



Welbions Jaarverslag 2020

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

Van woningen tot hele buurten, 2020 was het jaar van de metamorfoses. In Klein Driene bijvoorbeeld, ronden we een groot project af: ruim 500 woningen knapten we de afgelopen jaren op. In de Hengelose Es werd het groot onderhoud aan 144 woningen afgerond. Het verschil met enkele jaren geleden is fantastisch en de bewoners kunnen weer jaren genieten van hun opgeknapte woning en buurt. Ook twintig unieke 'Kabouterwoningen' ondergingen een volledige metamorfose. Samen met Oorkbions en later ook de Stichting Erfgoed Hengelo is de renovatie uitgedacht, met behoud van hun unieke karakter. In de Nieuwstraat transformeerden we winkelruimtes tot woonwerkpanden en aan de Deldenerstraat realiseerden we nieuwe woonstudio's in 't Heemsdock van Humanitas Onder Dak. In Borne wordt hard gebouwd aan De Hooiberg: op de plek van een oude basisschool komt een woonzorgvoorziening voor jongvolwassenen met een verstandelijke beperking.

Slimme oplossingen bij weersextremen

Ook op het gebied van duurzaamheid zaten we niet stil. Hierbij gaan we verder dan het realiseren van energiezuinige woningen. Onze omgeving willen we zo inrichten dat deze weersextremen kan opvangen. Zo maakten we voor het eerst een groen dak op een bestaand gebouw: De Dorsmolen in Borne kreeg een sedumdak. Dit dak vol vetplantjes neemt water op, heeft een verkoelend effect op de omgeving en filtert fijnstof uit de buitenlucht. Ook werd onze duurzame parkeerplaats een feit. Na een hevige regenbui wordt het water vanaf ons kantoor en vanaf de parkeerplaats via de beek afgevoerd, de riolering is hiervoor niet meer nodig. Er is een aantal parkeervakken voor elektrische auto's en dit aantal kunnen we snel uitbreiden, alle voorzieningen liggen al klaar in de grond. Naast de beek is een pad gemaakt zodat publiek overdag langs de beek kan wandelen. Van beide groene projecten maakten we een timelapse, te bekijken op onze site dwni.nl.

Afscheid Harry Rupert

Na negentien jaar nam Harry Rupert afscheid als directeur-bestuurder van Welbions. Wij danken hem voor zijn jarenlange inzet en betrokkenheid bij Welbions en alles wat hij voor Hengelo en Borne heeft betekend.

Creativiteit en flexibiliteit

En ja, ook wij en onze huurders voelen de impact van het coronavirus. Plotseling moesten wij ons werk anders gaan doen en onze huurders hielpen we vooral telefonisch en online. Het uitgangspunt was en is dat we zoveel mogelijk onze dienstverlening laten doorgaan, natuurlijk geheel volgens de coronarichtlijnen. Met een flinke dosis creativiteit en flexibiliteit is dat ons gelukt! We zijn dan ook erg trots dat uit KWH-onderzoek blijkt dat onze huurders tevreden zijn over onze dienstverlening. Met maatwerk en creatieve oplossingen kunnen we onze huurders de aandacht en informatie geven die zij verdienen en nodig hebben. Zo komen we huurders financieel tegemoet als deze door de coronacrisis geen of minder inkomsten hebben. Woningen inspecteren en opleveren doen we op afstand. Bij groot onderhoud en levensduurverlenging gaan we naar de huurders toe, om keuzes van bijvoorbeeld tegels en keukenkastjes door te nemen. Collega's bellen oudere huurders om te vragen hoe het met ze gaat. We maakten instructiefilmpjes voor huurders op onze website en sociale media.

Een mooi resultaat betekent niet dat we nu achterover kunnen leunen. Ook in 2021 blijven we werken aan onze dienstverlening, coronacrisis of niet. We kijken allemaal uit naar het moment dat we weer live contact hebben met onze huurders, woningzoekenden en collega's. Tot die tijd hebben we oog voor elkaar en voor onze huurders en woningzoekenden.

Harro Eppinga
Directeur/bestuurder (voorzitter)

Eric Markvoort
Directeur/bestuurder

Hengelo, 29 april 2021

Leeswijzer

In dit jaarverslag leest u hoe wij in 2020 onze maatschappelijke opgaven waar maakten. Dit doen we aan de hand van ons Ondernemingsplan 'Doen wat nodig is'. Allereerst volgen we de rode en de groene draad dwars door ons ondernemingsplan. De rode draad schetst onze dienstverlening vanuit ons hart en hoofd, de groene draad is hoe wij werken aan een duurzame woning en wijk. Vervolgens leest u hoe we werkten aan onze drie kernopdrachten: Wonen passend bij je portemonnee, Wonen voor de toekomst en Wonen waar je je prettig voelt. Tot slot komen we bij de drie randvoorwaarden om ons werk goed te kunnen uitvoeren: Samen kom je verder, een financieel gezonde organisatie en een flexibele en vitale organisatie.



Inhoud

A- Bestuursverslag	6
1. De wereld om ons heen	7
2. Dienstverlening vanuit ons hart & ons hoofd	8
3. Werken aan een duurzame woning en wijk	10
3.1 De groene draad in ons werk	10
3.2 Organisatie Duurzaamheid Welbions	10
3.3 Duurzaamheidsprojecten	12
3.4 Energielabels en CO ₂ uitstootverlaging	15
4. Wonen passend bij je portemonnee	17
4.1 Huurbeleid	17
4.2 Woonruimteverdeling	19
4.3 Bijzondere projecten	22
5. Wonen voor de toekomst	24
5.1 Ontwikkeling van ons vastgoed	24
5.2 Verkoop	24
5.3 Dagelijks onderhoud	24
5.4 Nieuwbouw	26
5.5 Onderhoudsprojecten	29
5.6 Planmatig en groot onderhoud	30
5.7 Asbest	31
6. Wonen waar je je prettig voelt	32
6.1 Wat is er gebeurd in onze buurten en wijken	32
6.2 Leefbaarheidsprojecten	33
7. Samen kom je verder	36
8. Een flexibele en vitale organisatie	40
8.1 Planning & control	40
8.2 Risicomanagement en integriteit	41
8.3 Organisatie	44
8.4 Personele zaken	46
8.5 Jaarverslag Ondernemingsraad	47
9. Een financieel gezonde organisatie	51
9.1 Efficiënte bedrijfsvoering	51
9.2 Financieel beleid	53
9.3 Financieel resultaat 2020	54
9.4 Financieel perspectief 2021-2025	57
9.5 Treasury	58
9.6 Wet- en regelgeving en extern toezicht	59
9.7 Vennootschapsbelasting	59
9.8 Verbindingen	60
B- Verslag van de Raad van Commissarissen	61
10.1 Over besturen en toezichthouden	62
10.2 Werkwijze en overlegstructuur	63
10.3 Werkgeversrol voor het bestuur	65
10.4 Samenstelling Raad van Commissarissen	66
10.5 Functioneren Raad van Commissarissen	68
10.6 Tot slot	70
C- Financiële analyse, Jaarrekening en Overige gegevens	71

A- Bestuursverslag

1. De wereld om ons heen

Het jaar 2020 stond in het teken van corona. Naast veel persoonlijk leed zorgde deze ziekte er voor dat er enorme financiële steunmaatregelen voor individuele bedrijven en complete sectoren moesten worden getroffen. Ook op de corporatiesector heeft de coronacrisis invloed gehad, maar in vergelijking met veel andere sectoren relatief beperkt. Enerzijds financieel, door maatwerk in huren bij mensen die in de financiële problemen waren gekomen, maar anderzijds door het feit dat het uitvoeren van werkzaamheden zoals reparatieverzoeken en renovatiewerkzaamheden werden bemoeilijkt door de voorzorgsmaatregelen die in verband met corona moesten worden genomen.

Op de woningmarkt heeft corona slechts een beperkte invloed gehad. Koopprijzen van woningen bleven stijgen en de krapte op de huurmarkt werd nog groter. Hoewel het tekort aan zowel koop- als huurwoningen met name in de Randstad en midden Nederland speelt, neemt de druk op de markt ook in Twente toe. Bij Welbions zien we een daling in het aantal huuropzeggingen en daarentegen een stijging van het aantal actief woningzoekenden, een oplopend aantal reacties voor geadverteerde huurwoningen, oplopende inschrijf- en zoektijden. Hierdoor nemen de slaagkansen voor woningzoekenden in Hengelo en Borne af.

Het zijn niet alleen lagere inkomens die met de krapte op de woningmarkt worden geconfronteerd, maar ook middeninkomens. Voor een sociale huurwoning is het inkomen van deze groep vaak te hoog, maar voor een vrijesectorhuurwoning en koopwoning vaak juist te laag. In het (geactualiseerde) portefeuilleplan is opgenomen dat we meer woningen voor middeninkomens gaan ontwikkelen, als dit noodzakelijk is.

Naast het woningtekort blijft de verduurzaming van de woningvoorraad een grote uitdaging. Hoe voldoen we in uiterlijk 2050 aan de voorwaarden van het Klimaatakkoord van Parijs, maar houden we daarnaast ook de huren van de woningen betaalbaar. Tot dusver is het niet of nauwelijks haalbaar om alle investeringen op het gebied van duurzaamheid in de huurprijs te verdisconteren. Dit staat een duurzaam businessmodel op lange termijn in de weg. Innovaties op het gebied van techniek en aanpassingen van wet- en regelgeving zijn dus van harte welkom.

2. Dienstverlening vanuit ons hart & ons hoofd

De rode draad in ons werk

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

Huurderstevredenheid op peil

Onze huurderstevredenheid werd door onze huurders gewaardeerd met een 7,7. Een jaar waarin we door corona onze processen moesten aanpassen, om onze huurders op afstand een goede en veilige dienstverlening te kunnen bieden. Het is ons gelukt om in deze periode onze dienstverlening op peil te houden. Het bieden van maatwerk heeft hier een belangrijke rol in gespeeld. Ook is er een aantal creatieve oplossingen bedacht om onze huurders de aandacht en informatie te kunnen geven waar ze om vragen. Een aantal voorbeelden hiervan is: het plaatsen van video's (filmpjes) op onze website en social media, bijvoorbeeld over uitleg bij het opleveren van nieuwbouwwoningen, het optimaliseren van het indienen van een online reparatieverzoek en een coronabelteam die huurders actief benadert tijdens de coronaperiode.

Jaar	Algemene dienstverlening	Woning zoeken	Nieuwe woning	Huur opzeggen	Reparaties	Onderhoud
2019	7,6	7,6	7,7	7,9	8,0	7,9
2020	7,6	7,6	7,5	7,9	7,9	7,4

Meer mogelijkheden om digitaal zaken af te handelen

In 2019 zijn we gaan werken met een nieuw klantvolgsysteem, de Klant Contact Centrum module (KCC). Een KCC-module maakt het mogelijk om vragen van huurders snel en uniform af te handelen. Daarnaast kunnen de voortgang en afhandeling van een klantcontact makkelijk gevolgd worden. Dit is ook wat onze huurders willen: inhoudelijk een goed antwoord en liefst in één keer goed. Deze KCC-module is in 2020 uitgebreid met het digitaal kunnen indienen van een reparatieverzoek. Huurders kunnen snel en gemakkelijk doorgeven wat er gerepareerd moet worden binnen of buiten de woning en kunnen hier meteen een afspraak voor inplannen. Onze huurders maken hier al veel gebruik van.

Klantreis

Een klantreis is voor ons een mooi middel om vanuit het perspectief van de klant onze dienstverlening te verbeteren. Een klantreis gaat uit van de beleving van de klant, hoe voelt deze zich geholpen en waar zitten de verbeterpunten. Dit jaar wilden we graag een klantreis op ons huurincasso proces uitvoeren. Vanwege de coronamaatregelen hebben we dit door moeten schuiven naar 2021.

Contact met huurders

Onze huurders kunnen via verschillende kanalen contact met ons opnemen. De behoefte om per e-mail of online in contact te komen zien we groeien. Voor de huurders die hier gebruik van maken hebben we een webcareteam. Onze huurders nemen het vaakst telefonisch contact op met ons. In 2020 zijn er 89.000 telefoontjes binnengekomen. Hiervan is 70% door de medewerkers van de Klantenservice zelf afgehandeld. Ongeveer een derde van de binnenkomende telefoontjes ging over reparatieverzoeken. Daarnaast



hebben we via e-mail 15.600 vragen afgehandeld en via social media (facebook en WhatsApp) 8.460 vragen.

Deze vragen zijn binnen twee dagen afgehandeld.

Klachtenafhandeling

Voordat iets een klacht wordt, gaat hier vaak eerst ongenoegen aan vooraf. In 2020 hebben we ingezet op het makkelijk kunnen registreren van een uiting van ongenoegen of van een klacht via de KCC-module. Dit heeft ervoor gezorgd dat we meer aan de voorkant afgehandeld hebben.

Op deze manier blijft het bij een melding en wordt het geen klacht. In 2020 hebben we in totaal 190 klachten binnengekregen. Dit is een kleine stijging ten opzichte van 2019. De gemiddelde afhandeltijd van deze klachten bedroeg negen dagen.

Regionale Klachtencommissie

Wij werken samen met de Regionale 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 2020 voor alle aangesloten corporaties 37 klachten afgehandeld, waarvan zeven van Welbions. Drie hiervan zijn niet in behandeling genomen omdat de klachtencommissie niet bevoegd was deze klachten te behandelen. De overige vier klachten zijn naar tevredenheid van de huurders afgehandeld. Twee van deze vier klachten zijn uiteindelijk door Welbions zelf afgehandeld. Voor twee klachten zijn zittingen gehouden. Ten aanzien van één klacht is advies uitgebracht door de commissie. De andere klacht is na de zitting door de huurder ingetrokken.

De groene draad in ons werk

3.1 De groene draad in ons werk

Welbions maakt meer en meer de omslag naar een groene organisatie. In 2019 stelden we een duurzaamheidsvisie vast met de naam “Duurzaam denken én vooral doen!”. In 2020 hebben we de visie vertaald naar beleid. Naast diverse energetische maatregelen ontwikkelen we kennis over klimaat robuust en circulair bouwen door het opzetten van meerdere pilots. Welbions ontwikkelt zich steeds meer als voorloper en koploper in de regio Twente. Samen met de beleidsadviseur Duurzaamheid zetten de energiecoach en programmaregisseur zich in om het woningbestand van Welbions groener te maken. Maar ook om huurders en Welbions-medewerkers bewuster te maken wat duurzaamheid inhoudt en welke keuzes je moet maken om duurzaam te zijn.

1. Beperk de energievraag
2. Gebruik energie uit reststromen
3. Maximaal gebruik maken van duurzame energiebronnen
4. Indien nodig, zo efficiënt en schoon mogelijk gebruik maken van fossiele brandstoffen

Om het belang van de duurzaamheidsopgave te onderstrepen en de implementatie en aanpak in de organisatie aan te jagen is een Taskforce duurzaamheid samengesteld. Naast een directeur-bestuurder heeft een afdelingsmanager, de adviseur Duurzaamheid, de programmaregisseur Duurzaamheid, de energiecoach Wonen en de duurzaamheidsondersteuner zitting in de taskforce. Taak van deze taskforce is om de duurzaamheidsopgave aan te sturen, innovaties aan te jagen en daar waar nodig zaken te forceren. Binnen de taskforce vindt afstemming plaats en borgen we het ophalen, het verwerken en delen van kennis, en aanpak in de organisatie.

Jaarverslag 2020 | Welbions



Duurzaamheid en de adviseur Duurzaamheid. Team Duurzaamheid haalt nieuwe ontwikkelingen en kennis van buiten naar binnen en vertaalt dit naar mogelijkheden voor onze huurders en voor Welbions. Ook worden medewerkers en huurders gestimuleerd om met ideeën en initiatieven te komen op het gebied van duurzaamheid. Er zijn huurders die als ambassadeurs in de wijk optreden.

WoON Twente

Duurzaamheid is een van de speerpunten binnen de samenwerking van de vijftien Twentse woningcorporaties binnen WoON Twente (Wonen Oost Nederland). In 2020 is er voor gekozen om de samenwerking minder vrijblijvend en vooral meer verbindend vorm te geven en de ambities te verrijken. De werkgroep Duurzaamheid, aangevuld met enkele nieuwe leden en het adviesbureau Squarewise hebben dit verder uitgewerkt. Tijdens de ledenbijeenkomst van WoON Twente op 7 oktober zijn de basisambities en de gekozen weg tot samenwerking goedgekeurd.

Het model tot samenwerking houdt in dat op basis van zes benoemde duurzaamheidsthema's woningcorporaties zich kunnen aanmelden als koploper, snelle volger of peloton. 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. Voor elk thema is een basisambitie vastgesteld. Welbions is op twee van de zes thema's koploper. De koplopers stellen in 2021 voor elk thema een uitdagende ambitie vast, die zorgt voor innovatie en uiteindelijk de benodigde versnelling. De komende periode vindt verdere uitwerking plaats.



Regionale Energie Strategie Twente (REST)

Welbions neemt bestuurlijk (Eric Markvoort) namens WoON Twente deel aan de Regionale Energie Strategie Twente. In werkbijeenkomsten is beoordeeld welke potentiële hernieuwbare energiebronnen in Twente aanwezig zijn en waar deze het beste ingezet kunnen worden. Het concept is ingediend bij de landelijke overheid. Medio 2021 zal vaststelling plaatsvinden. De gemeenten in Twente kunnen hierop hun transitievisie warmte baseren en deze moet uiterlijk in 2021 klaar zijn. In deze transitievisie staat welke duurzame energiebronnen in welke wijken ingezet worden. Voor wijken die vóór 2030 aan de beurt zijn voor de energietransitie, wordt een wijkuitvoeringsplan (WUP) ontwikkeld. Welbions is zowel in Hengelo als in Borne betrokken bij het ontwikkelen van de transitievisie warmte.

Alliantie Nieuwe Energie Overijssel (NEO)

Binnen de Provincie Overijssel is een Alliantie gevormd om de energietransitie aan te jagen en te versnellen. De samenwerkende partijen hierin zijn: Provincie, Natuur en Milieu Overijssel, gemeenten, corporaties, Waterschap, netwerkbedrijven, Bio-Energiecluster Overijssel en bedrijven/VNO-NCW. Deze Alliantie is vooral gericht op het ondersteunen van gemeenten bij de transitie. Woningcorporaties hebben hierin een belangrijke rol als startmotor. Welbions vertegenwoordigt binnen de Alliantie de Twentse woningcorporaties (WoON). Binnen de Alliantie NEO zijn zes uitvoeringsclusters, namelijk Gebouwde omgeving, Infrastructuur en warmte, Bedrijven en industrie, Energie ontwikkelaars, Lokale initiatieven en Mobiliteit. Eric Markvoort zit in de bestuurlijke kerngroep en Bert Schipper (adviseur Duurzaamheid) is actief betrokken bij de uitvoeringscluster Gebouwde omgeving.

Innovatievraagstukken Provincie Overijssel

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

Welbions is momenteel betrokken bij twee inschrijvingen door marktpartijen. De eerste inschrijving betreft het isoleren van jaren '70 en '80 woningen. Belangrijke thema's zijn: betaalbaar, opschaalbaar en versnelling. De tweede inschrijving gaat over het bewust maken van huurders ten aanzien van energiegebruik en -besparing door middel van een proactieve app.

3.3 Duurzaamheidsprojecten

Proeftuin aardgasvrije wijk De Nijverheid

Vanuit de Proeftuin Aardgasvrije Wijken is de wijk Nijverheid in Hengelo een van de eerste 27 aangewezen pilots door de overheid. Ervaring leert dat dit een moeizaam proces is. Uit een inventarisatie binnen deze 27 proeftuinen blijkt dat het kostenneutraal of woonlastenneutraal realiseren van deze energietransitie een utopie is. Dit betreft wel een van de randvoorwaarden die de overheid meegeeft aan gemeenten en communiceert naar de burgers, maar in feite daarvoor onvoldoende instrumenten biedt.



Dit belemmert ook het overleg en de vorderingen binnen het project Nijverheid. Vooral particuliere eigenaren manifesteren zich stevig binnen het bewonersoverleg (BON en 't Genseler). Naast de kostenneutraliteit, zijn het beperkte draagvlak voor een warmtenet en het geloof dat met vijf jaar waterstof de oplossing voor de wijk is, belangrijke issues.

Een mogelijke invulling voor het vervangen van aardgas in de wijk Nijverheid is een warmtenet. Vanuit de Regionale Energie Strategie

Twente wordt stevig ingezet op een regionaal warmtenet gevoed door restwarmte van Twence. Hierbij spelen zaken als levering continuïteit, duurzaamheid en het prijsmechanisme een belangrijke rol. Twence, Cogas en Ennatuurlijk hebben hiervoor plannen ontwikkeld hoe te komen tot een dergelijke regionale warmtenet, dat zeker 100.000 woningen in Twente kan voorzien van warmte. Bestuurders van de gemeenten Hengelo, Borne, Almelo, Enschede en Oldenzaal zijn hierover geïnformeerd en ook de woningcorporaties zijn recentelijk hiervan op de hoogte gebracht. Belangrijk is draagvlak te ontwikkelen voor deze plannen en uiteindelijk volume van aan te sluiten woningen te creëren, om een dergelijke aanleg mogelijk te maken.

CO₂ Koersplan Endule

Vanuit het Klimaatakkoord is een van de opgaven om het woningbezit in 2050 CO₂-neutraal te hebben. Er is daarom behoefte aan beter inzicht in de huidige stand van zaken met betrekking tot de CO₂-uitstoot van het woningbezit en de route hoe te komen tot een CO₂-neutraal woningbezit in 2050. Daarom is in 2020 overgegaan tot de aanschaf van een softwarepakket, om op basis van maatregelpakketten de opgave in beeld te brengen met doorvertaling naar de financiële

consequenties. Begin 2021 starten we met de inrichting en binnen vier maanden zal de implementatie gereed zijn, zodat we de uitkomsten kunnen gebruiken voor de input van de meerjarenbegroting.

Evaluatie verduurzamen verkoopwoningen

In mei 2019 zijn we gestart met de pilot duurzaamheid bij verkoop van woningen. De pilot hield in dat we ongeveer twintig woningen verkopen met een duurzaamheidspakket. Uitgangspunt is dat de woningen opgewaardeerd moeten worden naar minimaal label B. De looptijd van de pilot was een jaar. Aan de hand van de evaluatie constateren wij dat de pilot naar volle tevredenheid kan worden afgesloten en dat het beleid voor alle te verkopen woningen geïmplementeerd kan worden.

Duurzaamheidsprojecten in ontwerpfase

In 2020 is een start gemaakt met het idee om energie op te wekken met een windturbine van Dutch Ventus, geschikt voor op gebouwen. We onderzoeken nu de constructieve gevolgen en het elektrotechnische ontwerp. In 2021 willen we de ontwerpfase afronden en overgaan tot de uitvoering.

Dutch Ventus - windturbine



Debietmeting riool Marskant

We hebben in 2020 onderzoek laten uitvoeren door Syntraal naar meerdere locaties die geschikt kunnen zijn voor riothermie. Het nieuwbouwproject aan de Marskant is vanuit technisch oogpunt een zeer geschikte locatie om ervaring op te doen met riothermie. We bespreken de mogelijkheden met de gemeente Hengelo en we werken het installatieconcept uit, zodat we eind dit jaar kunnen starten met de bouw.

Duurzaamheidsproject in uitvoeringsfase

Goudenregenstraat twee appartementen aardgasvrij maken

In de winter 2020-2021 wordt gewerkt aan het aardgasvrij maken van twee jaren '70 appartementen aan de Goudenregenstraat. Deze pilot woningen worden met minimale isolatiemaatregelen omgebouwd naar een all-electric woning. Gekozen is voor een warmtepomp, die zowel in de warmte van de woning kan voorzien, als in warm tapwater. De warmtepomp heeft een buffervat van tweehonderd liter. We willen met deze pilot onderzoeken of bouwkundige isolatiemaatregelen nodig zijn, om woningen aardgasvrij te maken en wat de gevolgen zijn als je dit niet uitvoert.



Duurzaamheidsprojecten in nazorgfase

Vegetatiedak woongebouw Dorsmolen

In het najaar van 2020 is op drie dakdelen van het complex de Dorsmolen een vegetatiedak geplaatst. De daken zijn voorzien van isolatie en dakbedekking geschikt voor vegetatie. Komend jaar gaan we het dit monitoren.

Bekijk de timelapse op welbions.nl/groendak.



Zonnepanelen woongebouw 't Dijkhuis

In oktober 2020 zijn 298 zonnepanelen geplaatst op het complex 't Dijkhuis. Dit is het maximale aantal zonnepanelen die op het dak te plaatsen waren. We verwachten een opbrengst van circa 88.000 kWh per jaar. En dat betekent dat we bijna 30% van de elektriciteitsbehoefte in het gebouw duurzaam opwekken. In 2021 blijven we de locatie monitoren.

Plaatsen zonnepanelen

In 2020 zijn op basis van individuele aanvragen bij 43 woningen totaal 377 zonnepanelen geplaatst. In het begin van het jaar liep het nog mondjesmaat met totaal zes aanvragen. Vanaf juli namen de aanvragen flink toe en zijn de overige 37 woningen voorzien van zonnepanelen. We zien groei van het aantal aanvragen mede doordat huurders het er met elkaar over hebben.

In de wijk Wensink-Zuid in Borne is in 2020 een burgerinitiatief gestart voor het plaatsen van zonnepanelen. Aanvankelijk was dit een initiatief van woningeigenaren en Welbions heeft vervolgens ook een aanbieding gedaan aan haar huurders in de wijk. Van de 295 huurwoningen waren 226 huurwoningen qua zonoriëntatie geschikt voor het plaatsen van zonnepanelen. Was vorig jaar bij een soortgelijk initiatief in de wijk Letterveld in Borne de deelname nog zo'n 30%, in Wensink-Zuid hebben 122 huurders (54%) gebruik gemaakt van ons aanbod! Maar liefst duizend zonnepanelen zijn geplaatst.

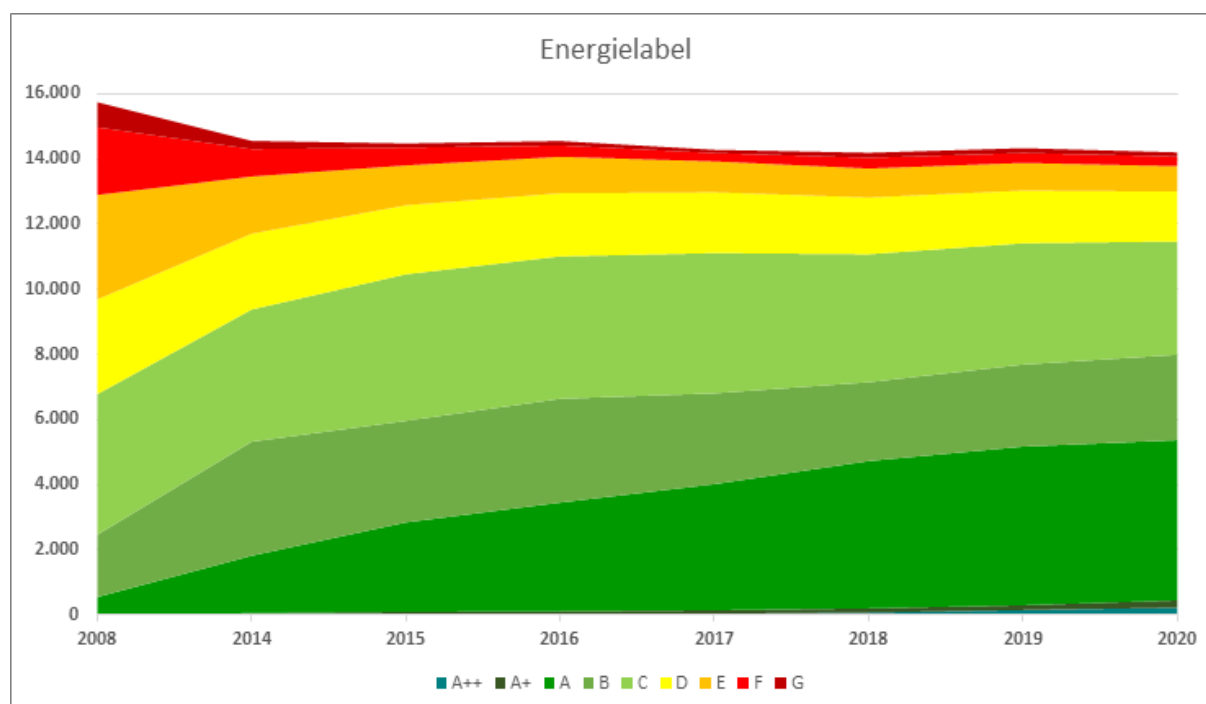
Bij verschillende groot onderhouds- en levensduurverlengingsprojecten zijn totaal 693 zonnepanelen geplaatst. Ook hier zien we dat de deelnamebereidheid toeneemt ten opzichte van de afgelopen jaren. In totaal zijn dus 2.070 zonnepanelen geplaatst, wat een CO₂ uitstootverlaging oplevert van 504.022 kg.

3.4 Energielabels en CO₂ uitstootverlaging

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

De gemiddelde Energie-index van onze woningen per 31 december 2020 is 1,41; dit komt overeen met net nog een Label C (Label B is van 1,21-1,40). De Energie-index per 1 januari 2020 was 1,44. In onderstaand schema is de ontwikkeling van energielabels van onze woningen te zien ten opzichte van 2008.

Tabel: Energielabels Welbions 2008- 2020



Tabel: Indeling woningbezit naar energielabels 2008-2020

Label	2008	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
A++	0	6	15	15	29	67	161	214
A+	0	41	72	92	109	128	150	225
A	541	1764	2751	3340	3876	4529	4861	4926
B	1.918	3.505	3.122	3.192	2.790	2.423	2.482	2.626
C	4.321	4.063	4.502	4.374	4.309	3.931	3.699	3.483
D	2.914	2.333	2.123	1.943	1.870	1.746	1.606	1.532
E	3.208	1.757	1.227	1.120	951	890	853	781
F	2.080	843	543	347	254	330	318	295
G	770	250	129	136	101	153	153	128
TOTAAL	15.752	14.562	14.484	14.559	14.289	14.197	14.283	14.210

Klimaat en schone energie

Vermindering van het aantal open verbrandingstoestellen en het verbeteren van de ventilatievoorziening bij deze toestellen, blijven voor Welbions belangrijke aandachtspunten. In 2020 zijn 32 open verbrandingstoestellen versneld vervangen. De opgave voor ons woningbezit is CO₂-neutraal in 2050. Naast energetische aanpassingen zullen alle woningen van het aardgas af moeten. Een ingewikkeld vraagstuk, waarbij een belangrijk uitgangspunt is dat deze energietransitie voor de huurders woonlastenneutraal moet zijn, ofwel de gasrekening van vandaag moet minimaal vergelijkbaar zijn met de energierekening van morgen.

CO₂ uitstootverlaging

Corporaties in Nederland hebben met elkaar afgesproken om in 2050 een CO₂-neutraal woningbezit te hebben. In 2008 hebben zij zich tot doel gesteld om de CO₂ uitstoot in 2020 met 30% te verminderen ten opzichte van 2008. Tot en met 2020 realiseerden we een vermindering van 28,58% en ontwikkelen we plannen voor een CO₂-neutraal bezit in 2050.

CO₂ gemiddeld/m2 totale voorraad

Jaar	CO ₂ uitstoot per m2	Reductie %
1-1-2008	39,22	0,00%
1-1-2009	38,90	-0,80%
1-1-2010	38,26	-2,44%
1-1-2011	37,98	-3,14%
1-1-2012	36,22	-7,64%
1-1-2013	34,89	-11,03%
1-1-2014	34,24	-12,69%
1-1-2015	32,87	-16,18%
1-1-2016	33,91	-13,53%
1-1-2017	31,01	-20,92%
1-1-2018	30,87	-21,28%
1-1-2019	28,67	-26,31%
1-1-2020	27,87	-27,14%
1-1-2021	27,13	-28,58%

4. Wonen passend bij je portemonnee

Kernopdracht 1

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

4.1 Huurbeleid

In 2020 hebben we een onderzoek betaalbaarheid en beschikbaarheid uitgevoerd. Dit geeft geen directe aanleiding om ons huurbeleid aan te passen. 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 2020	2019	2020	%	Streef %
Goedkoop	€ 432,51	2.685	2.487	17,4%	15%
Betaalbaar	€ 619,01	8.431	8.480	59,3%	60%
Bereikbaar	€ 663,40	1.397	1.501	10,5%	10%
Duur tot HT	€ 737,14	1.174	1.306	9,1%	12%
Duur boven HT	> € 737,14	653	525	3,7%	3%
		14.340	14.299	100%	100%

Huurverhoging 2020

De huursombenadering geldt ook in 2020. Deze beperkt de gemiddelde huursomstijging van alle zelfstandige huurwoningen. In 2020 mag de huursomontwikkeling niet hoger zijn dan het inflatiepercentage van 2,6%. In tegenstelling tot 2019 bestaat de huursom in 2020 alleen uit de jaarlijkse huurverhoging per 1 juli voor zittende huurders. De huuraanpassing van woningen met een nieuwe huurder (huurharmonisatie) is niet meer opgenomen in de huursom.

Door de jaarlijkse huurverhoging per 1 juli is de huur met 2,54% gestegen. De huursomstijging is in lijn met het door Aedes en de Woonbond gesloten Sociaal Huurakkoord.

Voor de jaarlijkse huurverhoging gebruikten we voor huishoudens met een inkomen tot € 43.574 de volgende huurverhogingsstaffel:

Huur boven huidige streefhuur	0,5%
Huur gelijk aan streefhuur	2,6% (alleen inflatie)
Huur onder huidige streefhuur	3,75% (met aftopping op streefhuur)

Huishoudens met een inkomen boven € 43.574 en een huur tot en met € 663,41 kregen in 2020 een huurverhoging van 5,2%. Zodra de huur bij deze groep huurders boven de hoge aftoppingsgrens van € 663,41 komt te liggen, wordt de komende jaren een huurverhoging toegepast op inflatieniveau. Voor woningen waar een sociaal plan van toepassing is en woningen waarbij aparte afspraken zijn gemaakt, is geen huurverhoging doorgevoerd.

Huurverhoging niet-DAEB (Diensten uit Algemeen en Economisch Belang):

- Voor de vrijesectorwoningen is de huur verhoogd met het inflatiepercentage van 1,6%.
- Voor garages en parkeerplaatsen zijn de huren niet verhoogd.
- Bij BOG (Bedrijfsmatig Onroerend Goed) wordt de huurverhoging bepaald door de afzonderlijke overeenkomsten. Daar waar hierover geen afspraken vaststaan, is een huurverhoging van 2,6% toegepast.

Advies Ookbions

Op basis van het Sociaal Huurakkoord hebben we met Ookbions het huurbeleid van Welbions voor een aantal jaren vastgesteld. En daarmee ook de huurverhoging. Ookbions heeft een positief advies afgegeven voor de huurverhoging 2020. Op verzoek van de



huurdersorganisatie is bij de brief over de huurverhoging een bijlage meegestuurd, met daarin uitleg over hoe de huurverhoging tot stand is gekomen. Op deze manier konden de huurders de ingewikkelde berekening van de huurverhoging doornemen, als zij daar behoefte aan hadden.

Bezwaarschriften

In 2020 zijn 48 bezwaarschriften binnengekomen. Uiteindelijk zijn zeven bezwaarschriften naar de Huurcommissie verzonden. In twee gevallen ging het om de inkomensafhankelijke huurverhoging. Vier huurders dienden een bezwaar in, omdat de huurder van mening is dat de woonlasten te hoog worden in combinatie met het inkomen. Eén huurder diende bezwaar in door onderhoudsklachten en/of de kwaliteit van de woning. Inmiddels zijn alle zaken door de Huurcommissie behandeld en afgewezen.

Huurderving

De totale huurderving door leegstand bedraagt € 2.443.000 (2019: € 2.555.000) in onderstaande tabel een uitsplitsing naar reden:

Huurderving	2020		2019	
	Woningen	Overig bezit	Woningen	Overig bezit
Frictieleegstand	€ 459.000	€ 502.000	€ 418.000	€ 496.000
Leegstand i.v.m. verkoop	€ 213.000	€ -	€ 229.000	€ -
Leegstand i.v.m. groot onderhoud	€ 609.000	€ -	€ 776.000	€ 14.000
Leegstand i.v.m. sloop	€ 224.000	€ -	€ 158.000	€ 4.000
Niet reguliere leegstand	€ 431.000	€ 5.000	€ 441.000	€ 19.000
Totaal	€ 1.936.000	€ 507.000	€ 2.022.000	€ 533.000

De lagere huurderving wordt vooral veroorzaakt door de daling van de leegstand in verband met groot onderhoud. Voor het op grote schaal uitvoeren van groot onderhoud en verbeterprojecten worden woningen leeggelaten, om de doorlooptijd van het project niet te vertragen. In 2019 was er een piek aan woningen waar projectmatig onderhoud werd uitgevoerd, dit had een hogere derving tot gevolg.

De frictieleegstand (leegstand bij niet-aaneengesloten huurcontracten) van woningen is 0,49% (2019: 0,46%) van de jaarhuur. Dit is veroorzaakt door de aangepaste werkwijze in verband met corona.

In de tabel zijn de huurkortingen vanuit maatschappelijk ondernemen en crisismaatregelen van € 218.000 (2019: € 143.000) niet meegenomen. De stijging van huurkorting vanuit maatschappelijk ondernemen is het gevolg van huurkorting aan dak- en thuislozenopvang en 't Knelpunt, waarbij we financieel maatwerk leveren aan huurders met (mogelijke) betalingsproblemen. Daarnaast zijn er maatwerkoplossingen aangeboden aan huurders, die door de coronacrisis problemen hebben om de huur te betalen.

Huurbevrozing/huurverlaging

Huurders in een sociale huurwoning met een laag inkomen en relatief hoge huur kunnen huurbevrozing of huurverlaging krijgen. In het Sociaal Huurakkoord, overeengekomen door de Woonbond en Aedes zijn hierover afspraken gemaakt. Ondanks dat deze afspraken nog niet waren vastgelegd in de wet, heeft Welbions besloten in 2020 dit maatwerk toe te passen. Deze regeling is alleen van toepassing voor de huurders van woningen in de sociale sector. Huurbevrozing kon aangevraagd worden tot en met 30 juni. Huurverlaging kon het gehele jaar worden aangevraagd.

In totaal zijn 173 aanvragen binnengekomen. Hiervan zijn 102 aanvragen gehonoreerd (59%). Het gaat om 96 keer huurbevrozing, waarvan 57 voor een- en tweepersoonshuishoudens met een netto huur tot 1 juli 2020 > € 619,01. In 37 situaties ging het om drie- of meerpersoonshuishoudens met een netto huur tot 1 juli 2020 > € 633,40. Er is twee keer een huurbevrozing toegekend voor woningen met een rekenhuur > € 737,14. Huurverlaging is toegepast voor zes woningen met een rekenhuur > € 737,14. 71 aanvragen zijn afgewezen (41%). In 45 situaties had dit te maken met de huurprijs. Zeventien situaties zijn afgewezen in verband met inkomen. In één situatie ging het om een vrijesectorwoning. Bij acht situaties speelden andere redenen een rol (in vijf situaties om de reden geen stukken aangeleverd, één keer negatief woonadvies bij toewijzing, één keer andere gegevens dan bij toewijzing en één keer gegevens uit controle bij BRP komen niet overeen met aangeleverde gegevens door huurder).

