



Welbions Jaarverslag 2021



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

Wat een enerverend jaar was het! Natuurlijk hoopten we allemaal op een jaar waar corona minder ons leven zou bepalen. De realiteit pakte echter anders uit. Toch deden we in 2021 ontzettend veel in en voor onze buurten en wijken. In dit jaarverslag leest u er alles over, in dit voorwoord schetsen we alvast enkele highlights.

Luisteren naar onze huurders

Het hele jaar door laten we verschillende onderzoeken doen, om de mening van onze woningzoekenden en huurders te peilen. Hieruit bleek onder meer dat huurders het fijn vinden om op onze website meer uitleg in beeld te krijgen, in plaats van een tekst te lezen. Daarom maakten we voor enkele veelgestelde vragen een video met uitleg; een soort instructiefilmpjes. Deze filmpjes zijn op onze website en op Facebook te vinden. Uit de eerste reacties blijkt dat huurders de uitleg prettig en duidelijk vinden. Ook deden we dit jaar een Klantpanel waarbij huurders onze belangrijkste klantprocessen hebben beoordeeld.

Woningen opknappen

We knapten 375 woningen op door groot onderhoud of levensduurverlenging. Voor de bewoners is dit altijd een bijzonder hectische gebeurtenis. Toch is na afloop eigenlijk iedereen heel tevreden met het eindresultaat. Huurders waren soms zelfs blij met de reuring in en rond het huis; het bood wat afleiding in de toch vaak saaie coronaperiode. Omdat we heel goed weten dat het best een pittige tijd is brachten we dit jaar weer een leuke kerst attentie langs bij deze huurders. Het langsbrengen van de kerststol is een gezellige klus en geeft tevens de mogelijkheid om te horen hoe de bewoners terugkijken op de renovatie. Dat wordt ook enorm gewaardeerd door de huurders.

Van lelijk eendje naar leefbare wijk

In 2021 realiseerden we 75 nieuwbouwwoningen. De woningen aan de Goudenregenstraat staan ons in het bijzonder bij; ze vormen de kers op de taart voor de wijkvernieuwing Berflo Es. Deze naoorlogse wijk was vijftien jaar geleden het lelijke eendje van de stad. Dankzij de integrale aanpak van ons, gemeente en marktpartijen heeft het gebied een transformatie ondergaan. Een van de laatste projecten is de oplevering van deze dertig energiezuinige en circulaire woningen aan de Goudenregenstraat; achttien voor de sociale verhuur en twaalf in de vrije huursector. Nu is de Berflo Es een wijk geworden met een gezonde mix van koop en huur, van hogere en lagere inkomens, met goede voorzieningen. Ook noemenswaardig is de doorstroming die we tot stand brachten. De helft van de sociale huurwoningen aan de Goudenregenstraat werd verhuurd aan wijkbewoners die wooncarrière maakten van een appartement naar een eengezinswoning. Op deze manier kwamen er weer een aantal appartementen vrij voor starters in deze wijk.

Cijfers en gevoel

Het gaat goed met Welbions; we kregen een hoog visitatiecijfer (zie paragraaf 8.3), huurders oordelen positief over onze dienstverlening en we zijn een financieel gezonde organisatie. Wat we niet vergeten is dat, ondanks deze cijfers, een flink aantal Bornenaren en Hengeloërs een ander gevoel ervaart bij het thema Wonen. Starters komen in de knel omdat zij geen betaalbare koop- of huurwoning kunnen vinden. Noodgedwongen worden levensbeslissingen uitgesteld. Rekeningen kunnen wellicht niet betaald worden omdat de energielasten stijgen, of omdat er door corona tijdelijk geen werk is. Huurders voelen zich niet prettig in hun eigen huis omdat ze overlast ervaren van een buur. Dit gaat ons aan het hart. We doen dag in dag uit ons uiterste best om woningzoekenden en huurders te helpen.

