12
Erfpacht	35	34
Verzekeringen	710	649
Verhuurderbijdrage Huurcommissie	79	60
Huurkosten vastgoed in exploitatie	1.105	1.114
	<u>7.175</u>	<u>6.813</u>

	2025	2024
	x €1.000	x €1.000
<b>17. Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling</b>		
Verkoopopbrengst woningen	1.063	2.150

De verkoopopbrengsten betreffen 4 verkochte woningen Berflo Es Zuid Fase III.

**18. Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling**

Uitgaven verkochte woningen	1.107	2.144
-----------------------------	-------	-------

De uitgaven betreffen 4 woningen Berflo Es Fase III Bloemenbuurt en het verwachte resultaat voor 23 woningen Mariastraat.

**19. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille**

Verkoopopbrengst woningen	4.274	2.177
Verkoopopbrengst woningen VOV regulier doorverkocht	1.321	1.669
Verkoopopbrengst BOG, MOG, garages en parkeerplaatsen	0	3.010
Verkoopopbrengst grondposities	224	108
Verkoopkosten	-108	-170
	<u>5.711</u>	<u>6.794</u>

De verkoopopbrengst woningen betreft 14 verkochte woningen (2024: 8 woningen).

De verkoopopbrengst woningen VOV betreft 7 na terugkoop regulier verkochte of afgekochte woningen (2024: 7 woningen).

**20. Toegerekende organisatiekosten**

Toegerekende organisatiekosten verkoop	199	427
--	-----	-----

**21. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille**

Boekwaarde verkochte woningen	2.739	1.248
Boekwaarde verkochte woningen VOV regulier doorverkocht	615	1.077
Boekwaarde verkochte BOG, MOG, garages en parkeerplaatsen	0	2.650
Boekwaarde verkochte grondposities	219	0
	<u>3.573</u>	<u>4.975</u>

Voor het verkochte DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie is de boekwaarde de marktwaarde in verhuurde staat. Voor het teruggekochte vastgoed onder VOV dat is doorverkocht zonder voorwaarden, is de boekwaarde de marktwaarde op terugkoopmoment onder aftrek van de contractuele korting.

**22. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille**

Waardeverandering herstructureringsprojecten	-30.754	-10.797
Herijking lopende nieuwbouwprojecten	6.066	7.854
Dotatie onrendabele top nieuwbouw	-3.780	-6.627
Waardeverandering GREX	-9.561	-1.416
Waardeverandering duurzaamheidsinvesteringen	-3.568	-6.149
Waardeverandering sloop	0	-10
Waardeverandering aankopen	-107	244
Overige waardeveranderingen	-190	-295
	<u>-41.894</u>	<u>-17.196</u>

	2025	2024
	x €1.000	x €1.000
<b>23. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>		
Waardeverandering niet-DAEB vastgoed in exploitatie	8.644	12.444
Waardeverandering DAEB vastgoed in exploitatie	131.256	167.642
	<u>139.900</u>	<u>180.086</u>
<b>24. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden</b>		
Waardeveranderingen onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	188	875
Waardeveranderingen verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	58	-409
	<u>246</u>	<u>466</u>
<b>25. Opbrengst overige activiteiten</b>		
Overige opbrengsten	<u>970</u>	<u>953</u>
<b>26. Kosten overige activiteiten</b>		
Diverse bedrijfslasten	<u>75</u>	<u>43</u>
<b>27. Overige organisatiekosten</b>		
Bestuurs en toezichtskosten	132	120
Bijdrage Autoriteit woningcorporaties	84	75
Contributies en verstrekte bijdrages	222	230
Personeel en organisatie	28	56
Jaarverslaglegging, treasury en fiscaliteiten	528	530
Obligoheffing	94	89
Toegerekende overige organisatiekosten	3.135	2.168
	<u>4.222</u>	<u>3.268</u>
<b>Accountantshonoraria</b>		
Controle jaarrekening (KPMG)	206	191
Andere controlewerkzaamheden (KPMG)	25	24
	<u>231</u>	<u>215</u>

De volgende honoraria van KPMG Accountants N.V. zijn in het boekjaar ten laste gebracht van de toegelaten instelling, haar dochtermaatschappijen en andere maatschappijen die zij consolideert, een en ander zoals bedoeld in artikel 2:382a lid 1 en 2 BW.

De in de tabel vermelde honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening hebben betrekking op de totale honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening, ongeacht of de werkzaamheden al gedurende het boekjaar zijn verricht.

De in de tabel vermelde honoraria voor andere controlewerkzaamheden hebben betrekking op de totale honoraria van de assurance-opdrachten ten aanzien van naleving van specifieke wet- en regelgeving en cijfermatige verantwoording (dVi) en de controle van subsidieverantwoordingen.

	2025	2024
	x €1.000	x €1.000
<b>28. Kosten omtrent leefbaarheid</b>		
Leefbaarheid	307	548
Toegerekende kosten leefbaarheid	1.709	2.143
	<u>2.015</u>	<u>2.691</u>

**Financiële baten en lasten**

**29. Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten**

Rente op liquide middelen	74	2
Overige rentebaten	173	171
	<u>247</u>	<u>173</u>

De vrijval agio Vestialening bedraagt € 172 duizend in 2025.

**30. Rentelasten en soortgelijke kosten**

Leningen	-17.925	-16.285
Kortlopende schulden	-12	-24
Borgstellingsvergoeding	-75	-65
Geactiveerde rente	905	522
	<u>-17.107</u>	<u>-15.852</u>

Tijdens de bouw wordt rente toegerekend aan vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie. De geactiveerde rente wordt berekend tegen de gewogen gemiddelde rentevoet van de aangetrokken leningen.