Huurachterstanden en ontruiming

De huurachterstanden zijn in 2020 ongeveer gelijk gebleven ten opzichte van 2019. Voor zittende huurders was de huurachterstand, exclusief overige vorderingen, eind 2020: € 663.000 (2019: € 672.000). Hiermee is de huurachterstand 0,76% (2019: 0,73%) van de jaarhuur. Wel moet er worden opgemerkt dat er een hoger bedrag in betalingsregelingen zit, in 2020 € 337.000 tegenover € 293.000 in 2019. De huurachterstand, exclusief overige vorderingen, van vertrokken huurders was eind 2020 € 435.000 (2019: € 438.000).

In 2020 is er in totaal verspreid over 99 huishoudens een bedrag van € 290.725 afgeboekt. Voor 22 zittende huurders is er een bedrag van € 31.611 afgeboekt en voor 77 vertrokken/overleden huurders is er een bedrag van € 259.114 afgeboekt.

In verband met COVID-19 hebben wij in 2020 € 60.000 aan huur kwijtgescholden. Er staat nog een bedrag van € 29.000 open waarvoor regelingen zijn getroffen. Zie ook 't Knelpunt corona hoofdstuk 4.3.

Het uit huis zetten van mensen willen we zoveel mogelijk voorkomen. Toch moeten we, ondanks ons ruimhartige incassobeleid, helaas in een aantal situaties toch de woning ontruimen. In 2020 zijn 39 aanzeggingen tot ontruiming geweest (2019: 49). Uiteindelijk zijn tien woningen daadwerkelijk ontruimd (2019: 8), negen op basis van huurachterstand en één op basis van overlast. Daarnaast zijn er elf woningen die ontruimd zouden worden, maar waarvan de huurders zelf voor de tijd de sleutels inleverden of reeds vertrokken waren.

4.2 Woonruimteverdeling

Woningzoekenden

Eind 2020 stonden er 20.192 woningzoekenden ingeschreven (in 2019 was dit 18.177). De gemiddelde inschrijftijd bij acceptatie van een woning was 5,1 jaar (in 2018 was dit 4,1 jaar en in 2019 4,5 jaar). De gemiddelde zoektijd is gestegen van 1,5 jaar in 2019 naar 1,9 jaar in 2020. De zoektijd is de periode waarin de woningzoekende voor het eerst reageert op een woning en daadwerkelijk een



woning krijgt aangeboden. De reden voor de stijging van de gemiddelde inschrijf- en zoektijd is een stijging van het aantal actief woningzoekenden ten opzichte van 2019. In december 2020 waren er 1.412 actief woningzoekenden. In 2019 lag dit gemiddeld op 1.130 per maand.

Daarnaast is het aantal geadverteerde woningen gedaald. In 2020 heeft Welbions

826 woningen gepubliceerd, in 2019 waren dat er 963.

Woningtoewijzing

De mogelijke effecten van de uitbraak van het COVID-19 virus op de verhuisneigingen van mensen zijn merkbaar op het aantal toewijzingen in 2020. Er zijn in totaal 1.082 sociale woningen en 60 vrijesectorwoningen verhuurd aan nieuwe individuele huurders dit jaar. Dit betekent een daling van meer dan 13% ten opzichte van 2019 met 1.321 nieuwe verhuringen. Daar tegenover staat een stijging in het aantal nieuwe verhuringen aan instanties als zorginstellingen van 24 in 2019 naar 40 dit jaar. De rol van woningcorporaties op het gebied van wonen en zorg wordt belangrijker, omdat zij meer te maken krijgen met de huisvesting van kwetsbare groepen.

Staatssteunregeling

Welbions heeft over het jaar 2020 meer dan 97% van haar sociale woningen toegewezen aan nieuwe huurders met inkomen tot en met € 39.055 (prijsspeil 2020). Minder dan 2% van de woningen zijn toegewezen aan hogere inkomensgroepen.

De tijdelijke verruiming (die eindigt eind 2021) van de toewijzingseisen van de Staatssteunregeling heeft echter als doel om meer ruimte te creëren voor huishoudens met middeninkomens. Het overall beeld is dat de tijdelijke verruiming van de inkomensgrenzen niet of nauwelijks heeft geleid tot grotere slaagkansen voor middeninkomens. Net als alle andere corporaties richt Welbions zich met name op de doelgroep met de laagste inkomens. De verruiming biedt wel de kans om maatwerk te leveren bij huishoudens die in de knel komen.

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

EU-norm		2020		2019	
		Aantal	Realisatie	Aantal	Realisatie
80%	Primair (≤ € 39.055)	1.049	97,0%	1.176	96,1%
10%	Middeninkomens (> € 39.055 - < € 43.574)	20	1,8%	30	2,4%
10%	Vrij toewijsbaar	13	1,2%	18	1,5%
	Totaal nieuwe verhuringen (DAEB-woningen)	1.082	100,0%	1.224	100,0%

Passend toewijzen

Welbions voldoet ruim aan de gestelde wettelijke normen van passend toewijzen in 2020, 99,7% ten opzichte van 95%. Om dit te bereiken zijn het matigen van de huurprijzen en eventuele toepassing van flexibel huren bij enkele complexen actief toegepast. Om bepaalde doelgroepen een betere slaagkans te bieden is er een aantal pilots gestart, zoals een aantal complexen aan jongeren toe te wijzen. Zorgbehoevenden krijgen ook meer zekerheid om een woning zelf te huren na een zorgbegeleiding (Woonplan).

¹ Exclusief toewijzingen (onderverhuur) van zorginstellingen.

Tabel: Passend toewijzen (eigen toewijzingen)²

Norm ³		2020		2019	
		Aantal	Realisatie	Aantal	Realisatie
95%	Passend toegewezen	906	99,7%	989	99,2%
5%	Niet-passend toegewezen	3	0,3%	8	0,8%
100%	Totaal potentieel huurtoeslaggerechtigden (a)	909	100,0%	997	100,0%
	Niet-potentieel huurtoeslaggerechtigden ⁴ (b)	173		227	
	Totaal nieuwe verhuringen (DAEB-woningen)	1.082		1.224	

Huisvesting bijzondere doelgroepen

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

Directe toewijzingen

In 2020 heeft Welbions 92 woningen direct toegewezen aan bijzondere doelgroepen. Hieronder vallen onder andere personen die uitstromen uit een instelling, personen met een Wmo-indicatie, woningzoekenden die urgentie toegekend hebben gekregen en huurders die vanwege onderhoud of overlast zijn verhuisd.

Urgentie

In 2020 dienden 66 (2019: 73) woningzoekenden een urgentieaanvraag in. In 12 situaties is er daadwerkelijk een urgentie toegekend (2019: 14), 3 aanvragen zijn afgewezen, 13 woningzoekenden vonden in de tussentijd zelf een woning en 14 aanvragen zijn nog in behandeling. Maar liefst 22 aanvragen konden niet behandeld worden omdat woningzoekenden geen aanvullende informatie aanleverden.

Statushouders

Gemeenten zijn wettelijk verplicht om statushouders (asielzoekers met een verblijfsvergunning) te huisvesten. De taakstelling voor 2020 bedroeg voor Borne 17 personen (2019: 16) en voor Hengelo 55 personen (2019: 65).

Borne kende per 1 januari 2020 een voorstand in de taakstelling van 3. In 2020 zijn in totaal 19 statushouders gehuisvest. De taakstelling is hiermee gehaald.

Hengelo begon 2020 met een achterstand van 18 personen. Welbions heeft 62 statushouders gehuisvest. Hiermee is de taakstelling niet behaald. Er is eind 2020 een achterstand van 11. Er zijn statushouders die woningen hebben geaccepteerd, die door werkzaamheden pas in 2021 worden verhuurd.

Regietafel

In 2019 is gestart met de regietafel. Deze werkwijze is gericht op mensen in Hengelo met acute, meervoudige problematiek op het gebied van wonen-inkomen-zorg, die tussen wal en schip vallen door wet- en regelgeving en die niet voor de reguliere procedures in aanmerking komen. Het is soms nodig om buiten de wet- en regelgeving passende oplossingen te bedenken en snel uit te voeren. Doel en noodzaak voor snelheid zijn veelal praktische problemen oplossen, voortkomend uit problematiek op meerdere leefgebieden.

² Exclusief toewijzingen (onderverhuur) via zorginstellingen.

³ Corporaties voldoen aan de wettelijke norm uit de Woningwet als woningen met een huurprijs tot en met de aftoppingsgrenzen van de Wet huurtoeslag (Wht) verhuurd worden aan ten minste 95% van de huishoudens met potentieel recht op huurtoeslag.

⁴ Huurders met inkomen boven de inkomensgrenzen Wht.

Aan de regietafel zitten professionals aan tafel van de gemeente Hengelo (regisseur Jeugd en Gezin, Wmo en klantmanager Werk en Inkomen) en Welbions met mandaat om waar nodig ondersteuning in te zetten op de gebieden: wonen, financiën en zorg.

In 2020 zijn er zeven situaties besproken aan de regietafel waarvan we vier een woning hebben toegewezen. Daarnaast is er nog een woning toegewezen in januari 2020 van een situatie die eind 2019 besproken is.

Eind 2020 heeft een evaluatie plaatsgevonden. Gezamenlijke conclusie is dat de regietafel een goed instrument is. Er zijn vanaf april 2019 21 situaties besproken. Het was soms ook een zoektocht, maar dat leverde ook telkens nieuwe ervaringen op voor de regietafel. Het blijft belangrijk om goed te kijken of een casus bij de regietafel hoort.

Er is gewerkt op basis van vertrouwen, openheid en de wil om tot oplossingen te komen. De burger heeft daarbij telkens centraal gestaan. Er is ook kritisch naar de rol van de burger zelf gekeken. Waar deze meer had kunnen doen is hij daar ook op gewezen. Door beschikbare informatie en middelen te delen is ook in de meeste gevallen een goede oplossing gevonden.

Zorg- en opvangorganisaties

Zorgwoningen vormen maar 3% van het vastgoedportefeuille van Welbions. In 2020 zijn er in totaal 395 woningen verhuurd aan 19 verschillende zorginstellingen. Het grootste deel van de zorginstellingen biedt intramurale zorg. Het stijgende aantal zorgbehoevenden, veranderende woonwensen en wetgeving vanuit de overheid en de maatschappelijke vragen over leefbaarheid, zijn uitdagingen -voor zowel de corporatie als de zorginstanties- om de balans te creëren in de maatschappelijke opgaven.

In 2020 zijn er 47 leegstaande woningen in beheer door AdHoc.

4.3 Bijzondere projecten

't Knelpunt

We zijn in 2018, mede op initiatief van Ookbions gestart met 't Knelpunt. Dit is een vorm van financieel maatwerk voor huurders met (mogelijke) betalingsproblemen. Huurders met een plotselinge inkomensdaling, die financieel in de knel zitten of het financieel niet meer overzien, kunnen een beroep doen op onze hulp. Per situatie beoordelen we wat we voor de huurder kunnen betekenen. We leveren maatwerk om op deze manier de huurder weer op weg te helpen.

In 2020 kregen we tien aanvragen voor financieel maatwerk binnen, via de huurders zelf, op advies van collega's of via de gemeente, bewindvoering of schuldhulpverlening. Daarnaast hebben we nog acht situaties besproken als overloop uit 2019.

Van de tien aanvragen uit 2020 hebben we:

- Vier keer de huurprijs verlaagd, zodat huurders huurtoeslag konden aanvragen.
- In één situatie is korting gegeven op de huurprijs.
- Eén keer wachttijdverkorting (woningzoekende), zodat huurder vanuit een vrijesectorwoning zelf kon reageren op een goedkopere woning.
- In twee situaties is er voor een vrijesectorwoning een tijdelijke huurkorting gegeven. Waarvan één definitief is teruggezet naar een huurprijs net boven de liberalisatiegrens en één loopt nog tot en met 2021.
- Ook hebben we in één situatie een bijdrage geleverd in de investering voor een dakraam (extra kamer op zolder in verband met gezinsuitbreiding) omdat in de huurprijs geen ruimte meer zat. De rest van de investering is in een regeling omgezet.
- Eén huurder hebben we de toezegging gedaan van geen dubbele maandlasten bij verhuizing.

't Knelpunt Corona

In maart 2020, toen corona uitbrak, is er geld vrijgemaakt om huurders die door de coronacrisis geen of minder inkomsten hadden financieel tegemoet te komen. Er is toen een interne werkgroep samengesteld die de beoordeling van de aanvragen heeft gedaan. In tegenstelling tot het reguliere Knelpunt hebben we over deze crisismaatregel actief gecommuniceerd naar onze huurders.

Heeft u geldproblemen door het coronavirus?

Welbions zoekt met u naar oplossingen voor de huurbetaling!

Er zijn 110 situaties/aanvragen besproken vanuit de eerste lockdown. Er is regelmatig contact geweest met de huurders wat betreft de voortgang. Er is geprobeerd zoveel mogelijk maatwerk te leveren. In eerste instantie ging het veelal om uitstel van betalingen. Belangrijk uitgangspunt was van welke regelingen ondernemers bijvoorbeeld gebruik konden maken. Dat was een voorliggende voorziening. Zodra er meer duidelijkheid was werden er betalingsregelingen getroffen en zijn deels ook bedragen kwijtgescholden. Er was daarbij aandacht voor de branches waarvan duidelijk was dat het daar wat minder ging. Daarin is ook zoveel mogelijk dezelfde lijn doorgetrokken. Daarnaast werd er rekening gehouden met persoonlijke situaties.

Er waren binnen de groep van aanvragen veel zzp'ers en 23 huurders van bedrijfspanden van Welbions.

Doorstroming 2020

In 2020 hebben we de volgende doorstroomprojecten gehad:

Pilot jongerencontracten

In 2019 zijn we gestart met een pilot voor jongerencontracten. Deze contracten zijn bedoeld voor huurders in de complexen Velour-Gieskesstraat en de Marskant. Nieuwe huurders krijgen een tijdelijk contract met de maximale duur van vijf jaar. Het doel is dat deze woningen beschikbaar blijven voor de beoogde doelgroep (huurders in de leeftijd tot dertig jaar).

Nieuwbouw Elisahof

In 2020 zijn wij begonnen met het herhuisvesten van huurders uit de te slopen woningen aan de Mariastraat en Geerdinksweg. De huurders uit dit complex in de leeftijd vanaf 55 jaar hebben wij benaderd of ze wilden verhuizen naar een appartement in de Elisahof. Acht huurders zijn op dit aanbod ingegaan.

Wij hebben drie huurders met een Wmo-indicatie uit de Nijverheid benaderd om in aanmerking te komen voor een appartement. Hiervan zijn er twee op dit aanbod ingegaan.

Naast bovenstaande acties zijn 89 huurders, die wonen in een eengezinswoning in de wijk Nijverheid, aangeschreven. Het doel hiervan was om ze te informeren over de advertentie op onze website om in aanmerking te komen voor een appartement in de Elisahof. Deze huurders uit de Nijverheid kregen voorrang op andere woningzoekenden. De voorwaarde was wel dat ze een eengezinswoning achter zouden laten. Twaalf huurders hebben gereageerd op deze advertentie. In totaal zijn acht van deze twaalf huurders verhuisd. De overige zes woningen zijn verhuurd aan huurders van Welbions. 100% doorstroming is hier gehaald.



5. Wonen voor de toekomst

Kernopdracht 2

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

5.1 Ontwikkeling van ons vastgoed

In 2020 is in samenwerking met de gemeenten Borne en Hengelo een opdracht aan het bureau Rigo verstrekt om de betaalbaarheid en beschikbaarheid van de sociale woningvoorraad in beide plaatsen te onderzoeken. Belangrijke conclusies waren onder meer dat de omvang van de goedkope woningvoorraad (tot € 432) in Hengelo, zeker in vergelijking tot de andere grote Twentse steden Enschede en Almelo groot te noemen is. Een vermindering van dit marktsegment is dan ook mogelijk. Een andere conclusie was dat de sociale voorraad op termijn (na 2020) nog steeds kan krimpen. In een huidige krappe markt is dit soms moeilijk voor te stellen. De bevindingen van Rigo zijn echter al eerder in het rapport in 2017 van het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB) vastgesteld.

Het onderzoek van Rigo is gebruikt bij de herijking van de lange termijn portefeuillestrategie. Hierbij gaan we uit van een krimp op termijn, maar houden we de sociale woningvoorraad de komende jaren op een gelijk aantal. Dit betekent dat de herijkte portefeuillekoers een stabiel beeld laat zien ten opzichte van de voorgaande koers. Dit betekent een jaarlijkse nieuwbouwproductie van gemiddeld zeventig woningen, een (hoogwaardige) verbetering van circa 350 woningen, een verkoop van zeventig woningen en een sloop van twintig woningen. De portefeuillestrategie is gedeeld met zowel de gemeente Borne als de gemeente Hengelo en is mede input voor het bod op de woonvisie dat periodiek wordt uitgebracht en de prestatieafspraken.

5.2 Verkoop

Welbions verkoopt ook woningen, om verschillende redenen. Bijvoorbeeld om in wijken en buurten een betere mix te krijgen van huur- en koopwoningen, of om de keuzevrijheid voor een huur- of koopwoning van mensen met een lager of middeninkomen te vergroten. Maar ook omdat bepaalde woningen minder goed passen in onze wensportefeuille. Bijkomend voordeel is dat dit ook financiële middelen oplevert om noodzakelijke investeringen te doen.

We verkochten in 2020 85 woningen: 75 DAEB-woningen, 8 niet-DAEB-woningen en 2 woningen gelabeld als maatschappelijk vastgoed. Met 75 DAEB-woningen realiseren wij ons doel: 70 tot 75 DAEB-woningen. Hierdoor voldoet Welbions ook aan de prestatieafspraken met de gemeenten Hengelo en Borne. Van de 85 woningen verkochten we 16 woningen aan zittende huurders. Er zijn 12 Koopgarant woningen teruggekocht en 14 weer doorverkocht (waaronder 2 woningen die in 2019 al te koop stonden). Daarnaast hebben drie eigenaren hun Koopgarant woning afgekocht waardoor ze volledig eigenaar zijn geworden van de woning. In 2020 hebben wij één bedrijfspand verkocht aan een zittende huurder en 1 woonwagenstandplaats aan de eigenaar van de woonwagen.

5.3 Dagelijks onderhoud

Het dagelijks onderhoud bij Welbions is op te splitsen in reparatieverzoeken en mutatieonderhoud. Deze werkzaamheden worden voor ongeveer 75% uitgevoerd door onze eigen onderhoudsdienst. Dat zijn werkzaamheden van geringe omvang en die binnen een kort tijdsbestek kunnen worden ingepland en uitgevoerd. De resterende 25% van de opdrachten besteden we uit aan onze vaste comakers. Het gaat hier vooral om specifieke werkzaamheden waarvoor wij zelf niet de vakdiscipline

in huis hebben, zoals bijvoorbeeld sloopwerkzaamheden, schoonmaakwerkzaamheden, reparaties aan kunststof kozijnen en grote dak reparaties. Onze onderhoudsdienst bestaat uit achttien vaklieden die allround werkzaamheden kunnen doen en dat volstaat om de gewenste 75% van de werkzaamheden zelf uit te voeren. Vanuit het bedrijfsbureau bereiden we met tien medewerkers de werkzaamheden voor, plannen we het werk, bestellen de materialen en verwerken we uiteraard onze acties in de administratie.

In onderstaande tabel een overzicht van de uitgaven reparatie- en mutatieonderhoud en het aantal opdrachten die de eigen onderhoudsdienst heeft uitgevoerd.

	2020	2019
Uitgaven mutatieonderhoud	€ 5.000.000	€ 4.500.000
Uitgaven reparatieonderhoud	€ 3.800.000	€ 3.500.000
Opdrachtbonnen dagelijks onderhoud door eigen dienst uitgevoerd (mutatie en reparatie)	Circa 24.000	Circa 30.000

Het protocol COVID-19 en de lockdown situatie, waarin Nederland zich begaf in de periode van 16 maart tot en met 11 mei 2020, had tot gevolg dat wij met de eigen onderhoudsdienst geen werkzaamheden konden uitvoeren in de woning. In die periode zijn geen nieuwe reparatieverzoeken ingediend en ook in de periode na de lockdown waren huurders zeer voorzichtig in het melden van reparatieverzoeken en het toelaten van onze vakmannen uit angst voor besmetting. Bij de inhaalslag bleek dat vele in voorraad staande reparatieverzoeken niet meer uitgevoerd hoefden te worden. Dat alles verklaart de terugval in werkopdrachten van circa 6.000 in vergelijking met 2019. Wel zien wij een stijging in de uitgaven in het dagelijks onderhoud, zowel in het mutatieonderhoud als het reparatieonderhoud.

Verklaringen voor de gestegen mutatieonderhoudskosten in 2020 ten opzichte van 2019 zijn:

- Oplevering van woningen waar bewoners met een (zeer) lange woonduur vertrekken uit de woning en veel mutatiwerkzaamheden noodzakelijk zijn. Bijvoorbeeld doordat bewoners niet mee hebben gewerkt aan levensduur-verlenging of groot onderhoud aan de woning.
- Prijsindexaties van materialen en stijgende urenlonen co-makers.

Aan de stijging van de kosten 2020 in het reparatieonderhoud liggen twee belangrijke redenen ten grondslag, te weten:

1. Het aandeel bonnen uitgevoerd door de eigen dienst ten opzichte van de co-makers lag door de coronaperiode 10% lager dan normaal. De gemiddelde kosten per opdracht van een co-maker liggen hoger dan die van onze eigen dienst.
2. Indexering van materiaalkosten en stijging uurloon van de co-makers.

Klantwaardering

De gemiddelde klantwaardering voor het onderhoud in 2020 was voor het eerst een 7,9. Waarbij dit cijfer zowel betrekking heeft op de geleverde kwaliteit door onze eigen dienst, als door onze KOMOP comakers. Dat is 0,1 lager dan de waardering die we kregen in 2019. We blijven daarmee echter boven het landelijk gemiddelde van een 7,7. We zien dit als een prima prestatie gezien de effecten van het coronaprotocol op de klanttevredenheid over de kwaliteit van dienstverlening, die bij menig collega corporatie zelfs verlies van het label veroorzaakte.



NEN keuringen 8025

Vanaf 1 november 2018 heeft Welbions de veiligheidskeuringen woninginstallaties op basis van de NEN norm 8025 herstart, ook wel de 'Woning APK, NEN 802' genoemd. Vanaf die datum wordt iedere mutatiewoning onderworpen aan deze veiligheidskeuring. De keuring wordt uitgevoerd door een van onze vijf allround vaklieden, die daarvoor speciaal zijn opgeleid en gecertificeerd. De keuring betreft het beoordelen van de veiligheid van bestaande technische installaties en technische voorzieningen in woningen. Het gaat daarbij om de deelgebieden gas, water en elektra. Het gaat vooral om een visuele inspectie van zaken als gasleidingen en –aansluitingen, de aangesloten verbrandingstoestellen, de status van de meterkast, de wandcontactdozen en schakelaars, de aardklemmen, de afvoeren en riolering en tot slot de ventilatiesystemen. Naast een visuele inspectie meten we leidingen door en persen we verhoogde druk door leidingen om eventuele lekkages te kunnen opsporen. De overheid heeft NEN 8025 keuringen niet verplicht gesteld. Welbions ziet het als haar zorgplicht te voldoen aan de veiligheid van de woningen voor onze huurders. Uiteraard wordt na elke inspectie en keuring een rapport opgesteld, dat in ons primair systeem wordt gedocumenteerd en daarmee altijd opvraagbaar is voor onze huurders. In 2020 hebben we circa 1.000 van deze keuringen uitgevoerd.

Vervanging AGPO Ferroli cv-ketels

In 2019 zijn de cv-ketels van AGPO Ferroli in het nieuws geweest. Er zijn discussies over de veiligheid van bepaalde types ketels van deze fabrikant. Onder meer consumentenprogramma Kassa besteedde er aandacht aan. Ook in woningen van Welbions zitten circa 1.250 van deze cv-ketels. In 2020 hebben we het overgrote deel van deze ketels vervroegd vervangen op uitzondering van de complexen, waar deze ketel gekoppeld was aan de rookgasafvoerkanalen. Die vervangingsoperatie was gezien het protocol rond COVID-19 niet uitvoerbaar en vanuit besmettingsgevaar onverantwoord. Die complexen zijn doorgeschoven naar 2021. Wel zijn extra onderhouds- en inspectiebeurten uitgevoerd in die complexen en is een zogeheten extra thermische beveiliging aangebracht. Tot de vervanging van de ketels in 2021 doet GEAS het onderhoud om de veiligheid te garanderen.

5.4 Nieuwbouw

Opgeleverd

In 2020 voegden we 43 nieuwe eenheden toe aan onze voorraad.

Elisabethstraat

Samen met Plegt Vos en Bemog hebben we een plan ontwikkeld voor 40 koopwoningen en 22 sociale huurappartementen. Deze woningen zijn eind 2020 opgeleverd. Uiteindelijk zijn 16 van de 22 appartementen gebruikt om ouderen uit de Nijverheid door te laten stromen; de overige zes woningen zijn regulier verhuurd. De woningen die zij achterlaten worden weer gebruikt om huurders uit de Mariastraat/Geerdinksweg te bedienen. Door deze benadering wonen straks meer huishoudens in het juiste type woning en komen we huurders die graag in hun eigen Nijverheid willen wonen tegemoet.

Nieuwstraat



In 2020 leverden we zes woningen op. De winkelpanden transformeerden we naar eenheden voor wonen gecombineerd met bedrijfsruimte. De bovenwoningen zijn volledig gestript en opgeknapt. De woningen beschikken over een A-label. De winkelruimtes zijn getransformeerd tot een woon-werkwinkel. Daarbij zijn aanbouwen achter de oorspronkelijke winkels gesloopt en vervangen door gedeeltelijke nieuwbouw. Deze aanbouwen zijn zo gerealiseerd dat de woningen nog een kleine tuin hebben in de binnenstad. Het werken is aan de

voorzijde, waar de etalages in de oorspronkelijke stijl zijn herbouwd, gerealiseerd. Het plan is in oktober 2020 opgeleverd.

Centrum, 15 woonunits 24-uurs opvang Heemsdock

Heemsdock is een 24-uurs opvang aan volwassenen en er is een crisisopvang voor enkele nachten. Heemsdock beschikt over 15 woonunits welke voorzien zijn van een eigen douche, toilet en keuken. Verder is er een inloop voor een kop koffie, een praatje en lichte hulpvragen.

In ontwikkeling en in uitvoering

De Hooiberg

Op deze nieuwbouwlocatie (voormalig schoolgebouw) in Borne bouwden we twaalf appartementen voor mensen met een verstandelijke beperking. We verhuren het complex in zijn geheel aan de Stichting 'De Hooiberg'. In het complex is een gemeenschappelijke ruimte geïntegreerd ter grootte van drie wooneenheden.



Nieuwe Es in de Hengelose Es

In december 2020 is gestart met de bouw van de tweede fase. In totaal zijn dit 74 woningen, waarvan 22 gezinswoningen in de sociale huur die Welbions afneemt. Deze woningen zijn in oktober 2021 klaar. Vanwege de goede verkoopresultaten in de tweede fase is de verwachting is dat de derde fase aansluitend wordt gebouwd en dat daarmee de vernieuwing van de Hengelose Es Noord wordt afgerond. In de derde fase neemt Welbions nog zestien woningen af.

Mariastraat/Geerdinksweg/Krabbenbosweg/Wilderinksstraat

In 2020 is de gebiedsvernieuwing flink gevorderd. De totale opgave bestaat uit de sloop van 91 woningen (hiervoor komen 48 nieuwe huurwoningen en 37 koopwoningen voor terug) en de renovatie van 16 woningen. Een speerpunt hierin is circulariteit. Tien woningen worden nagenoeg in zijn geheel teruggebouwd met grondstoffen die geoogst worden uit de sloop. Ook in de andere woningen zetten we hoog in op hergebruik en duurzaam gebruik van materialen.

Samen met architectenbureau LKSVD hebben we in de eerste helft van 2020 een voorlopig ontwerp gepresenteerd, dat als basis heeft gediend voor de uitvraag bij de marktpartijen. In de tweede helft van 2020 hebben we na een uitgebreide selectieprocedure een aannemer gekozen. Dit is Nijhuis Bouw geworden. Zij scoorden hoog op de circulaire aanpak en zijn bereid daar met Welbions intensief in samen te werken.

Op 1 augustus is het sociaal plan voor de zittende huurders ingegaan en inmiddels heeft ongeveer 30% daar gebruik van gemaakt. Er keren vijftien huurders terug in de buurt. In augustus is voor deze mensen een bijeenkomst georganiseerd, zodat ze weten hoe Welbions het aanpakt. We merken dat in 2020 in de hele breedte veel draagvlak voor het plan en onze aanpak is ontstaan.

Molenstraat/Molensteeg

In 2020 hebben we een karakteristiek woon-winkelpand met bedrijfsruimte aangekocht aan de Molenstraat. We transformeren dit pand naar vijf wooneenheden; een kleine maatschappelijke/commerciële ruimte aan de voorzijde blijft bestaan. Het pand grenst aan de achterzijde van de zes woningen aan de Nieuwstraat. Hiermee creëren we een aantrekkelijk woonmilieu op een locatie in de Binnenstad, die wel een impuls kan gebruiken.

Goudenregenstraat

In 2020 zijn we gestart met de bouw van dertig energiezuinige en duurzame woningen aan de Goudenregenstraat. In juni 2021 worden deze woningen opgeleverd: twaalf in de vrije sectorhuur en achttien in de sociale huurklasse. De woningen hebben een alzijdig ontwerp en grenzen met de achterzijde aan de Berflo Beek. Met deze ontwikkeling maken we Veldwijk Zuid af en ontstaat een mooie overgang van de buurt naar het landelijke gebied.



Bloemenbuurt

In de Bloemenbuurt hebben we in 2020 twintig zogenaamde kabouterwoningen gerenoveerd. Alle woningen zijn verhuurd en inmiddels bewoond. Deze woningen zijn blijven staan uit bouwhistorisch en cultureel perspectief. Met respect voor het verleden is een renovatieprogramma opgesteld. Samen met de nog nieuw te bouwen woningen vormen ze straks een samenhangend ensemble. We verwachten in 2022 39 nieuwe woningen op te kunnen leveren. De noodzakelijke procedures hiervoor zijn in 2020 in gang gezet.

Beekstraat/Thomassonlocatie

In 2020 maakten we het ontwerp en de exploitatie definitief van respectievelijk vijf grondgebonden woningen en 29 appartementen in de Binnenstad. We starten de planologische procedures voor de bouw van nieuwe woningen. We verwachten deze woningen in 2022 te kunnen opleveren.

Blokje Om

In 2020 is Welbions samen met Dura Vermeer een pilot gestart om 24 oude, bouwtechnisch versleten woningen te vervangen. Dit gebeurt aan de Celebesstraat, Floresstraat en Oude Boekeloseweg. Het principe van 'Blokje om' houdt in dat de fundering blijft staan en dat op de bestaande fundering in relatief korte tijd een nieuw soortgelijk huis wordt gezet. Voor bewoners heel prettig, omdat dat minder overlast geeft en ze terug kunnen keren naar hun eigen plek. Hergebruik van materiaal is onderdeel van dit concept. We verwachten in 2021 zestien woningen op deze manier te vervangen en nog eens acht in 2022.

Lupinestraat

Aan de Lupinestraat in Groot Driene is een transformatie van een schoolgebouw naar tien zorgappartementen verder doorontwikkeld. Er zijn wat bezwaren uit de buurt gekomen op de aangevraagde vergunning.

Kasbah/Bazaar

In de Kasbah zijn we bezig geweest om een voormalige winkelpint te transformeren naar ongeveer tien woningen. Diverse bewonersgroepen hebben daar verschillende ideeën over. Er is gekozen om niet met een zorgpartij te ontwikkelen maar een aantal verschillende concepten terug te leggen bij de bewoners. In 2021 zal een keuze gemaakt worden en op basis daarvan een transformatieprogramma worden uitgewerkt.

Schumannstraat

Aan de Schumannstraat in Klein Driene ligt een complex met negen winkel/horeca eenheden (een vervallen winkelstrip uit de jaren '50) en negen bovenwoningen. In 2020 is een haalbaarheidsstudie

gedaan om deze te transformeren naar achttien wooneenheden, waarvan de benedenwoningen worden uitgerust met een mogelijkheid tot kantoor of kleinschalige werkruimte aan huis. Uitplaatsing van nog zittende huurders is in 2020 in gang gezet. We verwachten in het najaar van 2021 met de uitvoering te kunnen starten.

5.5 Onderhoudsprojecten

Hengelose Es, 344 etagewoningen

In de Hengelose Es staan 344 splitlevel woningen, verdeeld over vijf flats. In 2018 is hier gestart met een zeer omvangrijk groot onderhoudstraject met levensduurverlenging. De werkzaamheden zijn conform planning voor de zomer van 2020 afgerond. De werkzaamheden bestonden onder meer uit het vervangen van de daken, kozijnen, hekwerken, liften, het verbeteren van de isolatie, brandveiligheid, ventilatie, geluidsisolatie en uitstraling van gevels en galerijen. Ook zijn de algemene bergingen getransformeerd naar individuele bergingen, zijn de badkamer-, toilet- en keukeninrichtingen vervangen en heeft er asbestsanering plaatsgevonden. Na de werkzaamheden beschikken alle woningen over een energielabel A.

Bloemenbuurt, 38 zogenaamde kabouterwoningen

In de Bloemenbuurt zijn twintig van de in totaal 38 zogenaamde kabouterwoningen gerenoveerd. De overige woningen worden gesloopt en vervangen door nieuwbouw. Deze eerste seniorenwoningen van Nederland hebben een grootschalige renovatie ondergaan. De complete buitenschil is gerenoveerd. Het dak is van binnenuit geïsoleerd, de kozijnen zijn vervangen en de bestaande spouwmuren geïsoleerd. Daarnaast is de begane grondvloer geïsoleerd. De indeling is geheel herzien waardoor er een betere plattegrond is ontstaan. De woningen worden verwarmd door middel van een warmtepomp, warm water wordt geproduceerd door een elektrische boiler en de woningen worden geventileerd door middel van een warmteterugwinunit. Op het dak zijn acht zonnepanelen gelegd. Na de werkzaamheden hebben de meeste woningen een A+++ label.



Hengelose Es, 86 eengezinswoningen Tichelwerk

In de Hengelose Es, in de wijk Tichelwerk, zijn 86 woningen verbeterd. In totaal zijn 81 woningen gerenoveerd. De overige vijf woningen hebben in verband met het verkooplabel een aangepast onderhoudsprogramma. Tijdens het onderhoud zijn twee bewoners in verband met een wooncarrière verhuisd uit deze woningen en zijn de woningen inmiddels verkocht.

De werkzaamheden bestaan voornamelijk uit het vervangen van de daken, de kozijnen, een gedeelte van het voegwerk, de badkamer, het toilet en de keuken. Daarnaast verbeteren we de brand- en inbraakveiligheid. De bewoners kregen de mogelijkheid om zonnepanelen aan te laten brengen. Meer dan de helft van de bewoners heeft hier gebruik van gemaakt. Na de werkzaamheden beschikken de woningen over een A-label.

Klein Driene, 210 etagewoningen

In 2019 is er gestart met groot onderhoud en het verbeteren van de energieprestatie van de 210 woningen. De werkzaamheden zijn in 2020 afgerond. Alle woningen beschikken over minimaal een label A. Bij 75 woningen (36%) zijn er zonnepanelen aangebracht. Met behulp van deze zonnepanelen worden de woningen meestal gewaardeerd op een label A+ of A++.

De werkzaamheden hebben voornamelijk bestaan uit het vervangen van de daken, kozijnen, voegwerk, balkonhekken, het vergroten van de balkons, het vervangen van de badkamer-, keuken- en toiletinrichting, het vervangen van cv-ketels, het vervangen van leidingen en afvoeren,

asbestsanering, het verbeteren van de brandveiligheid en de ventilatie en het vervangen van de groenvoorzieningen.

Hengelose Es, 45 eengezinswoningen

In de wijk Hengelose Es zijn de laatste oorspronkelijke woningen opgeknapt. De woningen zijn voorzien van vloerisolatie en beter isolerende beglazing. Ook is de bestaande uitbouw, die dienst doet als berging, aan de voorzijde geïsoleerd. Samen met het sausen van de gevels brengt dit een heel ander uiterlijk met zich mee. Aan de binnenzijde zijn de keukens, het toilet en de badkamer gerenoveerd. Tevens hebben de bewoners kunnen kiezen voor zonnepanelen. De woningen beschikken na de renovatie over een A-label.

Landmansweg, 14 woningen

In 2020 heeft er bij deze woningen groot onderhoud plaatsgevonden. Tevens is de energieprestatie van de woningen verbeterd. Alle woningen beschikken over een label A.

De werkzaamheden hebben voornamelijk bestaan uit het vervangen van de dakkapellen, dakpannen, dakbedekking, goten, het herstellen van het metselwerk, het plaatsen van HR++ beglazing, het verbeteren van de dakisolatie, de isolatie van de bergingen, het vervangen van de badkamer-, keuken- en toiletinrichting, het vervangen van de cv-ketels en het verbeteren van de brandveiligheid en ventilatie.

Weustinkplantsoen, 24 woningen

In 2020 is gestart met groot onderhoud en het verbeteren van de energieprestatie van de woningen. De werkzaamheden worden in maart 2021 afgerond. Oplevering stond gepland in 2020. Door de coronamaatregelen en extra asbestsaneringen heeft er vertraging plaatsgevonden. Alle woningen beschikken minimaal over een label A. Hierin is geen rekening gehouden met de zonnepanelen. Bij 19 woningen zijn er zonnepanelen aangebracht. Dit is bijna 80% van de woningen.

De werkzaamheden hebben voornamelijk bestaan uit het vervangen van de kozijnen, dakramen, goten en buitenriolering, het isoleren van de daken en spouwmuren, het herstellen van het voegwerk, het herstellen van de achterpaden, het vervangen van de badkamer-, keuken- en toiletinrichting, het vervangen van het binnen riool, asbestsanering en het verbeteren van de brandveiligheid en ventilatie.

5.6 Planmatig en groot onderhoud

Er is in 2020 ruim € 21,8 miljoen (2019: € 21,8 miljoen) besteed aan planmatig (cyclisch) en groot onderhoud. Kenmerkend voor 2020 is de vervroegde vervanging van de AGPO Ferroli cv-ketels in ons bezit. Verder hebben corona en de lockdown situatie in Nederland tussen half maart en half mei 2020 uiteraard een enorme stempel gedrukt op ons uitvoeringsprogramma van het planmatig onderhoud. In de periode half maart tot en met half mei en ook in de staart van het jaar kwam Nederland in een lockdown situatie terecht en moesten we noodgedwongen ons uitvoeringsprogramma van werken in de woning, achter de voordeur staken. Buitenwerk kon echter wel doorgang vinden. In die periode hebben we in nauw overleg met onze opdrachtnemende partijen uitrui gedaan van gepland buitenwerk in 2021, wat in 2020 is uitgevoerd en gepland binnenwerk in 2020 wat in 2021 zal worden uitgevoerd. Op deze wijze konden we in het kader van de werkgelegenheid in de regio onze comakers van werk voorzien.