Samen maken we het verschil

De coronasituatie heeft op iedereen enorm veel impact, en na twee jaar is de rek er wel een beetje uit. Dat merken we echt in onze buurten en wijken; de druk op leefbaarheid neemt flink toe. Naast de druk op de woningmarkt vraagt leefbaarheid de komende tijd veel inzet van ons. Deze vraagstukken kunnen wij niet alleen oplossen. Dit willen en moeten we samen doen met onze partners. Met onze belangrijkste partners huurdersbelangenvereniging Ookbions en de gemeenten Borne en Hengelo maakten we in 2021 opnieuw prestatieafspraken voor 2022 en 2023. Zo weten we van elkaar wat we mogen verwachten op de benoemde thema's. Daarnaast werken we intensief samen met onze comakers en maatschappelijke partners om zo alle vraagstukken het hoofd te bieden. Daarbij hebben we zeker oog voor de bewoners zelf; ook zij moeten hun steentje bijdragen aan een fijne leefomgeving. Zo stimuleren we hen om bij overlast eerst het gesprek met de buur aan te gaan, om de tuin netjes te onderhouden en om naar elkaar om te kijken. Zo doen we samen wat nodig is voor onze buurten en wijken!

Mensenwerk

In dit jaarverslag staan alle activiteiten die we in 2021 ondernamen, en dat zijn er nogal wat. We mogen echt trots zijn op wat we met z'n allen bereikt hebben. Dank aan iedereen die hierin zijn of haar verantwoordelijkheid pakte en de schouders eronder zette. In het bijzonder noemen we graag de medewerkers van Welbions en onze huurdersbelangenvereniging Ookbions. Jullie betrokkenheid en inzet waarderen we enorm. We kijken er naar uit om dit jaar opnieuw mooie dingen te doen voor Borne en Hengelo.

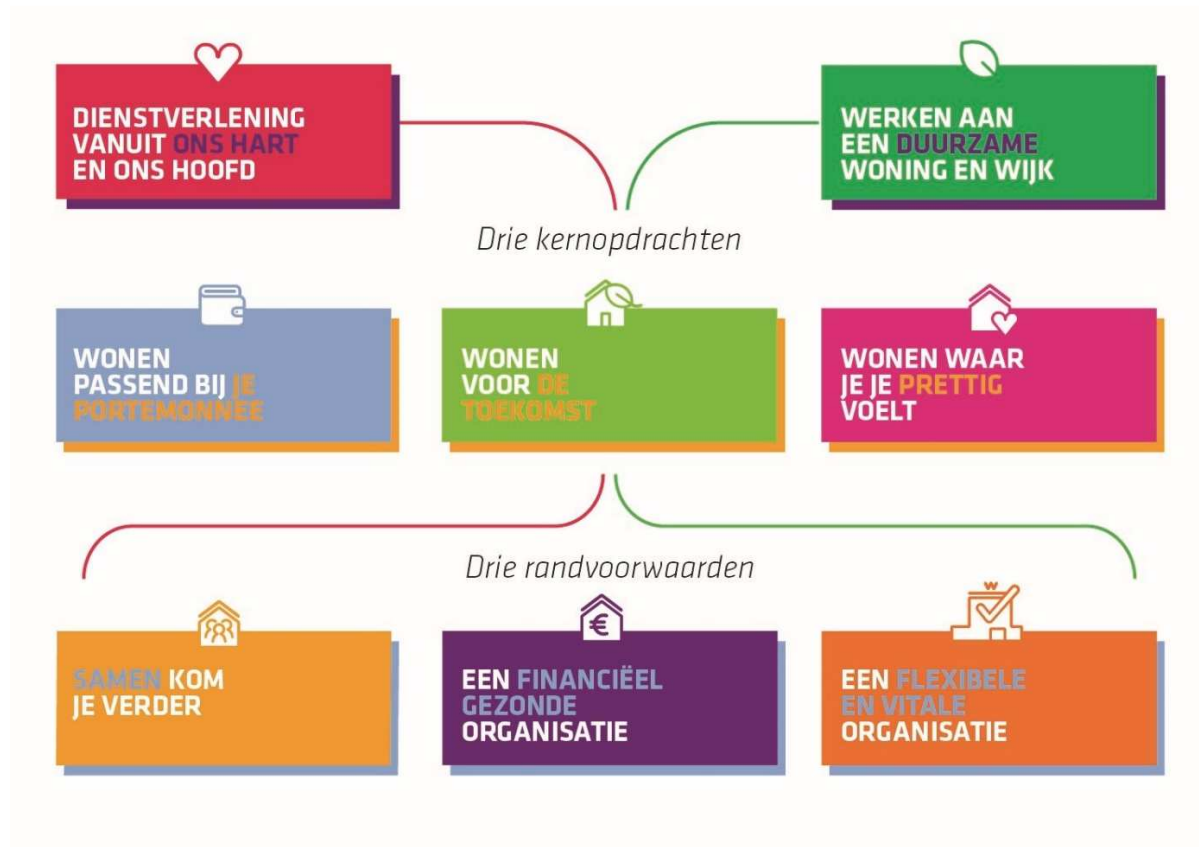
Harro Eppinga
Directeur/bestuurder (voorzitter)