**31. Belastingen**

	2025	2024
	x €1.000	x €1.000
Vennootschapsbelasting	-4.207	-2.501
Mutatie actieve belastinglatenties	-1.800	-3.235
	<u>-6.007</u>	<u>-5.736</u>

**Aansluiting toepasselijk en effectieve belastingtarief**

Het toepasselijk (wettelijk) belastingtarief bedraagt 25,8% (2024: 25,8%).

Het effectieve belastingtarief, zijnde de belastinglast in de winst-en-verliesrekening uitgedrukt als percentage van het jaarresultaat voor belastingen, bedraagt 4,49% (2024: 2,89%).

De totale belastingdruk uitgedrukt in maanden huur bedraagt in 2025 0,9 maandhuur (2024: 0,8). De belastingdruk, uitgedrukt in maandhuur is nu nog relatief laag, omdat Welbions gebruikt maakt van verrekenbare verliezen uit het verleden. Vanaf volgend jaar zal de belastingdruk toenemen vanwege het ontbreken van de verrekenbare verliezen.

### Berekening belastbaar bedrag 2025

Het belastbaar bedrag voor de vennootschapsbelasting over 2025 is als volgt berekend:

	2025
	x €1.000
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	135.354
<i>Correctie voor:</i>	
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-98.088
Afschrijvingen	-1.230
Verkoopresultaat	-2.130
Niet aftrekbare kosten/lasten	41
Onderhoudscomponent in investeringen	-18.657
Investeringsregelingen	-4
Afwaardering woningen voor sloop	-200
Project resultaat	-2.494
Tijdelijke verschillen	-184
Niet aftrekbare rente (ATAD)	10.205
	<hr/> -112.741
<b>Belastbare winst</b>	22.613
Verrekening verliezen	-6.254
<b>Belastbaar bedrag 2025</b>	<hr/> <hr/> <b>16.359</b>

### Overige punten

De fiscale jaarrekeningen tot en met 2023 zijn goedgekeurd en de aanslagen zijn definitief opgelegd. De fiscale aangifte 2024 wordt in het voorjaar van 2026 ingediend. De fiscale jaarrekening 2025 wordt in het voorjaar van 2027 ingediend.

## 9 OVERIGE INFORMATIE

### **Gebeurtenissen na balansdatum**

Er zijn geen gebeurtenissen na balansdatum die nadere informatie geven over de feitelijke situatie per balansdatum dan wel gebeurtenissen die van belang zijn voor de oordeelsvorming van de gebruikers van de jaarrekening 2025.

**10 GESCHIEDEN VERANTWOORDING DAEB/ NIET-DAEB**

**Gescheiden balans**

(voor resultaatbestemming)

	2025		2024	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	x €1.000	x €1.000	x €1.000	x €1.000
<b>ACTIVA</b>				
<b>Vaste activa</b>				
DAEB vastgoed in exploitatie	2.109.661	0	1.927.563	0
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	0	143.597	0	131.902
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	42.113	1.855	41.930	1.850
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	34.382	3.581	14.003	1.325
	<u>2.186.157</u>	<u>149.033</u>	<u>1.983.496</u>	<u>135.077</u>
<b>Materiële vaste activa</b>				
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	4.390	80	4.836	80
<b>Financiële vaste activa</b>				
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen	150.987	0	139.616	0
Latente belastingvorderingen	701	711	2.649	563
Langlopende vorderingen	4.840	0	5.445	0
	<u>156.528</u>	<u>711</u>	<u>147.710</u>	<u>563</u>
<b>Vlottende activa</b>				
<b>Voorraden</b>				
Vastgoed bestemd voor de verkoop	-8	832	437	1.085
Vastgoed i.o. bestemd voor de verkoop	0	0	0	695
Overige voorraden	264	0	282	0
	<u>256</u>	<u>832</u>	<u>719</u>	<u>1.780</u>
<b>Vorderingen</b>				
Huurdebiteuren	966	0	814	0
Overheid	1.566	0	1.390	0
Vorderingen op groepsmaatschappijen	0	2.672	0	4.021
Overige vorderingen	812	0	248	0
Overlopende activa	609	30	1.380	17
	<u>3.953</u>	<u>2.703</u>	<u>3.832</u>	<u>4.038</u>
<b>Liquide middelen</b>	9.918	0	5.537	0
<b>SOM DER VLOTTENDE ACTIVA</b>	<u>14.127</u>	<u>3.534</u>	<u>10.088</u>	<u>5.818</u>
	<u>2.361.201</u>	<u>153.358</u>	<u>2.146.130</u>	<u>141.538</u>

	2025		2024	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	x €1.000	x €1.000	x €1.000	x €1.000
<b>PASSIVA</b>				
<b>Eigen vermogen</b>				
Herwaarderingsreserve	1.101.755	43.685	1.000.503	35.387
Overige reserves	375.430	95.931	286.753	89.600
Resultaat na belastingen van het boekjaar	129.347	11.371	189.930	14.629
	<u>1.606.532</u>	<u>150.987</u>	<u>1.477.186</u>	<u>139.616</u>
<b>Voorzieningen</b>				
Onrendabele investeringen en herstructurerings	24.208	0	15.420	0
Overige voorzieningen	153	0	146	0
	<u>24.361</u>	<u>0</u>	<u>15.566</u>	<u>0</u>
<b>Langlopende leningen</b>				
Schulden aan overheid	220.615	0	241.977	0
Schulden aan banken (inclusief agio Vestialening)	412.918	0	334.560	0
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	36.672	1.748	36.732	1.745
Overige schulden	0	114	0	118
	<u>670.205</u>	<u>1.862</u>	<u>613.269</u>	<u>1.863</u>
<b>Kortlopende schulden</b>				
Schulden aan overheid	21.361	0	1.361	0
Schulden aan banken	9.642	0	10.631	0
Onderhanden projecten	0	278	0	59
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	4.723	0	5.691	0
Schulden aan groepsmaatschappijen	2.672	0	4.021	0
Belastingen en premies sociale verzekeringen	7.888	231	5.387	0
Overlopende passiva	13.817	0	13.018	0
	<u>60.103</u>	<u>509</u>	<u>40.109</u>	<u>59</u>
	<u>2.361.201</u>	<u>153.358</u>	<u>2.146.130</u>	<u>141.538</u>