In het kader van het planmatig onderhoud zijn in 2020 de volgende werkzaamheden in Borne en Hengelo uitgevoerd:

- asbestsanering in 11 complexen
- buitenschilderwerk van 68 complexen
- vervangen van dakbedekking op 3 complexen
- schilderwerk (binnen) en vloerbedekking vervangen in trappenhuisen van 11 complexen
- vervangen van keukens in 16 complexen
- verbeteren van toilet en doucheruimten in 11 complexen
- aanpassen en verbeteren van enkele liften. In 18 complexen
- vervangen van 1189 AGPO Ferroli cv-ketels door nieuwe hr-ketels in 68 complexen
- verbeteren van de brandveiligheid in 12 complexen
- aanbrengen dakbeveiliging op 3 complexen
- herstellen gevel/metselwerk in 14 complexen

Deze trajecten verlopen goed; er is extra aandacht besteed aan het op tijd informeren van bewoners. De waardering die Welbions van haar huurders kreeg voor de voorbereiding, uitvoering en evaluatie van het planmatig onderhoud was een 7,4. Met deze beoordeling voor 2020 scoorden wij lager dan het klanttevredenheidscijfer van 2019: 8,0 en kwamen we ook onder het landelijke gemiddelde uit op dit KWH-labelonderdeel. We analyseerden de oorzaak hiervan en hebben verbeteracties ingezet om dit cijfer in 2021 op het gewenste niveau te krijgen.

5.7 Asbest

Asbest had ook in 2020 onze aandacht. De asbestwetgeving is vanaf 1 januari 2017 veel strenger geworden. Dit heeft nog steeds een grote impact op verschillende projecten.

De interne organisatie is op orde. Alle technische medewerkers hebben een asbestopleiding gehad en regelmatig vinden er opfriscursussen plaats. Zo zijn medewerkers goed op de hoogte van de asbestwetgeving en hoe ze moeten omgaan met het vermoeden van asbest in een pand. Ook houden we medewerkers op de hoogte van de laatste actuele arbo-aandachtspunten.

In onze woningen in Hengelo en Borne zijn asbestkaarten aangebracht zodat duidelijk is, waar zich asbesthoudend materiaal in de woning bevindt. Dat is handig en veilig voor bewoners, medewerkers van Welbions en andere bedrijven die een klus moeten uitvoeren. Daarnaast voeren we, proactief en steekproefsgewijs, asbestinventarisaties uit in een woning. Wanneer we bij zo'n inventarisatie toch nog op andere plekken asbest aantreffen, dan wordt dit direct gemeld bij onze asbestcoördinator. De asbestkaart wordt dan bijgewerkt en opnieuw aan de bewoner toegezonden.

In 2020 hebben we in samenwerking met Triacon het proces gestart tot het updaten van onze asbestkaarten in de woning. In 2021 willen we naar een QR-codesysteem toe, waarbij een sticker met QR-code wordt aangebracht in de meterkast, waarbij uit leesbaar is waar het asbesthoudend materiaal zich in de desbetreffende woning bevindt.

In elf complexen heeft in 2020 asbestsanering plaatsgevonden via de projectmatige aanpak. In enkele situaties hebben we tijdens uitvoering van het dagelijks onderhoud asbest gesaneerd op woningniveau.

De kasstromen van uitgaven aan asbestsanering zijn substantieel lager dan begroot, aangezien bepaalde werkzaamheden niet konden worden uitgevoerd vanwege de coronamaatregelen.

6. Wonen waar je je prettig voelt

Kernopdracht 3

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

6.1 Wat is er gebeurd in onze buurten en wijken

Een luisterend oor voor oudere huurders

De coronacrisis heeft impact op iedereen. In contacten met vooral oudere huurders, merkten we dat er onder hen best veel eenzaamheid is. Daarom namen medewerkers het initiatief om al onze huurders van 75 plus te bellen. In april startten we hiermee. Het doel van de gesprekken was om ouderen in deze periode een hart onder de riem te steken en ze te vragen hoe het met ze gaat. De persoonlijke aandacht werd enorm gewaardeerd.

Met een belteam van acht personen hebben we in 2020 ongeveer 350 huurders kunnen bereiken. Naast een luisterend oor konden we ook hulp bieden. Bijvoorbeeld in het wegwijs maken in de zorg- en hulpverlenende instanties, we hielpen bij het inschrijven als woningzoekende, als er een verhuishwens was en we maakten reparatieverzoeken aan. Ook brachten we soms een bloemetje langs als in het gesprek veel verdriet naar voren kwam, omdat iemand recent een dierbare had verloren.

Buurtbemiddeling

In 2020 waren er totaal 103 meldingen bij Buurtbemiddeling Hengelo en 99 daarvan waren huurders van Welbions. In Borne waren in totaal negen meldingen, waarvan twee huurders van Welbions. De meldingen betreffen vooral geluidsoverlast en tuinonderhoud. De bemiddelingsgesprekken zijn live verlopen, de intakegesprekken digitaal in het kader van corona.

Woonplannen

We sloten in 2020 21 Woonplannen af (dit zijn driepartijencontracten tussen Welbions, huurder en zorgaanbieder). De wijkcoach heeft na het tekenen van een Woonplan drie vervolgesprekken met de huurder en de begeleidingspartij. Als dit traject succesvol is doorlopen, wordt het Woonplan naar een huurcontract voor onbepaalde tijd omgezet.

Gedragsaanwijzing of juridische beëindiging huurovereenkomst

Naast het afsluiten van woonplannen werken we de laatste jaren ook vaker met een vrijwillige gedragsaanwijzing. Hierin is opgenomen waar de huurder zich aan moet houden. Gebeurt dit niet dan kan Welbions de huurovereenkomst beëindigen. In 2020 is één gedragsaanwijzing afgesloten. Daarnaast merken we dat een aantal casussen met overlast niet op te lossen is, hierbij moeten we de overeenkomst juridisch beëindigen. In 2020 hebben we zeven rechtszaken moeten voeren om de huurovereenkomsten te beëindigen.

Hennep

In 2020 rolde de politie elf hennepkwekerijen op in een woning van Welbions (in 2019 waren dit er ook elf). We zijn sinds 2018 aangesloten bij een lokaal Hennepoverleg. Hier wordt besproken welke ontwikkelingen er lokaal spelen en welke stappen we kunnen ondernemen. Zo is er bijvoorbeeld een pilot geweest samen met Enexis om illegale stroom aftap te kunnen traceren.

Toename dreigende situaties

We zien een toename van dreigende situaties aan de balie. Naast het in stelling brengen van het interventiesysteem, is er ook meerdere malen extra beveiliging ingehuurd om de medewerkers veilig hun werk te laten doen.

6.2 Leefbaarheidsprojecten

Welbions-visie voor alle wijken

In 2020 keken we vanuit onze wijkvisies gezamenlijk naar de (leefbaarheids)opgaven in onze buurten en wijken. We konden door de coronamaatregelen minder met groepen de buurten en wijken in, dan we vooraf met elkaar hadden bedacht. We hebben zoveel mogelijk digitaal ingezet en 2020 is daardoor een jaar geweest van vooral voorbereiding. We gaan de Welbions-wijkvisies in 2021 actualiseren en doorontwikkelen en we vertalen de wijkvisies naar concrete acties voor de aankomende jaren.

‘Ontmoeten’ ook in de ontmoetingsruimten van Welbions

De veranderingen in de maatschappelijke ondersteuning en de effecten van de extramuralisering zijn ook in 2020 nog (meer) zichtbaarder en ‘voelbaarder’ geworden in de buurten en wijken. De gevolgen van de coronasituatie, mensen moesten meer thuisblijven en ontmoeten was bijna niet mogelijk, zijn hier zeker onderdeel van. De effecten hiervan hebben we nog onvoldoende in beeld en daar hebben we de aankomende periode aandacht voor. We zien bij alle kwetsbare doelgroepen dat er meer en complexere (individuele) sociale vraagstukken ontstaan. Voor deze doelgroepen is het van belang mogelijkheden voor ontmoeten te organiseren. 2020 is vooral gebruikt om het gesprek met onze partners (gemeenten Borne en Hengelo, Wijkkracht en zorgaanbieders) aan te gaan. Hoe kunnen we gezamenlijk een goede invulling geven aan kleinschalige en bereikbare ontmoetingsplekken passend bij de doelgroep en de buurt. Vanuit de Welbions wijkvisies zetten we in op de ontmoetingsplekken: ‘Kom Drienen’ (Klein Driene), Vertierkwartier (Wilderinkshoek), Windhoek (Binnenstad), Hasselerborg (Hasseler Es) en Drienerstede (De Noork).

‘Kom Drienen’ in Klein Driene

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

Begin 2020 is de tijdelijk aangestelde coördinator gestopt met de werkzaamheden. Nu zorgt een bestuur van drie vrijwillige buurtbewoners ervoor dat de activiteiten doorgaan in Kom Drienen. De Sociaal Makelaar van Wijkkracht faciliteert en coördineert de activiteiten. In de coronaperiode zorgden buurtbewoners (vrijwilligers) ervoor dat er wel contacten bleven met de bezoekers van Kom Drienen. Zo konden de buurtbewoners maaltijden afhalen bij Kom Drienen, in plaats van deelnemen aan het gezamenlijk koken en eten. Ook werd er volop gewerkt in de moestuin en de oogst werd onder meer gebruikt om deze maaltijden te bereiden. Voor kinderen werden er ook activiteiten georganiseerd binnen de mogelijkheden die er waren.



Interreg Programma in Klein Driene

Het Interreg programma is een Euroregio samenwerkingsverband met Duitsland en Nederland. We werken samen met de partner steden Enschede en Ahlen en Emsdetten in Duitsland.

In 2020 konden helaas door corona de activiteiten niet doorgaan. Wel bood de moestuin zowel voor de kinderen als de volwassenen in de buurt een kans om activiteiten te ontwikkelen. Zo is er specifiek een deel van de moestuin ingericht voor de kinderen.



Wooncentrum het Dijkhuis

In het wooncentrum het Dijkhuis verhuurt Welbions 92 woonappartementen aan zelfstandig wonende senioren met zorg. De zorg wordt verleend door Trivium Meulenbelt Zorg (TMZ). In samenwerking met Welbions zorgen we voor de leefbaarheid in het wooncomplex. In mei 2020 ging de huismeester, die meer dan veertig jaar gewerkt heeft in het Dijkhuis, met pensioen en startte de nieuwe huismeester. De huismeester is in dienst bij TMZ, maar biedt ook service aan de zelfstandig wonende bewoners. Welbions levert hierin een financiële bijdrage. De wijkcoach en de wijkbeheerder van Welbions werken nauw samen met hem.

Woonwagenlocaties

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

In 2020 zijn de potentiële woonwagenbewoners, zowel voor Hengelo als Borne, aangeschreven en zijn de gegevens gecheckt. In Hengelo staan vijftien potentiële woonwagenbewoners op de lijst en voor Borne zijn dit er acht. In Hengelo is het gemeentelijke beleidskader vastgesteld en wordt er gezocht naar twee mogelijke locaties. De potentiële woonwagenbewoners zijn hiervan op de hoogte.

De woonwagenlocatie Tweekelerweg

Hier zijn we met de huidige bewoners in gesprek geweest over het onderhoud van de douchegelegenheden. Zij hebben meegedacht over het onderhoud. De werkzaamheden worden in het voorjaar van 2021 uitgevoerd.

(Brand)veilig stallen van scootmobielen

Door onder andere de toenemende vergrijzing, stimulering van langer zelfstandig thuis wonen en de relatief goedkope productie van scootmobielen, is het aantal scootmobielen in Nederland de laatste jaren sterk toegenomen. Vanuit het oogpunt 'toegankelijkheid' zien we dat het gebruik van scootmobielen problemen oplevert. Bijvoorbeeld bij het ontvluchten en evacueren van een woongebouw en het beschadigen van liften. Dit is aanleiding geweest voor Welbions om in 2020, met inachtneming van de in Nederland geldende bouwregelgeving en rekening houdend met de toegankelijkheid, duidelijke voorwaarden te stellen aan het stallen van scootmobielen in onze huidige en toekomstige wooncomplexen. Dit doen we niet alleen, hierin trekken we samen op met de gemeenten. Het afgelopen jaar hebben we onze complexen in kaart gebracht en in 2021 gaan we verder met de uitwerking.

FC Twente Scoren in de Wijk

Samen met Wijkkracht en de stichting FC Twente Scoren in de Wijk hebben wij in 2020 verschillende activiteiten georganiseerd, vooral in de Hengelose Es. Dit gebeurt om de leefbaarheid in de wijk te verhogen, aansluitend op het convenant tussen de stichting FC Twente Scoren in de Wijk en Welbions. Daarnaast zijn er projecten die voor heel Hengelo worden aangeboden, zoals Supporter van elkaar, Scoren met gezondheid en de FC Twente cup. Voor de coördinatie van de activiteiten kan men gebruikmaken van de woning aan de Jan Tooropstraat 7 in Hengelo. Als extra is in 2020 Scoren in de wijk ingezet voor een activiteit van de Weekendschool.



De Slinger

De Slingerbeurs is door de coronamaatregelen in 2020 helaas niet doorgegaan. Wel zijn eind 2020 de voorbereidingen gestart voor de beurs in 2021, die niet fysiek maar online plaatsvindt.

Geef je buurt een boost

In 2019 bestond Welbions honderd jaar. Tijdens ons jubileumjaar waren er acties uitezet voor de bewoners, onder andere 'Geef je buurt een boost'. Zo is bijvoorbeeld in Borne bij het wooncomplex Sancta Maria een prachtige jeu-de-boulesbaan aangelegd. De bewoners komen in beweging en ontmoeten elkaar daar. Hetzelfde geldt voor het wooncomplex de Korenbuurt in Hengelo.

Creatief denken

Door de coronasituatie konden veel activiteiten met sociale ontmoetingen helaas niet doorgaan. Toch kunnen we concluderen dat, er binnen de geldende maatregelen met creatief denken van zowel buurtbewoners als medewerkers van Welbions, veel wel kan plaatsvinden. Daar zijn we trots op!

Beste Buur Bokaal

Op Burendag, 26 september 2020, kregen Agnes Borggreve uit Borne en Lucien Löwik uit Hengelo de Beste Buur Bokaal uitgereikt. De organisatie was onder de indruk van het Twentse Noaberschap na het lezen van alle burenenverhalen. Juist in coronatijd merken we hoe belangrijk burenen voor elkaar zijn. De jury in Borne koos Agnes uit zestien inzendingen en de jury in Hengelo koos Lucien uit achttien inzendingen. Beste Buur Bokaal is een initiatief van de lokale woningcorporaties, huurdersorganisaties en gemeenten. Welbions deed voor de tweede keer mee.



7. Samen kom je verder

Randvoorwaarde 1

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

Van stakeholdermanagement naar dialoog

We zijn in 2020, vooral online, met onze stakeholders in gesprek geweest om verder invulling te geven aan onze samenwerking in de buurten en wijken. Vanuit onze wijkvisies hebben we gezamenlijk gekeken naar de (leefbaarheids)opgaven en de behoefte aan nieuwe woon(zorg) concepten. 2020 is een jaar geweest waarin, ook door de coronasituatie, sprake was van vooral voorbereiding. We verwachten dat in 2021 en 2022 concreet te kunnen vertalen naar en in onze buurten en wijken. We nemen de input van onze gesprekken mee om onze jaarplannen aan te scherpen en voor de nieuwe prestatieafspraken 2022 en 2023.



Tussen huurdersbelangenvereniging Ookbions, gemeenten Borne en Hengelo en Welbions vindt structureel overleg plaats. We bespreken twee keer per jaar de voortgang van de prestatieafspraken 2020 en 2021 met elkaar en waar nodig sturen we bij.

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

Huurdersbelangenvereniging Ookbions schuift als agendalid aan bij het Bestuurlijk Overleg in Borne en Hengelo.

Huurdersbelangenvereniging Ookbions

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



André Aansorgh
Voorzitter

Ineke Waninge-Jaspers
Vicevoorzitter

Geraldine Metijaman
Secretaris

Bart Sauer
Penningmeester

Johan Molthof
Algemeen bestuurslid

Jan Willem Rutenfrans
Algemeen bestuurslid

Ookbions is voornemens Edo Kieft per 1 januari 2021 als algemeen bestuurslid te benoemen.

In 2020 vergaderden we zes keer met elkaar. Vanwege het coronavirus zijn twee vergaderingen niet doorgegaan. In de maanden maart, april en mei hebben we Ookbions op de hoogte gehouden van de voortgang van de werkzaamheden en andere relevante activiteiten. Onderwerpen die we onder andere besproken zijn:

- De huurverhoging 2020. Nadat we samen het traject hadden doorlopen heeft Ookbions een positief advies afgegeven op de voorgestelde huurverhoging.
- De uitwerking van het duurzaamheidsbeleid voor bestaand woningbezit.
- Invulling samenwerking team Duurzaamheid en Taskforce Duurzaamheid binnen Welbions.
- De oprichting van de bewonersvereniging Sancta Maria, de afspraken met Welbions en de relatie met Ookbions.
- Evaluatie van het project 't Knelpunt waarin Welbions maatwerk levert aan huurders die in de knel komen.
- De Kaderbrief 2021 is met Ookbions besproken. De kaderbrief is onderlegger voor de begroting, de organisatiedoelen en de afdelingsplannen.
- Welbions rapporteerde over het klachtenmanagement binnen de organisatie. Het gaat om de afhandeling van klachten van huurders door de Klachtencommissie Woningcorporaties Twente e.o., de Huurcommissie en de Geschillencommissie Warmtelevering.
- De voorgenomen samenwerking in een regionaal woonvindsysteem binnen WoON Twente.
- Evaluatie aanvragen huurbevriezing en huurverlaging vanuit het Sociaal Huurakkoord en de bezwaren tegen huurverhoging.
- Voortgang diverse duurzaamheidsontwikkelingen en de samenwerking binnen WoON Twente.
- Afspraken omtrent het deelnemen door Ookbions in klankbordgroepen bij grootschalige projecten als toehoorder.
- Evaluatie pilot verkoop woningen met duurzaamheidspakket en bespreken voorstel tot het aanpassen van het verkoopbeleid op basis van de bevindingen van de pilot.
- Onderzoek Rigo over betaalbaarheid en beschikbaarheid van de sociale woningvoorraad in Hengelo en Borne.
- Proces woonvisie gemeenten Hengelo en Borne en de inbreng van Welbions.
- Begroting 2021 en meerjarenbegroting 2022-2025.

Bewonerscommissies en bewonersoverleg

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

Gemeente Borne en gemeente Hengelo

Prestatieafspraken 2020 en 2021

We hebben in 2020 met huurdersbelangenvereniging Ookbions en de gemeenten Borne en Hengelo samen invulling gegeven aan de prestatieafspraken 2020 en 2021. We hebben door de coronasituatie geen vertraging opgelopen. Wel hebben we enkele onderdelen doorgeschoven. De gemeente Hengelo heeft de prestatieafspraken 2020 en 2021 eind 2020 ook ondertekend. Deze waren al door Ookbions en Welbions ondertekend. De getekende prestatieafspraken 2020 en 2021 zijn opgestuurd naar de Autoriteit woningcorporaties (Aw). In de gemeente Borne zijn de prestatieafspraken 2020 en 2021 eind 2019 ondertekend door Ookbions, gemeente Borne en Welbions.

KOMOP 2.0

KOMOP staat voor **K**lachten **O**nderhoud, **M**utatie **O**nderhoud en **P**lanmatig **O**nderhoud. We tekenden op maandag 30 september 2019 een meerjaren partnership met onze twaalf vaste comakers: zes bouwbedrijven en zes installateurs. Hierin staan de afspraken voor dagelijks planmatig onderhoud en groot onderhoud aan de binnenkant van de woning. 2020 was in feite het eerste uitvoeringsjaar waar op basis van de nieuwe contracten en de samen vastgestelde templates is gewerkt en dat naar volle tevredenheid van zowel de comakers als Welbions als opdrachtgever.

Intensief is in 2020 uitvoering gegeven aan het contract en leveranciersmanagement binnen KOMOP. Zo'n drie keer per jaar voeren we evaluatiegesprekken met de comakers en spreken, op basis van de afgesproken KPI's, over ons gezamenlijk presteren als opdrachtgever en opdrachtnemer.

Opdrachtnemende comakers worden daarnaast op uitvoering van het reparatie-onderhoud extra getoetst op de klanttevredenheid via het KWH-label.

De werking van de templates voor de vervanging van badkamer, keuken en toilet blijken in de praktijk goed te werken en de gewenste efficiëntie op te leveren. De opdrachten zijn helder en de prijzen liggen vast. Dit scheelt niet alleen tijd voorafgaand aan de werkzaamheden, ook is er minder controle en monitoring nodig. Samen vangen we onverwachte ontwikkelingen op zodat de dienstverlening gegarandeerd is. Zo maken we samen een mooie kwaliteitsslag voor onze huurders.

Wel is in 2020 de totstandkoming van de template voor seriematige vervanging van badkamers, keukens en toiletten opnieuw tegen het licht gehouden en op onderdelen aangepast.



In 2019 is een droom voor vijftien werkzoekenden met een afstand tot de arbeidsmarkt werkelijkheid geworden. De deelnemers gingen aan de slag bij Bribus, Dura Vermeer, Geas, Voskamp Groep, Donkergroen, Klein Poelhuis en Welbions. Hier krijgen ze de kans om werkervaring op te doen en een diploma te halen, met als einddoel een vaste baan. In totaal zijn de afgelopen jaren al meer dan 35 bemiddelingen met Hartwerk gerealiseerd.

Welbions nam het initiatief voor dit project en het heeft de naam Hartwerk meegegeven. Het concept blijkt na ruim vier jaar succesvol. We realiseerden meerdere trajecten en bemiddelingen naar werk binnen de aangesloten bedrijven. In 2020 kwam op initiatief van Bribus en Welbions een vergelijkbaar project in de Achterhoek tot stand. Onze collega corporatie Wonion ging een vergelijkbare samenwerking aan met circa tien opdrachtnemende partijen, die allen in het bedrijf een traject startten om een persoon met een afstand tot de arbeidsmarkt te begeleiden naar uiteindelijk een vast dienstverband binnen het bedrijf. In 2020 hebben we twee nieuwe organisaties kunnen verwelkomen, die aangesloten zijn bij Hartwerk, te weten Belderink Schildersbedrijf en Vastgoed onderhoud uit Oldenzaal en Boll Dakmanagement uit Enschede. Het samenwerkingsnetwerk Hartwerk komt daarmee op negen organisaties.



POWERED BY **DURA VERMEER** - **WELBIONS** - **GEAS** - **VOSKAMP** - **BRIBUS** - **KLEIN POELHUIS** - **DONKERGROEN** - **BOLL** - **BELDERINK**

WoON Twente

WoON is een samenwerkingsverband en kennisnetwerk van vijftien actieve corporaties in Twente, waaronder Welbions. Professionals delen kennis en werken samen aan de (bovenlokale) thema's zoals de Regionale Woningmarkt, Duurzaamheid, Sociaal Domein, Governance, Samenwerken en Klantinvoer. Eric Markvoort heeft de rol van Harry Rupert overgenomen als trekker van het focusthema Duurzaamheid. En hij was bestuurslid tot eind 2020 van WoON Twente. Ook nemen veel medewerkers van Welbions actief deel aan de verschillende projecten en vakgroepen.

Na de eerste samenwerking op het gebied van de Regiomonitor is een volgende stap gemaakt om gezamenlijk te werken aan een regionaal woonvindsysteem. Een inschrijfpunt voor alle woningzoekenden in Twente en meer/betere data voor beleid en strategie. In 2020 is het plan van aanpak vastgesteld en de intentieverklaring akkoord bevonden. Ook woningzoekenden en huurders zijn betrokken in het project. Beoogd doel is 2022 van start te kunnen gaan.

Dit afgelopen jaar is er vanwege corona een (digitale) netwerkvond geweest met de Raad van Commissarissen leden van de Twentse corporaties. Dit keer met het thema Wonen & Zorg. Daarnaast organiseerde WoON kennis- en ontmoetingsmomenten én een actualiteitendag voor alle professionals van de verschillende corporaties.

8. Een flexibele en vitale organisatie

Randvoorwaarde 2

Welbions is de enige woningcorporatie van en voor de gemeenten Hengelo en Borne. Een op de vier bewoners woont in een woning van Welbions. Woningzoekenden en huurders zijn op ons aangewezen. Van deze positie zijn we ons bewust. Wij willen dat onze huurders ons waarderen als betrokken mensen waar je van op aan kunt. Een noaber voor jou en je buurt! We staan voor en naast onze huurders in onze wijken en knokken voor voldoende betaalbare woningen voor onze doelgroep! Met 152 medewerkers werken we hier dagelijks aan.

8.1 Planning & control

Ondernemingsplan en Kaderbrief 2021

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



Meerjarenbegroting

De meerjarenbegroting is de financiële weergave van het beleid van Welbions. Leidend hierbij zijn het ondernemingsplan 2018-2022 'Doen wat nodig is!', de vastgestelde beleidsuitgangspunten en de kaderbrief. De meerjarenbegroting is vastgesteld door het bestuur en op 9 december 2019 goedgekeurd door de RvC.

Tertiaalrapportage

Eens per vier maanden rapporteren wij over de voortgang van de resultaatgebieden die we in de kaderbrief en begroting hebben vastgesteld. Ook de operationele zaken komen hierin aan bod. De tertiaalrapportage is gericht aan de leidinggevenden, directie en RvC. Trends worden besproken en er worden, indien nodig, maatregelen genomen om programma's en doelen bij te sturen.

Jaarverslag en jaarrekening 2019

Het volkshuisvestingsverslag en de geconsolideerde en vennootschappelijke jaarrekening over 2019 van Welbions zijn tijdig ingediend bij Aw. Het volkshuisvestingsverslag en de jaarrekening 2019 van Welbions zijn op 22 april 2020 vastgesteld en goedgekeurd. De accountant sprak een positief oordeel uit over het getrouwe beeld van het vermogen en het resultaat.

8.2 Risicomanagement en integriteit

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

Risicobereidheid

Welbions wil een ondernemende organisatie zijn in het realiseren van haar maatschappelijke doelstellingen. Dat betekent, dat er ook risico's zullen worden genomen. Het nemen van risico's past binnen onze bedrijfscultuur, mits deze risico's bewust worden genomen. We zijn bereid onzekerheid te accepteren als de voordelen groter zijn dan de risico's. We wegen risico's en kansen tegen elkaar af en nemen dan een besluit.

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

Soft controls

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

Integriteit

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

De integriteitscode, die samen met medewerkers is opgesteld, dient als handleiding voor onze zakelijke beslissingen en activiteiten. De code geldt voor iedereen binnen onze organisatie en is van toepassing op al onze activiteiten en op het gedrag van onze individuele medewerkers. Een medewerker die een vermoeden van een misstand wil melden kan dit op een veilige en duidelijke wijze doen. Daarom is een Klokkenuidersregeling vastgesteld. Hierin staat beschreven wat een medewerker moet doen als er sprake is van een misstand, fraude of andere ernstige ongerechtigheden.

Welbions wil elke vorm van belangenverstrengeling in de organisatie vermijden. Om deze reden moet bijvoorbeeld de Raad van Commissarissen altijd goedkeuring geven aan transacties waarbij mogelijk sprake zou kunnen zijn van tegenstrijdige belangen van een bestuurder. In 2020 hebben dergelijke tegenstrijdige belangen zich niet voorgedaan.

Terugblik risico's 2020

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

In de Risicokaart 2020 stonden de onderstaande risico's centraal:

Strategische risico's

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

De volgende onderwerpen vielen in 2020 onder deze risicocategorie:

- Duurzaamheid
- De doorontwikkeling van de organisatie
- De doorontwikkeling van de vastgoedsturing

Externe risico's

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

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

De volgende onderwerpen vielen in 2020 onder deze risicocategorie:

- Het voordoen van een calamiteit
- Wet- en regelgeving

Te voorkomen risico's

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

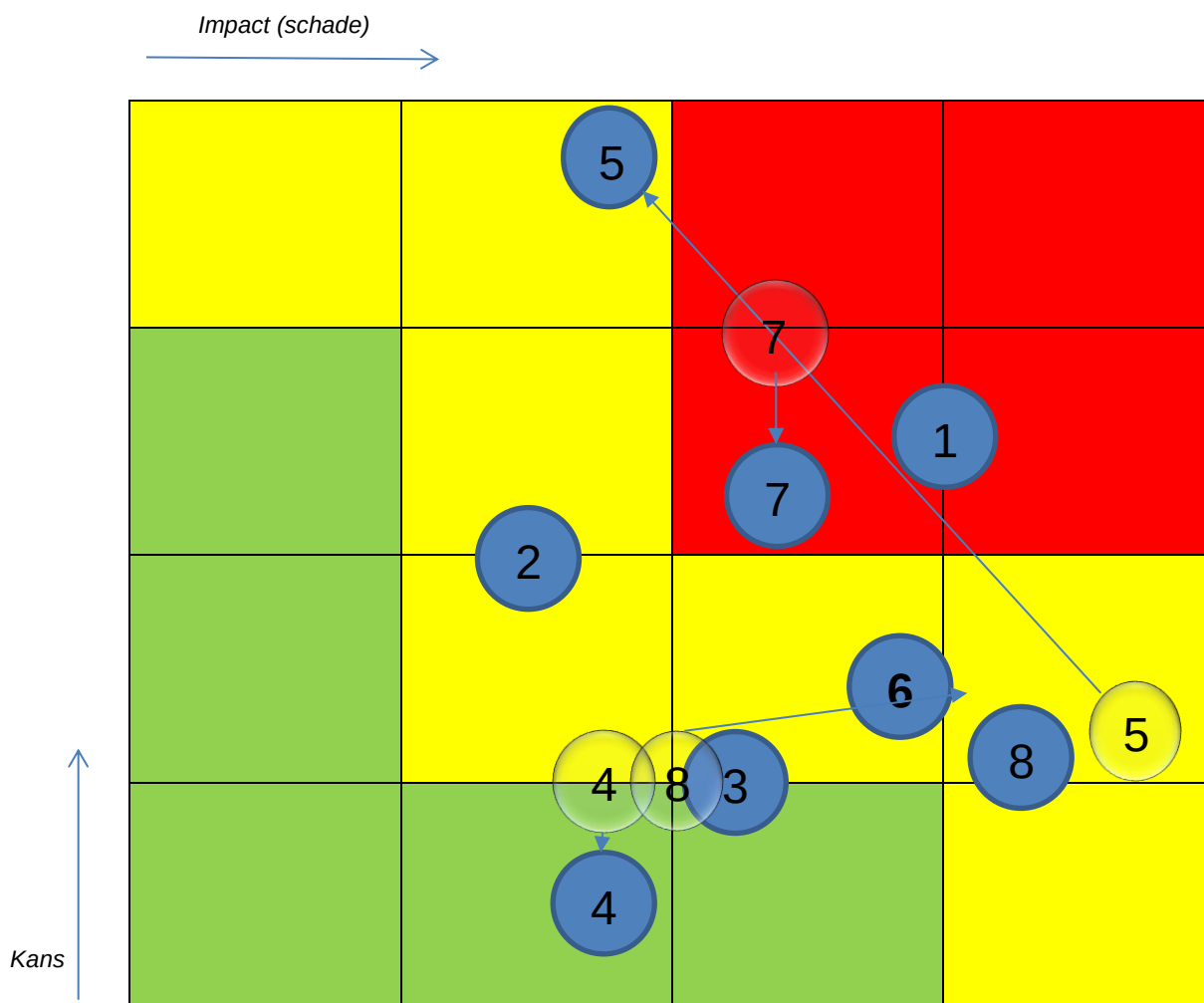
De volgende onderwerpen vielen in 2020 onder deze risicocategorie:

- Informatiemanagement
- Aanbestedingen en inkopen

In de periodieke managementrapportages is in 2020 uitgebreid stilgestaan bij de voortgang van de beheersmaatregelen met betrekking tot de bovenstaande risico's. Overall kan worden geconcludeerd dat in 2020 voldoende aandacht is geschonken aan de bovengenoemde risico's.

Vooruitblik risico's 2021

In 2020 vond een uitgebreide risicoanalyse plaats en deze analyse leidde tot een nieuwe risicokaart. Uit de risicoanalyse zijn de acht belangrijkste risico's voor het jaar 2021 gehaald. In onderstaand schema zijn de risicoscores op de desbetreffende onderwerpen weergegeven:



Onderwerp	Vergelijking met 2020
1. Duurzaamheid	Dezelfde score als in 2020
2. Kwetsbare huurders	Nieuw
3. Persoonlijk leiderschap (doorontwikkeling van de organisatie)	Dezelfde score als in 2020
4. Doorontwikkeling vastgoedsturing	Lagere kans, dezelfde impact
5. Het voordoen van een calamiteit / COVID-19	Hogere kans, lagere impact
6. Wet- en regelgeving / politieke onvoorspelbaarheid	Dezelfde score als in 2020
7. Informatiemanagement/onvoldoende innovatieve ICT	Lagere kans, dezelfde impact
8. Aanbesteden en inkopen	Hogere kans, hogere impact

In de Risicokaart 2021 zijn de bovengenoemde risico's verder uitgewerkt en zijn de beheersmaatregelen in kaart gebracht om de risico's te beheersen of te beperken.

Coronavirus (COVID-19)

In het vroege voorjaar van 2020 zijn we als samenleving terechtgekomen in een crisissituatie veroorzaakt door het coronavirus (COVID-19). Dit heeft ook de nodige impact op onze huurders en op onze organisatie. We hebben onze bedrijfsprocessen aangepast en afgestemd op de door het RIVM en de Rijksoverheid afgegeven richtlijnen en maatregelen. Nieuwe richtlijnen en ontwikkelingen monitoren we continu en volgen we op. Onze maatregelen zijn erop gericht om de gezondheid van onze medewerkers, huurders en relaties te beschermen en waar mogelijk de dienstverlening aan onze

huurders te continueren. De crisis veroorzaakt door het coronavirus zal naar de toekomst toe ook impact hebben voor Welbions. Bijvoorbeeld ten aanzien van ons investeringsprogramma waarbij we ook sterk afhankelijk zijn van anderen zoals bouwers, gemeenten en in het geval van renovatie ook onze huurders. De huidige inschatting is dat dit voor Welbions niet zal leiden tot onoverkomelijke financiële problemen. Gezien ons bedrijfsmodel liggen continuïteitsproblemen niet direct voor de hand om de volgende redenen:

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

Daarnaast hebben we niet direct te maken met een liquiditeitsrisico. Aantrekken van liquiditeiten is nu en naar verwachting komend jaar ook geen probleem. Ook een rentestijging heeft op korte termijn geen significante invloed op de kasstromen van Welbions. Zo nodig kan getemporiseerd worden in onderhouds- en investeringsuitgaven om de uitgaande kasstroom en verzwaring van de financieringslast te beperken. Ook zijn er mogelijkheden om te krimpen in flexibele kosten.

De grootste risico's lijken op dit moment waardedaling van activa, vertraging van bouw- en renovatietrajecten, betalingsproblematiek bij huurders, uitstel van onderhoud, langere leegstand van verhuurde eenheden en het welzijn van onze medewerkers. Maar dat lijken vooralsnog geen factoren die kunnen leiden tot een bedreiging van de bedrijfscontinuïteit. Mede gelet op de toezeggingen van de Nederlandse overheid die heeft aangekondigd dat haar beleid erop gericht is de economische gevolgen van de crisis zoveel mogelijk te beperken. In het hoofdstuk Financieel perspectief 2021-2025 in dit jaarverslag zijn de verwachtingen voor de komende jaren beschreven.

8.3 Organisatie

Organisatiestructuur

Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen (RvC) fungeert als statutair toezichthoudend orgaan. Op 31 december 2020 bestond de RvC uit zes leden. In dit jaarverslag is een afzonderlijk verslag van de RvC opgenomen.

Bestuur

Het bestuur van de rechtspersoon Welbions wordt normaliter gevormd door twee directeur-bestuurders: Harry Rupert en Eric Markvoort. Harry Rupert is sinds 2005 directeur-bestuurder en is voor onbepaalde tijd benoemd. Eric Markvoort is sinds 2007 directeur-bestuurder en is ook voor onbepaalde tijd benoemd. Harry Rupert is per 1 november met pensioen gegaan. Na een zorgvuldige werving en selectie procedure is Harro Eppinga per 15 oktober benoemd als directeur-bestuurder en per 1 november als bestuursvoorzitter. Harro Eppinga is voor bepaalde tijd benoemd. Geen van drieën vervult nevenfuncties die in strijd zijn met de belangen van Welbions. De nevenfuncties staan vermeld in het verslag van de RvC.

Harro Eppinga: nieuwe topman bij Welbions in Hengelo

Harro Eppinga wordt per 1 november de nieuwe baas bij woningcorporatie Welbions. Hij is daarmee de opvolger van Harry Rupert, die na ruim negentien jaar als bestuursvoorzitter afscheid neemt en met pensioen gaat.

Ralph Blijlevens 10-08-20, 15:50 Laatste update: 16:06

Taakverdeling bestuurders

De bestuurders hebben de volgende aandachtsgebieden:

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

Per 1 november heeft Harro Eppinga dit van Harry Rupert overgenomen.

Eric Markvoort is lid van het bestuur en verantwoordelijk voor de aansturing van de afdelingen Woning, Wijk & Klant. Eric Markvoort is het eerste aanspreekpunt voor huurdersbelangenorganisaties en onderhoudt de bestuurlijke contacten met de wijkorganisaties.

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

Permanente Educatie (PE) bestuurders 2020

De bestuurders zijn verplicht om in de periode 2018-2020 minimaal 108 PE-punten te behalen. Door corona zijn niet alle geplande opleidingen doorgegaan. Voor wat betreft Harry Rupert heeft in verband met zijn pensionering afstemming met Aedes plaatsgevonden.

De bestuurders behaalden het volgende aantal PE-punten:

Naam bestuurder	Aantal behaalde PE-punten over 2018	Aantal behaalde PE-punten over 2019	Aantal behaalde PE-punten over 2020	Totaal aantal PE-punten over 2018-2020
Harry Rupert (tot 1 november)	29	34	11	74
Eric Markvoort	12	87	81	180
Harro Eppinga (vanaf 15 oktober)	25	29	13	67

'Welbions dóór Ontwikkeling': medewerker aan zet

Ons ondernemingsplan heet 'Doen wat nodig is!'. Om dit nu en in de toekomst voor elkaar te krijgen, zijn we Welbions dóór ontwikkeling gestart. In 2018 en 2019 stond de organisatie centraal en we hebben mooie stappen gezet met z'n allen. Een logische vervolgstap van de doorontwikkeling is dat we nu de focus op de medewerker leggen. De ontwikkelpunten zijn Persoonlijk leiderschap, Verantwoordelijkheden laag, Integrale samenwerking en Elkaar aanspreken. In gesprekken met de leidinggevende komen deze thema's aan de orde, zodat het continu onder de aandacht blijft. Een handig hulpmiddel bij deze gesprekken is de infographic met de vertaling van de vier thema's en de context waarin ze staan.