Eric Markvoort
Directeur/bestuurder

Hengelo, 26 april 2022

Leeswijzer

In dit jaarverslag leest u hoe wij in 2021 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.





JAAROVERZICHT 2021

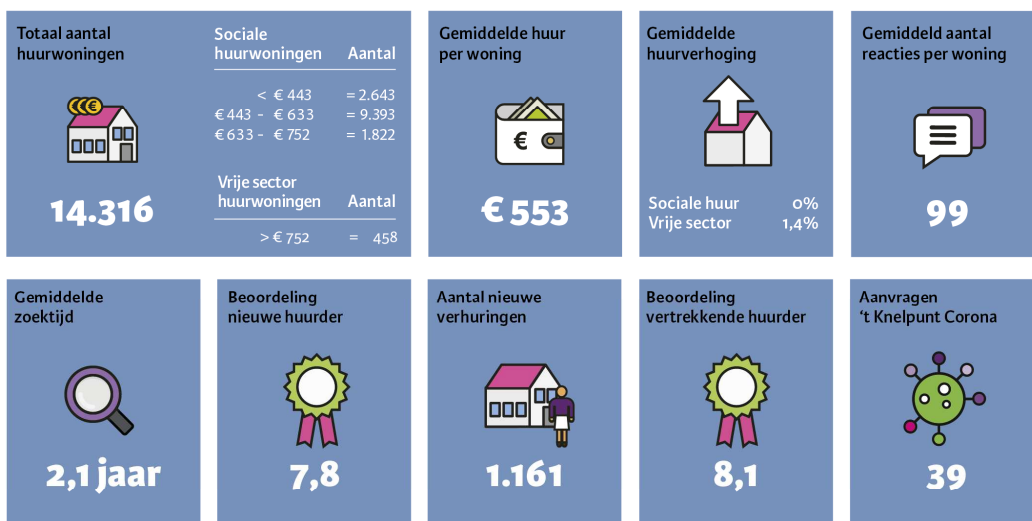
Een enerverend jaar vol hoogtepunten en flexibiliteit

Wat een enerverend jaar was het! We hoopten op een jaar waar corona minder ons leven zou bepalen, de realiteit pakte anders uit. Toch deden we in 2021 ontzettend veel in en voor onze buurten en wijken. We realiseerden 75 nieuwbouwwoningen en 375 woningen kregen groot onderhoud of levensduurverlenging. Voor de bewoners is dit een hectische gebeurtenis. Toch is na afloop eigenlijk iedereen tevreden met het eindresultaat. In het jaarverslag leest u dat het goed gaat met Welbions;