**Gescheiden winst-en-verliesrekening**

	2025		2024	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	x €1.000	x €1.000	x €1.000	x €1.000
Huuropbrengsten	104.501	7.656	96.730	7.420
Opbrengsten servicecontracten	2.798	26	2.479	40
Lasten servicecontracten	-4.164	-341	-2.994	-361
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-7.375	-543	-6.631	-527
Lasten onderhoudsactiviteiten	-34.454	-3.520	-34.335	-3.368
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-6.847	-328	-6.504	-309
<b>Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>54.458</b>	<b>2.950</b>	<b>48.745</b>	<b>2.895</b>
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	1.063	0	2.150
Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	-1.107	0	-2.144
<b>Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</b>	<b>0</b>	<b>-44</b>	<b>0</b>	<b>6</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	4.066	1.646	3.714	3.080
Toegerekende organisatiekosten	-187	-12	-400	-27
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-2.253	-1.320	-2.185	-2.790
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>1.626</b>	<b>314</b>	<b>1.129</b>	<b>263</b>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-41.836	-59	-16.916	-280
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	131.256	8.644	167.642	12.444
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	244	2	486	-20
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>89.664</b>	<b>8.587</b>	<b>151.212</b>	<b>12.144</b>

Opbrengst overige activiteiten	969	1	951	2
Kosten overige activiteiten	-79	4	-42	-1
<b>Nettoresultaat overige activiteiten</b>	<u>890</u>	<u>5</u>	<u>909</u>	<u>1</u>
<b>Overige organisatiekosten</b>	-3.985	-237	-3.072	-196
<b>Kosten omtrent leefbaarheid</b>	-1.894	-121	-2.527	-164
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	247	0	173	0
Rentelasten en soortgelijke kosten	-17.107	0	-15.852	0
<b>Financiële baten en lasten</b>	<u>-16.860</u>	<u>0</u>	<u>-15.679</u>	<u>0</u>
<b>Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen</b>	<u>123.900</u>	<u>11.454</u>	<u>180.717</u>	<u>14.949</u>
Belastingen	-5.924	-83	-5.416	-320
Resultaat uit deelnemingen	11.371	0	14.629	0
<b>Resultaat na belastingen</b>	<u><u>129.347</u></u>	<u><u>11.371</u></u>	<u><u>189.930</u></u>	<u><u>14.629</u></u>

**Gescheiden kasstroomoverzicht**

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

	2025		2024	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	x €1.000	x €1.000	x €1.000	x €1.000
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>				
<i>Ontvangsten</i>				
Huurontvangsten	104.614	7.664	97.671	7.493
Vergoedingen	5.378	-44	4.284	62
Overige bedrijfsontvangsten	175	26	120	13
Ontvangen interest	74	0	2	0
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	110.241	7.646	102.077	7.568
<i>Uitgaven</i>				
Erfpacht	33	2	32	2
Betalingen aan werknemers	12.696	740	11.744	683
Onderhoudsuitgaven	29.602	3.088	28.928	2.895
Overige bedrijfsuitgaven	18.619	1.084	17.073	994
Betaalde interest	16.672	0	15.645	0
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	252	5	267	9
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	283	18	526	37
Vennootschapsbelasting	4.515	0	3.721	0
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	-82.672	-4.937	-77.936	-4.620
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	27.569	2.709	24.141	2.948
transporteren	27.569	2.709	24.141	2.948

	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	x €1.000	x €1.000	x €1.000	x €1.000
Transport	27.569	2.709	24.141	2.948
<b>Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten</b>				
<i>MVA ingaande kasstroom</i>				
Verkoopontvangsten bestaande huur	4.046	1.421	3.732	2.999
Verkoopontvangsten nieuwbouw	0	4.662	0	3.291
Verkoopontvangsten grond	0	225	0	108
(Des)Investeringsontvangsten overig	14	1	0	0
<i>Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa</i>	4.060	6.309	3.732	6.398
<i>MVA Uitgaande kasstroom</i>				
Nieuwbouw huur	39.569	2.441	36.947	3.595
Verbeteruitgaven	31.948	60	21.451	245
Aankoop	30.913	0	159	0
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden	0	4.800	0	2.868
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	567	0	759	0
Sloopuitgaven	1.705	158	1.940	295
Investerings overig	284	0	344	0
<i>Verwerving van materiële vaste activa</i>	-104.986	-7.459	-61.600	-7.003
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i>	-100.926	-1.150	-57.868	-605
<i>FVA</i>				
Ontvangsten verbindingen	1.559	0	2.343	0
Uitgaven verbindingen	0	-1.559	0	-2.343
<i>Saldo in-en uitgaande kasstromen financiële vaste activa</i>	1.559	-1.559	2.343	-2.343
<b>Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten</b>	-99.367	-2.709	-55.525	-2.948