De vier ontwikkelpunten zijn overigens niet geheel nieuw en het is een uitdaging om houding en gedrag van medewerkers te veranderen. Dit is een proces dat tijd nodig heeft, het is niet in een paar maanden geregeld. Welbions faciliteert medewerkers in hun ontwikkeling en er is een belangrijke rol weggelegd voor de coachende leidinggevend. Maar uiteindelijk is de medewerker zelf aan zet!



Coronacrisis

Toen de coronacrisis begon, zijn we gestart met een coronateam. Dit team bestaat uit de directie, een manager, de adviseur HRM en de adviseur Communicatie. Het team bespreekt wekelijks de actuele coronamaatregelen en wat dit betekent voor onze dienstverlening en voor ons werk. Tijdens het 'rondje langs de afdelingen' bespreekt het team wat er bij de verschillende afdelingen speelt en leeft. Wekelijks stuurt de directie een corona-update naar alle medewerkers, waarin naast bijvoorbeeld afspraken ook oog is voor de impact van de crisis op ons leven.

Ondanks alle beperkingen die er zijn, is ons uitgangspunt om continu te kijken wat er wél mogelijk is; en dat is best veel. Medewerkers zijn flexibel en komen met creatieve oplossingen om op afstand dienstverlening te bieden.

We zien dat 'Doen wat nodig is' goed aansluit bij werken in crisistijd. Ruimte voor maatwerk is hierbij belangrijk. Voor onze huurders die geldproblemen hebben, bijvoorbeeld. Gelukkig hebben de meeste van onze huurders een vast inkomen. Diegenen die minder of geen inkomen hebben door de crisis, helpen we financieel. Maatwerk was er ook voor medewerkers. We werken zoveel mogelijk vanuit huis, waarbij ieder team zelf de verantwoordelijkheid heeft om hier invulling aan te geven. Dat betekent dat de een misschien iets vaker op kantoor is en een ander (bijna) niet, omdat persoonlijke omstandigheden daarom vragen.

8.4 Personele zaken

Arbo

De Arbocommissie is in 2020 vier keer bij elkaar gekomen. Er is onder andere gesproken over de verbouwing van de parkeerplaats en de centrale hal. De centrale hal wordt verbouwd mede in het kader van veiligheid en bereikbaarheid. Daarnaast heeft de Arbocommissie meegedacht over het verantwoord thuis kunnen werken en zijn er faciliteiten geboden om goed thuis te kunnen werken. Binnen Welbions wordt er gewerkt aan een nieuw duurzaam mobiliteitsbeleid en de Arbocommissie kijkt daar op de zijlijn mee.

Opleidingen

Welbions vindt het belangrijk dat medewerkers zich blijven ontwikkelen en stimuleert dit door de mogelijkheden bij medewerkers onder de aandacht te brengen. Vorige jaar maart kwamen we plotseling door corona thuis te werken. HRM heeft dit moment aangepakt om medewerkers een twee e-learnings aan te bieden, waarbij ze de keuze hadden uit wel 120 verschillende trainingen.

Helaas hebben we in 2020 wel een aantal fysieke opleidingen moeten annuleren die we hopelijk in 2021 weer op kunnen pakken. Daarnaast is er ook snel geschakeld en zijn er verschillende opleidingen omgezet in digitale trainingen denk aan brandveiligheid en asbesttrainingen.

Ziekteverzuim

Het totale ziekteverzuimcijfer (kortdurend en langdurend) in 2020 bedroeg 3,58% (2018: 3,66%; 2019: 3,56). Hiervan was langdurend ziekteverzuim 2,92% en kortdurend ziekteverzuim 0,65%. Het verzuim 2020 is ten opzichte van 2019 nagenoeg gelijk gebleven.

Personeelsbestand

Op 31 december 2020 had Welbions 152 personeelsleden in dienst (138 fte). De formatieomvang is in 2020 licht gestegen in vergelijking met 2019. Dit komt door twee nieuwe functies op het gebied van duurzaamheid en langer zelfstandig wonen.

	2020	2019	2018	2017	2016
Aantal medewerkers	152 (138,5 fte)	150 (135,9 fte)	148 (133,9 fte)	144 (131,9 fte)	146 (133,2 fte)
Aantal fulltime medewerkers	103	102	102	103	105
Aantal parttime medewerkers	49	48	46	41	41
Aantal mannen	88	87	88	88	86
Aantal vrouwen	64	63	60	56	60

Personeelslasten

De personeelslasten bedroegen in 2020 € 10.149.000. In 2019 bedroegen de totale personeelskosten van Welbions € 9.994.000. De personeelslasten bestaan uit salarissen (inclusief vakantiegeld), sociale lasten en pensioenlasten.

8.5 Jaarverslag Ondernemingsraad

Missie & visie OR

De missie van de OR

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

De visie van de OR

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

De waarden van de OR

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

Samenstelling

De ondernemingsraad van Welbions bestaat uit zeven personen.

De samenstelling van de ondernemingsraad is als volgt:

Gerard Oude Vrielink	Voorzitter
Judith Horstink	Vicevoorzitter
Dzenana Halilovic	Lid
Gerbert Haarman	Lid
Rivka ten Berge	Lid
Roy Hoogstoevenbeld	Lid
Roy Mensink	Lid

Karin Olde Veldhuis is Ambtelijk secretaris.



Commissies

Binnen de OR zijn de volgende commissies ingesteld:

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

Vergaderingen

Overleg OR

In 2020 heeft de ondernemingsraad om de zes weken een formeel OR overleg gehad waarvan notulen worden gemaakt. Deze overleggen waren op 11 februari, 12 mei, 30 juni, 4 augustus, 22

september, 27 oktober en 8 december. Door de corona maatregelen die vanaf half maart van kracht werden, is het overleg van 31 maart komen te vervallen.

Ook heeft de ondernemingsraad elke zes weken een kort informeel OR-overleg om de lopende zaken te bespreken. Van deze korte informele overleggen werd een actielijst gemaakt. De overleggen waren op 28 januari, 10 maart, 21 april, 2 juni, 14 juli, 25 augustus, 6 oktober en 27 november.

Overleg OR en bestuur

In 2020 is er negen keer een overleg geweest tussen de ondernemingsraad en het bestuur. De overleggen vonden plaats op 7 januari, 25 februari, 7 april, 19 mei, 30 juni, 11 augustus, 22 september, 20 oktober en 15 december 2020. Voorafgaand aan elk overleg was er met de directie een gesprek om de agenda vast te stellen.

Overleg OR en Raad van Commissarissen

In 2020 waren er twee overleggen tussen de ondernemingsraad en de Raad van Commissarissen namelijk op 26 februari en 26 oktober 2020.

Overleg Klankbordgroep

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

Er waren voor 2020 twee klankbordgroep vergaderingen gepland, namelijk op 9 april en 13 oktober. Door de coronamaatregelen is besloten om het overleg in het voorjaar niet door te laten gaan.

Het overleg van 13 oktober is verplaatst en de groep is opgesplitst in twee groepen.

Met deze twee groepen waren er overleggen op 5 en 10 november via Teams.

De ondernemingsraad had vooraf een aantal vragen opgesteld over het thuiswerken en hoe Welbions omgaat met de coronacrisis. Bij deze beide overleggen lieten de collega's weten dat zij hierover overwegend positief waren.

Platform OR

In 2013 is een platform opgericht voor ondernemingsraden van een aantal Twentse corporaties. In het OR platform zitten de ondernemingsraden van de volgende Twentse corporaties:

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

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

Er zijn geen vergaderingen van het OR platform geweest in 2020. Door de coronacrisis was het niet mogelijk voor de leden van het OR platform om samen te komen. Wel is er via de mail contact geweest en is er informatie uitgewisseld over verschillende onderwerpen.

Advies- en instemmingsaanvragen

Adviesaanvraag voorgenomen benoeming nieuwe directeur-bestuurder

Op 28 mei 2020 heeft de ondernemingsraad de adviesaanvraag ontvangen voor de benoeming van een nieuwe directeur-bestuurder van Welbions. De aanvraag is in de overlegvergadering van 18 juni 2020 nader toegelicht door RvC-lid Martin Verbeek. Op 23 juni 2020 heeft de ondernemingsraad een schriftelijk advies uitgebracht op het voorgenomen besluit. De ondernemingsraad heeft geadviseerd om de benoeming van Harro Eppinga door te zetten. De ondernemingsraad heeft geadviseerd om na een zorgvuldige inwerkperiode de taken van beide bestuurders af te stemmen op competenties en

affiniteit. De ondernemingsraad is van mening dat de procedure om te komen tot opvolging van Harry Rupert zorgvuldig is doorlopen. Er is een positief advies uitgebracht door de OR.

Besproken onderwerpen

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

- Welbions doorontwikkeling en evaluatie
- Beoordelingsbrief 2019 Aw
- Meerjarenbegroting 2020-2024 en 2021-2025
- Managementletter interim-controle KPMG en rapportage Soft controls
- Procedure werving en selectie en vacature nieuwe bestuursvoorzitter
- Gewijzigde integriteitscode Welbions
- Vacature lid RvC (huurderscommissaris) Welbions
- Risico Inventarisatie & Evaluatie (RI&E)
- Arbo jaarplan 2020
- Huurverhoging per 1 juli 2020
- Beoordelingsbrief 2019 WSW en overzicht aandachtspunten Aw, WSW en KPMG
- Fietsplan
- Verslag vertrouwenspersoon 2019
- Telefonie, MDM en beleid mobiele devices
- Coronabeleid
- Notitie update Covid-10 effecten op de (financiële) continuïteit Welbions
- Portefeuillestrategie 2020-2024 Welbions
- Jaarrekening en jaarverslag Welbions 2019
- Accountantsverslag KPMG 2019
- Gebruik/toepassing Flow budget
- Parkeerplaats Welbions Hengelo
- Terugkoppeling bespreking memo "Doen wat nodig is"
- Kaderbrief 2021
- Kennismaking Harro Eppinga
- Verplichte snipperdagen 2021
- Aedes Benchmark 2020 Welbions
- Actualisatie functiehandboek Welbions
- Proces evaluatie doorontwikkeling leidinggevenden
- Reiskosten- en thuiswerkvergoeding vanaf 1 januari 2021
- Cameraprotocolen Welbions: wijken en buurten en (wijk)kantoren Welbions
- Toezichtbrief 2020 Aw
- Hybride werken
- Managementrapportages
- Terugblik personeelsbijeenkomsten

Telkens als er een corona-overleg was geweest, kreeg de OR hiervan een terugkoppeling en werden de OR-leden bijgepraat. Hierdoor bleef de OR op de hoogte van de coronamaatregelen en zaken die speelden omtrent corona. De inbreng van de ondernemingsraad werd serieus genomen en meegenomen.

Opleiding

Op 4 februari 2020 hebben de leden van de ondernemingsraad een training gevolgd om het proces naar een nieuwe bestuurder goed te laten verlopen. Harry Rupert, directeur bestuurder van Welbions, had aangegeven op 1 november 2020 te stoppen met zijn functie bij Welbions. De onderwerpen die tijdens de training zijn besproken, waren: profielschets en gesprekken, samenwerking met de nieuwe bestuurder en routekaart. Deze opleidingsdag vond plaats bij Academy4OR, onderdeel van ExplainIT, in Hengelo en werd verzorgd door Stefan Lightfoot.

Door de coronacrisis heeft de OR in 2020 maar één training kunnen volgen. Voor 2021 staat er weer een training gepland in april.

Informatie achterban

Via intranet wordt de achterban geïnformeerd over de besproken onderwerpen.

In 2020 zijn twee nieuwsbrieven op intranet gepubliceerd, namelijk in de maanden juli en december.

Daarnaast communiceert de ondernemingsraad met de achterban via de klankbordgroep.

De directie heeft alle collega's regelmatig geïnformeerd over de stand van zaken omtrent corona.

9. Een financieel gezonde organisatie

Randvoorwaarde 3

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

9.1 Efficiënte bedrijfsvoering

Inkoop

In 2020 stelden we het inkoopbeleid 2020-2023 vast. Thema's die daarbij aan bod kwamen zijn bijvoorbeeld (Europese) aanbesteding en de regierol van Welbions bij opdrachtgeverschap.

Deze verandering past binnen de doorontwikkeling van Welbions. Binnen Welbions vraagt dit een transitie van traditioneel opdrachtgeverschap naar regisserend opdrachtgeverschap, waarbij de rol verschuift van controle en realisatie naar de rol van regisseur. Dit vraagt van iedere medewerker veranderingsbereidheid en flexibiliteit. Bij regisserend opdrachtgeverschap is het 'wat' en 'waarom' het domein van de opdrachtgever. Het 'hoe' is aan de markt. Als opdrachtgever geeft Welbions aan wat de gewenste functionaliteit tegen het daarvoor beschikbare budget is. En vraagt de markt om met een (ontwerp)oplossing te komen. Stapsgewijs zal deze strategie in elke inkoopvorm (onderhoud, nieuwbouw en overige inkopen) ingezet moeten worden. Dit vraagt veel van betrokken medewerkers (competenties en cultuur), van processen en van systemen.

In 2020 rondde we meerdere inkooptrajecten succesvol af. Zo'n traject doorlopen we aan de hand van het vastgestelde Tactisch Inkoop Proces. Naast de inkoop ligt de focus op het Contract en Leveranciers Management (CLM). Ook dit doen we via een standaard proces, gericht op het realiseren van de resultaten, samen met onze contractpartners. De interne audit is vervolgens de toets op het naleven van wettelijke kaders en interne afspraken. Met deze werkwijze verbeteren we continu de kwaliteit en efficiëntie van de genoemde processen. Zo draagt inkoop bij aan een efficiënte bedrijfsvoering en aan een hogere klanttevredenheid.

Enkele voorbeelden van inkooptrajecten lichten we hieronder toe.

Schilderwerk

Welbions heeft met haar vaste schildersbedrijven, waar ze al jaren mee samenwerkt, een overeenkomst gesloten volgens de uitgangspunten van Resultaatgericht Samenwerken. Hierbij brengen we de kennis en kunde van Welbions en de schildersbedrijven samen. Hierbij denkt het schildersbedrijf aan de voorkant mee over de slimste onderhoudsaanpak op basis van de economische levensduur.

De doelstelling is om over een lange periode een goed kwaliteitsniveau tegen reële kosten te realiseren. Het schildersbedrijf zet hierbij zijn kennis, ervaring en inkoopkracht in, zodat een optimale mix wordt gerealiseerd in kosten en baten. Met deze overeenkomst valt al het Planmatig onderhoud buitenschilderwerk binnen het CLM.

Naast input te hebben opgehaald bij onze collega-corporaties in de regio, zijn we in gesprek gegaan met de schildersbedrijven. Door in gesprek te gaan met de schildersbedrijven en hun input mee te nemen in de overeenkomst, ligt er nu een overeenkomst waar iedereen enthousiast over is. Voor de prijsstelling in het contract is een extern adviesbureau geraadpleegd en zijn marktconforme prijsafspraken gemaakt.

Casix

Casix is een organisatie die software ontwikkelt voor bijvoorbeeld digitale woningopname. In 2020 is Welbions een leveranciersselectie gestart om te komen tot een opnamesysteem ter ondersteuning van de interne processen en dienstverlening aan de huurder. Een onderdeel van deze selectie zijn

bijvoorbeeld referentie bezoeken geweest bij collega-corporaties. Op basis van de interne wensen en eisen, kosten en referentiegesprekken is de keuze gemaakt. Inmiddels heeft de implementatie van de Casix-software plaatsgevonden en is er binnen het CLM een eerste evaluatiegesprek gevoerd.

Previder

Sinds 2015 is Previder (toen nog Lesscher IT geheten) een strategische leverancier van Welbions. Zij zorgt voor het beheer en onderhoud van de IT infrastructuur van Welbions. Met als doel om de IT infrastructuur stabiel en beschikbaar te houden voor de medewerkers van Welbions, en om potentiële problemen vroegtijdig te signaleren. In de afgelopen vijf jaar heeft Previder bewezen een belangrijke partner voor Welbions te zijn. Samen hebben Welbions en Previder een goed CLM-proces neergezet. Middels maand- en kwartaalrapportages wordt er strak gestuurd op de in de Service Level Agreement (SLA) afgesproken Kritieke Prestatie-Indicatoren (KPI's). Daarmee wordt een goede kwaliteit van dienstverlening en samenwerking geborgd. Elk kwartaal vindt er een evaluatiegesprek plaats waar de bevindingen worden besproken en daar waar nodig afspraken tot verbetering worden gemaakt. Met het ondertekenen van het nieuwe contract heeft Welbions zich voor de komende drie jaar verzekerd van een partner die samen met Welbions zorgdraagt voor een stabiele IT infrastructuur bij Welbions.

Zonnepanelen

Met Tenten Solar is er, na een onderhandse aanbesteding, een meerjarige overeenkomst gesloten voor de levering van zonnepanelen bij individuele huurders.

Overige contracten

Verder zijn er nog nieuwe contracten afgesloten met RRS Rioolreiniging en nieuwe energiecontracten met Eneco Zakelijk voor de elektra en met Total Gas & Power Nederland BV voor de gaslevering. Daarnaast ook nog de vastgoedcontracten met Koopmans en Nijhuis voor de NOM-woningen.

Informatisering & Automatisering (I&A)

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

Beheersing bedrijfsrisico's

- Informatiebeveiliging: in kwartaal vier is een black box penetratietest uitgevoerd door een externe partij. Deze test is uitgevoerd op de extern benaderbare IT-omgeving van Welbions. Dit onderzoek heeft als doel om zonder enige voorkennis technische kwetsbaarheden inzichtelijk te maken. De conclusie is dat de IT-beveiliging van Welbions zeer robuust is. Er zijn drie bevindingen gedaan met een laag risico niveau, waarvoor maatregelen zijn genomen. De Privacy Officer ontving zeven meldingen van een datalek. De omvang van deze lekken is zeer beperkt, in veel gevallen betreft het één huurder. Volgens de regelgeving is één lek gemeld bij de Autoriteit Persoonsgegevens (AP). Dit betreft een lek van energiegegevens naar een tiental huurders. Daarnaast zijn met betrekking tot informatiebeveiliging nog twee belangrijke stappen gezet. In alle inkooptrajecten is geborgd dat verwerkersovereenkomsten onderdeel zijn van het contract. Ten tweede zijn er in 2020 regelmatig bewustwordingscampagnes uitgevoerd om collega's te wijzen op risico's van bijvoorbeeld phishing mail.
- Autorisaties: de interne informatie is nu beschikbaar voor de juiste bevoegde collega's. Daarvoor zijn de mappenstructuur en de autorisaties aangepast.
- IT-processen: dit jaar is het proces changemanagement geactualiseerd. De implementatie en formalisering van dit proces vindt plaats in 2021.
- Het coronavirus: door het coronavirus werd thuiswerken en samenwerken op afstand van groot belang. Vanwege de noodzaak werd medio februari Microsoft Teams geïntroduceerd

voor online vergaderen en samenwerken op afstand. Daarnaast is thuiswerken verder gefaciliteerd door het spoedig uitleveren van mobiele apparaten als laptops en telefoons.

Dienstverlening

- KCC (Klant Contact Centrum): vanaf 2020 kunnen huurders online reparatieverzoeken inplannen bij Welbions. Een wens die al wat langer ligt bij de huurders blijkt uit onderzoeken.
- Implementatie Casix: in 2020 is software in gebruik genomen waarmee het proces verhuurmutatie wordt ondersteund. Medewerkers kunnen digitaal een deel van het verhuurmutatieproces doorlopen. Daarmee kan de dienstverlening naar de huurder worden verbeterd en het is bovendien zeer praktisch en efficiënt.
- Update primair systeem Dynamics Empire: in de zomer is een update van het primair systeem doorgevoerd. Met name de functionaliteit in het dagelijks onderhoud is gewijzigd.

Techniek en beheer

- Dit jaar is de firewall vervangen die de IT-infrastructuur veiliger en beter beheersbaar maakt.
- De onderliggende IT-infrastructuur (servers) van Dynamics Empire is vervangen door een nieuwe en snellere infrastructuur van Previder (IAAS).
- Visma HRM software is gemigreerd naar de Cloud.
- Met Microsoft Intune is Mobile Device Management (MDM) geïntroduceerd bij Welbions. Mobiele apparaten (laptops, tablets en telefoons) zijn door de IT-afdeling op afstand te beheren en zijn beter beveiligd.
- Het project Migratie Equinix naar Previder werd in januari afgerond. De volledige IT-infrastructuur en het beheer ervan is verhuisd naar Previder.

Informatie beschikbaar

- Business intelligence: begin 2020 is Power BI live gegaan. Sindsdien heeft Welbions de beschikking over betrouwbare en actuele stuurinformatie. Daarnaast is er ook een proces ingericht in Topdesk voor het aanvragen van stuurinformatie/rapportages. De werkgroep stuurinformatie is vervolgens in 2020 verder gegaan om de tertiaalrapportage verder te digitaliseren.

Ten slotte heeft Welbions een actueel I&A beleid opgesteld en besproken met het DT einde 2020. Dit proces wordt afgerond in 2021. Onderdeel van dit beleid is een actuele projectenkalender 2020-2023.

9.2 Financieel beleid

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

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

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

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

Waardering vastgoed

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

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

9.3 Financieel resultaat 2020

Jaarresultaat

Het financieel resultaat over 2020 is € 105,1 miljoen positief tegenover € 76,1 miljoen positief over 2019. Het resultaat wordt hieronder nader gespecificeerd (x € 1,0 miljoen):

	2020	2019
Netto resultaat exploitatie vastgoed	35,1	35,6
Waardeverandering vastgoedportefeuille	85,9	54,9
Financiering	-17,4	-18,5
Verkopen	4,3	3,8
Overig	-4,6	-4,8
Belastingen (VPB)	1,8	5,1
Totaal	105,1	76,1

Het financieel resultaat wordt sterk beïnvloed door de waardeveranderingen in de marktwaarde van de vastgoedportefeuille van € 85,9 miljoen positief (2019: € 54,9 miljoen positief).

De waardeveranderingen bestaan voor een bedrag van € 108,8 uit stijging van de marktwaarde van het bestaand bezit. Hiertegenover staan negatieve waardeveranderingen van projecten in ontwikkeling, woningverbetering- en nieuwbouwprojecten, tot een bedrag van € 23,5 miljoen.

Kasstroomen

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

	Realisatie 2020	Begroting 2020	Realisatie 2019
Kasstroom uit operationele activiteiten	11.935	11.558	10.510
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-19.277	-26.116	-40.785
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	13.691	13.677	21.650
Mutatie liquide middelen	6.349	-881	-8.625

De kasstroom uit (des)investeringen is ten opzichte van de begroting 2020 per saldo € 6,8 miljoen lager. Dit is te verklaren door lagere investeringen voor verbeteringen van het bestaande bezit, als gevolg van afronding van projecten in 2021. De investeringen nieuwbouw zijn iets hoger dan gerealiseerd, onder andere doordat projecten zijn gerealiseerd die in 2021 waren begroot.

Financiële sturing op kasstroomen

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

De financiële sturing van Welbions is vooral gericht op het beheersen van de kasstroomen en daarmee de financiering te kunnen borgen voor de uitvoering van haar kernactiviteiten. Welbions toetst dit aan de hand van de ontwikkeling van de ICR (kasstroom) en de LTV (verhouding activa/leningen).

De kasstroomen zijn dus leidend.

Beleidsmatige beschouwing op de marktwaarde

Het jaar 2020 kenmerkt zich door een wederom sterk aangetrokken woningmarkt ten opzichte van 2019. Zowel in de koop- als huurmarkt blijft een toenemende interesse bestaan. Voor de woningportefeuille van Welbions heeft dit tot een stijging van de marktwaarde gezorgd. De gemiddelde marktwaarde van de woningen die beide jaren in exploitatie waren, is gestegen van € 112.100 naar € 119.700. Dit betreft een waardegroei van 6,8%.

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

De positieve waardeontwikkeling is onder andere het gevolg van een verder aangetrokken koopmarkt, waarin de toegenomen vraag en krapte resulteren in een leegwaarde groei van circa € 60 miljoen. De lage rentestand is hier een medebepalende factor in.

Ook de disconteringsvoet en de exit yield zijn bepalende factoren in de ontwikkeling van de marktwaarde. De gemiddelde disconteringsvoet bedraagt in 2020 6,19% en is hiermee met gemiddeld 0,17% gedaald ten opzichte van 2019 (6,36%). De disconteringsvoet is de marktconforme rendementseis waartegen de verwachte toekomstige inkomsten en uitgaven contant worden gemaakt. Mede door de aanhoudende lage rentestand is de disconteringsvoet verder verlaagd, dit heeft een positief effect op de marktwaarde van € 23 miljoen. Daarnaast is de gemiddelde exit yield in 2020 met respectievelijk 0,9% in het scenario doorexploiteren en 0,6% in het scenario uitponden gedaald ten opzichte van 2019. De exit yield wordt beïnvloed door een verouderingscomponent en een risicocomponent. De afname van het risico verbonden aan de toekomstige marktomstandigheden resulteert in een lagere exit yield. Het effect van deze parameter heeft een stijging van de marktwaarde ad € 48 miljoen tot gevolg.

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

De marktwaarde van het DAEB vastgoed bedraagt € 1.635 miljoen (2019: € 1.534 miljoen) en van het niet-DAEB vastgoed € 112 miljoen (2019: € 109 miljoen). De totale marktwaarde ultimo 2020 bedraagt € 1.747 miljoen (2019: € 1.643 miljoen). De marktwaarde is berekend op basis van het handboek Full-versie.

Beleidsmatige beschouwing op de beleidswaarde

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

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

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

Het bestuur van Welbions heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB-bezit- en het niet-DAEB-bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 796 miljoen (2019: € 697 miljoen). Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2020 bestaat uit de

volgende onderdelen:

Beleidswaarde (bedragen x € 1.000)	2020		2019	
Marktwaaarde ultimo boekjaar	1.746.765	100%	1.642.757	100%
Afslag 1: Beschikbaarheid (doorexploiteren)	-20.079	-1,1%	-26.623	-1,6%
Afslag 2: Betaalbaarheid (beleidshuur)	-472.962	-27,1%	-408.761	-24,9%
Afslag 3: Kwaliteit (onderhoud)	-294.803	-16,9%	-261.149	-15,9%
Afslag 4: Beheer	-8.521	-0,5%	-566	0,0%
Subtotaal afslagen	-796.365	-45,6%	-697.099	-42,4%
Beleidswaarde ultimo boekjaar	950.400	54,4%	945.658	57,6%
<i>Percentage beleidswaarde t.o.v. marktwaaarde</i>	54,4%		57,6%	

Dit impliceert dat ruim 45% (2019: 42%) van het totale eigen vermogen niet, of eerst op zeer lange termijn, realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van de markt- en beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.

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

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

1. **Beschikbaarheid:** voor het gehele bezit is uitgegaan van het scenario 'doorexploiteren' (in plaats van de hoogste van 'doorexploiteren' en 'uitponen'). Daarnaast is er geen minimumwaarde meer van toepassing. Ook wordt de vrijheidsgraad 'exit yield' losgelaten in plaats hiervan wordt de eindwaardemethodiek gehanteerd. Als laatste zijn de overdrachtskosten niet meer van toepassing, omdat er de verplichting is tot doorexploiteren.
2. **Betaalbaarheid:** de huurprijs wordt bij mutatie of harmonisatie maximaal verhoogd tot de bestuurlijk vastgestelde streefhuur (beleidshuur) in plaats van de markthuur. Voor DAEB-woningen is de beleidshuur gemaximeerd op de liberalisatiegrens. Daarnaast wordt de huurstijging aangepast naar (gemiddeld) prijsinflatie, in plaats van de boveninflatoire markthuurstijging. Ook wordt in deze stap het effect op de verhuurderheffing in mindering gebracht. Doordat op basis van de beleidshuur meer woningen gereguleerd blijven vervalt de verplichting om te betalen dus niet. Dit leidt tot een extra afslag op de marktwaaarde.
3. **Kwaliteit:** het instandhoudings- en mutatieonderhoud is vervangen door een nominale eigen onderhoudsnorm, gebaseerd op de eigen meerjarenonderhoudsbegroting.
4. **Beheer:** de beheerskosten uit de DCF-berekening zijn vervangen door een eigen beheernorm die aansluit met de jaarlijkse werkelijke uitgaven voor beheer in de vijftien jaar DCF-periode (meerjarenbegroting).

Financiële positie Welbions per 31-12-2020

De financiële positie ultimo 2020 kan als volgt worden samengevat:

	2020	2019
Eigen vermogen (x € 1.000)	1.249.603	1.144.530
Balanstotaal (x € 1.000)	1.831.080	1.717.530
Leningen (x € 1.000)	520.555	506.564
ICR (rentedekkingsgraad)	1,67	1,55
Loan to Value op basis van beleidswaarde	54,7	53,6
Solvabiliteit op basis van marktwaarde	68,2	66,6
Dekkingsratio marktwaarde	43,8	43,5

9.4 Financieel perspectief 2021-2025

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). Op basis van de begroting 2021-2025 is de conclusie dat Welbions een financieel gezonde koers heeft uitgezet gebaseerd op heldere beleidsuitgangspunten. Deze conclusie is mede gebaseerd op de financiële ratio's van deze begroting. Welbions voldoet aan alle normen, zowel aan de ratio's van de Aw en het WSW als de intern vastgestelde normen.

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

In de volgende tabel zijn de ratio's DAEB ultimo 2025 opgenomen.

Kritische grenswaarde DAEB	Normen Aw/WSW	Kader Welbions	MJB2021
Kasstroom (ICR)	>1,4	>1,6	2,22
Loan to Value o.b.v. beleidswaarde ultimo vijfde jaar	<85%	<80%	64,6%
Solvabiliteit o.b.v. beleidswaarde ultimo	>15%	>20%	38,6%
Dekkingsratio (marktwaarde)	<70%	<70%	42,3%

Interest Coverage Ratio (ICR)

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

Loan to Value (LTV)

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

Solvabiliteit op basis van beleidswaarde

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

Dekkingsratio

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

Duurzaamheid

Een belangrijk onderdeel in het beleid van Welbions is het thema duurzaamheid. In de begroting 2021-2025 zijn generieke duurzaamheidsmaatregelen opgenomen in de reguliere begrotingsposten. Denk hierbij aan de investeringen in nieuwbouw en levensduurverlenging en ook in het reguliere onderhoud. Daarnaast zijn specifieke investeringen in duurzaamheid opgenomen, zoals het gasloos maken van de wijk De Nijverheid. Deze wijk wordt aangesloten op het warmtenet (energietransitie). En structurele investeringen in duurzaamheid bij groot onderhoud, zoals het isoleren van de woning en het aanbrengen van zonnepanelen.

Duurzaamheid (x € 1.000)	2021	2022	2023	2024	2025	Totaal 2021-2025
Verbeteringen met exploitatieverlenging	1.035	408	285	114	217	2.059
Duurzaamheidsmaatregelen bij groot onderhoud	2.926	4.498	859	721	2.414	11.418
Individuele energetische maatregelen	985	987	965	844	997	4.778
Energietransitie	0	1.801	5.126	2.955	2.313	12.195
Saldo investeringen	4.946	7.694	7.235	4.634	5.941	30.450
Pilotprojecten duurzaamheid (t.l.v. exploitatie)	244	149	152	155	159	1.428
Totaal	5.190	7.843	7.387	4.789	6.100	31.878

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

9.5 Treasury

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

In 2020 is voor een bedrag van € 46,5 miljoen externe financiering aangetrokken. Er is een bedrag van € 32,8 miljoen afgelost. De totale restantschuld is gestegen van € 507 miljoen naar € 521 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 (2019 en 2020 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 2021-2025

De schuldenpositie van Welbions stijgt met bijna € 76 miljoen van ultimo 2020 € 521 miljoen naar € 596 miljoen ultimo 2025. De financieringsbehoefte 2021-2025 bestaat uit investeringen in nieuwbouw, verbeteringen, duurzaamheid en activa ten dienste van de exploitatie voor een totaal bedrag € 248 miljoen. Hier tegenover staan de verkopen van € 61 miljoen en het saldo van de operationele kasstroom 2021-2025 van € 111 miljoen. Per saldo resulteert dit in een financieringsbehoefte van € 76 miljoen.

De langere termijn financiële planning, gebaseerd op de portefeuillestrategie, laat zien dat de operationele kasstroom zich stabiliseert op een niveau van gemiddeld € 22 miljoen en de investeringen op een niveau van € 31 miljoen. De belangrijke ratio LTV blijft daarmee structureel onder de 80%. De LTV past daarmee binnen de afgesproken financiële kaders.

9.6 Wet- en regelgeving en extern toezicht

Woningwet (financieel)

In 2020 zijn geen fundamentele wijzigingen doorgevoerd in de Woningwet.

Extern toezicht (financieel)

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

Op 7 juli 2020 ontving Welbions de integrale Toezichtbrief 2020 van de Aw. De Aw beoordeelt of een corporatie voldoet aan de vereisten op het gebied van governance, integriteit, rechtmatigheid en financiële continuïteit. De integrale beoordeling bij Welbions gaf de Aw geen aanleiding tot een nader onderzoek. De risico inschatting voor Welbions is laag op alle onderdelen van het beoordelingskader, met uitzondering van het onderdeel sturing en beheersing organisatie: voorspelbaarheid data. Dit risico wordt op niveau midden gekwalificeerd. De voorspelbaarheid van de data en 'doorontwikkeling' van de organisatie zijn twee onderwerpen waarvan de Aw graag de voortgang wil bespreken. Welbions voldoet aan de toewijzingseisen van de staatssteunnorm, de norm inzake passendheid en van de bepalingen in het kader van de huursombenadering over het jaar 2020.

Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)

De beoordelingsbrief 2020 van het WSW is 5 januari 2021 ontvangen. Uit deze beoordeling blijkt, dat Welbions in de laagste risicoklasse (groen) zit. Het WSW benoemt geen beleidsterreinen die in haar ogen bijzondere aandacht nodig hebben in 2021. De interesse van het WSW ligt ook in 2021 op de verdere ontwikkeling van het duurzaamheidsbeleid van Welbions en het inzicht in de financiële continuïteit op de langere termijn. Daarnaast zal het WSW aandacht schenken aan de praktische toepassing van het investeringskader.

Op 6 juni 2020 heeft Welbions een borgingsplafond voor de periode 2020 tot en met 2022 ontvangen. Het borgingsplafond past bij de financieringsbehoefte van Welbions over deze periode.

9.7 Vennootschapsbelasting

Fiscale strategie en risicobereidheid

De fiscale strategie is als volgt samen te vatten:

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

Fiscale risicobereidheid

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

Fiscale meerjarenbegroting

Naast de financiële meerjarenbegroting wordt ook elk jaar een fiscale meerjarenbegroting opgesteld. De tijdshorizon is daarbij vijf jaar en is er inzicht in de komende tien jaren. Conform deze fiscale begroting zullen de fiscale verliezen de eerste vijf jaren volledig worden verrekend met de positieve fiscale resultaten die we verwachten. Uit deze meerjarenbegroting blijkt dat Welbions vanaf 2022

daadwerkelijk VPB moet gaan betalen. Dat loopt in de komende jaren op naar een bedrag van ruim € 5 miljoen euro per jaar. Naast de verhuurdersheffing is dit een tweede post waarvan de huuropbrengsten van de huurders van Welbions rechtstreeks naar de algemene middelen stromen van het Ministerie van Financiën.

Fiscale latenties

In de jaarrekening 2020 zijn twee latenties opgenomen voor tijdelijke verschillen in de waarderingsgrondslagen tussen de commerciële jaarrekening en de fiscale jaarrekening. Deze latenties hebben betrekking op compensabele verliezen en het afschrijvingspotentieel.

Belangrijke wijzigingen wetgeving

Verliesverrekening in de vennootschapsbelasting

De Eerste kamer heeft op 15 december 2020 ingestemd met het Belastingplan 2021. Onderdeel van het belastingplan is een aanpassing van de verliesverrekening. Vanaf 2022 mag van de belastbare winst nog € 1 miljoen worden verrekend. Van de belastbare winst die uitkomt boven dit bedrag, mag dan nog 50% verrekend worden met verliezen uit het verleden. Verliezen zijn vanaf 2022 onbeperkt verrekenbaar in de tijd.

9.8 Verbindingen

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

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

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

Welbions kent drie verbonden partijen, te weten:

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

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

Woningnet N.V.

In 2009 is besloten tot de aankoop van 1.000 aandelen van Woningnet N.V. voor € 11.950. Met deze aankoop kregen we toegang tot kennisplatformen als 'Woonquest' en 'Rooftrack'.

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

B- Verslag van de Raad van Commissarissen

Voorwoord

In het extra voorwoord bij het jaarverslag 2019 schreef het bestuur over de coronacrisis die toen begonnen was. De constatering was dat de duur en afloop nog ongewis waren. Dat is gebleken. Nu constateren we dat de coronacrisis nog niet is afgelopen maar het einde, met het vaccineren, hopelijk wel in zicht is.

De coronacrisis heeft in 2020 een zware wissel getrokken op huurders, medewerkers, andere stakeholders en het leiderschap. Als Raad van Commissarissen hebben wij grote waardering voor de wijze waarop Welbions haar taken heeft uitgevoerd en verantwoordelijkheden heeft waargemaakt. Meer dan ooit realiseren we onze grote maatschappelijke rol, omdat de woning een steeds belangrijkere plek werd voor veel mensen.

In dit jaarverslag leggen wij verantwoording af over de invulling van onze maatschappelijke rol als werkgever, adviseur en toezichthouder. Dat hebben wij gedaan op basis van het Toezichtskader waarin de accenten zijn benoemd.

Het jaar 2020 was ook het jaar van personele veranderingen. In de Raad van Commissarissen door een nieuwe voorzitter, het afscheid van RvC-lid Martin Verbeek en het aantreden van Robert Monninkhoff. In het bestuur door het vertrek van Harry Rupert, die als directeur-bestuurder lange tijd leiding heeft gegeven aan Welbions. Na de fusie met Woonbeheer Borne samen met Eric Markvoort. In de persoon van Harro Eppinga hebben wij een goede opvolger als bestuursvoorzitter gevonden.

Wij zijn Harry Rupert veel dank verschuldigd voor zijn jarenlange inzet en hadden hem graag een afscheid gegund dat niet bepaald werd door corona. Gelukkig is, met creativiteit van vele collega's van Welbions en stakeholders, daar een passende oplossing voor gevonden. En ontving Harry Rupert een passende Koninklijke Onderscheiding.



Wij kijken met gepaste trots terug op een bewogen jaar waarin Welbions goed heeft gepresteerd en zich weer heeft bewezen als een solide corporatie, die met enthousiasme werkt aan wonen passend bij je portemonnee, wonen voor de toekomst en wonen waar je je prettig voelt. Onze dank gaat uit naar iedereen die bij Welbions betrokken is geweest in 2020, dat ze dat weer mogelijk hebben gemaakt.