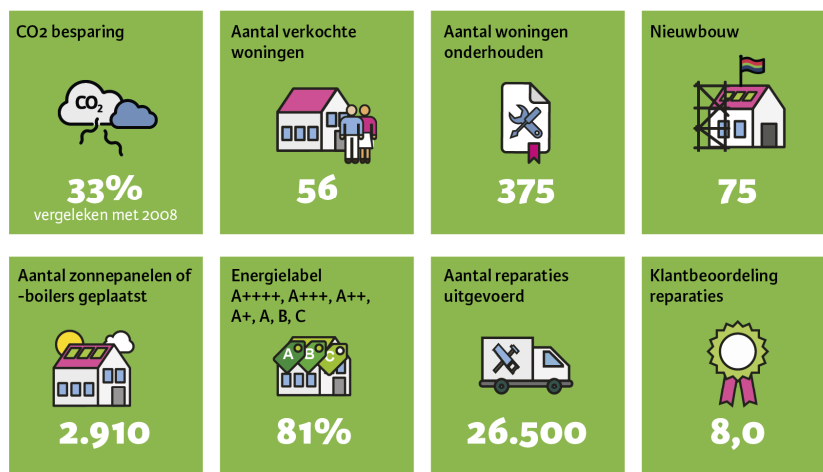
we kregen een hoog visitatiecijfer, huurders oordelen positief over onze dienstverlening en we zijn een financieel gezonde organisatie. Wat we ondanks deze mooie cijfers niet vergeten is dat een flink aantal inwoners een ander gevoel ervaart bij het thema Wonen. Starters komen in de knel omdat zij geen betaalbare woning kunnen vinden. Rekeningen kunnen wellicht niet betaald worden omdat de energielasten stijgen. Dit gaat ons aan het hart. We doen dag in dag uit ons uiterste best om woningzoekenden en huurders te helpen.



WONEN PASSEND BIJ JE PORTEMONNEE



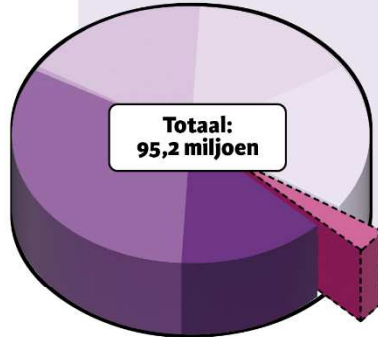
WONEN VOOR DE TOEKOMST





**EEN FINANCIËEL
GEZONDE ORGANISATIE**

Hoe besteden wij
onze huuropbrengsten?



| | | | |
|--------------|--------------------------|---|----------|
| 13,5% | Investeringen | € | 12,8 mln |
| 32,5% | Onderhoud | € | 31 mln |
| 0,5% | Leefbaarheid | € | 0,5 mln |
| 17,0% | Kosten organisatie | € | 16,2 mln |
| 15,4% | Belastingen en heffingen | € | 14,7 mln |
| 17,8% | Rentekosten | € | 16,9 mln |
| 0,4% | Overig | € | 0,4 mln |
| 2,9% | Financiering | € | 2,7 mln |



**SAMEN KOM
JE VERDER**

Samenwerkings-
partners



300+

Bewonerscommissies



20+

Gemeenten



2



**WONEN WAAR JE
JE PRETTIG VOELT**

Uitgegeven aan
leefbaarheid



€ 508.000

Wijkcoaches en
wijkbeheerders



13+



**EEN FLEXIBELE EN
VITALE ORGANISATIE**

Klantbeoordeling
contact



7,7

E-mails



15.600
ontvangen

Telefoontjes



86.700
gesprekken

Medewerkers



150
(138 fte)