**Kasstroom uit financieringsactiviteiten**

	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	x €1.000	x €1.000	x €1.000	x €1.000
<i>Ingaand</i>				
Nieuwe te borgen leningen	88.000	0	64.500	0
<i>Uitgaand</i>				
Aflossing geborgde leningen	10.062	0	17.553	0
Aflossing ongeborgde leningen	1.758	0	15.994	0
<i>Tussentelling uitgaande kasstromen</i>	-11.820	0	-33.547	0
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>76.180</b>	<b>0</b>	<b>30.953</b>	<b>0</b>
Toename (afname) van geldmiddelen	4.382	0	-431	0
<b>Geldmiddelen</b>				
Geldmiddelen aan het begin van de periode	5.537	0	5.968	0
Geldmiddelen aan het eind van de periode	9.918	0	5.537	0
	4.381	0	-431	0

## WNT-VERANTWOORDING 2025 STICHTING WELBIONS

Voor dit hoofdstuk geldt: bedragen x €1,--

Per 1 januari 2013 is de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) ingegaan. Deze verantwoording is opgesteld op basis van de volgende op Stichting Welbions van toepassing zijnde regelgeving: Het WNT-maximum voor de woningcorporaties, klasse G.

### 1. Bezoldiging topfunctionarissen

1a. Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking en leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13e maand van de functievervulling

*Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking en leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13e maand van de functievervulling inclusief degenen die op grond van hun voormalige functie nog 4 jaar als topfunctionaris worden aangemerkt*

Gegevens 2025

**Bedragen x €1**

**H.D. Eppinga D. Markvoort**

Functiegegevens

Aanvang en einde functievervulling in 2025

Directeur/  
bestuurder  
1/1 - 31/12 1/1 - 31/8

Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)

1,0 1,0

Dienstbetrekking?

ja ja

Bezoldiging

Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen

201.442 127.042

Beloningen betaalbaar op termijn

22.541 14.985

*Subtotaal*

223.983 142.027

Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum

230.000 153.123

-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag

- -

Bezoldiging

223.983 142.027

Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan

n.v.t. n.v.t.

Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling

n.v.t. n.v.t.

Gegevens 2024

Functiegegevens

Aanvang en einde functievervulling in 2024

Directeur/  
bestuurder  
1/1 - 31/12 1/1 - 31/12

Omvang dienstverband 2024 (in fte)

1,0 1,0

Dienstbetrekking?

ja ja

Bezoldiging

Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen

190.462 184.373

Beloningen betaalbaar op termijn

22.797 22.692

*Subtotaal*

213.259 207.065

Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum

218.000 218.000

**Bezoldiging**

213.259 207.065

1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2025

<b>Bedragen x €1</b>	<b>J.H. van der Vegt</b>	<b>A.A.M. Blankenstein -Bouw meesters</b>	<b>K.I.A. Fehse</b>	<b>R.J.M. Monnikhof</b>
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid	Vice-voorzitter
Aanvang en einde functievervulling in 2025	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
<b>Bezoldiging</b>				
Bezoldiging	27.600	18.400	18.400	18.400
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	34.500	23.000	23.000	23.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	-	-	-	-
Het bedrag van de overschrijding en reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.

Gegevens 2024

**Bedragen x €1**

<b>Bedragen x €1</b>	<b>J.H. van der Vegt</b>	<b>A.A.M. Blankenstein -Bouw meesters</b>	<b>K.I.A. Fehse</b>	<b>R.J.M. Monnikhof</b>
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid	Vice-voorzitter
Aanvang en einde functievervulling in 2024	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
<b>Bezoldiging</b>				
Bezoldiging	23.544	16.568	16.568	16.568
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	32.700	21.800	21.800	21.800

Gegevens 2025

<b>Bedragen x €1</b>	<b>K.I.M. Snieders</b>	<b>A. Taouil</b>	<b>H.J. Vasse</b>
Functiegegevens	N.v.t.	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2025	N.v.t.	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
<b>Bezoldiging</b>			
Bezoldiging	-	18.400	18.400
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	-	23.000	23.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	-	-	-
Het bedrag van de overschrijding en reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.

Gegevens 2024

<b>Bedragen x €1</b>			
Functiegegevens	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2024	1/1-31/8	1/1 - 31/12	1/9 - 31/12
<b>Bezoldiging</b>			
Bezoldiging	11.045	16.568	5.523
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	14.533	21.800	7.267

2. Uitkeringen wegens beëindiging dienstverband aan topfunctionarissen

*Uitkeringen wegens beëindiging dienstverband aan topfunctionarissen met of zonder dienstbetrekking inclusief degenen die op grond van hun voormalige functie nog 4 jaar als topfunctionaris worden aangemerkt*

Gegevens 2025  
Bedragen x €1

D. Markvoort

Functiegegevens

Directeur/  
bestuurder

Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)  
Jaar waarin dienstverband is beëindigd

1,0  
2025

**Individueel WNT-maximum ontslaguitkering**

75.000

Uitkering wegens beëindiging van het dienstverband

Overeengekomen uitkeringen wegens beëindiging dienstverband  
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag

9.958  
-

Totaal uitkeringen wegens beëindiging dienstverband

9.958

Waarvan betaald in 2025

-

Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan  
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling

n.v.t.  
N.v.t.

### 3. Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met dienstbetrekking die in 2025 een bezoldiging boven het individuele WNT-maximum hebben ontvangen. Er zijn in 2025 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, 7 mei 2026

**Directie voor opstellen**

H.D. Eppinga

**Raad van Commissarissen voor vaststellen**

J.H. van der Vegt (Voorzitter)

A.A.M. Blankenstein-Bouwmeesters

K.I.A. Fehse

R.J.M. Monnikhoff

A. Taouil

H.J. Vasse

**OVERIGE GEGEVENS**

## OVERIGE GEGEVENS

### 1 Statutaire regeling winstbestemming

In de statuten is geen artikel opgenomen inzake de resultaatbestemming. De toegelaten instelling stelt zich ten doel uitsluitend op het gebied van de volkshuisvesting werkzaam te zijn.