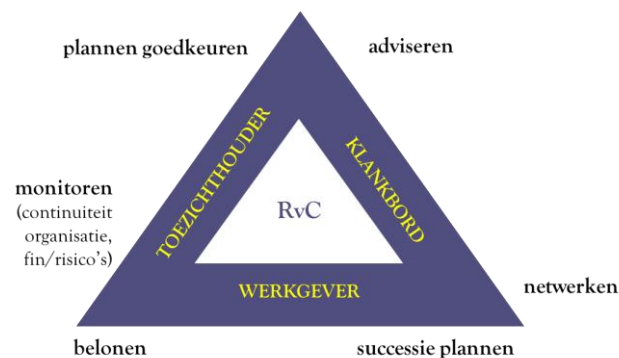
John van der Vegt
Voorzitter Raad van Commissarissen

10.1 Over besturen en toezichthouden

De Raad van Commissarissen (RvC) houdt toezicht op het beleid van het bestuur en de algemene gang van zaken binnen Welbions. Bij de vervulling van onze taak richten wij ons naar het belang van: Welbions, het maatschappelijke belang en de belanghebbenden. De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de RvC staan in de statuten en zijn verder uitgewerkt in het reglement voor de RvC. Beide documenten staan op www.welbions.nl.

Toezichtvisie/toezichtkader

Wij beschikken over een toezichtkader, waarin staat beschreven wat wij onder goed toezicht verstaan (onze toezichtvisie) en namens wie wij toezicht houden. Wij geven hierin een antwoord op basisvragen over onze taakopvatting en rollen. Zoals weergegeven in onderstaand schema heeft de RvC drie rollen (werkgever, toezichthouder en klankbord).



Naast bovenstaande drie rollen vervult de RvC de rol van ambassadeur. Voor de uitvoering van onze taak vinden wij het van belang om voldoende kennis te hebben van wat er leeft onder de in- en externe stakeholders van Welbions. De leden van de RvC beschikken over een eigen netwerk dat zij mede benutten om voeling te houden met de omgeving van Welbions. De RvC handelt in zijn contacten met de omgeving zorgvuldig, transparant, integer en rolbewust.

De rollen worden niet afzonderlijk van elkaar ingevuld. Zij wisselen elkaar, in meer of mindere mate, situationeel af. De kwaliteit van het interne toezicht is daarom mede afhankelijk van de mate en souplesse waarin je als toezichthouder van rol kunt veranderen en dat je daarnaast weet wat er op een zeker moment en in een specifieke situatie nodig is. Dat vraagt om terugkerende reflectiemomenten; zowel op de samenwerking, de taakinfilling, als op de relatie met het bestuur. Ook hierbij is het van groot belang dat de raad een veilige en transparante omgeving creëert waarbij vertrouwen en respect centraal staan.

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

De Governancecode Woningcorporaties geeft richtlijnen voor goed, verantwoord en transparant bestuur en toezicht. In de code is veel aandacht voor cultuur en gedrag, passend bij transparante en integere corporaties. De Governancecode Woningcorporaties heeft per 1 januari 2020 een lichte herijking ondergaan. De herijkte governancecode is begin 2020 besproken in de RvC-vergadering aan de hand van een uitgebreide notitie van het bestuur. Het bestuur en de RvC onderschrijven de herijkte governancecode en we voldoen op alle punten hieraan.

Toetsingskader

Bij het toezicht houden maakt de RvC gebruik van een toetsingskader. Het toetsingskader beschrijft de inhoudelijke kant van het toezicht houden om Welbions op de juiste maatschappelijke koers te houden en de continuïteit te waarborgen. Jaarlijks stellen wij een beperkt aantal speerpunten van beleid vast waarop wij specifiek toetsen. In 2020 waren dat onder andere het strategisch portefeuillebeleid, ICT en de organisatieontwikkeling. 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.

Informatievoorziening

Welbions heeft haar strategische doelstellingen vastgelegd in het ondernemingsplan 2018-2022 'Doen wat nodig is!'. Via de kaderbrief worden de strategische doelstellingen jaarlijks geoperationaliseerd. De kaderbrief 2021 is in juni 2020 met ons besproken. De kaderbrief is opgesteld aan de hand van de thema's uit het ondernemingsplan. De focus ligt net als voorgaande jaren op goede dienstverlening aan de huurders (de rode draad) en de verduurzaming van ons woningbezit (de groene draad). Gedurende het jaar ontvangen wij rapportages over de volkshuisvestelijke, maatschappelijke en financiële prestaties.

Het ondernemingsplan geldt ook als basis voor de prestatieafspraken met de gemeenten Borne en Hengelo. De prestatieafspraken 2020-2021 zijn door ons goedgekeurd. Eind 2019 zijn de prestatieafspraken ondertekend door de huurdersbelangenvereniging Ookbions en de gemeente Borne. Het ondertekenen van de prestatieafspraken 2020-2021 door de gemeente Hengelo heeft langer geduurd door een discussie over de omvang van de goedkope woningvoorraad. Uiteindelijk is overeenstemming bereikt en zijn de prestatieafspraken 2020-2021, inclusief addendum, door alle partijen getekend.

Een belangrijk thema in 2020 was de herijking van de portefeuillestrategie. De portefeuillestrategie betreft de vertaling van het ondernemingsplan naar de vastgoedportefeuille van Welbions. Wij zijn goed betrokken geweest bij deze herijking en hebben de herijkte portefeuillestrategie op 26 oktober 2020 goedgekeurd. Het vertalen van de portefeuillestrategie naar tactisch en operationeel niveau is een mooie uitdaging voor de komende jaren.

10.2 Werkwijze en overlegstructuur

Commissies

De RvC heeft twee commissies die de vergaderingen en de besluitvorming voorbereiden. Zij houden de RvC op de hoogte van hun beraadslagingen en bevindingen via verslagen en door de inhoud van vergaderingen terug te koppelen. Voor beide commissies zijn reglementen opgesteld.

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.

Begin 2020 is de werving gestart voor een nieuwe bestuursvoorzitter wegens pensionering van Harry Rupert per 31 oktober 2020. De RvC heeft een functieprofiel opgesteld. Hiervoor is breed input opgehaald bij de directeur-bestuurder, de ondernemingsraad, de afdelingsmanagers, de concern controller en de coördinator afdeling staf. Daarnaast heeft overleg plaatsgevonden met Ookbions en hebben alle medewerkers nog input kunnen leveren. Het functieprofiel, de vacature en de wervingsvideo zijn openbaar gemaakt op onder andere de website van Welbions, in een regionaal – en een landelijk dagblad en via social media (Facebook, LinkedIn). Een extern bureau heeft de

werving begeleid. Na ontvangst van de positieve zienswijze van de Aw en het positieve advies van de ondernemingsraad hebben wij Harro Eppinga benoemd als nieuwe bestuursvoorzitter van Welbions.

De selectie- en remuneratiecommissie heeft in 2020 zowel met het bestuur gezamenlijk als met de afzonderlijke bestuurders vier keer vergaderd. Belangrijke onderwerpen in deze commissie waren de voortgang van de bestuursdoelen 2020, feedback RvC naar de bestuurders, vacature bestuursvoorzitter, organisatieontwikkeling in relatie tot corona, input zelfevaluatie RvC, algemene terugblik op de afgelopen periode, voortgang doorontwikkeling organisatie en het formuleren van de bestuursdoelen voor 2021.

De RvC is tevreden over de behaalde resultaten in 2020 en de wijze waarop deze zijn gerealiseerd. De selectie- en remuneratiecommissie heeft de conclusies van de beoordeling vastgelegd in een verslag.

Auditcommissie

De auditcommissie heeft in 2020 drie keer vergaderd. De bestuursvoorzitter, de afdelingsmanager bedrijfsvoering en de concern controller woonden de vergaderingen van de auditcommissie bij. De externe accountant is deels bij de vergaderingen aanwezig geweest. Belangrijke onderwerpen in deze commissie waren het accountantsverslag 2019, jaarrekening 2019, controleplan 2020 van de externe accountant, meerjarenbegroting 2021-2025, treasuryjaarplan 2021, risicokaart 2021, managementletter 2020 en het activiteitenplan 2021 van team control. In de vergadering van november hebben de leden van de auditcommissie ook zonder aanwezigheid van de bestuurder, de afdelingsmanager en de concern controller overleg gehad met de externe accountant (private moment). Hieruit kwamen geen bijzonderheden.

Vergaderingen en besluiten

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

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

- Maatschappelijke opgave
- Ontwikkeling van het rendement (Internal Rate of Return) van investeringen
- Aanpak en planning portefeuillestrategie
- Corona
- Informatiemanagement, digitalisering en informatisering
- Ontwikkelingen en actualiteiten rondom de meerjarenbegroting

De RvC heeft in 2020 de onderstaande bestuursbesluiten goedgekeurd:

- Portefeuillestrategie 2020-2024
- Volkshuisvestingsverslag 2019 (tevens jaarverslag), jaarrekening 2019, meerjarenbegroting 2021-2025 en treasuryjaarplan 2021
- Risicokaart 2021 en Activiteitenplan 2021 van team control
- Projecten investeringen: Kabouterwoningen Bloemenbuurt, Weustinkstraat, B3 Thomassonlocatie, Beekstraat, Heemsdook, Hengelose Es (deelgebied Nieuwe Es fase 2), C. van Manderstraat/J. Boschstraat, Goudenregenstraat, Hobbemastraat, circulair bouwen / blokje om, vervanging Cv-ketels en Groot Driene.
- Doelen bestuur 2020
- Plan van aanpak visitatie 2021

Naast de vergaderingen met het bestuur spreken wij tweemaal per jaar met de huurdersbelangenvereniging Ookbions, de afdelingsmanagers, de ondernemingsraad (OR) en de concern controller (afzonderlijk van elkaar). Tijdens deze vergaderingen is het bestuur niet aanwezig.

Met de afdelingsmanagers is onder meer gesproken over de doorontwikkeling van de organisatie, voortgang van de strategische projecten, proces I&A strategie, vacature bestuursvoorzitter en Welbions in corona tijd. Met de concern controller is gesproken over de voortgang van het activiteitenplan 2020 van team control, de belangrijkste risico's, de invulling van de onafhankelijke rol van de concern controller en de voorgenomen control activiteiten voor 2021.

De uitkomsten van de overleggen met de afdelingsmanagers, de OR, de huurdersbelangenvereniging Ookbions en de concern controller zijn teruggekoppeld aan het bestuur. Wij zien een bestendige open cultuur in de organisatie. Daarmee ligt er een goede basis voor samenwerking, integriteit en ethisch gedrag.

Overleg ondernemingsraad

Het eerste halfjaarlijkse overleg met de OR heeft plaatsgevonden op 26 februari 2020. Tijdens dit overleg is gesproken over de werving en selectie nieuwe bestuursvoorzitter, de doorontwikkeling van de organisatie en de afdelingsdoelen 2020. Tijdens het tweede overleg met de OR op 26 oktober 2020 is gesproken over onder andere de corona effecten voor de huurders en de organisatie.

Overleg met huurdersbelangenvereniging Ookbions

Het halfjaarlijkse gesprek van 29 juni 2020 is door corona niet doorgegaan en verschoven naar 22 september 2020. Het tweede halfjaarlijkse overleg heeft plaatsgevonden op 26 oktober 2020. Tijdens de overleggen is onder andere gesproken over klachtenafhandeling, aanwezigheid van Ookbions bij klankbordgroepen, communicatie en Corona.

Overleg met overige stakeholders

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

RvC-leden nemen bijvoorbeeld deel aan de bijeenkomsten georganiseerd door WoON Twente. WoON Twente organiseert, als samenwerkingsverband van woningcorporaties in de regio Twente, twee keer per jaar een netwerkbijeenkomst voor RvC-leden en bestuurders. Doel van de bijeenkomst is kennisdeling, een platform bieden en agenderen van relevante thema's.

10.3 Werkgeversrol voor het bestuur

De RvC vervult de rol van werkgever voor het bestuur. De specifieke taken die bij deze werkgeversrol horen zijn in voorbereiding belegd bij de leden van de selectie- en remuneratiecommissie. Zij voeren de werkgeversdialoog met de bestuurders en bereiden de jaarlijkse beoordelings- en beloningscyclus voor. De bestuurders worden jaarlijks beoordeeld op hun functioneren. Wij hebben met de bestuurders doelen voor 2020 afgesproken. De doelen hebben onder andere betrekking op de ontwikkeling en aansturing van de organisatie, de bedrijfsvoering en de relatie met stakeholders. Om zicht te hebben op het functioneren en de ontwikkeling van de bestuurders beperkt de RvC zich niet tot zijn eigen waarneming, maar put ook uit de diverse overleggen met de huurdersbelangenvereniging Ookbions, de OR, de afdelingsmanagers, de concern controller en overige contacten in het netwerk.

Beloningskader en beloning van het bestuur

De geldende wet- en regelgeving van de bezoldiging van bestuurders is leidend voor het te volgen bezoldigingsbeleid. In 2020 gold de Wet Normering Topinkomens (WNT). Op basis van de regeling 'Bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting' worden corporaties ingedeeld in een klasse, afhankelijk van het aantal verhuureenheden en de omvang van de grootste

gemeente waarin ten minste 20% van het bezit is gelegen. Voor Welbions betekent dit indeling in klasse G. De bezoldiging van de bestuurders voldoet aan de WNT. Een specificatie en verdere toelichting van de bezoldiging van de bestuurders is opgenomen in de jaarrekening 2020.

Welbions heeft de bestuurders geen persoonlijke leningen, garanties en dergelijke verstrekt.

Belangenverstrengeling en nevenfuncties van het bestuur

In het bestuursreglement staat beschreven dat belangenverstrengeling tussen Welbions en de bestuurders wordt vermeden. In dit document is ook de handelwijze in geval van belangenverstrengeling vastgelegd. In 2020 zijn er geen transacties met de bestuurders geweest die tot tegenstrijdige belangen hebben geleid. Ook vervullen de bestuurders geen nevenfuncties die onverenigbaar zijn met het lidmaatschap van het bestuur. Hieronder een overzicht van de nevenfuncties van de bestuurders.

Naam	Functie	Leeftijd	Nevenfuncties
Harry Rupert	Bestuursvoorzitter t/m 31 oktober 2020	67	- Voorzitter raad van toezicht Roset - Voorzitter stichting Jeugdfonds Sport & Cultuur Hengelo & Borne - Bestuurslid stichting Scoren in de Wijk - Bestuurslid stichting De Slinger - Bestuurslid Alliantie Nieuwe Energie Overijssel
Harro Eppinga	Bestuursvoorzitter vanaf 1 november 2020 (directeur/bestuurder vanaf 15 oktober 2020)	50	- Voorzitter Raad van Commissarissen Rabobank Noord en West Twente - Lid Raad van Toezicht Baalderborg Zorg Groep Noord Twente
Eric Markvoort	Directeur/bestuurder	62	- Lid raad van toezicht Christelijke Scholengemeenschap Het Noordik

10.4 Samenstelling Raad van Commissarissen

De RvC bestaat uit zes leden, waarvan twee commissarissen op voordracht van de huurdersbelangenvereniging Ookbions. Daarnaast worden de RvC-vergaderingen bijgewoond door een commissaris in opleiding. De commissaris in opleiding is formeel geen lid van de RvC en heeft geen stemrecht.

De RvC werkt met een profielschets. Op deze manier waarborgen wij de gewenste deskundigheid en achtergrond van de leden. Het functioneren van de RvC is gediend bij een goede teamsamenstelling en diversiteit; ook op dit gebied zijn in het profiel criteria opgenomen. De profielschets is gepubliceerd op de website van Welbions.

In 2020 heeft de werving en selectie voor een nieuw lid in de RvC plaatsgevonden. De vacature hiervoor ontstond door het aftreden van Martin Verbeek wegens het bereiken van het einde van zijn zittingstermijn volgens het vastgestelde rooster van aftreden. Wij spreken onze grote dank uit voor de bijdrage die hij heeft geleverd aan de resultaten van Welbions.

De RvC heeft in 2020 Robert Monninkhoff benoemd (op voordracht van Ookbions) als nieuw lid van de RvC. Er heeft een openbare werving- en selectieprocedure plaatsgevonden. De vacature is op de website van Welbions gepubliceerd en openbaar gesteld via een advertentie in een dagblad. De gesprekken met kandidaten vonden plaats door de selectiecommissie waarin Ookbions en de RvC vertegenwoordigd waren. Tevens zijn de bestuurders (in een adviserende rol) betrokken. Bij de werving heeft een extern bureau ondersteuning geboden. De Aw heeft een positieve zienswijze afgegeven.

De RvC heeft Klaartje Snieders herbenoemd als commissaris per 1 september 2020. De Aw heeft een positieve zienswijze afgegeven.

In 2020 was de RvC als volgt samengesteld:

drs. John van der Vegt MPM	
Persoonlijke gegevens	
Geboortejaar	1959
Hoofdfunctie	Voorzitter College van Bestuur ROC van Twente
Nevenfunctie	Vicevoorzitter Raad van Toezicht stichting Leerplanontwikkeling
	Lid Raad van Commissarissen Twentse Schouwburg/Wilminktheater (tot 1-2-2020)
	Lid Raad van Toezicht stichting 4 Oost (cultuur) (tot 1-2-2020)
	Lid bestuur MBO Raad
	Lid Twente Board
Gegevens met betrekking tot de RvC Welbions	
Benoeming	Benoeming: 1-1-2020, herbenoeming: 1-1-2024
Rol	Voorzitter en lid selectie- en remuneratiecommissie
Profiel	Arbeidsverhoudingen en wet- en regelgeving

dr. ing. Martin Verbeek (t/m 30 september 2020)	
Persoonlijke gegevens	
Geboortejaar	1965
Hoofdfunctie	Directeur-eigenaar Marb Consultancy BV
Nevenfunctie	Voorzitter Bestuur CDA afdeling Hof van Twente
	Voorzitter Bestuur Wildbeheerseenheid Hof van Twente
	Voorzitter Bestuur Stichting Coördinatie Kavelruil Overijssel
	Voorzitter Stichting Fundatie der Hervormden te Tubbergen
	Lid Maatschappij van Welstand
	Secretaris Bestuur Energiecoöperatie Hof van Twente ECHT
	Voorzitter Landinrichtingscommissie Noordwest-Overijssel
	Voorzitter Adviescommissie POP3 Overijssel
	Voorzitter Bestuur Stichting De Kaasfabriek Markelo
Gegevens met betrekking tot de RvC Welbions	
Benoeming	Benoeming: 1-10-2012 (Woonbeheer Borne), 29-4-2015 (Welbions), herbenoeming: 1-10-2016, aftreding: 30-9-2020
Rol	Vicevoorzitter en voorzitter selectie- en remuneratiecommissie
Profiel	Volkshuisvesting, huurdersvraagstukken en arbeidsverhoudingen

drs. Astrid Blankenstein-Bouwmeesters MMC	
Persoonlijke gegevens	
Geboortejaar	1958
Hoofdfunctie	Ondernemer en eigenaar Bouwmeesters Organisatie en Onroerend Goed advies, kortweg BOOG Advies
Nevenfunctie	Lid Bouwnetwerk
	Secretaris Bestuur Vereniging de CultuurHoek
	Secretaris Accreditatiecommissie SVWN
Gegevens met betrekking tot de RvC Welbions	
Benoeming	Benoeming: 1-3-2019, herbenoeming: 1-3-2023
Rol	Lid en vanaf 1 oktober 2020 lid auditcommissie
Profiel	Vastgoed, duurzaamheid, organisatieontwikkeling en wet- en regelgeving

Ingrid Kleinsman	
Persoonlijke gegevens	
Geboortejaar	1966
Hoofdfunctie	Ondernemer/camera journalist
Nevenfunctie	Lid Bestuur Stichting Twentement
	Mede-eigenaar Kato kantoorinrichting & projecten
	Lid Raad van Toezicht Rijksmuseum Twenthe
	Bestuurslid stichting Ledeboerbank Almelo
	Lid Raad van Toezicht De Museumfabriek
	Lid Bestuur stichting Fransen Fonds
	Lid Bestuur stichting Kunsten op straat Diepenheim

Gegevens met betrekking tot de RvC Welbions	
Benoeming	Benoeming: 1-1-2018, herbenoeming: 1-1-2022
Rol	Lid
Profiel	Huurdersvraagstukken en volkshuisvesting

drs. Peter Smoorenburg MBA RC EMFC	
Persoonlijke gegevens	
Geboortejaar	1964
Hoofdfunctie	Bestuurder Zorggroep Solis
Nevenfunctie	-
Gegevens met betrekking tot de RvC Welbions	
Benoeming	Benoeming: 1-5-2015, herbenoeming: 1-5-2019, aftreding: 30-04-2023
Rol	Lid, voorzitter auditcommissie (t/m 30 september 2020) en voorzitter selectie- en remuneratiecommissie (vanaf 1 oktober 2020)
Profiel	Bedrijfseconomie, vastgoedontwikkeling en wet- en regelgeving

drs. Klaartje Snieders RA	
Persoonlijke gegevens	
Geboortejaar	1970
Hoofdfunctie	Ondernemer en eigenaar investeringsmaatschappij BQLR
Nevenfunctie	Voorzitter Bestuur Stichting Jeugdeducatiefonds
	Lid Bestuur Stichting Steun Roeivereniging Naarden
	Lid Bestuur Stichting De Kleine Zaal om de hoek
Gegevens met betrekking tot de RvC Welbions	
Benoeming	Benoeming: 1-9-2016, herbenoeming: 1-9-2020, aftreding: 31-8-2024
Rol	Lid en lid auditcommissie (vanaf 1 oktober 2020 als voorzitter)
Profiel	Vastgoedontwikkeling en bedrijfseconomie

drs. Robert Monnikhoff (vanaf 1 oktober 2020)	
Persoonlijke gegevens	
Geboortejaar	1961
Hoofdfunctie	Algemeen directeur SWB Groep
Nevenfunctie	Vicevoorzitter Raad van Toezicht De Posten
	Voorzitter Raad van Commissarissen Rabobank Centraal Twente
	Lid Bestuur Gelderman Stichting Oldenzaal
Gegevens met betrekking tot de RvC Welbions	
Benoeming	Benoeming: 1-10-2020, herbenoeming: 1-10-2024
Rol	Lid
Profiel	Huurdersvraagstukken en volkshuisvesting

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

De RvC vindt het van belang dat er voldoende goede toezichthouders zijn en blijven. Daarom is aan de RvC een (jonge) aspirant-toezichthouder verbonden in de persoon van Arlette van der Berg. Haar termijn liep eind 2020 af. Ze heeft aan de RvC een terugkoppeling gegeven van haar ervaringen en een aantal “tips en tops” met de RvC besproken. Met ingang van 1 januari 2021 is Tina Zwoferink begonnen als nieuwe aspirant-toezichthouder.

10.5 Functioneren Raad van Commissarissen

Onafhankelijkheid en aanspreekbaarheid

Wij zijn zodanig samengesteld dat de leden ten opzichte van elkaar, het bestuur en welk deelbelang dan ook onafhankelijk en kritisch kunnen functioneren en hun taak naar behoren kunnen vervullen. Elke vorm en schijn van belangenverstrengeling tussen Welbions en de leden van de RvC wordt vermeden. Het reglement van de RvC bevat een verdere uitwerking van dit belangrijke uitgangspunt. In dit document is tevens de handelwijze in geval van belangenverstrengeling vastgelegd, bijvoorbeeld dat de commissaris niet deelneemt aan de discussie en besluitvorming omtrent het onderwerp waarbij

hij of zij een mogelijk tegenstrijdig belang kan hebben. Dit heeft zich in 2020 voorgedaan bij het onderwerp visitatie.

Meldingsplicht Autoriteit woningcorporaties (Aw)

Wij hebben op basis van de nieuwe regelgeving een brede meldingsplicht. Bij financiële problemen, dreigende sanering, het ontbreken van financiële middelen voor het voortzetten van verbindingen en twijfel over de integriteit bij beleid of beheer bij de corporatie of rechtmatigheid kwesties, dienen wij dit onverwijld te melden aan de Aw. In 2020 heeft geen van deze situaties zich voorgedaan en daarom heeft geen melding aan de Aw plaatsgevonden.

Zelfevaluatie

De RvC bespreekt ten minste één maal per jaar haar eigen functioneren en dat van de individuele leden van de RvC. Dit is gebeurd op 7 september 2020 onder externe begeleiding. Ter voorbereiding op de zelfevaluatie hebben de leden van de RvC en de bestuurders een korte vragenlijst ingevuld en een interview met de externe begeleider gehad. Op basis van deze gegevens is het programma voor de evaluatiesessie op 7 september 2020 ingericht. Tijdens de evaluatiesessie is teruggekeken (wat ging goed en wat kan beter), is stilgestaan bij de toezichtvisie, de invulling van de rollen, de inrichting van de RvC en heeft een feedbackronde plaatsgevonden. Over het algemeen zijn we tevreden over het functioneren van de RvC. We hebben aandachtspunten en acties geformuleerd, zoals meer ruimte creëren voor thematische onderwerpen, het goed aangegeven wat de wensen van de RvC zijn als het gaat om presentaties/thema's en het uitvoeren van een inventarisatie om te komen tot een nieuwe taakverdeling in de RvC. De nieuwe taakverdeling staat vermeld in de paragraaf over de samenstelling van de RvC. Aan het einde van de evaluatiesessie heeft een dialoog met het bestuur plaatsgevonden over de bevindingen van de zelfevaluatie.

Permanente educatie

Leden van de RvC blijven hun kennis ontwikkelen door middel van trainingen en cursussen. In de periode 2019-2020 hebben wij het volgende aantal PE-punten behaald.

Naam toezichthouder	PE-punten 2019	PE-punten 2020	Totaal 2019-2020
John van der Vegt	n.v.t.	7	7
Martin Verbeek (tot 1-10-2020)	2	5	7
Astrid Blankenstein-Bouwmeesters	10	13	23
Ingrid Kleinsman	15	38	53
Peter Smoorenburg	7	14	21
Klaartje Snieders	25	8	33
Robert Monnikhoff (vanaf 1-10-2020)	n.v.t.	2	2

Bezoldiging

De bezoldiging van commissarissen over het verslagjaar 2020 is in lijn met de VTW-beroepsregel honorering commissarissen. De RvC onderschrijft de uitgangspunten die in de beroepsregel worden gehanteerd, waaronder de gepaste terughoudendheid die een RvC van een woningcorporatie dient te betrachten bij het vaststellen van de hoogte van zijn eigen bezoldiging. Soberheid en doelmatigheid zijn gepast vanwege de publieke taak van de corporatie. De maximale bezoldiging die de beroepsregel hanteert, ligt daarom duidelijk onder de maximale bezoldiging die op basis van de wettelijke bepalingen van de Wet Normering Topinkomens 2 (WNT2) voorschrijft. De bezoldigingsmaxima in de beroepsregel zijn gekoppeld aan de zwaarte van de functie, die verband houdt met de zwaarte van de corporatie. De bezoldiging is onafhankelijk van de prestaties van Welbions. De separate vergoeding voor de vicevoorzitter is per 1 oktober 2020 stopgezet en vervolgens verdeeld over de overige leden van de RvC (met uitzondering van de voorzitter). De bezoldiging 2020 staat verantwoord in de jaarrekening en voldoet aan de WNT en de VTW-beroepsregel.

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

10.6 Tot slot

Slotverklaring

Het bestuur heeft het volkshuisvestingsverslag over 2020 vastgesteld en de jaarrekening 2020 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 verlenen het bestuur décharge voor het gevoerde beleid, stellen de jaarrekening 2020 vast en keuren het volkshuisvestingsverslag 2020 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
Ingrid Kleinsman
Robert Monninkhoff
Peter Smoorenburg, vicevoorzitter
Klaartje Snieders

Hengelo, 29 april 2021

C- Financiële analyse, Jaarrekening en Overige gegevens

**STICHTING WELBIONS
TE HENGEL**

Rapport inzake jaarstukken 2020

INHOUDSOPGAVE

Pagina

FINANCIELE ANALYSE

1	Resultaat	74
2	Financiële positie	76
3	Fiscale positie	77
4	Kengetallen	78

JAARREKENING

1	Balans per 31 december 2020	81
2	Winst-en-verliesrekening over 2020	83
3	Kasstroomoverzicht 2020	84
4	Grondslagen	86
4.1	Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling	86
4.2	Grondslagen voor de waardering van activa en passiva	90
4.3	Grondslagen voor de bepaling van het resultaat	99
4.4	Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht	103
4.5	Grondslagen gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB	103
4.6	Overige	104
5	Toelichting op de balans per 31 december 2020	107
6	Financiële instrumenten	134
7	Niet in de balans opgenomen regelingen en verplichtingen	136
8	Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2020	138
9	Overige informatie	143
10	Gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB	144

OVERIGE GEGEVENS

1	Statutaire regeling winstbestemming	157
2	Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	158

1 RESULTAAT

	2020		2019		Vershil
	x € 1.000	%	x € 1.000	%	x € 1.000
Huuropbrengsten	93.840	100,0	91.529	100,0	2.310
Opbrengsten servicecontracten	2.126	2,3	1.899	2,1	226
Lasten servicecontracten	-3.319	-3,5	-3.065	-3,4	-254
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-4.822	-5,1	-5.030	-5,5	208
Lasten onderhoudsactiviteiten	-38.261	-40,8	-36.265	-39,6	-1.996
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-14.481	-15,4	-13.448	-14,7	-1.033
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	35.083	37,4	35.622	38,9	-539
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	21.269	22,7	19.879	21,7	1.390
Toegerekende organisatiekosten	-336	-0,4	-355	-0,4	19
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-16.639	-17,7	-15.781	-17,2	-858
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	4.294	4,6	3.743	4,1	551
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-23.540	-25,1	-38.911	-42,5	15.371
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	108.787	115,9	93.337	102,0	15.450
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	679	0,7	445	0,5	234
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	85.926	91,6	54.872	60,0	31.055
Opbrengst overige activiteiten	241	0,3	86	0,1	155
Kosten overige activiteiten	-	-	-118	-0,1	118
Nettoresultaat overige activiteiten	241	0,3	-32	-	273
Overige organisatiekosten	-2.713	-2,9	-2.813	-3,1	100
Kosten omtrent leefbaarheid	-2.121	-2,3	-2.003	-2,2	-118

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

Overig rentebaten en soortgelijke
opbrengsten

Rentelasten en soortgelijke kosten

Financiële baten en lasten

-59	-0,1	77	0,1	-136
2	-	-	-	2
-17.366	-18,5	-18.551	-20,3	1.184
-17.423	-18,6	-18.473	-20,2	1.050

Belastingen

1.785	1,9	5.147	5,6	-3.362
-------	-----	-------	-----	--------

Resultaat na belastingen

105.073	112,0	76.063	83,1	29.009
----------------	--------------	---------------	-------------	---------------

2 FINANCIËLE POSITIE

Uit de balans is de volgende financieringsstructuur af te leiden:

	31-12-2020	31-12-2019
	x € 1.000	x € 1.000
Beschikbaar op lange termijn:		
Ondernemingsvermogen	1.249.603	1.144.530
Voorzieningen	7.676	12.528
Langlopende schulden	519.680	504.992
	<u>1.776.959</u>	<u>1.662.050</u>
Waarvan vastgelegd op lange termijn:		
Materiële vaste activa	5.912	4.983
Vastgoedbeleggingen	1.783.451	1.675.795
Financiële vaste activa	18.918	17.133
	<u>1.808.281</u>	<u>1.697.911</u>
Vastgelegd op lange termijn, gefinancierd met middelen op korte termijn	<u>-31.322</u>	<u>-35.861</u>
Dit bedrag is als volgt aangewend:		
Vorraden	7.166	11.828
Vorderingen	5.994	4.501
Liquide middelen	9.639	3.290
	<u>22.799</u>	<u>19.619</u>
Af: kortlopende schulden	54.122	55.480
Werkkapitaal	<u>-31.324</u>	<u>-35.861</u>

3 FISCALE POSITIE

3.1 Berekening belastbaar bedrag 2020

Het belastbaar bedrag voor de vennootschapsbelasting over 2020 is als volgt berekend:

	2020
	€
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	103.287.191
<i>Correctie voor:</i>	
Waardeveranderingen FVA	58.825
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-88.617.467
Afschrijvingen	-4.392.003
Verkoopresultaat	-1.084.784
Niet aftrekbare kosten/lasten	33.844
Onderhoudscomponent in investering	-18.461.827
Projectresultaat	-736.460
Niet aftrekbare rente (ATAD)	13.624.297
	-99.575.575
Belastbaar bedrag 2020	3.711.616

3.2 Te verrekenen verliezen

Het verrekenbare verlies tot en met 2020 bedraagt op basis van de huidige inzichten € 51.838.000 (2019: € 57.524.139). Voor dit verrekenbare verlies is een actieve latentie opgenomen van € 11.806.000 (2019: € 11.829.000).

De latentie is contant gewaardeerd.

3.3 Overige punten

De fiscale jaarrekeningen tot en met 2018 zijn goedgekeurd en de aanslagen zijn definitief opgelegd. De fiscale jaarrekening 2019 wordt in het voorjaar van 2021 ingediend. De fiscale jaarrekening 2020 wordt in het voorjaar van 2022 ingediend.

4 KENGETALLEN

4.1 Bezit

	2020	2019
DAEB Woonruimte	13.568	13.621
DAEB Intramuraal zorgvastgoed	323	300
Niet-DAEB Woonruimte	408	419
Totaal Wonen	14.299	14.340
DAEB Maatschappelijk vastgoed	53	51
Niet-DAEB Parkeergelegenheid	1.652	1.634
Niet-DAEB Bedrijfsruimte	122	128
Totaal niet-Wonen	1.827	1.813
	16.126	16.153
Voorraad Verkocht onder Voorwaarden (teruggekocht)	4	7

4.2 Mutaties in woningbezit

	2020	2019
Nieuwbouw/Transformatie	43	111
Splitsingen	4	-
Bestemmingswijziging	1	1
Verkoop woningen regulier	-85	-65
Overboeking naar MVA in ontwikkeling	-4	-1
Samenvoeging/Ontduplexing	-	-1
	-41	45

4.3 Verkocht onder Voorwaarden

	2020	2019
Verkocht onder Voorwaarden koopgarant	259	275
Verkocht onder Voorwaarden koopcomfort	1	1
	260	276

4.4 Woningen per huurklasse

	2020	2019
Goedkoop	2.487	2.685
Betaalbaar/Bereikbaar	9.981	9.828
Duur tot huurtoeslaggrens	1.306	1.174
Duur boven huurtoeslaggrens	525	653
	14.299	14.340

4.5 Waarde per woning

	2020	2019
DAEB woning: Leegwaarde	148.692	138.757
DAEB woning: Marktwaaarde verhuurde staat	117.212	109.835
DAEB woning: WOZ-waarde	134.584	125.829
Niet-DAEB woning: Leegwaarde	231.090	216.643
Niet-DAEB woning: Marktwaaarde verhuurde staat	201.883	188.953
Niet-DAEB woning: WOZ-waarde	209.335	195.527

4.6 Prijs-Kwaliteit-Leefbaarheid

	2020	2019
Huursomstijging%	2,54	1,93

4.7 Het verhuren van woningen

	2020	2019
Mutatiegraad (toewijzingen in % woningbezit)	7,99	8,62
Huurachterstand in % jaarhuur (zittende huurders)	0,76	0,79
Huurderving in % jaarhuur (bruto)	2,48	2,80
Huurderving in % jaarhuur (frictie leegstand)	1,02	0,86
Aantal woningtoewijzingen	1.142	1.322

4.8 Financiële continuïteit

	2020	2019
ICR DAEB (minimum 1,4)	1,61	1,47
ICR Niet-DAEB (minimum 1,8)	3,83	2,66
LTV % DAEB (maximum 85%)	59,89	59,48
Solvabiliteit % DAEB (minimum 15%)	44,28	43,87
Solvabiliteit % Niet-DAEB (mimumum 40%)	90,49	80,51
Dekkingsratio % DAEB (maximum 70%)	46,20	45,30
Gemiddeld gewogen rente % leningportefeuille	3,23	3,54
Operationele kasstroom (x € 1.000)	11.935	10.509

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

4.9 Personele bezetting in Fte's

	2020	2019
Directie en staf	13,6	13,2
Bedrijfsvoering	19,3	18,7
Klant	42,1	41,5
Woning	38,5	36,1
Wijk	25,0	26,4
Totaal Fte's	138,5	135,9

JAARREKENING

1 BALANS PER 31 DECEMBER 2020

(voor resultaatbestemming)

	31-12-2020	31-12-2019
	€	€
ACTIVA		
Vaste activa		
Vastgoedbeleggingen (1)		
DAEB vastgoed in exploitatie	1.634.689.366	1.534.219.671
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	112.075.594	108.537.580
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	33.393.800	32.715.050
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	3.292.466	322.770
	<u>1.783.451.226</u>	<u>1.675.795.071</u>
Materiële vaste activa (2)		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	5.912.029	4.983.202
Financiële vaste activa (3)		
Latente belastingvorderingen	18.917.980	17.132.663
SOM DER VASTE ACTIVA	1.808.281.235	1.697.910.936
Vlottende activa		
Voorraden (4)		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	6.935.801	11.603.946
Overige voorraden	229.830	224.332
	<u>7.165.631</u>	<u>11.828.278</u>
Vorderingen (5)		
Huurdebiteuren	859.495	915.776
Overheid	3.446.364	2.472.900
Overige vorderingen	543.508	687.595
Overlopende activa	1.144.233	424.377
	<u>5.993.600</u>	<u>4.500.648</u>
Liquide middelen (6)	9.639.122	3.289.812
SOM DER VLOTTENDE ACTIVA	22.798.353	19.618.738
	<u>1.831.079.588</u>	<u>1.717.529.674</u>

		31-12-2020	31-12-2019
		€	€
PASSIVA			
Eigen vermogen	(7)		
Herwaarderingsreserve		852.194.099	803.046.570
Overige reserves		292.335.916	265.420.184
Resultaat na belastingen van het boekjaar		105.072.508	76.063.261
		<u>1.249.602.523</u>	<u>1.144.530.015</u>
Voorzieningen	(8)		
Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen		7.427.664	12.269.236
Overige voorzieningen		248.400	258.800
		<u>7.676.064</u>	<u>12.528.036</u>
Langlopende schulden	(9)		
Schulden aan overheid		286.560.499	308.921.840
Schulden aan banken		201.814.753	164.833.163
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		31.228.491	31.169.666
Overige schulden		75.200	67.340
		<u>519.678.943</u>	<u>504.992.009</u>
Kortlopende schulden	(10)		
Schulden aan overheid		22.361.341	23.361.341
Schulden aan banken		9.518.411	9.447.591
Schulden aan leveranciers en handelskredieten		4.740.825	4.135.899
Schulden terzake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen		4.128.866	4.490.468
Overlopende passiva		13.372.615	14.044.315
		<u>54.122.058</u>	<u>55.479.614</u>
		<u><u>1.831.079.588</u></u>	<u><u>1.717.529.674</u></u>

2 WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2020

		2020	2019
		€	€
Huuropbrengsten	(11)	93.839.607	91.529.362
Opbrengsten servicecontracten	(12)	2.125.704	1.899.452
Lasten servicecontracten	(13)	-3.318.777	-3.064.945
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	(14)	-4.822.093	-5.029.923
Lasten onderhoudsactiviteiten	(15)	-38.260.809	-36.264.542
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	(16)	-14.480.554	-13.447.649
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		35.083.078	35.621.755
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	(17)	21.269.263	19.879.090
Toegerekende organisatiekosten	(18)	-336.101	-355.289
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	(19)	-16.639.051	-15.780.639
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		4.294.111	3.743.162
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(20)	-23.539.608	-38.910.594
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(21)	108.787.069	93.337.320
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	(22)	678.750	444.850
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		85.926.211	54.871.576
Opbrengst overige activiteiten	(23)	241.031	85.895
Kosten overige activiteiten	(24)	-67	-117.620
Nettoresultaat overige activiteiten		240.964	-31.725
Overige organisatiekosten	(25)	-2.713.256	-2.813.251
Kosten omtrent leefbaarheid	(26)	-2.120.765	-2.002.716
Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van de effecten die tot de vlottende activa behoren	(27)	-58.825	77.158
Overig rentebaten en soortgelijke opbrengsten	(28)	1.986	443
Rentelasten en soortgelijke kosten	(29)	-17.366.313	-18.550.539
Financiële baten en lasten		-17.423.152	-18.472.938
Resultaat voor belastingen		103.287.191	70.915.863
Belastingen	(30)	1.785.317	5.147.398
Resultaat na belastingen		105.072.508	76.063.261

3 KASSTROOMOVERZICHT 2020

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

	2020		2019
	€	€	€
Kasstroom uit operationele activiteiten			
<i>Operationele Ontvangsten</i>			
Huurontvangsten	94.207.821		91.631.788
Vergoedingen	2.434.678		2.182.897
Overige bedrijfsontvangsten	402.721		389.211
Ontvangen interest	1.986		443
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>		97.047.206	94.204.339
<i>Operationele Uitgaven</i>			
Erfpacht	-28.689		-27.954
Betalingen aan werknemers	-10.508.299		-10.146.956
Onderhoudsuitgaven	-32.572.928		-30.727.443
Overige bedrijfsuitgaven	-13.314.366		-13.709.343
Betaalde interest	-17.933.725		-19.069.566
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-103.563		-138.136
Verhuurdersheffing	-10.027.523		-9.090.542
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-623.236		-784.564
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>		-85.112.329	-83.694.504
Kasstroom uit operationele activiteiten		11.934.877	10.509.835
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten			
<i>MVA Ingaande Kasstroom</i>			
Verkoopontvangsten bestaande huur	16.055.400		12.766.226
Verkoopontvangsten grond	5.156.362		5.670.937
<i>Ontvangsten uit hoofde van vervreemding vastgoedbeleggingen</i>		21.211.762	18.437.163
<i>MVA Uitgaande Kasstroom</i>			
Nieuwbouw huur	-10.019.059		-15.372.251
Verbeteruitgaven	-27.117.694		-40.897.759
Aankoop woonegelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-1.732.624		-1.827.398
Sloopuitgaven	-		-895.633
Investerings overig	-1.619.021		-229.625
<i>Verwerking van vastgoedbeleggingen</i>		-40.488.398	-59.222.666
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten		-19.276.636	-40.785.503
transporteren		-7.341.759	-30.275.668

	2020		2019	
	€	€	€	
Transport		-7.341.759		-30.275.668
Kasstroom uit financieringsactiviteiten				
<i>Financiering Ingaande Kasstromen</i>				
Nieuwe te borgen leningen		46.500.000		40.000.000
<i>Financiering Uitgaande Kasstromen</i>				
Aflossing geborgde leningen	-9.037.630		-1.362.779	
Aflossing ongeborgde leningen	-23.771.301		-16.986.801	
<i>Tussentelling uitgaande kasstromen</i>		-32.808.931		-18.349.580
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		13.691.069		21.650.420
Toename (afname) van geldmiddelen		6.349.310		-8.625.248
Geldmiddelen				
Geldmiddelen aan het begin van de periode	3.289.812		11.915.060	
Geldmiddelen aan het eind van de periode	9.639.122		3.289.812	
Toename (afname) van geldmiddelen		6.349.310		-8.625.248

4 GRONDSLAGEN

4.1 GRONDSLAGEN VOOR WAARDERING EN RESULTAATBEPALING

ALGEMEEN

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

Deze jaarrekening heeft betrekking op het boekjaar 2020, dat is geëindigd op 31 december 2020.