Facebook



1.250
berichten ontvangen

Whatsapp



9.117
berichten ontvangen

LinkedIn



2.891
volgers

Instagram



Gestart
per 1-1-2022

Inhoud

| | |
|--|-----------|
| A- Bestuursverslag | 9 |
| 1. De wereld om ons heen | 10 |
| 2. Dienstverlening vanuit ons hart & ons hoofd | 11 |
| 3. Werken aan een duurzame woning en wijk | 13 |
| 3.1 De groene draad in ons werk | 13 |
| 3.2 Organisatie Duurzaamheid Welbions | 13 |
| 3.3 Samenwerkingspartners | 14 |
| 3.4 Duurzaamheidsprojecten | 14 |
| 3.5 Energielabels en CO ₂ uitstootverlaging | 16 |
| 4. Wonen passend bij je portemonnee | 18 |
| 4.1 Huurbeleid | 18 |
| 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 | 25 |
| 5.3 Dagelijks onderhoud | 25 |
| 5.4 Nieuwbouw | 26 |
| 5.5 Onderhoudsprojecten | 29 |
| 5.6 Planmatig en groot onderhoud | 31 |
| 5.7 Asbest | 32 |
| 6. Wonen waar je je prettig voelt | 34 |
| 6.1 Wat is er gebeurd in onze buurten en wijken | 34 |
| 6.2 Leefbaarheidsprojecten | 34 |
| 7. Samen kom je verder | 39 |
| 8. Een flexibele en vitale organisatie | 43 |
| 8.1 Planning & control | 43 |
| 8.2 Risicomanagement en integriteit | 44 |
| 8.3 Organisatie | 47 |
| 8.4 Personele zaken | 50 |
| 8.5 Jaarverslag Ondernemingsraad | 51 |
| 9. Een financieel gezonde organisatie | 56 |
| 9.1 Efficiënte bedrijfsvoering | 56 |
| 9.2 Financieel beleid | 57 |
| 9.3 Financieel resultaat 2021 | 58 |
| 9.4 Financieel perspectief 2022-2026 | 62 |
| 9.5 Treasury | 63 |
| 9.6 Wet- en regelgeving en extern toezicht | 64 |
| 9.7 Vennootschapsbelasting | 65 |
| 9.8 Verbindingen | 65 |
| B- Verslag van de Raad van Commissarissen | 67 |
| 10.1 Over besturen en toezichthouden | 68 |
| 10.2 Werkwijze en overlegstructuur | 70 |
| 10.3 Werkgeversrol voor het bestuur | 72 |
| 10.4 Samenstelling Raad van Commissarissen | 73 |
| 10.5 Functioneren Raad van Commissarissen | 75 |
| 10.6 Tot slot | 76 |
| C- Jaarrekening en Overige gegevens | 78 |

A- Bestuursverslag

1. De wereld om ons heen

De coronacrisis heeft veel ontwikkelingen versneld. Een groot aantal van deze ontwikkelingen is al langer gaande, maar heeft door corona een flinke duw in de rug gekregen. Het gebruik van digitale diensten is enorm gegroeid, de gezondheidszorg staat verder onder druk, klanten worden nog veeleisender en de maatschappelijke tegenstellingen nemen toe. Woningnood en krapte op de arbeidsmarkt spelen ons parten, maar tegelijk versterkt de rol van woningcorporaties als een belangrijke partner van de overheid.

Daarnaast stond, naast corona, 2021 voor een groot deel in het teken van de verkiezingen voor de Tweede Kamer. Wonen was een van de grootste thema's tijdens de verkiezingen. Voor het eerst sinds jaren werden er weer demonstraties georganiseerd om aandacht te vragen voor de problemen op de woningmarkt.

Koop- en huurmarkt

Op de koopmarkt stijgen de prijzen al een aantal jaren zeer fors. In veel gevallen worden potentiële kopers overboden door kopers, die over het vermogen beschikken om een bod uit te brengen dat boven de vraagprijs ligt. Vaak zijn dit kopers die het vermogen hebben vergaard door de overwaarde op de woning die zij hebben verkocht. Het zijn met name de middeninkomens (waaronder veel starters) die hiervan de dupe zijn.

Op de huurmarkt neemt eveneens de druk toe. Mede als gevolg van het feit dat er nauwelijks betaalbare koopwoningen op de markt verschijnen, neemt de doorstroming van de huur- naar de koopsector af. Men wil wel kopen, maar het aanbod is onvoldoende of de prijs te hoog om te kunnen kopen. Het aanbod aan huurwoningen neemt af. De inschrijftijden lopen op en het aantal deelnemers aan verlotingen van woningen loopt tevens op, waardoor de kans op een woning afneemt. Hier zijn veel starters en middeninkomens de dupe. Voor de middeninkomens wordt het probleem steeds groter. Koopwoningen worden onbereikbaar, voor sociale huur is hun inkomen vaak te hoog en het aanbod van woningen in het midden huursegment is beperkt.