**2 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant**



# Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Stichting Welbions

## Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2025

### ***Ons oordeel***

Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en samenstelling van het vermogen van Stichting Welbions per 31 december 2025 en van het resultaat over 2025, in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

### ***Wat wij gecontroleerd hebben***

Wij hebben de jaarrekening 2025 van Stichting Welbions (of 'de toegelaten instelling') te Hengelo gecontroleerd.

De jaarrekening bestaat uit:

- 1 de balans per 31 december 2025;
- 2 de winst-en-verliesrekening over 2025; en
- 3 de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en overige toelichtingen.

### ***De basis voor ons oordeel***

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en het Controleprotocol WNT 2025 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

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

Wij hebben onze controlewerkzaamheden bepaald in het kader van de controle van de jaarrekening als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover. De informatie en onze bevindingen ten aanzien van continuïteit, fraude en niet naleven wet- en regelgeving en de kernpunten van onze controle moeten in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen of conclusies.

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

## Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

### Samenvatting

#### Materialiteit

- Materialiteit voor de jaarrekening als geheel bedraagt EUR 20 miljoen.
- 0,85% van de totale activa.

#### Risico van afwijking van materieel belang vanwege risico's gerelateerd aan fraude, NOCLAR en continuïteit

- Frauderisico's: veronderstelde risico van doorbreken interne beheersing door het management en het risico op niet-zakelijke totstandkoming van materiële vastgoed-gerelateerde inkopen geïdentificeerd en verder uiteengezet in de sectie 'Controleaanpak risico van fraude en niet-naleven van wet- en regelgeving'.
- Risico's in verband met niet-naleven van wet- en regelgeving (NOCLAR): geen rapporteerbare risico's van een afwijking van materieel belang vanwege NOCLAR risico's geïdentificeerd.
- Continuïteitsrisico's: geen continuïteitsrisico's geïdentificeerd.

#### Kernpunten

- Waardering vastgoed in exploitatie.
- Bepaling en toelichting beleidswaarde vastgoed in exploitatie.
- Zakelijke totstandkoming van materiële vastgoed-gerelateerde inkopen.

### Materialiteit

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hebben wij de materialiteit voor de jaarrekening als geheel bepaald op EUR 20 miljoen (2024: EUR 19 miljoen). Voor de bepaling van de materialiteit wordt uitgegaan van de totale activa (0,85%). Wij beschouwen de totale activa als de meest geschikte benchmark, omdat wij verwachten dat de gebruikers van de jaarrekening van de toegelaten instelling zich primair richten op de waarde van het vastgoed in exploitatie en de veranderingen hiervan.

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hanteren wij voor de in de jaarrekening verantwoorde operationele transactiestromen (operationele opbrengsten en kosten) alsmede de investeringen en desinvesteringen in het vastgoed een lager materialiteitsniveau dan voor de jaarrekening als geheel. Dit lagere materialiteitsniveau is vastgesteld op EUR 2,1 miljoen (2024: EUR 2 miljoen). Voor de bepaling van de materialiteit voor deze transactiestromen wordt uitgegaan van het totaal van de huuropbrengsten en opbrengsten servicecontracten (1,8%).

Voor de controle van de in de jaarrekening opgenomen WNT-informatie zijn de materialiteitsvoorschriften gehanteerd, zoals vastgelegd in het Controleprotocol WNT 2025.

Wij houden ook rekening met afwijkingen en/of mogelijke afwijkingen die naar onze mening voor de gebruikers van de jaarrekening om kwalitatieve redenen materieel zijn.

Wij hebben met de raad van commissarissen afgesproken dat wij tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven EUR 1,0 miljoen rapporteren aan hen alsmede kleinere afwijkingen, waaronder afwijkingen met betrekking tot de operationele transactiestromen (operationele opbrengsten en kosten) alsmede investeringen en desinvesteringen in het vastgoed boven EUR 105 duizend, en afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve redenen relevant zijn.

### ***Controleaanpak ten aanzien van risico's op fraude en niet-naleven van wet- en regelgeving***

In hoofdstuk 8.3 'Risicomanagement en integriteit' van het bestuursverslag beschrijft het bestuur de procedures ten aanzien van de risico's op fraude en niet-naleven van wet- en regelgeving.

In het kader van onze controle hebben wij inzicht verkregen in de toegelaten instelling en de bedrijfsomgeving, en van het risicomanagement van de toegelaten instelling met betrekking tot fraude en niet-naleven van wet- en regelgeving. Onze werkzaamheden omvatten onder andere het evalueren van het Bestuursreglement, Reglement Raad van Commissarissen, Reglement Auditcommissie Raad van Commissarissen, de regeling melden vermoeden misstand of integriteitsschending, Risicokaart 2025, Frauderisicoanalyse, Frauderresponsplan en de integriteitscode. Bovendien hebben wij inlichtingen ter zake ingewonnen bij het bestuur, de raad van commissarissen en bij andere relevante functies, zoals de concern controller en manager bedrijfsvoering. Wij hebben tevens correspondentie met regelgevende en toezichthoudende instanties waaronder de Autoriteit woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw in onze evaluatie betrokken. Wij hebben elementen van onvoorspelbaarheid in onze controleaanpak opgenomen, waaronder het wijzigen van onze controleaanpak ten aanzien van de huuropbrengsten door het inzetten van een audittool die met behulp van AI en data-analyse 100% van de grootboektransacties analyseert.