Activiteiten

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

Vestigingsadres

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

Regelgeving

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

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

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

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

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

Oordelen en schattingen

De opstelling van de jaarrekening vereist dat het management 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 management 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.

— Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie: bepaling van het moment van aangaan van de feitelijke verplichtingen inzake investeringen nieuwbouw en transformatie ten behoeve van het bepalen en treffen van een voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen. Voornoemde verplichtingen worden in de jaarrekening verwerkt op het moment dat deze kunnen worden gekwalificeerd als 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd'. Hiervan is sprake wanneer uitingen door de toegelaten instelling en met haar verbonden partijen zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige nieuwbouw- en transformatieprojecten. 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: 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 actief en een post van het vreemd vermogen worden gesaldeerd in de jaarrekening opgenomen uitsluitend indien en voor zover:

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

ALGEMENE GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN DE JAARREKENING

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

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

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

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

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

Indien de weergave van de economische realiteit ertoe leidt 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 handelsgoederen zijn overgedragen aan de koper.

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

Continuïteit

Deze jaarrekening is opgesteld uitgaande van de continuïteitsveronderstelling.

Presentatiewijziging

De rubricering van de vorderingen onder de vlottende activa in de balans 2019 is aangepast. De kortlopende vorderingen op overheidsinstellingen zijn geherrubriceerd van Overige vorderingen naar Overheid. De verloopstaat Vastgoed in exploitatie in de toelichting balans is voor het jaar 2019 aangepast conform het jaarrekeningenmodel.

Gebeurtenissen na balansdatum

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

4.2 GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA

Vastgoedbeleggingen

(DAEB en niet-DAEB) Vastgoed in exploitatie

Classificatie, kwalificatie en herclassificatie

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

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

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

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

Herclassificatie van onroerende zaken in exploitatie vastgoed

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

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

Herclassificatie vastgoed in exploitatie naar vastgoed in ontwikkeling

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

Herclassificatie vastgoed in ontwikkeling naar vastgoed in exploitatie

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

Complexindeling

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

Waardering bij eerste verwerking DAEB en niet-DAEB vastgoed

Bij de eerste verwerking wordt het DAEB vastgoed in exploitatie en het niet-DAEB vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten minus eventuele investeringssubsidies. Er worden geen rentekosten opgenomen. De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van de bestede externe kosten en de hieraan direct toerekenbare kosten.

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

Waardering na eerste verwerking

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Uitgaven na eerste verwerking

Uitgaven na eerste verwerking ten behoeve van het complex aangaande het DAEB en niet-DAEB vastgoed, die voldoen aan de algemene activeringscriteria worden geactiveerd tegen kostprijs. Op basis van referentie uit het verleden wordt een deel van de investering als waardevermeerdering in het actief verwerkt. De resterende investering wordt als waardevermindering in het actief verwerkt en in het resultaat verantwoord.

Buitengebruikstelling als gevolg van sloop

Indien op het waarderingscomplex of een deel daarvan, op de waardepeildatum 31 december 2019 een ook voor een derde, onherroepelijke verplichting tot sloop van toepassing is, wordt hier bij de waardering rekening mee gehouden. De sloopkosten worden in het jaar van uitgave ten laste van het resultaat gebracht.

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

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

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

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

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

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

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed

Dit betreft lopende investeringen in nieuwe complexen (nieuwbouw). De waardering bij eerste verwerking is tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs), rekening houdend met eigen ontwikkelingskosten en overige hieraan direct toerekenbare kosten. Er worden geen rentekosten opgenomen. Voornoemde verplichtingen worden in de jaarrekening verwerkt op het moment dat deze kunnen worden gekwalificeerd als 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd'. Hiervan is sprake wanneer uitingen door de toegelaten instelling zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het investeringsbesluit in het besluitvormingsproces van de toegelaten instelling.

De geschatte marktwaarde is gelijk aan de marktwaarde van het vastgoed vrij van huur en gebruik, de zogenaamde leegwaarde.

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

Waardering na eerste verwerking.

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

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

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

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

Materiële vaste activa

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

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

Onderhoudsuitgaven worden slechts geactiveerd als zij de gebruiksduur van het object verlengen en/of leiden tot toekomstige prestatie-eenheden met betrekking tot het object. 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 vaste activa

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

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

Financiële vaste activa

Overige financiële vaste activa

Latente belastingvorderingen

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

Vorraden

Vastgoed bestemd voor de verkoop

Woningen:

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

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

Grondposities:

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

Overige voorraden

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

Financiële instrumenten

Financiële activa en financiële verplichtingen worden in de balans opgenomen op het moment dat contractuele rechten of verplichtingen ten aanzien van dat instrument ontstaan. Een financieel instrument wordt niet langer in de balans opgenomen indien een transactie ertoe leidt dat alle of nagenoeg alle rechten op economische voordelen en alle of nagenoeg alle risico's met betrekking tot de positie aan een derde zijn overgedragen.

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

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

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

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

Bijzondere waardeverminderingen financiële activa

Handels- en huurbediteuren die niet individueel onderhevig zijn gebleken aan bijzondere waardevermindering worden collectief beoordeeld of deze onderhevig zijn aan bijzondere waardevermindering, dit door samenvoeging van vorderingen met vergelijkbare risicokenmerken. Bij de beoordeling van de collectieve waardevermindering gebruikt de toegelaten instelling historische trends met betrekking tot de waarschijnlijkheid van het niet nakomen van betalingsverplichtingen en de stijging van het aantal betalingsachterstanden in de portefeuille.

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

Vorderingen

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

Liquide middelen

De liquide middelen bestaan uit banktegoeden. De rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan 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

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

Herwaarderingsreserve

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

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

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

De herwaarderingsreserve wordt gevormd ten laste van de overige reserves.

Het gerealiseerde deel van de herwaarderingsreserve van op marktwaarde gewaardeerde onroerende zaken in exploitatie worden rechtstreeks ten gunste van de overige reserves verantwoord.

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

Voorzieningen

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

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

Rechten en verplichtingen voortvloeiend uit eenzelfde overeenkomst worden niet in de balans opgenomen indien en voor zover noch de onderneming 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 onderneming nadelige gevolgen heeft.

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

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

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 disconto% 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

Acute belastingen

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

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

Latente belastingen

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

De waardering van latente belastingverplichtingen en -vorderingen wordt gebaseerd op de fiscale gevolgen van de door Stichting Welbions, per balansdatum, voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van activa, voorzieningen, schulden of overlopende passiva. Latente vorderingen worden opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er in de toekomst belastbare winsten zullen zijn die voor realisatie van het tijdelijk verschil dan wel compensabele verliezen kunnen worden aangewend. Hierbij wordt uitgegaan van het geldende belastingtarief. De latente belastingverplichtingen en vorderingen worden gewaardeerd tegen contante waarde. Het hierbij gehanteerde percentage bedraagt 2,43% (2019: 2,66%). Deze zijn gebaseerd op de gemiddeld gewogen rente van de leningportefeuille.

Langlopende schulden

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

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

Kortlopende schulden

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

De kortlopende schulden hebben een looptijd korter dan 1 jaar.

Geamortiseerde kostprijs

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

Reële waarde van financiële instrumenten

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

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

Leasing

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

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

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

4.3 GRONDSLAGEN VOOR DE BEPALING VAN HET RESULTAAT

Algemeen

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

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

Huuropbrengsten

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. Stichting Welbions heeft hieraan voldaan. Voor het verslagjaar 2020 bedroeg de jaarlijkse huurverhoging 2,54% (2019: 1,93%). Hieronder zijn opgenomen de opbrengsten voortvloeiend uit de met huurders gesloten huurovereenkomsten (exclusief de inbegrepen servicedienst). Huuropbrengsten worden lineair in de winst-en-verliesrekening opgenomen op basis van de duur van de huurovereenkomst. Vergoedingen ter stimulering van het sluiten van huurovereenkomsten worden als integraal deel van de totale huuropbrengsten verwerkt.

Opbrengsten en lasten servicecontracten

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

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

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

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

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

Lasten onderhoudsactiviteiten

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

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

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

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

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

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

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

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

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

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

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

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

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

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

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

Netto resultaat overige activiteiten

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

Overige organisatiekosten

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

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

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

Leefbaarheid

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

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

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

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

Saldo financiële baten en lasten

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

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

Personeel

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

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

Voor zover de beloningen van het personeel niet zijn uitbetaald worden deze als verplichting op de balans opgenomen. Als de reeds betaalde bedragen de verschuldigde beloningen overtreffen, wordt het meerdere opgenomen als een overlopend actief voor zover er sprake zal zijn van terugbetaling door het personeel of van verrekening met toekomstige betalingen door de toegelaten instelling.

De verantwoorde verplichting betreft de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de desbetreffende verplichting op balansdatum af te wikkelen. De beste schatting is gebaseerd op contractuele afspraken met personeelsleden (CAO en individuele arbeidsovereenkomsten). Toevoegingen aan en vrijval van verplichtingen worden ten laste respectievelijk ten gunste van de winst-en-verliesrekening gebracht.

Pensioenregeling van het bedrijfstakpensioenfonds voor de Woningcorporaties

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

De beleidsdekkingsgraad is eind december 2020 109,4% (2019: 110,7%). Bij een dekkingsgraad van 100% heeft SPW 100 euro in kas voor elke 100 euro aan huidige en toekomstige pensioenbetalingen. De vereiste beleidsdekkingsgraad ligt eind 2020 op 126,6% (2019: 125,3%). Het fonds heeft dus een reservetekort. Zolang er een reservetekort is wordt jaarlijks een herstelplan bij de toezichthouder ingediend waarmee wordt aangetoond dat SPW binnen 10 jaar uit reservetekort kan komen. Welbions heeft geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen in geval van een tekort bij SPW, anders dan het effect van hogere toekomstige premies.

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

Functionele verdeling: Toerekening baten en lasten

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

4.4 GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN HET KASSTROOMOVERZICHT

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

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de liquide middelen.

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

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

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

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

Onder de materiële vaste activa ingaande kasstroom van de investeringsactiviteiten zijn de verkoopontvangsten bestaand bezitten 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.

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

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

4.5 GRONDSLAGEN GESCEIDEN 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;
- De Niet-DAEB-tak is 4% rente verschuldigd aan de DAEB-tak over de stand van de interne lening per 1 januari van het boekjaar;
- Mutaties in activa, interne lening en overige verplichtingen en de baten en lasten in de Niet-DAEB-tak worden verrekend in de rekening-courant DAEB Niet-DAEB.

4.6 OVERIGE

RISICOBEBEERSING

Treasury

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

Op 9 december 2019 is het treasury jaarplan 2020 door de Raad van Commissarissen goedgekeurd.

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

Tot 2015 financierde Stichting Welbions ook door middel van gemeenteleningen verstrekt door de gemeente Hengelo en leningen geborgd door de gemeente Hengelo. Als zekerheid heeft Stichting Welbions voor 200% van de waarde van deze leningen woningen uit haar bezit in hypotheek gegeven aan de gemeente Hengelo op basis van de WOZ waarde 2020.

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 2020 voor € 69.000.000 aan basisrenteleningen in portefeuille. Ultimo 2020 heeft Stichting Welbions geen leningcontracten met toekomstige stortingen in portefeuille.

Op 06-06-2020 heeft het WSW aan Stichting Welbions op basis van de dPi 2019 (meerjarenbegroting 2020-2024) schriftelijk de borgbaarheidsverklaring verstrekt voor de financiering van de DAEB activiteiten in 2020, 2021 en 2022. De geborgde leningportefeuille per 31-12-2020 bedraagt € 204 miljoen (31-12-2019: € 167 miljoen). Het borgingsplafond voor de jaren 2020, 2021 en 2022 bedraagt respectievelijk € 205, € 241 en € 273 miljoen.

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

Risicomanagement en interne controle

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

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

Verzekeringen

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

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

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

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

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

BELANGRIJKE INSCHATTINGEN TEN AANZIEN VAN WAARDERING EN RESULTAATBEPALING

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

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

Waardering vaste activa

Vastgoedbeleggingen

Bij de eerste verwerking worden de onroerende zaken in exploitatie gewaardeerd tegen de kostprijs. Na eerste verwerking worden de onroerende zaken in exploitatie gewaardeerd tegen actuele waarde, overeenkomstig artikel 35 lid 2 van de Woningwet. Onder actuele waarde wordt in dit verband verstaan de marktwaarde overeenkomstig het marktwaardebegrip onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat. Voortvloeiend uit artikel 14 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (RTIV) is deze marktwaarde bepaald conform het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde - Actualisatie peildatum 31-12-2020, derhalve de marktwaarde in verhuurde staat. De marktwaarde in verhuurde staat is benaderd door de contante waarde van de geschatte toekomstige kasstromen te bepalen (discounted cash flow methode).

Timing en verwerking van onrendabele investeringen nieuwbouw en herstructurering

In de jaarrekening worden naast juridisch afdwingbare verplichtingen tevens feitelijke verplichtingen verwerkt inzake herstructurerings- en nieuwbouwprojecten. Hiervan is sprake wanneer uitingen namens Stichting Welbions zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructurerings- en toekomstige nieuwbouwprojecten.

Nieuwbouwprojecten:

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

Herstructurerings-:

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

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

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

5 TOELICHTING OP DE BALANS PER 31 DECEMBER 2020

ACTIVA

VASTE ACTIVA

	31-12-2020	31-12-2019
	€	€
1. Vastgoedbeleggingen		
DAEB vastgoed in exploitatie	1.634.689.366	1.534.219.671
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	112.075.594	108.537.580
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	33.393.800	32.715.050
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	3.292.466	322.770
	<u>1.783.451.226</u>	<u>1.675.795.071</u>

De WOZ waarde van de post DAEB vastgoed in exploitatie bedraagt € 1.877.723.000 (2019: € 1.753.059.000).
 De WOZ waarde van de post niet-DAEB vastgoed in exploitatie bedraagt € 112.322.000 (2019: € 112.896.000).
 De WOZ waarde van de post Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden bedraagt € 43.597.000 (2019: € 42.736.000).

DAEB vastgoed in exploitatie en Niet-DAEB vastgoed in exploitatie

	DAEB vastgoed in exploitatie		Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	
	2020	2019	2020	2019
	€	€	€	€
Boekwaarde per 1 januari				
Aanschaffingswaarde per 1 januari	833.444.724	770.143.368	113.476.446	115.597.893
Cumulatieve waardeveranderingen	700.774.947	657.242.951	-4.938.866	-8.295.571
Stand per 1 januari	<u>1.534.219.671</u>	<u>1.427.386.319</u>	<u>108.537.580</u>	<u>107.302.322</u>
Mutaties				
(Des)Investerings: Uitgaven na eerste verwerking	23.959.673	45.402.931	-	69.648
(Des)Investerings: Overboeking van vastgoed in ontwikkeling	9.020.676	20.227.102	-	-
(Des)Investerings: Verkopen	-3.499.215	-2.272.674	-1.354.273	-2.076.415
(Des)Investerings: Sloop	-24.964	-	-3.347	-
(Des)Investerings: Herclassificatie	516.635	-56.003	-516.635	56.003
(Des)Investerings: VOV	141.672	-	-	-
(Des)Investerings: Overige mutaties	-	-	-1.626	-170.684
Waardeveranderingen: Als gevolg van aanpassing marktwaarde	103.226.831	90.102.189	5.560.238	3.235.131
Waardeveranderingen: Uitgaven na eerste verwerking	-23.119.147	-40.443.620	-	-
Waardeveranderingen: Overboeking van vastgoed in ontwikkeling	-3.236.651	-1.367.102	-	-
Waardeveranderingen: Verkopen	-6.588.230	-4.693.983	-177.611	169.732
Waardeveranderingen: Sloop	-149.279	-	-17.097	-
Waardeveranderingen: Herclassificatie	35.554	48.157	-16.215	-48.157
Waardeveranderingen: Overige mutaties	186.140	-113.645	64.580	-
Totaal mutaties	<u>100.469.695</u>	<u>106.833.352</u>	<u>3.538.014</u>	<u>1.235.258</u>
Boekwaarde per 31 december				
Aanschaffingswaarde	863.559.200	833.444.724	111.600.565	113.476.446
Cumulatieve waardeveranderingen	771.130.166	700.774.947	475.029	-4.938.866
	<u>1.634.689.366</u>	<u>1.534.219.671</u>	<u>112.075.594</u>	<u>108.537.580</u>

Uitgangspunten marktwaarde

Toelichting marktwaarde

Voor de totstandkoming van de marktwaardering is gebruik gemaakt van de voorgeschreven rekenmethodiek en de bijbehorende parameters, zoals uiteengezet in het Handboek Markwaardering 2020. Welbions maakt gebruik van de full-versie van het waarderingshandboek. Dit houdt in dat de grondslagen van waardering overeenkomen met de basiswaardering en dat op de inputparameters kan worden afgeweken. De externe taxateur is ingeschakeld bij de waardering van het vastgoed in exploitatie. De externe taxateur is ingeschreven bij het NRVt.

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

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

Waarderingsmethode

Het te waarden bezit van Welbions is opgedeeld in waarderingscomplexen en wordt middels de discounted cashflow (DCF) methode gewaardeerd. Via deze methode worden de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen contant gemaakt naar prijspeil 31-12-2020. 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.

Waarderingscomplex

Welbions heeft elk waarderingscomplex zodanig opgesteld, dat een complex bestaat uit een bundeling van eenheden, waarbij verhuureenheden op gelijkheid van type vastgoed, bouwperiode en locatie zijn gegroepeerd en als geheel aan een derde partij kan worden verkocht.

Gehanteerde scenario's en variabelen

Het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat gebeurt bij woningen en parkeervoorzieningen op basis van twee scenario's, doorexploiteren en uitponden. Bij doorexploiteren is de veronderstelling dat het volledige complex in bezit blijft gedurende de volledige 15 jarige beschouwingsperiode. Het inrekenen van de markthuur geschiedt bij mutatie. Bij uitponden is de veronderstelling dat bij mutatie tot verkoop van individuele woningen wordt overgegaan waarbij rekening wordt gehouden met de exploitatieverplichting gedurende de eerste 7 jaren voor gereguleerd vastgoed.

Per complex wordt uiteindelijk de hoogste uitkomst van de scenario's doorexploiteren en uitponden gelijkgesteld aan het begrip "marktwaarde in verhuurde staat", zijnde de reële waarde van het vastgoed waartegen het gewaardeerd wordt. Voor BOG, MOG en ZOG wordt het scenario doorexploratie gehanteerd, uitgaande van een 15-jarige beschouwingsperiode.

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

- **Markthuur**
De markthuur is gebaseerd op recente referenties en transacties bij de volledige taxaties. De interne en externe taxateur stellen de meest reële markthuur vast. Bij de 2/3 hertaxaties wordt gebruikt gemaakt van de markthuur ontwikkeling van het handboek dan wel wordt de markthuur vastgesteld op basis van spiegeling aan de volledige taxaties. Bij BOG is aansluiting gezocht met de in de markt geldende m² prijzen en bij ZOG met de normatieve huisvestingscomponent en de zorg zwaarte pakketten.
- **Leegwaarde**
De leegwaarde is gebaseerd op recente referenties en transacties bij de volledige taxaties. De interne en externe taxateur stellen de meest reële leegwaarde vast. Bij de 2/3 hertaxaties wordt gebruikt gemaakt van de leegwaarde ontwikkeling van het handboek dan wel wordt de leegwaarde vastgesteld op basis van spiegeling aan de volledige taxaties.
- **Onderhoud**
Ten aanzien van onderhoudskosten wordt voor woningen in het scenario doorexploiteren aansluiting gezocht met het handboek. Voor het scenario uitponden zijn de onderhoudskosten gelijk gesteld aan 60% van het scenario doorexploiteren. De taxateur is van mening dat de norm in het handboek in het scenario uitponden te laag is. Voor BOG, MOG en ZOG zijn de instandhoudingskosten gerelateerd aan de m² BVO. Deze wordt in overleg met de externe taxateur vastgesteld.
- **Mutatiekans**
De mutatiegraad wordt op basis van historische data vastgesteld. Deze wordt bijgesteld indien dat wenselijk is.
- **Disconteringsvoet**
De disconteringsvoet is de marktconforme rendementseis die wordt gebruikt bij het berekenen van de netto contante waarde. Deze wordt vastgesteld door de externe taxateur.

<i>Gemiddelde disconteringsvoet</i>	<i>doorexploiteren</i>	<i>uitponden</i>
<i>Woningen</i>	6,19%	7,08%
<i>BOG</i>	8,89%	n.v.t.
<i>Intramurale zorg</i>	6,47%	n.v.t.
<i>MOG</i>	7,28%	n.v.t.
<i>Parkeren</i>	6,68%	7,69%

- **Exit-yield**
De exit-yield is een parameter voor de inschatting in welke mate het vastgoed onderhevig is aan veroudering en welke potentie het bezit heeft aan het einde van de 15-jarige exploitatie periode. Deze wordt ingeschat door de externe taxateur.

<i>Gemiddelde exit yield</i>	<i>doorexploiteren</i>	<i>uitponden</i>
<i>Woningen</i>	5,93%	5,80%
<i>BOG</i>	11,50%	n.v.t.
<i>Intramurale zorg</i>	8,24%	n.v.t.
<i>MOG</i>	11,02%	n.v.t.
<i>Parkeren</i>	9,87%	7,95%

VERLOOPSTAAT MARKTWAARDE	DAEB		Niet-DAEB		Totaal	
Marktwaaarde 2019	1.534.220	100%	108.538	100%	1.642.758	100%
Verkoop	-10.087	-0,7%	-1.532	-1,4%	-11.619	-0,7%
Sloop	-174	0,0%	-20	0,0%	-195	0,0%
Nieuwbouw	5.784	0,4%	0	0,0%	5.784	0,4%
Overige voorraad mutaties	879	0,1%	-489	-0,5%	390	0,0%
Subtotaal voorraadmutaties	-3.598	-0,2%	-2.041	-1,9%	-5.640	-0,3%
Contract-/maximale huur en leegstand	23.787	1,6%	626	0,6%	24.412	1,5%
WOZ-waarde	-8.436	-0,5%	6	0,0%	-8.430	-0,5%
Achterstallig onderhoud	-13.015	-0,8%	0	0,0%	-13.015	-0,8%
Overige mutaties objectgegevens	-165	0,0%	35	0,0%	-130	0,0%
Subtotaal mutatie objectgegevens	2.171	0,1%	667	0,6%	2.838	0,2%
Boveninflatoire huurbeleid	-2.831	-0,2%	0	0,0%	-2.831	-0,2%
Overdrachtskosten	-19.114	-1,2%	-592	-0,5%	-19.706	-1,2%
Subtotaal methodische wijzigingen						
handboek en software	-21.946	-1,4%	-592	-0,5%	-22.538	-1,4%
Macro-economische parameters	-5.389	-0,4%	-561	-0,5%	-5.951	-0,4%
Mutatie- en verkoopkans	-4.357	-0,3%	-550	-0,5%	-4.906	-0,3%
Markthuur	9.197	0,6%	-474	-0,4%	8.723	0,5%
Leegwaarde	55.936	3,6%	4.213	3,9%	60.148	3,7%
Instandhoudings- en mutatieonderhoud	-7.803	-0,5%	-210	-0,2%	-8.013	-0,5%
Beheer-/Exploitatiekosten	928	0,1%	3	0,0%	931	0,1%
Verhuurderheffing	6.107	0,4%	15	0,0%	6.122	0,4%
Disconteringsvoet	22.503	1,5%	837	0,8%	23.340	1,4%
Exit yield	46.157	3,0%	2.197	2,0%	48.354	2,9%
Overige parameteraanpassingen	564	0,0%	36	0,0%	600	0,0%
Subtotaal parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen	123.842	8,1%	5.505	5,1%	129.348	7,9%
Marktwaaarde 2020	1.634.689	106,5%	112.076	103,3%	1.746.766	106,3%
<i>Percentage marktwaaarde 2020 t.o.v. 2019</i>						
	106,5%		103,3%		106,3%	

Uit bovenstaande analyse blijkt het grootste positieve effecten te zitten in de leegwaardestijging en de lagere exit yield. De gemiddelde marktwaaarde van de woningen die beide jaren in exploitatie waren, is gestegen van € 112.100 naar € 119.700 (6,8%).

De mutaties uit de verloopstaat marktwaarde zijn als volgt te verklaren:

Voorraadmutaties

- *Verkoop*: Er zijn 85 woningen verkocht met een gemiddelde marktwaarde van € 135.000, daarnaast is er nog 1 garage en bedrijfspand verkocht met een gezamenlijke marktwaarde van € 135.000
- *Sloop*: Er zijn 4 woningen met een gemiddelde marktwaarde van € 43.500 gesloopt, daarnaast zijn er 2 garages opgeofferd t.b.v. de herstructurering van de hoogbouwflats in de Hengelse Es.
- *Nieuwbouw*: Er zijn 45 VHE's opgeleverd, 6 appartementen Nieuwstraat/Molensteeg met een gemiddelde marktwaarde van € 148.000; 22 appartementen Elisahof met een gemiddelde marktwaarde van € 176.000 en 15 studio's met 2 maatschappelijke ruimten Heemsdock met een gemiddelde marktwaarde van € 60.000
- *Overige mutaties*: Dit betreffen mutaties a.g.v. het splitsen en samenvoegen van contracten van parkeerplekken en bedrijfs onroerend goed. Daarnaast is er 1 woning teruggekocht uit koopgarant en in is in exploitatie genomen.

Methodische objectgegevens

- *Contract-/max.huur en leegstand*: De gemiddelde contracthuur van woningen is gestegen van € 534 naar € 550 (3,1%). De gemiddelde maximale huur is gestegen van € 769 naar € 789 (2,6%).
- *WOZ-waarde*: De gemiddelde WOZ-waarde van de woningen is gestegen van € 128.000 naar € 137.000 (7,3%). Hierdoor stijgt de verhuurderheffing en ook de belastingen en verzekeringen.
- *Achterstallig onderhoud*: Voor VHE's met een sloopvoornemen is er een bedrag aan achterstallig onderhoud ingerekend, dit betreffen de niet gerenoveerde woningen in de Bloemenbuurt en aan de Mariastraat/Geerdinksweg. Daarnaast is er voor het eerst in de marktwaardering rekening gehouden met een afslag bij complexen waar in 2021 een grootschalige verbeteringreep staat gepland.
- *Overige mutaties objectgegevens*: Dit betreft het effect van een gemiddeld lagere VVO voor BOG, MOG en ZOG. Ook het geringe effect van het aantal woningen waarvoor een exploitatieverplichting van toepassing is, wordt onder deze regel verantwoord.

Methodische wijzigingen handboek en software

- *Versieverschil*: Als de contracthuur door boveninflatoire huurbeleid boven de markthuur uitstijgt, dan wordt de huurverhoging vanaf dat moment gelijkgesteld aan die van de markthuur (prijsinflatie)
- *Overdrachtskosten*: In het handboek 2020 zijn de overdrachtskosten in de eindwaarde verhoogd naar 9%, dit heeft een negatief effect op de marktwaarde.

Parameteraanpassingen a.g.v. marktontwikkelingen

- *Macro-economische parameters:* Met name de prijsinflatie is in 2020 lager ingeschat dan in 2019.
- *Mutatie- en verkoopkans:* De gemiddelde mutatiekans is gedaald van 9,05% naar 8,88%. Hierdoor kunnen woningen minder snel worden opgetrokken naar de markthuur, of worden verkocht.
- *Markthuur:* De gemiddelde markthuur van woningen is gestegen van € 682 naar € 700 (2,6%)
- *Leegwaarde:* De gemiddelde leegwaarde van woningen is gestegen van € 140.700 naar € 151.500 (7,7%). Daarnaast zijn de historische en toekomstige leegwaardestijgingen ook toegenomen, hierdoor stijgt de toekomstige leegwaarde in het uitpondscenario.
- *Instandhoudings- en mutatieonderhoud:* Het gemiddelde instandhoudingsonderhoud doorexploiteren woningen is gestegen van € 1.412 naar € 1.510 (7,0%). In het uitpondscenario heeft een zelfde verhoging plaatsgevonden van € 989 naar € 1.057.
- *Beheer-/Exploitatiekosten:* De beheerkosten zijn, conform handboek, ruim € 10 per woning gestegen (effect € 1,3 mln negatief). Het OZB-tarief is verlaagd t.o.v. 2019 (effect € 2,2 mln positief).
- *Verhuurderheffing:* De ingerekende verhuurderheffing is gedaald a.g.v. lagere (voorgeschreven) percentages.
- *Disconteringsvoet:* De gemiddelde disconteringsvoet voor doorexploiteren is gedaald van 6,36% naar 6,19% (-0,17%). Voor uitponden is deze gedaald van 7,21% naar 7,08% (-0,13%).
- *Exit yield:* De gemiddelde exit yield voor doorexploiteren is gedaald van 6,82% naar 5,93% (-0,89%). Voor uitponden is deze gedaald van 6,46% naar 5,80% (-0,66%).
- *Overige parameteraanpassingen:* Dit betreft met name het effect van een lager tarief voor verkoopkosten, welke is gedaald van 1,4% naar 1,3% van de leegwaarde.

Marktwaaarde uitgesplitst naar type vastgoed (x € 1.000)

	2020		2019		Waarderings- methode
Woningen	1.671.288	95,7%	1.570.363	95,6%	Woningen
Studenteneenheden	285	0,0%	329	0,0%	Benadering
Zorgvastgoed-extramuraal	3.493	0,2%	4.548	0,3%	Woningen
Zorgvastgoed-intramuraal	35.496	2,0%	34.132	2,1%	BOG/MOG/ZOG
Maatschappelijk onroerend goed	6.496	0,4%	4.019	0,2%	BOG/MOG/ZOG
Bedrijfsmatig onroerend goed	18.260	1,0%	18.412	1,1%	BOG/MOG/ZOG
Parkeervoorzieningen	11.448	0,7%	10.954	0,7%	Parkeren
Totaal	<u>1.746.766</u>	100%	<u>1.642.757</u>	100%	

Beleidswaarde

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

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

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

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

1. **Beschikbaarheid:** Voor het gehele bezit is uitgegaan van het scenario 'doorexploiteren' (in plaats van de hoogste van 'doorexploiteren' en 'uitponden'). Daarnaast is er geen minimumwaarde meer van toepassing. Ook wordt de vrijheidsgraad 'exit yield' losgelaten in plaats hiervan wordt de eindwaardemethodiek gehanteerd. Als laatste zijn de overdrachtskosten niet meer van toepassing, omdat er de verplichting is tot doorexploiteren.
2. **Betaalbaarheid:** De huurprijs wordt bij mutatie of harmonisatie maximaal verhoogd tot de bestuurlijk vastgestelde streefhuur (beleidshuur) in plaats van de markthuur. Voor DAEB woningen is de beleidshuur gemaximeerd op de liberalisatiegrens. Daarnaast wordt de huurstijging aangepast naar (gemiddeld) prijsinflatie, i.p.v. de boveninflatoire markthuurstijging. Ook wordt in deze stap het effect op de verhuurderheffing in mindering gebracht. Doordat o.b.v. de beleidshuur meer woningen gereguleerd blijven vervalt de verplichting om te betalen dus niet. Dit leidt tot een extra afslag op de marktwaarde.
3. **Kwaliteit:** Het instandhoudings- en mutatieonderhoud is vervangen door een nominale eigen onderhoudsnorm, gebaseerd op de eigen meerjarenonderhoudsbegroting.
4. **Beheer:** De beheerskosten uit de DCF-berekening zijn vervangen door een eigen beheernorm die aansluit met de jaarlijkse werkelijke uitgaven voor beheer in de 15-jaars DCF periode (meerjarenbegroting).

Beleidswaarde (bedragen x € 1.000)	2020		2019	
Marktwaarde ultimo boekjaar	1.746.765	100%	1.642.757	100%
Afslag 1: Beschikbaarheid (doorexploiteren)	-20.079	-1,1%	-26.623	-1,6%
Afslag 2: Betaalbaarheid (beleidshuur)	-472.962	-27,1%	-408.761	-24,9%
Afslag 3: Kwaliteit (onderhoud)	-294.803	-16,9%	-261.149	-15,9%
Afslag 4: Beheer	-8.521	-0,5%	-566	0,0%
Subtotaal afslagen	-796.365	-45,6%	-697.099	-42,4%
Beleidswaarde ultimo boekjaar	950.400	54,4%	945.658	57,6%
Percentage beleidswaarde t.o.v. marktwaarde	54,4%		57,6%	

Dit impliceert dat ruim 45% van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van zowel de markt- als beleidswaarde is dit aan fluctuaties onderhevig.

De basis voor de beleidswaarde is de marktwaarde, de mutatie hierin is toegelicht in de verloopstaat marktwaarde. Het vergelijken van de afslagen 2020 t.o.v. 2019 is erg lastig, want deze wordt veroorzaakt door zowel mutaties in de marktwaarde als beleidswaarde tegelijk.

De afslagen zijn op hoofdlijnen als volgt te verklaren:

- **Afslag 1: Beschikbaarheid**

Het verschil tussen het uitpondscenario en doorexploiteerscenario is verder verkleind door de verhoging van de overdrachtsbelasting. In deze stap wordt uitgegaan van het scenario doorexploiteren, waardoor de overdrachtskosten niet meer van toepassing zijn.

- **Afslag 2: Betaalbaarheid**

De markthuur voor woningen bedraagt gemiddeld € 700 (2019: € 682), de beleidshuur bedraagt gemiddeld € 575 (2019: € 565). Daarnaast is de boveninflatoire huurstijging aangepast naar een inflatievolgend huurbeleid. Het effect van een hogere verhuurderheffing, omdat woningen niet worden geliberaliseerd, maakt onderdeel uit van deze stap en bedraagt € 83 miljoen.

- **Afslag 3: Kwaliteit**

De beleidsnorm voor onderhoud bedraagt gemiddeld € 2.235 (2019: € 2.103) en is gebaseerd op de meerjarenonderhoudsbegroting over de periode van 2021 t/m 2035. In de marktwaarde zijn er verschillende onderhoudsnormen voor de scenario's doorexploiteren en uitponden, gemiddeld voor woningen bedraagt deze € 1.198.

- **Afslag 4: Beheer**

De beheerkosten betreffen de uitgaven die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten, aangevuld met via de kostenverdeelstaat toegerekende kosten. Daarnaast worden overige directe operationele lasten van de exploitatie, zoals belastingen en verzekeringen in deze norm opgenomen. De verhuurderheffing maakt hier geen onderdeel van uit, maar wordt afzonderlijke ingerekend. De gemiddelde beheernorm is gebaseerd op de meerjarenbegroting en bedraagt € 760 (2019: 725).

In onderstaande verloopstaat zijn de mutaties in de beleidswaarde van de woningen verder uitgewerkt.