Er zijn verschillende oorzaken van de problemen op de woningmarkt. Deze zijn van dien aard dat er niet één oplossing valt te bedenken om de problemen ineens op te lossen. Daarnaast moeten we vrezen dat de problemen niet binnen twee tot drie jaar kunnen worden opgelost.

Duurzaamheid

De verduurzaming van het woningbezit en het streven om in uiterlijk 2050 CO₂ neutraal te zijn blijft moeilijk. De pilotprojecten die op diverse plekken in Nederland worden uitgevoerd, om wijken "van het gas" te krijgen, verlopen moeizaam. Een deel van de kosten van de verduurzaming kan niet worden terugverdiend. De vermindering en latere afschaffing van de Verhuurderheffing, die eind 2021 bekend werd gemaakt, kan hierbij enige verlichting geven. Het is echter nog niet duidelijk welke prestaties tegenover deze afschaffing komen te staan.

Leefbaarheid

In de afgelopen jaren is de problematiek in buurten en wijken toegenomen. Steeds meer huurders ervaren problemen op verschillende leefgebieden. Meer ouderen en mensen met een fysieke beperking wonen langer thuis. Ook zien we dat door COVID de mentale gezondheid achteruit is gegaan, huurders ervaren meer depressie en eenzaamheid.

Arbeidsmarkt

De arbeidsmarkt lijkt zich eind 2021 hersteld te hebben van de coronacrisis. De stijging van het aantal vacatures en de daling van de werkloosheid zorgden voor een toegenomen spanning op de arbeidsmarkt.

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.

In contact met onze klanten

Het jaar 2021 was ook door corona in veel opzichten weer een uitdagend jaar. Natuurlijk betekende dit weer iets voor onze dienstverlening. Het virus leerde ons anders aan te kijken tegen werken en wonen en het maakte ons creatief in het vinden van oplossingen voor nieuwe situaties. Daarbij hebben we gekeken naar wat er kan voor onze huurders en onze medewerkers binnen de richtlijnen van de overheid. We hebben geleerd dat flexibiliteit en wendbaarheid het verschil maken in de dienstverlening naar onze huurders. We zijn steeds in contact gebleven met onze huurders. We belden een groot deel van onze oudere huurders en stelden protocollen op om toch zo veel en veilig mogelijk in en aan de huizen van onze huurders door te kunnen werken. Verhuizingen, reparaties, onderhoud en renovaties, ze gingen zoveel mogelijk gewoon door. Onze huurders hadden begrip voor eventuele vertragingen. En ze waren blij dat het ons goed lukte om onze werkzaamheden op een professionele manier voort te zetten.



Huurderstevredenheid op peil

Het landelijke Kennis- en Kwaliteitscentrum voor en door Woningcorporaties (KWH) meet voor ons de klanttevredenheid. Ondanks de coronabeperkingen waarden onze huurders de dienstverlening als goed. De totaalscore van alle KWH-metingen over onze dienstverlening in 2021 gaf een gemiddeld resultaat van een 7,8. Op het onderdeel 'Onderhoud' scoorden we onder het landelijk gemiddelde. De overige onderdelen zijn gelijk aan, of liggen boven het landelijk gemiddelde. De daling van de onderdelen 'Algemene dienstverlening' en 'Onderhoud' is een landelijke trend, die te herleiden is naar de coronamaatregelen.

| Jaar | Algemene dienstverlening | Woning zoeken | Nieuwe woning | Huur opzeggen | Reparaties | Onderhoud |
|------|--------------------------|---------------|---------------|---------------|------------|-----------|
| 2020 | 7,6 | 7,6 | 7,5 | 7,9 | 7,9 | 7,4 |
| 2021 | 7,3 | 7,9 | 7,8 | 8,1 | 8,0 | 7,3 |

Online keuzevrijheid

Huurders kunnen de huur online opzeggen bij Welbions. Hier wordt veel gebruikt van gemaakt. Bij het afhandelen van de huuropzegging vindt er een inspectie van de woning plaats. Door de coronamaatregelen hebben we deze inspecties bijna allemaal digitaal moeten afhandelen. We zien dat een aantal van onze huurders dit waardeert. Daarom bieden we huurders voortaan de keuze uit een fysieke of digitale inspectie aan.