Op basis van onze risicoanalysewerkzaamheden hebben wij de volgende rechtsgebieden geïdentificeerd die de meest waarschijnlijke oorzaak zouden kunnen zijn voor een materieel effect op de jaarrekening in het geval van het niet-voldoen aan deze regelgeving:

- Woningwet.

Onze werkzaamheden hebben niet geleid tot de identificatie van een rapporteerbaar risico van een afwijking van materieel belang vanwege het niet voldoen aan wet- en regelgeving.

Wij beoordelen het veronderstelde frauderisico met betrekking tot de omzetverantwoording (huuropbrengsten en verkoopopbrengsten bestaand bezit) als niet significant in verband met het homogene en routinematige karakter van de onderliggende transacties die mede volgt uit het sterk geprotocolleerd zijn van de huurprijs- en verkoopprijsbepaling alsmede het periodieke en voorspelbare karakter van de huuropbrengsten.

In overeenstemming met het bovenstaande en met de controlestandaarden hebben wij de volgende risico's geïdentificeerd ten aanzien van fraude die relevant zijn voor onze controle, inclusief de relevante veronderstelde risico's vastgelegd in de controlestandaarden. Dit betreffen het hierna beschreven risico op het doorbreken van de interne beheersing door het management en het risico op niet-zakelijke totstandkoming van materiële vastgoedgerelateerde inkopen (zie sectie 'De kernpunten van onze controle'):

- **Doorbreken van interne beheersing door het management (een verondersteld risico)**

**Risico:**

- Het management is in een unieke positie om fraude te plegen door de mogelijkheid het proces van financiële verslaggeving en resultaten te manipuleren door middel van het doorbreken van de interne beheersing die anderszins effectief lijkt te werken, zoals bijvoorbeeld schattingen die ten grondslag liggen aan de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie.

**Controleaanpak:**

- Wij hebben de opzet en de implementatie geëvalueerd van interne beheersingsmaatregelen die relevant zijn voor het mitigeren van de risico's op fraude, zoals het identificeren van werkzaamheden met betrekking tot journaalposten en de voornoemde schattingen. Wij verwijzen naar de kernpunten van onze controle 'Waardering vastgoed in exploitatie' en 'Bepaling en toelichting beleidswaarde vastgoed in exploitatie'.
- Als onderdeel van de beoordeling van het frauderisico hebben wij een data-analyse uitgevoerd op de populatie journaalposten om te bepalen of risicovolle criteria voor het toetsen van toepassing zijn. Waar wij onverwachte journaalposten of andere risico's identificeerden via onze data-analyse, hebben wij aanvullende controlewerkzaamheden uitgevoerd om op elk geïdentificeerd risico in te spelen. Deze werkzaamheden omvatten ook het herleiden van transacties naar de broninformatie.

- Wij hebben significante schattingen alsook oordeelsvormingen en veronderstellingen van het bestuur geëvalueerd. Wij verwijzen naar de kernpunten van onze controle 'Waardering vastgoed in exploitatie' en 'Bepaling en toelichting beleidswaarde vastgoed in exploitatie'.
- Wij hebben journaalposten en andere aanpassingen geïdentificeerd en geselecteerd om te toetsen die aan het einde van de rapportageperiode zijn gemaakt.

Onze evaluatie van uitgevoerde procedures ten aanzien van fraude en niet-naleven van wet- en regelgeving, hebben niet geleid tot een extra kernpunt van de controle, naast het risico op niet-zakelijke totstandkoming van materiële vastgoed-gerelateerde inkopen (zie sectie 'De kernpunten van de controle').

Wij hebben onze risico-inschatting en controleaanpak en resultaten gecommuniceerd aan het bestuur en aan de auditcommissie van de raad van commissarissen.

Onze controlewerkzaamheden leidden niet tot aanwijzingen en/of andere redelijke vermoedens van fraude die van materieel belang zijn voor onze controle.

### ***Controleaanpak continuïteit***

Het bestuur heeft zijn continuïteitsbeoordeling uitgevoerd en geen significante continuïteitsrisico's geïdentificeerd. Onze procedures om de continuïteitsbeoordeling van het bestuur te beoordelen omvatten onder andere:

- overwegen of de door het bestuur uitgevoerde continuïteitsrisicoanalyse alle relevante informatie bevat waarvan wij als gevolg van de controle kennis hebben;
- overwegen of de ontwikkeling in de bouwkosten, rente en (energie)prijzen aanleiding geven tot een continuïteitsrisico;
- identificeren van de (des)investeringsplannen door middel van het doornemen van de meerjarenbegroting en het evalueren van de (financiële) haalbaarheid van deze (des)investeringsplannen alsmede de financierbaarheid hiervan;
- analyseren of de ruimte in de financiële ratio's en de (verwachte) ontwikkeling daarin aanleiding geven tot een risico op het doorbreken van de door de externe toezichthouders gestelde normen.

De resultaten van onze risicobeoordelingsprocedures hebben geen aanleiding gegeven om aanvullende controlewerkzaamheden op de continuïteitsbeoordeling uit te voeren.

### ***De kernpunten van onze controle***

In de kernpunten van onze controle beschrijven wij zaken die naar ons professionele oordeel het belangrijkste waren tijdens onze controle van de jaarrekening. De kernpunten van onze controle hebben wij met de raad van commissarissen gecommuniceerd, maar vormen geen volledige weergave van alles wat is besproken.