VERLOOPSTAAT BELEIDSWAARDE	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Beleidswaarde 2019	851.611	94.047	945.658
Af: Beleidswaarde 2019 niet-woningen	-39.455	-29.366	-68.821
Beleidswaarde 2019 woningen	812.156	64.681	876.838
Verkoop	-5.995	-1.211	-7.207
Sloop	286	0	286
Nieuwbouw	3.062	0	3.062
Overige voorraadmutaties	29	-420	-391
Subtotaal voorraadmutaties woningen	-2.618	-1.631	-4.250
Aftopping streefhuur DAEB woningen	-37	0	-37
Afkapping huurstijging boven inflatie	1.305	213	1.518
Subtotaal rekenmethodiek beleidswaarde	1.268	213	1.481
Contracthuur en leegstand	21.038	352	21.390
Maximale huur	299	0	299
WOZ-waarde	-18.868	-31	-18.899
Mutatiekans doorexploiteren	204	64	268
Subtotaal mutatie objectgegevens	2.673	385	3.058
Macro-economische parameters	3.965	-247	3.718
Verhuurderheffing	19.170	74	19.243
WOZ-waarde ontwikkeling	-8.195	-32	-8.227
Disconteringsvoet	41.284	9.287	50.571
Subtotaal wijzigingen			
waarderingsparameters marktwaarde	56.224	9.082	65.306
Boveninflatoire huurverhoging	-556	32	-524
Aanpassing streefhuurbeleid	24.046	2.533	26.579
Aanpassing onderhoudskosten (incl. achterstallig onderhoud)	-74.511	-1.641	-76.152
Aanpassing beheerkosten	-14.238	-477	-14.715
Subtotaal wijzigingen			
waarderingsparameters beleidswaarde	-65.259	446	-64.812
Beleidswaarde 2020 woningen	804.444	73.176	877.620
<i>Subtotaal mutatie in beleidswaarde woningen</i>	<i>-7.712</i>	<i>8.494</i>	<i>782</i>
Bij: Beleidswaarde 2020 niet-woningen	43.074	29.707	72.781
Beleidswaarde 2020	847.518	102.883	950.400
<i>Subtotaal mutatie in beleidswaarde</i>	<i>-4.094</i>	<i>8.836</i>	<i>4.742</i>
<i>Percentage beleidswaarde 2020 t.o.v. 2019</i>	<i>99,5%</i>	<i>109,4%</i>	<i>100,5%</i>

Bovenstaande analyse geeft alleen de mutaties weer van de objecten die via het 'woningen-model' zijn gewaardeerd. Voor de objecten die via de andere modellen (BOG, MOG, ZOG en Parkeren) worden gewaardeerd, wordt de marktwaarde als beleidswaarde overgenomen.

De hierna volgende toelichting heeft dan ook alleen betrekking op de woningen.

Voorraadmutaties woningen

- *Verkoop*: De gemiddelde beleidswaarde van de verkochte woningen bedroeg € 86.800.
- *Sloop*: Er zijn 4 woningen gesloopt met een negatieve beleidswaarde van € 71.500.
- *Nieuwbouw*: Er zijn 28 woningen (Nieuwstraat/Molensteeg en Elisahof) opgeleverd met een gemiddelde beleidswaarde van € 109.000. De nieuwbouw van het Heemsdock wordt gewaardeerd via het BOG/MOG/ZOG model en wordt daardoor niet op deze regel inzichtelijk gemaakt. De beleidswaarde hiervan is gelijk aan de marktwaarde en bedraagt gemiddeld € 60.000.
- *Overige voorraadmutaties*: Dit betreft vooral het effect van de herclassificatie van 3 niet-DAEB woningen naar DAEB, doordat de huurprijs onder de liberalisatiegrens is komen te liggen.

Rekenmethode beleidswaarde

- *Aftopping streefhuur DAEB woningen*: Sinds handboek 2020 wordt de beleidshuur voor alle DAEB-woningen afgetopt op de liberalisatiegrens.
- *Afkapping huurstijging boven inflatie*: Als de contracthuur hoger komt te liggen dan de streefhuur of maximale huur, dan wordt de huurverhoging vanaf dan gelijkgesteld aan de prijsinflatie.

Mutatie objectgegevens woningen

- *Contracthuur en leegstand*: De gemiddelde contracthuur is gestegen van € 534 naar € 550 (3,1%). Het aantal leegstaande woningen is gestegen van 305 naar 327.
- *Maximale huur*: De gemiddelde maximale huur van woningen is gestegen van € 769 naar € 789 (2,6%).
- *WOZ-waarde*: De gemiddelde WOZ-waarde van woningen is gestegen van € 128.000 naar € 137.000 (7,3%). Door de stijging van de WOZ-waarde stijgt ook de grondslag voor de verhuurderheffing.
- *Mutatiekans doorexploiteren*: De gemiddelde mutatiekans doorexploiteren van woningen is gedaald van 9,1% naar 8,9%. Per waarderingscomplex zijn er grote verschillen in mutatiekansen, waardoor er ook het waarde-effect divers is tussen de verschillende eenheden.

Wijziging waarderingsparameters marktwaarde

- *Macro-economische parameters*: De macro-economische parameters zijn in 2020 lager dan ingeschat in 2019. Hierdoor stijgen de kosten minder hard dan in 2019. Dit effect is sterker dan het negatieve huureffect door de licht lager ingeschatte prijsinflatie. Dit leidt – per saldo – tot een positief effect op de beleidswaarde.
- *Verhuurderheffing*: De ingerekende verhuurderheffing is gedaald a.g.v. lagere (voorgeschreven) percentages.
- *WOZ-waarde ontwikkeling*: De historische leegwaardestijging van woningen is gestegen van 6,75% naar 7,75%. De gemiddelde toekomstige leegwaardestijging van woningen is gestegen van 2,1% naar 2,2%. Hierdoor stijgt de WOZ-waarde en met als gevolg ook de verhuurderheffing.
- *Overige marktwaardeparameters*: De gemiddelde disconteringsvoet doorexploiteren van woningen is gedaald van 6,36% naar 6,19%.

Wijzigingen waarderingsparameters beleidswaarde

- *Boveninflatoire huurverhoging*: Deze is nagenoeg ongewijzigd gebleven en is inflatievolgend
- *Aanpassing streefhuurbeleid*: De gemiddelde beleidshuur van woningen is gestegen van € 565 naar € 575 (1,6%).
- *Aanpassing onderhoudskosten (incl. achterstallig)*: De gemiddelde onderhoudsnorm van woningen is gestegen van € 2.103 naar € 2.235. Daarnaast is er ook voor woningen die binnenkort een grootschalige verbeteringgreep krijgen een bedrag aan achterstallig onderhoud ingerekend.
- *Aanpassing beheerkosten*: De gemiddelde beheernorm van woningen is gestegen van € 725 naar € 760

Impact en sensitiviteitsanalyse

Eenmalige huurverlaging

In 2021 is er een wetsvoorstel aangenomen om de huren van 'dure scheefwoners' te verlagen. Het gaat hierbij om huurders van een sociale huurwoning, waarbij de huur te hoog is in verhouding tot het inkomen. Voor Welbions betreffen dit circa 900 huurders die een gemiddelde huurverlaging van € 40 krijgen. Doordat de wet pas na 2020 is ingegaan is dit niet meegenomen in de marktwaardering. Het effect van deze maatregel is hieronder in beeld gebracht.

<i>Impact eenmalige huurverlaging</i>	<i>DAEB</i>	<i>Niet-DAEB</i>	<i>Totaal</i>
<i>Effect marktwaarde (x € 1.000)</i>	-5.066	-175	-5.241
<i>Effect marktwaarde (%)</i>	-0,3%	-0,2%	-0,3%
<i>Effect beleidswaarde (x € 1.000)</i>	-3.999	-171	-4.170
<i>Effect beleidswaarde (%)</i>	-0,5%	-0,2%	-0,4%

Geen huurverhoging 2021

Op 9 februari 2021 is de motie Beckerman c.s. aangenomen om de huurprijzen in de sociale sector te bevriezen. Hierdoor is het maximale huurverhogingspercentage voor 2021 op 0% gezet in de gereguleerde sector. Voor huurders die een sociale woning huren betekent dit dat zij dit jaar geen jaarlijkse huurverhoging en ook geen eventuele inkomensafhankelijke huurverhoging krijgen. Gemiddeld scheelt dit een huurder circa € 6,00 per maand. Doordat deze maatregel pas na 2020 bekend is geworden, is deze niet meegenomen in de marktwaardering. Het effect van deze maatregel is hieronder in beeld gebracht.

<i>Impact geen huurverhoging 2021</i>	<i>DAEB</i>	<i>Niet-DAEB</i>	<i>Totaal</i>
<i>Effect marktwaarde (x € 1.000)</i>	-20.170	0	-20.170
<i>Effect marktwaarde (%)</i>	-1,2%	0,0%	-1,2%
<i>Effect beleidswaarde (x € 1.000)</i>	-6.590	33	-6.557
<i>Effect beleidswaarde (%)</i>	-0,8%	0,0%	-0,7%

Verhoging overdrachtsbelasting

De verhoging van de overdrachtsbelasting (ingang 01-01-2021) naar 8% is alleen in de berekening van de eindwaarde in de marktwaardering meegenomen en niet in de marktwaarde per 31-12-2020. De impact van deze maatregel wordt hieronder in beeld gebracht en heeft alleen invloed op de marktwaarde. In de beleidswaarde wordt uitgegaan van het scenario doorexploiteren en zijn de overdrachtskosten niet van toepassing.

<i>Impact verhoging overdrachtsbelasting</i>	<i>DAEB</i>	<i>Niet-DAEB</i>	<i>Totaal</i>
<i>Effect marktwaarde (x € 1.000)</i>	-87.612	-4.534	-92.146
<i>Effect marktwaarde (%)</i>	-5,4%	-4,0%	-5,3%
<i>Effect beleidswaarde (x € 1.000)</i>	0	0	0
<i>Effect beleidswaarde (%)</i>	0,0%	0,0%	0,0%

Sensitiviteitsanalyse

Naast de hiervoor aangekondigde maatregelen is er een sensitiviteitsanalyse uitgevoerd op wijzigingen van objectgegevens en waarderingsparameters, dit bij verder gelijkblijvende omstandigheden. Hiermee wordt inzicht verkregen in de gevoeligheid voor bepaalde invoer van uitgangspunten.

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

<i>Uitgangspunt disconteringsvoet jaarrekening</i>	6,19%	6,19%
<i>Scenario aanpassing disconteringsvoet</i>	+ 0,5%	-/- 0,5%
<i>Effect marktwaarde (x € 1.000)</i>	-71.505	80.068
<i>Effect marktwaarde (%)</i>	-4,1%	4,6%
<i>Effect beleidswaarde (x € 1.000)</i>	-85.997	103.891
<i>Effect beleidswaarde (%)</i>	-9,0%	10,9%
<i>Uitgangspunt streefhuur jaarrekening</i>	€ 575	€ 575
<i>Scenario aanpassing streefhuur</i>	+ € 25	-/- € 25
<i>Effect marktwaarde (x € 1.000)</i>	0	0
<i>Effect marktwaarde (%)</i>	0,0%	0,0%
<i>Effect beleidswaarde (x € 1.000)</i>	62.967	-68.703
<i>Effect beleidswaarde (%)</i>	6,6%	-7,2%
<i>Uitgangspunt onderhoud en beheer jaarrekening</i>	€ 2.863	€ 2.863
<i>Scenario aanpassing onderhoud en beheer</i>	+ € 100	-/- € 100
<i>Effect marktwaarde (x € 1.000)</i>	0	0
<i>Effect marktwaarde (%)</i>	0,0%	0,0%
<i>Effect beleidswaarde (x € 1.000)</i>	-41.289	41.288
<i>Effect beleidswaarde (%)</i>	-4,3%	4,3%

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	2020	2019
	€	€
Boekwaarde per 1 januari		
Aanschaffingswaarde per 1 januari	10.575.405	11.032.077
Cumulatieve waardeveranderingen	22.139.645	21.238.123
Stand per 1 januari	<u>32.715.050</u>	<u>32.270.200</u>
Mutaties		
Waardeveranderingen: VOV	2.553.700	2.006.200
Overboekingen naar voorraden	-1.874.950	-1.561.350
Totaal mutaties	<u>678.750</u>	<u>444.850</u>
Boekwaarde per 31 december		
Aanschaffingswaarde	10.075.115	10.575.405
Cumulatieve waardeveranderingen	23.318.685	22.139.645
	<u>33.393.800</u>	<u>32.715.050</u>

In de post Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden zijn in totaal 260 (2019: 276) verhuureenheden opgenomen. Deze zijn allemaal verkocht met een terugkoopplicht.

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

Het grootste deel van de contracten te weten 259 (2019: 275) is gebaseerd op het "Koopgarant" principe waarbij sprake is van verleende kortingen op de marktwaarde tussen 20% en 25%.

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

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

	2020	2019
	€	€
Boekwaarde per 1 januari		
Aanschaffingswaarde per 1 januari	322.770	5.074.276
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-	-751.299
Stand per 1 januari	<u>322.770</u>	<u>4.322.977</u>
Mutaties		
(Des)investeringen	10.377.419	15.475.596
Grond vanuit voorraad	1.480.000	-
Waardeverandering opgeleverde nieuwbouwprojecten	-3.103.698	-615.803
Overboekingen naar DAEB-vastgoed in exploitatie	-5.784.025	-18.860.000
Totaal mutaties	<u>2.969.696</u>	<u>-4.000.207</u>
Boekwaarde per 31 december		
Aanschaffingswaarde	5.095.931	322.770
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-1.803.465	-
	<u>3.292.466</u>	<u>322.770</u>

In de post Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie zijn 5 (2019: 6) nieuwbouwprojecten opgenomen met 80 (2019: 87) woningen.

2. Materiële vaste activa

	31-12-2020	31-12-2019
	€	€
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		
	<u>5.912.029</u>	<u>4.983.202</u>

	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	
	2020	2019
	€	€
Boekwaarde per 1 januari		
Aanschaffingswaarde per 1 januari	8.760.912	8.313.319
Cumulatieve waardeveranderingen	-3.777.710	-3.345.684
Stand per 1 januari	<u>4.983.202</u>	<u>4.967.635</u>
Mutaties		
Investeringsen	1.648.447	447.593
Afschrijvingen	-719.620	-432.026
Totaal mutaties	<u>928.827</u>	<u>15.567</u>
Boekwaarde per 31 december		
Aanschaffingswaarde	10.409.359	8.760.912
Cumulatieve afschrijvingen en waardeveranderingen	-4.497.330	-3.777.710
	<u>5.912.029</u>	<u>4.983.202</u>

Afschrijvingen

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

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

3. Financiële vaste activa

	31-12-2020	31-12-2019
	€	€
Latente belastingvorderingen		
Latente belastingvorderingen	18.917.980	17.132.663

De latente belastingvorderingen hebben betrekking op het fiscaal waardeverschil met betrekking tot de verliesverrekening en het afschrijvingspotentieel. De latente belastingvorderingen zijn gewaardeerd tegen contante waarde, rekening houdend met een netto-rente (na aftrek van 25% vennootschapsbelasting) van 2,43% (2019: 2,66%). De VPB tarieven bedragen voor 2021 en volgende jaren 25%. Van de latente belastingvordering is € 3.070.635 als korter dan 12 maanden aan te merken, het restant ad € 15.847.345 is als langer dan 12 maanden aan te merken.

Sinds 1 januari 2008 is de toegelaten instelling voor al haar activiteiten onderworpen aan vennootschapsbelasting. Tot 2008 was de toegelaten instelling alleen voor haar commerciële activiteiten onderworpen aan vennootschapsbelasting. De toegelaten instelling heeft de VSO2 begin 2007 ondertekend. De VSO2 heeft een looptijd tot en met 31 december 2012. Na deze periode wordt de VSO2 stilzwijgend voor steeds één jaar verlengd, tenzij een van de partijen vóór 1 december heeft opgezegd. De VSO2 is door de Belastingdienst noch door Stichting Welbions opgezegd vóór 1 december 2020 en derhalve van toepassing op het jaar 2021.

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	
	2020	2019	2020	2019
	€	€	€	€
Latente belastingvorderingen (contant):				
Compensabele verliezen	11.806.000	11.828.999	-23.000	5.035.999
Waarderingsverschil leningenportefeuille	-	815.716	-815.716	-106.233
Afschrijvingspotentieel	7.111.981	4.487.948	2.624.033	217.632
	18.917.981	17.132.663	1.785.317	5.147.398

De latenties uit hoofde van tijdelijke verschillen, zijn gebaseerd op de volgende nominale waarderingsverschillen ultimo 2020:

Latente belastingvorderingen (nominaal)	€
Compensabele verliezen	12.959.250
Afschrijvingspotentieel	9.836.383
Totaal	22.795.633

VLOTTENDE ACTIVA

4. Voorraden

	31-12-2020	31-12-2019
	€	€
Vastgoed bestemd voor de verkoop		
Woningen	612.800	877.412
Grondposities	6.323.001	10.726.534
	<u>6.935.801</u>	<u>11.603.946</u>
	2020	2019
	€	€
Woningen		
Stand per 1 januari	877.412	1.092.475
Reguliere doorverkoop	-1.873.862	-2.036.650
Naar verhuurexploitatie	-119.400	-
Terugkoop	1.728.650	1.821.587
Stand per 31 december	<u>612.800</u>	<u>877.412</u>
Ultimo 2020 bestond de voorraad uit 4 (2019: 7) teruggekochte woningen verkocht onder voorwaarden.		
Grondposities		
Stand per 1 januari	10.726.534	15.597.184
Verkoop grond	-3.145.859	-4.870.650
Naar projecten in ontwikkeling	-1.257.674	-
Stand per 31 december	<u>6.323.001</u>	<u>10.726.534</u>
	31-12-2020	31-12-2019
	€	€
Overige voorraden		
Magazijnvoorraden	<u>229.830</u>	<u>224.332</u>

5. Vorderingen

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

	31-12-2020	31-12-2019
	€	€
Huurdebiteuren		
Huurdebiteuren	1.049.333	1.076.923
Voorziening wegens oninbaarheid	-189.838	-161.147
	<u>859.495</u>	<u>915.776</u>
Overheid		
Overheid	<u>3.446.364</u>	<u>2.472.900</u>
Overige vorderingen		
Overige vorderingen	328.544	490.409
Vertrokken huurders	214.964	197.186
	<u>543.508</u>	<u>687.595</u>

In de overige vorderingen is een voorziening wegens oninbaarheid opgenomen van € 28.436 (2019: € 44.795).

In de vorderingen op vertrokken huurders is een voorziening wegens oninbaarheid opgenomen van € 652.465 (2019: € 683.124).

Overlopende activa

Diversen	<u>1.144.233</u>	<u>424.377</u>
Te verrekenen servicekosten	241.120	413.587
Vooruit betaald	424.933	-
Overige vorderingen	478.180	10.790
	<u>1.144.233</u>	<u>424.377</u>

6. Liquide middelen

ING Rekening-courant	3.013.397	2.377.324
Zakelijke spaarrekeningen	4.144.390	250.422
Overige bankrekeningen	2.481.196	661.927
Kas	139	139
	<u>9.639.122</u>	<u>3.289.812</u>

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

PASSIVA

7. Eigen vermogen

Herwaarderingsreserve

	2020	2019
	€	€
Stand per 1 januari	803.046.570	752.572.119
Dotatie	49.147.529	50.474.451
Stand per 31 december	<u>852.194.099</u>	<u>803.046.570</u>

Overige reserves

Stand per 1 januari	265.420.184	294.055.137
Resultaatbestemming voorgaand boekjaar	76.063.262	21.838.542
Mutatie herwaarderingsreserve	-49.146.653	-50.474.451
Overige mutaties	-877	956
Stand per 31 december	<u>292.335.916</u>	<u>265.420.184</u>

Resultaat na belastingen van het boekjaar

Stand per 1 januari	76.063.261	21.838.541
Verdeeld resultaat voorgaand boekjaar	-76.063.261	-21.838.541
Onverdeeld resultaat boekjaar	105.072.508	76.063.261
Stand per 31 december	<u>105.072.508</u>	<u>76.063.261</u>

8. Voorzieningen

De voorzieningen hebben overwegend een langlopend karakter.

Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen

	2020	2019
	€	€
Onrendabele investeringen en herstructureringen		
Stand per 1 januari	12.269.236	11.790.643
Dotatie	7.427.664	12.269.236
Onttrekking	-12.269.236	-11.790.643
Stand per 31 december	<u>7.427.664</u>	<u>12.269.236</u>
	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
	€	€
Overige voorzieningen		
Voorziening jubilea personeel	148.400	158.800
Voorziening nazorg nieuwbouwprojecten	100.000	100.000
	<u>248.400</u>	<u>258.800</u>

9. Langlopende schulden

	31-12-2020	Waarvan langer dan vijf jaar	31-12-2019	Waarvan langer dan vijf jaar
	€	€	€	€
Langlopende schulden langer dan 1 jaar				
Schulden aan overheid	286.560.499	243.337.818	308.921.840	243.337.818
Schulden aan banken	201.814.753	170.977.909	164.833.163	124.477.909
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	31.228.491	-	31.169.666	-
Overige schulden	75.200	-	67.340	-
	<u>519.678.943</u>	<u>414.315.727</u>	<u>504.992.009</u>	<u>367.815.727</u>

	31-12-2020	Aflossings- verplichting 2021	Resterende looptijd > 1 jaar en <= 5 jaar	Resterende looptijd > 5 jaar
	€	€	€	€
Langlopende schulden (inclusief aflossingsverplichting komend boekjaar)				
Schulden aan overheid	308.921.840	22.361.341	43.222.681	243.337.818
Schulden aan banken	211.333.164	9.518.411	30.836.844	170.977.909
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	31.228.491	-	31.228.491	-
Overige schulden	75.200	-	-	-
	<u>551.558.695</u>	<u>31.879.752</u>	<u>105.288.016</u>	<u>414.315.727</u>

De aflossingsverplichting 2021 is opgenomen onder de kortlopende schulden.

De marktwaarde van de schulden aan overheid en de schulden aan banken - nominaal € 520 miljoen - bedraagt € 764 miljoen (2019: nominaal € 507 miljoen; marktwaarde € 715 miljoen).

De marktwaarde is gebaseerd op de in de sector gehanteerde basisrentecurves voor de verantwoordingsinformatie per ultimo 2020.

De rente op de leningen is vast.

De gemiddeld gewogen rente bedraagt 3,23% (2019: 3,54%)

De gemiddeld gewogen looptijd bedraagt 18,28 jaar (2019: 17,20 jaar).

De overige schulden betreffen de ontvangen waarborgsommen.

	31-12-2020	31-12-2019
	€	€
Schulden aan overheid		
Schulden aan overheid	286.560.499	308.921.840
	2020	2019
	€	€
Schulden aan overheid		
Stand per 1 januari	332.283.181	348.644.521
Aflossing	-23.361.341	-16.361.340
Stand per 31 december	308.921.840	332.283.181
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-22.361.341	-23.361.341
Langlopend deel per 31 december	286.560.499	308.921.840

Van het langlopend deel ultimo 2020 heeft een bedrag van € 243.337.818 een looptijd langer dan vijf jaar.

De aflossingsverplichting is opgenomen onder de kortlopende schulden.

De marktwaarde van de schulden aan overheid - nominaal € 304 miljoen - bedraagt € 530 miljoen (2019: nominaal € 332 miljoen; marktwaarde € 519 miljoen).

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

De rente op de leningen is vast.

De gemiddeld gewogen rente bedraagt 4,04% (2019: 4,05%)

De gemiddeld gewogen looptijd bedraagt 20,10 jaar (2019: 19,71 jaar).

Basisrenteleningen:

Ultimo 2020 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.

	31-12-2020	31-12-2019
	€	€
Schulden aan banken		
Schulden aan banken	201.814.753	164.833.163
	2020	2019
	€	€
Schulden aan banken		
Stand per 1 januari	174.280.754	136.268.993
Opgenomen gelden	46.500.000	40.000.000
Aflossing	-9.447.590	-1.988.239
Stand per 31 december	211.333.164	174.280.754
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-9.518.411	-9.447.591
Langlopend deel per 31 december	201.814.753	164.833.163

Van het langlopend deel ultimo 2020 heeft een bedrag van € 170.977.909 een looptijd langer dan vijf jaar.

De marktwaarde van de schulden aan banken - nominaal € 211 miljoen - bedraagt € 234 miljoen (2019: nominaal € 174 miljoen; marktwaarde € 196 miljoen).

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

De aflossingsverplichting is opgenomen onder de kortlopende schulden.

De rente op de leningen is vast.

De gemiddeld gewogen rente bedraagt 2,06% (2019: 2,58%).

De gemiddeld gewogen looptijd bedraagt 15,61 jaar (2019: 12,43).

	31-12-2020	31-12-2019
	€	€
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	31.228.491	31.169.666

Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	2020	2019
	€	€
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	30.550.085	32.111.043
Cumulatieve waardeveranderingen	1.619.581	135.781
Stand per 1 januari	32.169.666	32.246.824
Teruggekochte woningen verkocht onder voorwaarden	-1.844.475	-1.560.958
Waardeveranderingen	1.903.300	1.483.800
Stand per 31 december	32.228.491	32.169.666
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	28.726.143	30.550.085
Cumulatieve waardeveranderingen	3.502.348	1.619.581
Stand per 31 december	32.228.491	32.169.666
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-1.000.000	-1.000.000
Stand per 31 december	31.228.491	31.169.666

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

De post Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden bestaat uit 260 (2019: 276) woningen. Deze zijn verkocht met een terugkoopplicht. Gebruik wordt gemaakt van contractvormen die de goedkeuring van de Minister hebben. 259 contracten (2019: 275) 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.

	31-12-2020	31-12-2019
	€	€
Overige schulden		
Waarborgsommen	75.200	67.340

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 2020 € 316 miljoen. Hiervoor is een hypotheekstelling vereist van € 632 miljoen. Ultimo 2020 bedraagt de WOZ-waarde van de in hypotheek gegeven woningen € 644 miljoen (WOZ 2020; peildatum 01-01-2019). Jaarlijks wordt de hypotheekstelling geactualiseerd.

10. Kortlopende schulden

	31-12-2020	31-12-2019
	€	€
Aflossingsverplichtingen langlopende schulden		
Schulden aan overheid	22.361.341	23.361.341
Schulden aan banken	9.518.411	9.447.591
	<u>31.879.752</u>	<u>32.808.932</u>
Schulden aan leveranciers en handelskredieten		
Crediteuren	<u>4.740.825</u>	<u>4.135.899</u>
Schulden terzake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen		
Omzetbelasting	3.558.653	3.840.654
Loonheffing en premies sociale verzekeringen	426.992	405.070
Pensioenen	143.221	244.744
	<u>4.128.866</u>	<u>4.490.468</u>

	31-12-2020	31-12-2019
	€	€
Overlopende passiva		
Nog niet vervallen rente	7.926.171	8.357.979
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.000.000	1.000.000
Vooruitontvangen huren en vergoedingen	1.918.535	1.320.249
Vakantiegeld, vakantiedagen en overige personele regelingen	599.166	578.213
Nog te betalen bedragen	1.928.743	2.787.874
	<u>13.372.615</u>	<u>14.044.315</u>

6 FINANCIËLE INSTRUMENTEN

Algemeen

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

Doelstellingen en beleid inzake beheer financiële risico's

Stichting Welbions heeft geen financiële derivaten.

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

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

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

Kredietrisico

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

Stichting Welbions maakt gebruik van meerdere banken teneinde dit risico te beperken. Verder handelt Stichting Welbions enkel met kredietwaardige partijen en heeft zij procedures opgesteld om de kredietwaardigheid vast te stellen (rating) en de omvang van het kredietrisico bij elke partij te beperken.

Er zijn geen belangrijke concentraties van kredietrisico binnen Stichting Welbions.

Liquiditeitsrisico

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

Om te waarborgen dat Stichting Welbions aan haar verplichtingen kan voldoen zijn naast het aantrekken van langlopende leningen, rekening-courantkredietfaciliteiten beschikbaar voor een bedrag van in totaal € 5 miljoen (2019: € 5 miljoen).

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

Valutarisico

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

Renterisico (prijs- en kasstroomrisico's)

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

Renteprijsrisico's leningen overheid en banken

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

2020	Renteklasse (vastrentende leningen)						Totaal
	Tot 3%	3%-4%	4%-5%	5%-6%	6%-7%	>7%	
Restant looptijd							
1-5 jaar	35.684.950	28.000.000	31.000.000	10.315.664	-	-	105.000.614
6-10 jaar	27.860.000	20.847.586	27.403.352	-	-	-	76.110.938
11-15 jaar	22.169.904	8.536.617	11.000.000	-	-	17.697.428	59.403.949
16-20 jaar	24.669.371	-	38.000.000	-	-	-	62.669.371
> 20 jaar	76.070.132	69.000.000	72.000.000	-	-	-	217.070.132
Totaal	<u>186.454.357</u>	<u>126.384.203</u>	<u>179.403.352</u>	<u>10.315.664</u>	<u>-</u>	<u>17.697.428</u>	<u>520.255.004</u>

De gemiddeld gewogen rentevoet van de leningen overheid en banken bedraagt 3,23%.

De gemiddeld gewogen looptijd van de leningen overheid en banken bedraagt 18,28 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 (basisrente leningen).

	Aflossingen	Rente aanpassingen	Spread herzieningen
2021	31.879.752	3.882.057	32.000.000
2022	23.419.372	6.074.169	7.000.000
2023	24.544.119	7.153.990	15.000.000
2024	26.096.035	-	15.000.000
2025	11.882.832	-	-

Marktrisico

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

Reële waarde

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

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

	Boekwaarde		Reële waarde	
	2020	2019	2020	2019
In de balans opgenomen	€	€	€	€
Financiële passiva:				
Langlopende schulden	<u>520.254.000</u>	<u>506.563.935</u>	<u>763.848.000</u>	<u>715.137.298</u>

7 NIET IN DE BALANS OPGENOMEN REGELINGEN EN VERPLICHTINGEN

Voorwaardelijke verplichtingen

WSW obligoverplichting

Leningen van toegelaten instellingen, die deelnemer zijn van het WSW worden door het WSW geborgd. Het WSW stelt zich borg jegens de geldgever voor de betaling van de leningsverplichtingen. Op grond van deze borgstelling zijn woningcorporaties verplicht een obligo aan te houden ter grootte van 3,85% (2019: 3,85%) over het schuldrestant van de door hun aangetrokken en door het WSW geborgde leningen. Met deze obligoverplichting staan toegelaten instellingen als deelnemer van het WSW garant voor elkaar. Per 31 december 2020 heeft Stichting Welbions een aangegane obligoverplichting van € 7,9 miljoen (2019: € 6,4 miljoen).

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

Niet-verwerkte activa en verplichtingen

Heffing voor saneringssteun

De Autoriteit Woningcorporaties (Aw) heeft aan de corporatiesector een heffing voor saneringssteun opgelegd. Het WSW heeft bij de opvraag van de prognose-informatie 2021-2025 aangegeven dat rekening gehouden moet worden met een heffing voor saneringssteun in de jaren 2021 tot en met 2025 van jaarlijks 1,0% van de jaarlijkse huursom. Op basis van deze percentages en de geschatte jaarlijkse huursom verwacht Stichting Welbions dat de heffing in de komende jaren als volgt zal zijn:

- 2021: € 923.169;
- 2022: € 935.140;
- 2023: € 948.562;
- 2024: € 960.551;
- 2025: € 976.332.

Deze heffing is niet als verplichting in de balans opgenomen.

Juridische claims

Stichting Welbions heeft twee dagvaardingen ontvangen namens huurders die aanspraak maken op wettelijke verhuiskostenvergoedingen bij onderhoudsprojecten die bij deze huurders hebben plaatsgevonden. De maximale impact van de aanspraak bedraagt € 0,3 miljoen. Naar verwachting komt er in 2021 duidelijkheid over de aanspraak op de verhuiskostenvergoedingen.

Verkoop woningen

Uit 2020 zijn voor 3 verkochte woningen met een opbrengstwaarde van € 494.000 en een boekwaarde van € 410.000 de overeenkomsten nog niet notarieel gepasseerd.

Meerjarige financiële verplichtingen

Operationele lease

Stichting Welbions heeft als lessee operationele leasecontracten voor auto's en printers afgesloten. De lease uitgaven in 2020 bedroegen € 258.000.

De toekomstige minimale leasebetalingen zijn als volgt te specificeren:

	2020	2019
	€	€
Periode ≤ 1 jaar	203.400	211.100
1 jaar < periode ≤ 5 jaar	-	211.100
	<u>203.400</u>	<u>422.200</u>

Erfpachtverplichtingen

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

Niet in de balans opgenomen activa

Overige verbonden partijen

Woningnet N.V.

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

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

Bovenstaande gegevens zijn gebaseerd op de jaarrekening 2019 van Woningnet N.V.

Verenigingen van Eigenaren (VvE's)

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

8 TOELICHTING OP DE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2020

	2020	2019
	€	€
11. Huuropbrengsten		
Woningen en woongebouwen	93.346.434	91.183.741
Onroerende zaken niet zijnde woningen	3.391.702	3.438.202
Te ontvangen netto huur	96.738.136	94.621.943
Huurderving woningen regulier en als gevolg van mutatie-onderhoud	-894.716	-765.084
Huurderving woningen ivm verkoop	-213.091	-229.128
Huurderving woningen ivm sloop	-224.763	-158.265
Huurderving woningen ivm nieuwbouw en herstructurering	-608.790	-1.082.844
Huurderving wegens maatschappelijk ondernemen	-218.262	-143.366
Huurderving wegens leegstand niet-woningen	-501.696	-533.094
Huurderving wegens oninbaar	-237.211	-180.800
Totaal huurderving	-2.898.529	-3.092.581
	<u>93.839.607</u>	<u>91.529.362</u>

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

Hengelo	79.573.958	77.970.137
Borne	17.164.178	16.651.806
	<u>96.738.136</u>	<u>94.621.943</u>

Huurverhoging 2020

De huursombenadering geldt ook in 2020. Deze beperkt de gemiddelde huursomstijging van alle zelfstandige huurwoningen. In 2020 mag de huursomontwikkeling niet hoger zijn dan het inflatie percentage van 2,6%. In tegenstelling tot 2019 bestaat de huursom in 2020 alleen uit de jaarlijkse huurverhoging per 1 juli voor zittende huurders. De huuraanpassing van woningen met een nieuwe huurder (huurharmonisatie) is niet meer opgenomen in de huursom.

Door de jaarlijkse huurverhoging per 1 juli is de huur met 2,54% gestegen. De huursomstijging is in lijn met het door Aedes en Woonbond gesloten Sociaal Huurakkoord.

12. Opbrengsten servicecontracten

Overige goederen, leveringen en diensten	2.218.513	2.058.527
Huurdersabonnementen	167.168	171.357
Energie Prestatie Vergoeding	94.002	49.979
	<u>2.479.683</u>	<u>2.279.863</u>
Vergoedingsderving	-353.979	-380.411
	<u>2.125.704</u>	<u>1.899.452</u>

13. Lasten servicecontracten

Service en stookkosten	<u>3.318.777</u>	<u>3.064.945</u>
------------------------	------------------	------------------

De bedragen die in rekening worden gebracht voor levering en diensten, en overige onroerende en roerende zaken zijn gebaseerd op de geraamde c.q. werkelijke kosten. Zij worden jaarlijks, indien noodzakelijk, aangepast.

Jaarlijks vindt afrekening plaats met de huurders met betrekking tot de leveringen en diensten over het voorgaande jaar.

	2020	2019
	€	€
14. Lasten verhuur en beheeractiviteiten		
Afsluiten huurcontracten	-10.890	-14.104
Contributie Woonruimteverdeling	-312.017	-280.856
Lasten woonruimteverdeling	120.910	143.236
Toegerekende lasten verhuur en beheeractiviteiten	5.024.090	5.181.647
	<u>4.822.093</u>	<u>5.029.923</u>

Toerekening organisatiekosten

Directe en indirecte personeelskosten	10.148.678	9.994.477
Indirecte kosten van interim en uitzendkrachten	733.457	667.006
Indirecte algemene beheer en administratiekosten	963.272	831.057
Indirecte automatiseringskosten	1.648.399	2.019.202
Indirecte overige personeelslasten	444.426	390.067
Indirecte afschrijvingen MVA ten dienste van	719.620	653.935
Direct toe te rekenen overige bedrijfslasten	1.220.322	1.473.934
Toe te rekenen organisatiekosten	<u>15.878.174</u>	<u>16.029.678</u>
Organisatiekosten toegerekend aan:		
- Lasten verhuur en beheeractiviteiten	5.024.090	5.181.647
- Lasten onderhoudsactiviteiten	5.354.518	5.259.708
- Overige waardeveranderingen	1.709.026	1.848.312
- Lasten behorende tot nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	336.101	355.289
- Overige organisatiekosten	1.995.065	2.096.655
- Leefbaarheid	1.459.374	1.288.067
Totaal toegerekende organisatiekosten	<u>15.878.174</u>	<u>16.029.678</u>

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

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

15. Lasten onderhoudsactiviteiten

Klachtenonderhoud	3.774.768	2.862.132
Mutatie onderhoud	4.370.597	4.307.762
Planmatig onderhoud	21.795.882	21.787.380
Contractonderhoud (cv en lift)	2.965.044	2.047.560
Toegerekende lasten onderhoudsactiviteiten	5.354.518	5.259.708
	<u>38.260.809</u>	<u>36.264.542</u>

16. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Onroerende zaak belasting	3.127.552	3.008.373
Waterschapsheffingen	776.883	762.146
Overige gemeentelijke belastingen	7.823	41.011
Verhuurderheffing	10.027.523	9.090.542
Erfpacht	28.689	27.954
Verzekeringen	479.184	487.111
transporteren	<u>14.447.654</u>	<u>13.417.137</u>

	2020	2019
	€	€
Transport	14.447.654	13.417.137
Verhuurderbijdrage Huurcommissie	32.900	30.512
	<u>14.480.554</u>	<u>13.447.649</u>

17. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

Verkoopopbrengst woningen	13.620.159	10.421.283
Verkoopopbrengst woningen VOV regulier doorverkocht	2.771.703	2.591.525
Verkoopopbrengst B.O.G., garages en parkeerplaatsen	140.000	314.100
Verkoopopbrengst grondposities	5.156.362	6.984.531
Verkoopkosten	-418.961	-432.349
	<u>21.269.263</u>	<u>19.879.090</u>

De verkoopopbrengst woningen betreft 85 verkochte woningen (2019: 65 woningen).

De verkoopopbrengst Woningen VOV betreft 17 na terugkoop regulier verkochte of afgekochte woningen (2019: 15 woningen).

18. Toegerekende organisatiekosten

Toegerekende organisatiekosten verkoop	<u>336.101</u>	<u>355.289</u>
--	----------------	----------------

19. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille

Boekwaarde verkochte woningen	11.484.076	8.691.990
Boekwaarde verkochte woningen VOV regulier doorverkocht	1.873.863	2.036.650
Boekwaarde verkochte B.O.G., garages en parkeerplaatsen	135.253	181.350
Boekwaarde verkochte grondposities	3.145.859	4.870.649
	<u>16.639.051</u>	<u>15.780.639</u>

Voor het verkochte DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie is de boekwaarde de marktwaarde in verhuurde staat. Voor het teruggekochte vastgoed onder VOV dat is doorverkocht zonder voorwaarden, is de boekwaarde de marktwaarde op terugkoopmoment onder aftrek van de contractuele korting.

20. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Waardeverandering herstructureringsprojecten	-17.042.107	-36.250.193
Waardeverandering nieuwbouw huur projecten	-3.103.699	-627.315
Waardeverandering grondposities	-893.683	-
Waardeverandering inbreng grond nieuwbouw huur	222.325	-
Waardeverandering duurzaamheidsinvesteringen	-1.235.468	-
Opbrengst uren vastgoedontwikkeling	171.589	-
Toegerekende overige waardeverandering	-1.709.026	-1.848.312
Nagekomen resultaat projecten	-45.556	32.735
Overige waardeveranderingen	96.017	-217.509
	<u>-23.539.608</u>	<u>-38.910.594</u>

21. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Waardeverandering niet-DAEB vastgoed in exploitatie	5.560.238	3.235.131
Waardeverandering DAEB vastgoed in exploitatie	103.226.831	90.102.189
	<u>108.787.069</u>	<u>93.337.320</u>

	2020	2019
	€	€
22. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden		
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	678.750	444.850
23. Opbrengst overige activiteiten		
Overige opbrengsten	241.031	85.895
24. Kosten overige activiteiten		
Diverse bedrijfslasten	67	117.620
25. Overige organisatiekosten		
Bestuurs en toezichtskosten	128.131	128.929
Bijdrage Autoriteit woningcorporaties	70.662	76.297
Contributies en verstrekte bijdrages	143.812	98.167
Personeel en organisatie	33.153	30.310
Jaarverslaglegging, treasury en fiscaliteiten	342.433	382.893
Toegerekende overige organisatiekosten	1.995.065	2.096.655
	2.713.256	2.813.251
26. Kosten omtrent leefbaarheid		
Leefbaarheid	661.391	714.649
Toegerekende kosten leefbaarheid	1.459.374	1.288.067
	2.120.765	2.002.716
Financiële baten en lasten		
27. Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van de effecten die tot de vlottende activa behoren		
Waardeveranderingen verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-58.825	77.158
28. Overig rentebaten en soortgelijke opbrengsten		
Rente op liquide middelen	258	443
Overige rentebaten	1.728	-
	1.986	443
29. Rentelasten en soortgelijke kosten		
Leningen	-17.415.793	-18.697.382
Kortlopende schulden	-75.524	-53.552
Geactiveerde rente	125.004	200.395
	-17.366.313	-18.550.539

30. Belastingen

Fiscale positie

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

Ten aanzien van de acute belastinglast en belastinglatenties in de jaarrekening heeft Stichting Welbions een aantal standpunten ingenomen die eerst bij afwerking van de aangifte over de verslagjaren 2019 tot en met 2020 door de fiscus zullen worden getoetst. De belangrijkste standpunten betreffen:

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

Hierdoor kan de fiscale positie over 2020 en voorgaande jaren nog wijzigen.

	2020	2019
	€	€
Mutatie actieve belastinglatenties	1.785.317	5.147.398

Aansluiting toepasselijk en effectieve belastingtarief

Het toepasselijk (wettelijk) belastingtarief bedraagt 25% (2019: 25%).

Het effectieve belastingtarief, zijnde de belastinglast in de winst-en-verliesrekening uitgedrukt als percentage van het jaarresultaat voor belastingen, bedraagt 1,7% (2019: 7,3%).

9 OVERIGE INFORMATIE

Belangrijke gebeurtenissen na balansdatum

Er zijn geen belangrijke gebeurtenissen na balansdatum.

	2020	2019
	€	€
Lonen, salarissen en sociale lasten		
Lonen en salarissen	7.621.856	7.597.624
Sociale lasten	1.285.210	1.295.952
Pensioenlasten	1.241.612	1.100.901
	<u>10.148.678</u>	<u>9.994.477</u>

Personeelsleden gepresenteerd in fulltime-equivalenten (Fte's)

Ultimo 2020 had Stichting Welbions 138,5 Fte's in dienst (2019: 135,9).
Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam (2019: 0).

	2020	2019
<i>Onderverdeeld naar:</i>		
Directie en staf	13,6	13,2
Bedrijfsvoering	19,3	18,7
Klant	42,1	41,5
Wonen	38,5	36,1
Wijk	25,0	26,4
Totaal fte's	<u>138,5</u>	<u>135,9</u>

	2020	2019
	€	€
Afschrijvingen op materiële vaste activa		
Materiële vaste activa	<u>719.620</u>	<u>432.026</u>

Accountants honoraria

Controle jaarrekening 2020 (KPMG)	145.000	-
Controle jaarrekening 2019 (KPMG)	19.847	110.500
Controle jaarrekening 2018 (KPMG)	-	24.672
Andere controlewerkzaamheden (KPMG)	19.844	20.434
Adviesdiensten fiscaal (PWC)	64.734	65.577
	<u>249.425</u>	<u>221.183</u>

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

De vermelde honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening 2020 (2019) hebben betrekking op de totale honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening 2020 (2019), ongeacht of de werkzaamheden al gedurende het boekjaar 2020 (2019) zijn verricht.

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

De honoraria zijn inclusief BTW opgenomen.

10 GESCEIDEN VERANTWOORDING DAEB/ NIET-DAEB

Gescheiden balans

(voor resultaatbestemming)

	2020		2019	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
ACTIVA				
Vaste activa				
DAEB vastgoed in exploitatie	1.634.689.366	-	1.534.219.671	-
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-	112.075.594	-	108.537.580
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	31.526.000	1.867.800	31.243.450	1.471.600
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	3.292.466	-	322.770	-
	<u>1.669.507.832</u>	<u>113.943.394</u>	<u>1.565.785.891</u>	<u>110.009.180</u>
Materiële vaste activa				
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	5.545.280	366.749	4.616.453	366.749
Financiële vaste activa				
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen	111.411.112	-	101.796.044	-
Vorderingen op groepsmaatschappijen	8.903.950	-	19.599.249	-
Latente belastingvorderingen	18.350.775	567.205	16.308.054	824.609
	<u>138.665.837</u>	<u>567.205</u>	<u>137.703.347</u>	<u>824.609</u>
SOM DER VASTE ACTIVA	1.813.718.949	114.877.348	1.708.105.691	111.200.538
Vlottende activa				
Voorraden				
Vastgoed bestemd voor de verkoop	612.800	6.323.001	877.412	10.726.534
Overige voorraden	229.830	-	224.332	-
	<u>842.630</u>	<u>6.323.001</u>	<u>1.101.744</u>	<u>10.726.534</u>
Vorderingen				
Huurdebiteuren	859.495	-	915.776	-
Overheid	3.446.364	-	2.472.900	-
Vorderingen op groepsmaatschappijen	-	1.000.000	-	1.000.000
Overige vorderingen	543.508	-	687.595	-
Overlopende activa	1.144.233	-	424.377	-
	<u>5.993.600</u>	<u>1.000.000</u>	<u>4.500.648</u>	<u>1.000.000</u>
Liquide middelen	9.639.122	-	3.288.964	848
SOM DER VLOTTENDE ACTIVA	16.475.352	7.323.001	8.891.356	11.727.382
	<u>1.830.194.301</u>	<u>122.200.349</u>	<u>1.716.997.047</u>	<u>122.927.920</u>

	2020		2019	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
PASSIVA				
Eigen vermogen				
Herwaarderingsreserve	803.829.410	14.461.557	803.046.570	14.461.557
Overige reserves	340.700.605	87.334.486	265.420.184	79.889.996
Resultaat na belastingen van het boekjaar	105.072.508	9.615.069	76.063.261	7.444.491
	<u>1.249.602.523</u>	<u>111.411.112</u>	<u>1.144.530.015</u>	<u>101.796.044</u>
Voorzieningen				
Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructurerings	7.427.664	-	12.269.236	-
Overige voorzieningen	248.400	-	258.800	-
	<u>7.676.064</u>	<u>-</u>	<u>12.528.036</u>	<u>-</u>
Langlopende schulden				
Schulden aan overheid	286.560.499	-	308.921.840	-
Schulden aan banken	201.814.753	-	164.833.163	-
Schulden aan groepsmaatschappijen	-	8.903.950	-	19.599.249
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	29.413.670	1.814.821	29.699.645	1.470.021
Overige schulden	4.734	70.466	4.734	62.606
	<u>517.793.656</u>	<u>10.789.237</u>	<u>503.459.382</u>	<u>21.131.876</u>
Kortlopende schulden				
Schulden aan overheid	22.361.341	-	23.361.341	-
Schulden aan banken	9.518.411	-	9.447.591	-
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	4.740.825	-	4.135.899	-
Schulden aan groepsmaatschappijen	1.000.000	-	1.000.000	-
Schulden terzake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen	4.128.866	-	4.490.468	-
Overlopende passiva	13.372.615	-	14.044.315	-
	<u>55.122.058</u>	<u>-</u>	<u>56.479.614</u>	<u>-</u>
	<u><u>1.830.194.301</u></u>	<u><u>122.200.349</u></u>	<u><u>1.716.997.047</u></u>	<u><u>122.927.920</u></u>

Gescheiden winst-en-verliesrekening

	2020		2019	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Huuropbrengsten	87.234.222	6.605.385	84.920.434	6.608.928
Opbrengsten servicecontracten	1.976.075	149.629	1.775.988	123.464
Lasten servicecontracten	-3.085.168	-233.609	-2.865.724	-199.221
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-4.441.653	-380.440	-4.660.163	-369.760
Lasten onderhoudsactiviteiten	-35.744.889	-2.515.920	-33.995.011	-2.269.531
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-14.189.891	-290.663	-13.157.086	-290.563
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	31.748.696	3.334.382	32.018.438	3.603.317
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	14.435.086	6.834.177	10.654.059	9.225.031
Toegerekende organisatiekosten	-313.704	-22.397	-332.915	-22.374
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-11.972.141	-4.666.910	-9.003.307	-6.777.332
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	2.149.241	2.144.870	1.317.837	2.425.325
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-23.425.723	-113.885	-38.817.404	-93.190
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	103.226.831	5.560.238	90.102.189	3.235.131
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	282.550	396.200	367.450	77.400
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	80.083.658	5.842.553	51.652.235	3.219.341
Opbrengst overige activiteiten	235.860	5.171	76.585	9.310
Kosten overige activiteiten	470	-537	-109.824	-7.796
Nettoresultaat overige activiteiten	236.330	4.634	-33.239	1.514
Overige organisatiekosten	-2.542.292	-170.964	-2.635.265	-177.986
Kosten omtrent leefbaarheid	-1.966.533	-154.232	-1.919.201	-83.515

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

285.975 -344.800 144.258 -67.100

Overig rentebaten en soortgelijke
opbrengsten

785.956 - 1.234.967 -

Rentelasten en soortgelijke kosten

-17.366.313 -783.970 -18.550.539 -1.234.524

Financiële baten en lasten

-16.294.382 -1.128.770 -17.171.314 -1.301.624

Resultaat voor belastingen

93.414.718 9.872.473 63.229.491 7.686.372

Belastingen

2.042.721 -257.404 5.389.279 -241.881

Resultaat uit deelnemingen

9.615.069 - 7.444.491 -

Resultaat na belastingen

105.072.508 9.615.069 76.063.261 7.444.491

Gescheiden kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

	2020		2019	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Kasstroom uit operationele activiteiten				
<i>Operationele Ontvangsten</i>				
Huurontvangsten	87.602.436	6.605.385	85.022.860	6.608.928
Vergoedingen	2.285.049	149.629	2.059.433	123.464
Overige bedrijfsontvangsten	381.176	21.545	363.912	25.299
Ontvangen interest	785.956	-	1.234.967	-
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<i>91.054.617</i>	<i>6.776.559</i>	<i>88.681.172</i>	<i>6.757.691</i>
<i>Operationele Uitgaven</i>				
Erfpacht	-16.259	-12.430	-16.968	-10.986
Betalingen aan werknemers	-9.848.043	-660.256	-9.487.404	-659.552
Onderhoudsuitgaven	-30.412.971	-2.159.957	-28.958.572	-1.768.871
Overige bedrijfsuitgaven	-12.426.716	-887.650	-12.739.374	-969.969
Betaalde interest	-17.933.725	-783.970	-19.069.566	-1.234.524
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-103.563	-	-129.157	-8.979
Verhuurdersheffing	-10.027.523	-	-9.090.542	-
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-566.253	-56.983	-733.567	-50.997
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<i>-81.335.053</i>	<i>-4.561.246</i>	<i>-80.225.150</i>	<i>-4.703.878</i>
Kasstroom uit operationele activiteiten	9.719.564	2.215.313	8.456.022	2.053.813
transporteren	9.719.564	2.215.313	8.456.022	2.053.813

	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Transport	9.719.564	2.215.313	8.456.022	2.053.813
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten				
<i>MVA Ingaande Kasstroom</i>				
Verkoopontvangsten bestaande huur	14.377.585	1.677.815	9.212.132	3.554.094
Verkoopontvangsten grond	-	5.156.362	-	5.670.937
(Des)Investeringsontvangsten overig	-1.644.962	1.644.962	-	-
<i>Ontvangsten uit hoofde van vervreemding vastgoedbeleggingen</i>	<i>12.732.623</i>	<i>8.479.139</i>	<i>9.212.132</i>	<i>9.225.031</i>
<i>MVA Uitgaande Kasstroom</i>				
Nieuwbouw huur	-10.019.059	-	-15.372.251	-
Verbeteruitgaven	-27.117.694	-	-40.897.759	-
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-1.732.624	-	-1.827.398	-
Sloopuitgaven	-	-	-895.633	-
Investerings overig	-1.619.021	-	-214.699	-14.926
<i>Verwerking van vastgoedbeleggingen</i>	<i>-40.488.398</i>	<i>-</i>	<i>-59.207.740</i>	<i>-14.926</i>
<i>Saldo in- en uitgaande kasstromen vastgoedbeleggingen</i>				
Ontvangsten verbindingen	10.695.300	-	11.263.850	-
Uitgaven verbindingen	-	-10.695.300	-	-11.263.850
<i>Saldo in-en uitgaande kasstromen financiële vaste activa</i>	<i>10.695.300</i>	<i>-10.695.300</i>	<i>11.263.850</i>	<i>-11.263.850</i>
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	-17.060.475	-2.216.161	-38.731.758	-2.053.745
Kasstroom uit financieringsactiviteiten				
<i>Financiering Ingaande Kasstromen</i>				
Nieuwe te borgen leningen	46.500.000	-	40.000.000	-
<i>Financiering Uitgaande Kasstromen</i>				
Aflossing geborgde leningen	-9.037.630	-	-1.362.779	-
Aflossing ongeborgde leningen	-23.771.301	-	-16.986.801	-
<i>Tussentelling uitgaande kasstromen</i>	<i>-32.808.931</i>	<i>-</i>	<i>-18.349.580</i>	<i>-</i>
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	13.691.069	-	21.650.420	-
Toename (afname) van geldmiddelen	6.350.158	-848	-8.625.316	68

	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Geldmiddelen				
Geldmiddelen aan het begin van de periode	3.288.964	848	11.914.280	780
Geldmiddelen aan het eind van de periode	9.639.122	-	3.288.964	848
	<u>6.350.158</u>	<u>-848</u>	<u>-8.625.316</u>	<u>68</u>

WNT-VERANTWOORDING 2020 STICHTING WELBIONS

Per 1 januari 2013 is de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) ingegaan. Deze verantwoording is opgesteld op basis van de volgende op Stichting Welbions van toepassing zijnde regelgeving: Het WNT-maximum voor de woningcorporaties, klasse G.

1. Bezoldiging topfunctionarissen

1a. Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking en leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13e maand van de functievervulling alsmede degenen die op grond van hun voormalige functie nog 4 jaar als topfunctionaris worden aangemerkt.

Gegevens 2020

	H.J.M. Rupert	D. Markvoort	H.D. Eppinga
Functiegegevens	Directeur/ bestuurder	Directeur/ bestuurder	Directeur/ bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2020	1/1 - 31/10	1/1 - 31/12	15/10 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0	1,0	1,0
Dienstbetrekking?	ja	ja	ja
Bezoldiging			
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	138.120	149.607	32.736
Beloningen betaalbaar op termijn	19.325	23.099	4.983
<i>Subtotaal</i>	<i>157.445</i>	<i>172.706</i>	<i>37.719</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	157.500	189.000	40.279
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	-	-	-
Bezoldiging	157.445	172.706	37.719
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 2019

Functiegegevens	Directeur/ bestuurder	Directeur/ bestuurder	
Aanvang en einde functievervulling in 2019	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	
Omvang dienstverband 2019 (in fte)	1,0	1,0	
Dienstbetrekking?	ja	ja	
Bezoldiging			
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	161.305	141.150	-
Beloningen betaalbaar op termijn	21.662	21.314	-
<i>Subtotaal</i>	<i>182.967</i>	<i>162.464</i>	<i>-</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	183.000	183.000	-
Bezoldiging	182.967	162.464	-

1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2020

	J.H. van der Vegt	I.M. Kleinsman	A.A.M. Blankenstein - Bouwmeesters
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2020	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	17.000	12.625	12.625
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	28.350	18.900	18.900
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	-	-	-
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

Gegevens 2019

Functiegegevens		Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2019		1/1 - 31/12	1/3 - 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging		12.050	10.042
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum		18.300	15.250

Gegevens 2020

	K.I.M. Snieders	P.L. Smoorenburg	M. Verbeek
Functiegegevens	Lid	Lid t/m 30-09 Vice-voorzitter	Vice-voorzitter
Aanvang en einde functievervulling in 2020	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 30/9
Bezoldiging			
Bezoldiging	12.625	12.625	10.913
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	18.900	18.900	14.175
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	-	-	-
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

Gegevens 2019

Functiegegevens	Lid	Lid	Vice-voorzitter
Aanvang en einde functievervulling in 2019	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	12.050	12.050	14.250
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	18.300	18.300	18.300

Gegevens 2020

		R.J.M. Monninkhoff
Functiegegevens	Lid	
Aanvang en einde functievervulling in 2020		1/10 - 31/12
Bezoldiging		
Bezoldiging		3.250
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum		4.725
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan		n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling		n.v.t.

Gegevens 2019

		H.B.A. Grootelaar
Functiegegevens		Voorzitter
Aanvang en einde functievervulling in 2019		1/1 - 31/12
Bezoldiging		
Bezoldiging		16.450
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum		27.450

2. Uitkeringen wegens beëindiging dienstverband aan topfunctionarissen met of zonder dienstbetrekking alsmede degenen die op grond van hun voormalige functie nog 4 jaar als topfunctionaris worden aangemerkt

Gegevens 2020

H.J.M. Rupert

Functiegegevens

Directeur/
bestuurder

Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)
Jaar waarin dienstverband is beëindigd

1,0
2020

Individueel WNT-maximum ontslaguitkering

75.000

Uitkering wegens beëindiging van het dienstverband

Overeengekomen uitkeringen wegens beëindiging dienstverband
-/- Onverschuldigd betaald bedrag

542
-

Totaal uitkeringen wegens beëindiging dienstverband

542

Waarvan betaald in 2020

542

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 2020 een bezoldiging boven het individuele WNT-maximum hebben ontvangen. Er zijn in 2020 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, 29 april 2021

Directie voor opstellen

H.D. Eppinga (Voorzitter)

D. Markvoort

Raad van Commissarissen voor vaststellen

J.H. van der Vegt (Voorzitter)

P.L. Smoorenburg (Vice-voorzitter)

A.A.M. Blankenstein-Bouwmeesters

I.M. Kleinsman

R.J.M. Monninkhoff

K.I.M. Snieders

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 de jaarstukken opgenomen jaarrekening 2020

Ons oordeel

Naar ons oordeel geeft de in de jaarstukken opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en samenstelling van het vermogen van Stichting Welbions per 31 december 2020 en van het resultaat over 2020 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 2020 van Stichting Welbions (hierna 'de toegelaten instelling') te Hengelo gecontroleerd.

De jaarrekening bestaat uit:

- 1 de balans per 31 december 2020;
- 2 de winst-en-verliesrekening over 2020;
- 3 het kasstroomoverzicht over 2020; en
- 4 de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en overige toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en de Regeling Controleprotocol WNT 2020 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 vinden dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

KPMG Accountants N.V., een naamloze vennootschap ingeschreven in het handelsregister in Nederland onder nummer 33263653, is lid van het KPMG-netwerk van zelfstandige ondernemingen die verbonden zijn aan KPMG International Limited, een Engelse entiteit.

1922131/21W00176347ENG
AGL/RTS/jk



Controleaanpak

Samenvatting

Materialiteit

- Materialiteit voor de jaarrekening als geheel bedraagt EUR 17 miljoen
- 1% van de totale activa

Kernpunten

- Waardering vastgoed in exploitatie
- Bepaling en toelichting beleidswaarde vastgoed in exploitatie

Oordeel

- Goedkeurend

Materialiteit

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hebben wij de materialiteit voor de jaarrekening als geheel bepaald op EUR 17 miljoen. Voor de bepaling van de materialiteit wordt uitgegaan van de totale activa (1%). 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 waarbij sprake is van een onderliggende ingaande dan wel uitgaande kasstroom een lager materialiteitsniveau dan voor de jaarrekening als geheel. Dit lagere materialiteitsniveau is vastgesteld op EUR 1,8 miljoen. Voor de bepaling van de materialiteit voor de transactiestromen wordt uitgegaan van het genormaliseerd totaal van de huuropbrengsten en opbrengsten servicecontracten (2%).

Voorts hebben wij een lagere materialiteit gehanteerd voor de in de jaarrekening opgenomen WNT-verantwoording op basis van de in de Regeling Controleprotocol WNT 2020 opgenomen materialiteitsgrenzen.

Wij houden ook rekening met afwijkingen en/of mogelijke afwijkingen die naar onze mening voor de gebruikers van de jaarrekening om kwalitatieve redenen materieel zijn.

Wij hebben met de Raad van Commissarissen afgesproken dat wij tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven de EUR 0,85 miljoen rapporteren aan hen alsmede kleinere afwijkingen, waaronder afwijkingen met betrekking tot de verantwoorde (operationele) transactiestromen boven de EUR 92 duizend en afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve redenen relevant zijn.



Onze focus op het risico van fraude en het niet voldoen aan wet- en regelgeving

Onze doelstellingen

De doelstellingen van onze controle op het gebied van fraude en het niet-naleven van wet- en regelgeving zijn:

met betrekking tot fraude:

- het identificeren en inschatten van risico's op een afwijking van materieel belang in de financiële overzichten die het gevolg is van fraude;
- het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden ter verkrijging van voldoende en geschikte controle-informatie; en
- het op passende wijze inspelen op fraude of vermoede fraude die tijdens de controle wordt geïdentificeerd.

met betrekking tot het niet-naleven van wet- en regelgeving:

- het identificeren en inschatten van risico's op een afwijking van materieel belang in de financiële overzichten als gevolg van het niet-naleven van wet- en regelgeving; en
- het verkrijgen van een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid dat de jaarrekening als geheel, geen afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fraude of fouten, rekening houdend met het toepasselijke wet- en regelgevingskader.

De primaire verantwoordelijkheid voor het voorkomen en detecteren van fraude en het niet-naleven van wet- en regelgeving berust bij het bestuur, onder toezicht van de Raad van Commissarissen. Wij verwijzen naar paragraaf 8.2 van het bestuursverslag waarin de risico-inschatting door het bestuur is opgenomen.

Onze risicobeoordeling

Als onderdeel van onze risico-inschattingswerkzaamheden hebben wij frauderisicofactoren met betrekking tot frauduleuze financiële verslaglegging, het oneigenlijk toe-eigenen van activa en het risico op omkoping en corruptie in acht genomen. Wij hebben, mede gebaseerd op een sector brede evaluatie met onze forensische specialisten, de frauderisicofactoren geëvalueerd om na te gaan of deze factoren duiden op een risico op een afwijking van materieel belang als gevolg van fraude.

Daarnaast hebben wij werkzaamheden uitgevoerd om inzicht te verkrijgen in de wet- en regelgeving die op de toegelaten instelling van toepassing is en hebben wij het bestuur en de Raad van Commissarissen verzocht om inlichtingen te verstrekken omtrent de naleving van dergelijke wet- en regelgeving en hebben wij correspondentie, indien van toepassing, met vergunningverlenende en regelgevende autoriteiten geïnspecteerd, waaronder de door het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties aangewezen bevoegde instanties.

De potentiële impact van de geïdentificeerde wet- en regelgeving op de jaarrekening varieert aanzienlijk.



Ten eerste is de toegelaten instelling onderworpen aan wet- en regelgeving die direct van invloed is op de jaarrekening, inclusief belastingen en financiële verslaglegging. Wij hebben de mate waarin aan deze wet- en regelgeving wordt voldaan vastgesteld als onderdeel van onze controlewerkzaamheden voor de relevante elementen in de jaarrekening en derhalve zijn er geen aanvullende controlewerkzaamheden nodig.

Ten tweede is de toegelaten instelling onderhevig aan diverse wet- en regelgeving waarbij niet-voldoen aan deze wet- en regelgeving indirect van invloed kan zijn op de jaarrekening ten aanzien van elementen verantwoord of toegelicht in de jaarrekening, of beide, bijvoorbeeld als gevolg van het ontvangen van boetes of claims. Wij hebben de volgende categorieën geïdentificeerd als wetgeving die indirect, redelijkerwijs een materiële impact op de jaarrekening zou kunnen hebben:

- Woningwet;
- Algemene verordening gegevensbescherming (AVG).

In overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden hebben wij de volgende risico's geïdentificeerd ten aanzien van fraude en niet-naleving van wet- en regelgeving die relevant zijn voor onze controle, inclusief de relevante veronderstelde risico's:

- het doorbreken van de interne beheersingsmaatregelen door het management (een verondersteld risico);
- de niet-zakelijk totstandkoming van materiële vastgoed-gerelateerde inkopen.

Wij hebben het, in de Nederlandse controlestandaarden, veronderstelde frauderisico met betrekking tot de opbrengstverantwoording weerlegd, omdat wij op basis van onze werkzaamheden geen gebeurtenissen of omstandigheden met betrekking tot de opbrengstverantwoording hebben geïdentificeerd die wijzen op een stimulans of druk om fraude te plegen of die een gelegenheid scheppen om te frauderen.

Geïdentificeerde risico's op het gebied van fraude en het niet voldoen aan wet- en regelgeving is besproken binnen het controleteam en wij bleven alert op aanwijzingen voor fraude en/of het niet-voldoen aan wet- en of regelgeving gedurende de controle.

Bij al onze controles hebben wij aandacht besteed aan het risico dat het management de interne beheersingsmaatregelen doorbreekt, inclusief een evaluatie van aanwijzingen van mogelijke tendenties van het management, wat een risico op een afwijking van materieel belang als gevolg van fraude kan betekenen. Wij verwijzen naar de kernpunten van de controle 'Waardering vastgoed in exploitatie' en 'Bepaling en toelichting beleidswaarde vastgoed in exploitatie', met hierin onze aanpak met betrekking tot gebieden met een hoger risico vanwege schattingen waarbij het management zich baseert op significante oordeelsvorming.

Wij hebben onze risico-inschatting en controleaanpak gecommuniceerd aan het bestuur en de Auditcommissie van de Raad van Commissarissen. Onze controlewerkzaamheden verschillen van een specifiek forensisch fraudeonderzoek, dat vaak een meer diepgaand karakter heeft.



Onze controlewerkzaamheden

Wij hebben de volgende controlewerkzaamheden (niet uitputtend) uitgevoerd om in te spelen op de ingeschatte risico's:

- Wij hebben de opzet en het bestaan getoetst van de interne beheersingsmaatregelen die de frauderisico's dienen te mitigeren. In het geval van tekortkomingen in de fraude-mitigerende interne beheersingsmaatregelen, hebben wij aanvullende gegevensgerichte werkzaamheden verricht welke zijn ingericht aan de hand van onze risico-inschatting.
- Wij hebben data-analyses uitgevoerd op journaalposten en wij hebben de belangrijkste schattingen beoordeeld op de aanwezigheid van mogelijke tendenties van het management van de toegelaten instelling, inclusief het uitvoeren van retrospectieve beoordelingen van schattingen van het voorgaande boekjaar. Waar wij gevallen van onverwachte journaalposten, journaalposten met een hoger risico of andere risico's identificeerden via onze data-analyse, hebben wij aanvullende controlewerkzaamheden uitgevoerd om in te spelen op de geïdentificeerde risico's. Deze werkzaamheden omvatten ook het herleiden van transacties naar de broninformatie.
- Het beoordelen van meldingen die zijn gerapporteerd in het overzicht meldingen integriteit van de toegelaten instelling en de gekozen afhandeling door het management van deze meldingen.
- Ten aanzien van het frauderisico met betrekking tot de niet-zakelijk totstandkoming van materiële vastgoed-gerelateerde inkopen hebben wij de beheersingsmaatregelen en procedures van de toegelaten instelling geëvalueerd, zoals de inkoop- en/of aanbestedingsprocedures. Hierbij hebben wij de mogelijkheid tot zelfverrijking in de privé sfeer door betrokken functionarissen van de toegelaten instelling betrokken en hebben wij gedetailleerde testen uitgevoerd gericht op het vaststellen van de zakelijke totstandkoming van materiële vastgoed-gerelateerde inkopen.
- Wij hebben een zekere mate van elementen van onvoorspelbaarheid in onze controleaanpak opgenomen, zoals het hanteren van een lagere grenswaarde bij het maken van een deelwaarneming en het aanpassen van de timing van een van onze gegevensgerichte werkzaamheden.
- Wij hebben de uitkomst van andere controlewerkzaamheden in overweging genomen en geëvalueerd of bevindingen, dan wel afwijkingen indicatief waren voor fraude of niet-naleving van wet- en regelgeving. Indien dit het geval was, hebben wij onze beoordeling van de relevante risico's en de daaruit voortvloeiende gevolgen voor onze controlewerkzaamheden opnieuw geëvalueerd.
- Wij hebben controle-informatie verkregen met betrekking tot de naleving van die bepalingen van de wet- en regelgeving waarvan algemeen wordt aangenomen dat ze een direct effect hebben op de bepaling van materiële bedragen en toelichtingen in de jaarrekening.

Wij merken op dat onze controle is gebaseerd op de procedures die zijn beschreven in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden.



Naast de vereisten uit de Nederlandse controlestandaarden hebben wij de volgende aanvullende procedures uitgevoerd:

- In het licht van mogelijke risico's op het gebied van belangenverstrengeling hebben wij nevenfuncties van het bestuur en/of andere medewerkers geëvalueerd en hebben daarbij aandacht besteed aan de opzet van de interne beheersingsmaatregelen.

Onze procedures om in te spelen op geïdentificeerde risico's op het gebied van fraude en het niet-naleven van wet- en regelgeving, hebben niet geleid tot een 'kernpunt van de controle'.

Verder merken wij op dat onze controle niet primair is opgezet om fraude en het niet-naleven van wet- en regelgeving te detecteren en dat het management verantwoordelijk is voor de opzet van een zodanige interne beheersing als het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude, waaronder het voldoen aan wet- en regelgeving.

Indien de gevolgen voor de financiële overzichten van het niet-voldoen aan indirecte wet- en regelgeving (onregelmatigheden) minder direct van invloed zijn op gebeurtenissen en transacties die in de jaarrekening tot uitdrukking komen, hoe minder waarschijnlijk het ook is dat de inherent beperkte controlewerkzaamheden, zoals vereist door de Nederlandse controlestandaarden, dit zouden identificeren. Bovendien bestaat er, zoals bij elke controle, een hoger risico op het niet-detecteren van onregelmatigheden indien deze het gevolg zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, opzettelijke onjuistheden, verkeerde representaties of de doorbreking van interne beheersmaatregelen.

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.

Wij hebben onze controlewerkzaamheden met betrekking tot deze kernpunten bepaald in het kader van de jaarrekeningcontrole als geheel. Onze bevindingen ten aanzien van de individuele kernpunten moeten in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen over deze kernpunten.



Waardering vastgoed in exploitatie

Omschrijving

Zoals toegelicht in paragraaf 5.1 Vastgoedbeleggingen van de jaarrekening bedraagt de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie, die volgens de full versie van het 'Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2020 (het Handboek)' wordt bepaald, per 31 december 2020 EUR 1.746,8 miljoen. Dat komt neer op 95,4% 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 bestuur. Voor de waardering van het vastgoed in exploitatie zijn de markthuur(stijging), leegwaarde(stijging), disconteringsvoet, (achterstallig) onderhoud, mutatie- en verkoopkans en beklemmingen belangrijke vrijheidsgraden en assumpties die een significante impact kunnen hebben op de uitkomst van de waardering. Door de significantie van deze post voor de jaarrekening én de inherent hoge mate van subjectiviteit van bovengenoemde vrijheidsgraden en assumpties in de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat, hebben wij de waardering van vastgoed in exploitatie aangemerkt als kernpunt van onze controle.

Onze aanpak

Onze werkzaamheden bestonden onder andere uit:

- het inzicht verwerven in en evalueren van de opzet en het bestaan van interne beheersingsmaatregelen rondom de totstandkoming van de waardering van het vastgoed in exploitatie;
- het evalueren van de deskundigheid en onafhankelijkheid van de taxateur die is ingeschakeld door management;
- het evalueren van de aard, diepgang en consistentie van de externe taxatiewerkzaamheden;
- het evalueren van de aard, diepgang en consistentie van de interne waarderingswerkzaamheden waaronder de kwaliteitseisen en representativiteitsvereisten;
- het toetsen, mede op basis van deelwaarneming, van de betrouwbaarheid van de belangrijkste gehanteerde objectgegevens door middel van aansluiting met brondata, zoals de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG), de huurovereenkomsten of huurverhogingsbrieven en WOZ-beschikkingen;
- het toetsen, mede op basis van deelwaarneming, van de redelijkheid van de aannames bij toepassing van vrijheidsgraden aan onder andere marktreferenties en prestatieafspraken met gemeenten;
- 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 vastgoedwaarderingsexperts; en
- het toetsen van de toereikendheid van de toelichtingen in de jaarrekening in 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 toelichting in de jaarrekening in paragraaf 5.1 Vastgoedbeleggingen toereikend is.

Bepaling en toelichting beleidswaarde vastgoed in exploitatie

Omschrijving

Volgens RJ645 dient in de toelichting de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie te worden vermeld. In paragraaf 5.1 Vastgoedbeleggingen 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 deze vormt daarmee een uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie (inclusief de continuïteit). Bij de bepaling van de beleidswaarde heeft het bestuur schattingen moeten maken om de beleidswaarde uit de marktwaarde af te leiden. Het bestuur heeft hiertoe de uitgangspunten beschikbaarheid, betaalbaarheid, onderhoud en beheer conform het Handboek aangepast naar het voorgenomen beleid van de toegelaten instelling (op- en afslagen). Deze aangepaste uitgangspunten hebben een significant effect op de beleidswaardebepaling en daaruit voortvloeiende financiële ratio's. Derhalve hebben wij de bepaling en toelichting beleidswaarde vastgoed in exploitatie als kernpunt in onze controle aangemerkt.

Onze aanpak

Onze werkzaamheden bestonden onder andere uit:

- het verwerven van inzicht in en evalueren van de opzet en het bestaan van interne beheersingsmaatregelen rondom de totstandkoming van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie;
- het controleren van de redelijkheid van de op- en afslagen van de marktwaarde, waarbij de volgende onderdelen met name zijn getoetst:
 - het toetsen van de afslag voor beschikbaarheid door vast te stellen dat voor de gehele woongelegenhedenportefeuille het doorexploiteerscenario is afgedwongen, dat in het doorexploiteerscenario de berekening van de eindwaarde conform de eeuwigdurende benadering is afgedwongen en dat de overdrachtskosten voor de gehele woongelegenhedenportefeuille op 0% zijn ingesteld;
 - het toetsen van de afslag voor betaalbaarheid (huuropbrengsten) door vast te stellen dat op eenheidenniveau de markthuurl is vervangen voor de streefhuurl (ook wel beleidshuurl) in overeenstemming met het beleid van de toegelaten instelling zoals opgenomen in de meerjarencasstroombegroting;



- het toetsen van de afslag voor kwaliteit (onderhoudskosten), met name dat de toegepaste onderhoudsnormen zijn afgeleid van de meerjarenonderhoudsbegroting en uitgaven betreffen die als onderhoud geassocieerd dienen te worden. Tevens hebben wij daarbij de juiste toepassing van het onderhoudsbegrip vastgesteld;
- het toetsen van de afslag voor beheerkosten aan de beheernormen zoals afgeleid van de meerjarenbegroting. Tevens hebben wij daarbij de juiste toepassing van de definitie van de beheernorm vastgesteld zoals opgenomen in het Handboek;
- het toetsen van de toereikendheid van de toelichting van de beleidswaarde aan de Woningwet.

Onze observatie

Wij vinden de door het bestuur gehanteerde veronderstellingen voor de vaststelling van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie evenwichtig.

Tevens zijn wij van mening dat de toelichting in de jaarrekening in paragraaf 5.1 Vastgoedbeleggingen toereikend is.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2020 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

Verklaring over de in de jaarstukken opgenomen andere informatie

Naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij, omvatten de jaarstukken andere informatie.

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

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

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

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten 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 zoals vereist op grond van artikel 36 van de Woningwet.



Verklaring betreffende overige door wet- of regelgeving gestelde vereisten

Benoeming

Wij zijn door de Raad van Commissarissen in 2017 benoemd als accountant van de toegelaten instelling voor de controle van het boekjaar 2018 en zijn sinds dat boekjaar 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.

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 genoemde verslaggevingsstelsels moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

De Raad van Commissarissen is verantwoordelijk voor het uitoefenen van toezicht op het proces van financiële verslaggeving van de toegelaten instelling.

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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



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

Een verdere beschrijving van onze verantwoordelijkheden ten aanzien van de controle van de jaarrekening is opgenomen als bijlage bij deze controleverklaring. Deze beschrijving vormt onderdeel van onze controleverklaring. In aanvulling hierop hebben wij de Regeling Controleprotocol WNT 2020 in acht genomen.

Enschede, 29 april 2021

KPMG Accountants N.V.

A.G. Lohuis RA

Bijlage:

Beschrijving van onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening



Bijlage

Beschrijving van onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, de Regeling Controleprotocol WNT 2020, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling;
- het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat de toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en
- het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

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



In dit kader geven wij ook een verklaring aan het auditcomité op grond van artikel 11 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van Organisaties van Openbaar Belang. De in die aanvullende verklaring verstrekte informatie is consistent met ons oordeel in deze controleverklaring.

Wij bevestigen aan de Raad van Commissarissen dat wij de relevante ethische voorschriften over onafhankelijkheid hebben nageleefd. Wij communiceren ook met hen over alle relaties en andere zaken die redelijkerwijs onze onafhankelijkheid kunnen beïnvloeden en over de daarmee verband houdende maatregelen om onze onafhankelijkheid te waarborgen.

Wij bepalen de kernpunten van onze controle van de jaarrekening op basis van alle zaken die wij met Raad van Commissarissen hebben besproken. Wij beschrijven deze kernpunten in onze controleverklaring, tenzij dit is verboden door wet- of regelgeving of in buitengewoon zeldzame omstandigheden wanneer het niet vermelden in het belang van het maatschappelijk verkeer is.