## Waardering vastgoed in exploitatie

### Omschrijving

Zoals toegelicht onder paragraaf 5.1 'Vastgoedbeleggingen' in de jaarrekening onder de posten 'DAEB vastgoed in exploitatie en Niet-DAEB vastgoed in exploitatie' bedraagt de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie, die volgens de full versie van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2025 ('het Handboek 2025') wordt bepaald, per 31 december 2025 EUR 2.254 miljoen. Dat komt neer op ongeveer 95% van het balanstotaal van de toegelaten instelling. Bij toepassing van de full versie worden vrijheidsgraden en andere assumpties gebruikt om te komen tot de marktwaarde in verhuurde staat op complexniveau. De vrijheidsgraden en andere assumpties worden bepaald op basis van de oordeelsvorming van het management.

Voor de waardering van het vastgoed in exploitatie zijn de markthuur(stijging), exit yield, leegwaarde(stijging) en disconteringsvoet belangrijke vrijheidsgraden en assumpties die een significante impact kunnen hebben op de uitkomst van de waardering.

Door de significantie van deze post voor de jaarrekening en de inherent hoge mate van subjectiviteit van bovengenoemde vrijheidsgraden en assumpties in de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat hebben wij de waardering van vastgoed in exploitatie aangemerkt als kernpunt van onze controle.

### Onze aanpak

Onze werkzaamheden bestonden onder andere uit:

- het inzicht verwerven in en evalueren van de opzet en het bestaan van interne beheersingsmaatregelen rondom de totstandkoming van de waardering van het vastgoed in exploitatie;
- het evalueren van de deskundigheid en onafhankelijkheid van de taxateur die is ingeschakeld door het management;
- het evalueren van de aard, diepgang en consistentie van de externe taxatie-werkzaamheden;
- het toetsen, mede op basis van data-analyse en deelwaarneming, van de betrouwbaarheid van de belangrijkste gehanteerde objectgegevens door middel van aansluiting met brondata, zoals de ingemeten vierkante meters overeenkomstig NEN 2580, de huurovereenkomsten en WOZ-beschikkingen;
- het toetsen van de redelijkheid van de aannames bij toepassing van vrijheidsgraden aan onder andere marktgegevens met inzet van eigen vastgoedwaarderingsspecialisten;
- het vaststellen dat het toegepaste taxatiemanagementsysteem is gecertificeerd;
- het evalueren of de waarde(ontwikkeling) van het vastgoed in exploitatie in lijn ligt met (de ontwikkelingen in) de markt met inzet van eigen vastgoedwaarderingsspecialisten;

- het toetsen van de consistentie van de waardering van de complexen door middel van data-analyse en inzet van eigen vastgoedwaarderingsspecialisten;
- het toetsen van de toereikendheid van de toelichtingen 'DAEB vastgoed in exploitatie en Niet-DAEB vastgoed in exploitatie' in de jaarrekening onder paragraaf 5.1 'Vastgoedbeleggingen' aan de Woningwet.

### **Onze observatie**

Wij vinden de door het bestuur gehanteerde vrijheidsgraden en assumpties voor de vaststelling van de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie evenwichtig.

Tevens zijn wij van mening dat de toelichtingen 'DAEB vastgoed in exploitatie en Niet-DAEB vastgoed in exploitatie' in de jaarrekening onder paragraaf 5.1 'Vastgoedbeleggingen' toereikend is.

## **Bepaling en toelichting beleidswaarde vastgoed in exploitatie**

### **Omschrijving**

Op grond van RJ645.304 dient in de toelichting de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie te worden vermeld. In paragraaf 5.1 'Vastgoedbeleggingen' op pagina 120 van de jaarrekening is deze beleidswaarde toegelicht.

De beleidswaarde is een belangrijke parameter voor de bepaling van de door de toezichthouders in de sector gehanteerde financiële ratio's van de toegelaten instelling, en vormt daarmee een uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie (inclusief de continuïteitsveronderstelling).

In het Handboek 2025 is bepaald dat de beleidswaarde wordt bepaald door op vijf aspecten van de berekening van de marktwaarde aanpassingen door te voeren.

Bij de bepaling van de beleidswaarde heeft het management schattingen moeten maken. Deze schattingen hebben een significant effect op de beleidswaardebepaling en daaruit voortvloeiende financiële ratio's. Derhalve hebben wij de bepaling en de toelichting van de beleidswaarde vastgoed in exploitatie als kernpunt in onze controle aangemerkt.

### **Onze aanpak**

Onze werkzaamheden bestonden onder andere uit:

- het verwerven van inzicht in de totstandkoming van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie;
- het vaststellen dat de objectgegevens, die gehanteerd zijn bij de berekening van de beleidswaarde, overeenkomen met de objectgegevens waarmee de marktwaarde is bepaald;
- het vaststellen dat het toegepaste geautomatiseerde rekenmodel is gecertificeerd;

- het vaststellen dat het doorexpluatiescenario is gehanteerd waarbij de kasstromen gebaseerd zijn op een eeuwigdurende benadering van 60 jaar (zonder eindwaarde) en dat de uniforme disconteringsvoet is gehanteerd, zoals deze gepubliceerd is door de Autoriteit Woningcorporaties;
- het controleren van de redelijkheid van de veronderstellingen onderliggend aan de aanpassingen van de marktwaarde, waarbij de volgende onderdelen met name zijn getoetst:
  - dat streefhuren (ook wel beleidshuur) en huurverhogingen in overeenstemming zijn met het beleid van de toegelaten instelling, en passend binnen de geldende wet- en regelgeving zijn ingerekend;
  - dat de ingerekende onderhoudskasstromen gebaseerd zijn op het onderhoudsbeleid per complex van de toegelaten instelling voor een periode van 60 jaar en berekend zijn aan de hand van de eigen meerjarenonderhoudsbegroting van de toegelaten instelling respectievelijk met onderhoudsnormen die zijn afgeleid van de meerjarenonderhoudsbegroting en uitgaven betreffen die als onderhoud geclassificeerd dienen te worden; en
  - dat de ingerekende beheernorm gebaseerd is op de meerjarenbegroting van de toegelaten instelling. Tevens hebben wij daarbij de juiste toepassing van de definitie van de beheernorm vastgesteld zoals opgenomen in het Handboek 2025;
- het toetsen van de toereikendheid van de 'Toelichting beleidswaarde' onder paragraaf 5.1 'Vastgoedbeleggingen' op pagina 120 van de jaarrekening aan de Woningwet.

### **Onze observatie**

Wij vinden de door het bestuur gehanteerde veronderstellingen voor de vaststelling van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie evenwichtig.

Tevens zijn wij van mening dat de 'Toelichting beleidswaarde' onder paragraaf 5.1 'Vastgoedbeleggingen' op pagina 120 van de jaarrekening toereikend is.

## **Zakelijke totstandkoming van materiële vastgoed-gerelateerde inkopen**

### **Omschrijving**

De toegelaten instelling investeert substantiële bedragen om het vastgoed te verbeteren en te onderhouden alsmede om nieuw vastgoed te ontwikkelen. Zoals toegelicht onder hoofdstuk 3 'Kasstroomoverzicht 2025' in de jaarrekening is EUR 32,0 miljoen uitgegeven aan verbeteruitgaven, EUR 32,7 miljoen aan onderhoud, EUR 42,0 miljoen aan nieuwbouw en EUR 30,9 miljoen aan aankopen.

Gegeven de omvang en de inherente risico's van deze inkopen onderkennen wij een risico van niet-zakelijke totstandkoming van deze transacties resulterend in zelfverrijking in de privésfeer door de bij deze transacties betrokken functionarissen van de toegelaten instelling.

### **Onze aanpak**

Onze werkzaamheden bestonden onder andere uit:

- het verwerven van inzicht in en evalueren van de opzet en het bestaan van interne beheersingsmaatregelen rondom de zakelijke totstandkoming van materiële vastgoed-gerelateerde inkopen;
- het uitvoeren van een data-analyse op aard en omvang van de inkopen en het op basis daarvan selecteren van vastgoed-gerelateerde inkopen. Van de geselecteerde materiële vastgoed-gerelateerde inkopen hebben wij onderzocht of de toegelaten instelling de zakelijke totstandkoming heeft gewaarborgd door:
  - een meervoudige aanbesteding te hebben uitgevoerd; of
  - een (externe) kostprijs deskundige te hebben ingeschakeld; of
  - een andersoortige procedure te hebben uitgevoerd, zoals toetsing aan vergelijkbare inkopen, om de zakelijke totstandkoming te borgen.

### **Onze observatie**

Wij hebben vastgesteld dat de toegelaten instelling voldoende maatregelen heeft getroffen om de zakelijke totstandkoming van de geselecteerde vastgoed-gerelateerde inkopen te waarborgen.

### **Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd**

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2025 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

### **Naleving vereisten van de Regelgevende Technische Standaard van SBR, inclusief XBRL-markering, niet gecontroleerd**

De accountantscontrole bevat de toetsing dat de opgemaakte jaarrekening voldoet aan de wettelijke bepalingen bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de WNT. Onze controleverklaring is afgegeven bij de opgemaakte jaarrekening en zal worden gevoegd bij de digitaal te deponeren jaarrapportage. Dat betekent dat de naleving van alle vereisten van de Regelgevende Technische Standaard van het SBR-domein Handelsregister (waaronder de aangebrachte eXtensible Business Reporting Language (XBRL) markeringen) geen onderdeel van de accountantscontrole is geweest.

## **Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie**

Naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij, omvat het jaarverslag andere informatie.

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

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

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

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in Rubriek A van het accountantsprotocol, zoals opgenomen in bijlage 4 bij artikel 17 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben een mindere diepgang dan onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder de informatie die op grond van artikel 36 en 36a van de Woningwet is vereist.

## **Verklaring betreffende overige door wet- of regelgeving gestelde vereisten**

### ***Benoeming***

Wij zijn door de raad van commissarissen initieel benoemd als accountant van de toegelaten instelling voor de controle van het boekjaar 2018 en zijn sinds dat boekjaar tot nu toe de externe accountant.

### ***Geen verboden diensten***

Wij hebben geen verboden diensten als bedoeld in artikel 5, lid 1 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van Organisaties van Openbaar Belang geleverd.

## **Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening**

### ***Verantwoordelijkheden van het bestuur en de raad van commissarissen voor de jaarrekening***

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en het getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de WNT. In dit kader is het bestuur verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude.



Daarbij is het bestuur, onder toezicht van de raad van commissarissen, verantwoordelijk voor het voorkomen en ontdekken van fraude en niet-naleven van wet- en regelgeving en het nemen van maatregelen om de gevolgen, voor zover mogelijk, ongedaan te maken en herhaling te voorkomen.

Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd verslaggevingsstelsel 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 gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

De raad van commissarissen is verantwoordelijk voor het uitoefenen van toezicht op het proces van financiële verslaggeving van de toegelaten instelling.

### ***Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening***

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

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

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

Een verdere beschrijving van onze verantwoordelijkheden ten aanzien van een jaarrekeningcontrole is te vinden op de website van de Koninklijke Nederlandse Beroepsorganisatie van Accountants (NBA) op: [www.nba.nl/nl\\_oob\\_20241203](http://www.nba.nl/nl_oob_20241203). Deze beschrijving is onderdeel van onze controleverklaring. In aanvulling hierop hebben wij het Controleprotocol WNT 2025 in acht genomen.

Groningen, 7 mei 2026

KPMG Accountants N.V.

L.D. Urlings RA