Luisterpanel brieven en e-mails

Samen met elf huurders hebben we gesproken over de brieven en e-mails die door Welbions verstuurd worden: "Hoe komt onze correspondentie over en waarin kunnen wij verbeteren?". Dit was een waardevolle bijeenkomst waarin we veel geleerd hebben. Onze brieven en e-mails zijn over het

algemeen duidelijk. Wat we vooral kunnen verbeteren is de toon in de brieven. Ze zijn wat zakelijk en gebiedend en zouden wat meer inlevend mogen zijn.

Huurincasso op een klantgerichte manier

Een van de belangrijkste pijlers bij huurincasso is om huurders maatwerk te bieden bij het betalen van de huur. Dat lukt alleen als het huurincasso proces goed is ingeregeld voor beide kanten, huurder en verhuurder. Dit proces hebben we het afgelopen jaar opnieuw ingericht, waarbij er aandacht is voor de persoonlijke en op maat afgestemde dienstverlening naar onze huurders.

Om het proces goed te ondersteunen hebben we een pilot uitgevoerd waarin we nieuwe software hebben ingezet (Mind2pay). Door Mind2Pay zijn we beter in staat om de openstaande vorderingen in een vroeg stadium te traceren en op te lossen met de huurder. We hebben het voor de huurder makkelijker gemaakt om een openstaande vordering eenvoudig te voldoen. Dit kan via iDEAL of sms met betalingslink.

Instructiefilmpjes

Uit onderzoek bleek dat huurders het fijn vinden om op onze website meer uitleg in beeld te krijgen, in plaats van tekst en een foto. Daarom maakten we voor enkele veelgestelde vragen een filmpje met stap voor stap uitleg. Bijvoorbeeld over het inschrijven op WoningNet of hoe je de cv-ketel bijvult. De instructiefilmpjes zijn op onze website, op Facebook en YouTube te vinden. Uit de eerste reacties blijkt dat huurders de uitleg prettig en duidelijk vinden. Kijk op www.youtube.com/welbions.

Hart voor huurders

Iedere collega kent ze wel. Huurders die best een keer een steuntje in de rug kunnen gebruiken. Iemand die veel voor de buurt doet en daarvoor best een keer beloond mag worden. Of die huurder die al jarenlang met veel plezier trouw bij ons huurt, altijd de huur op tijd betaalt en nooit overlast veroorzaakt. Die huurders willen we de aandacht geven die ze verdienen. In september zijn we gestart met het attentiebeleid 'Hart voor huurders'. Medewerkers kunnen deze huurders bijvoorbeeld een ansichtkaart met een lieve boodschap, een theepakketje of een bloemetje sturen.



Klachtenafhandeling

Voordat iets een klacht wordt, gaat hier vaak eerst een uiting van ongenoegen aan vooraf. In 2020 hebben we ingezet op het makkelijk kunnen registreren van een uiting van ongenoegen of van een klacht via de Klant Contact Centrum (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 2021 hebben we in totaal tweehonderd klachten binnengekregen. Dit is een kleine stijging ten opzichte van 2020. Ook hier zien we meldingen terug die te maken hebben met de genomen coronamaatregelen. 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 2021 voor alle aangesloten corporaties 39 klachten afgehandeld, waarvan acht van Welbions. Zes hiervan zijn niet in behandeling genomen, omdat de klachtencommissie niet bevoegd was, de klager niet meer reageerde op correspondentie, of de klacht al eerder was behandeld en er geen nieuwe feiten waren. De resterende twee klachten zijn na de zitting van de commissie naar tevredenheid van de huurders afgehandeld.

3. Werken aan een duurzame woning en wijk

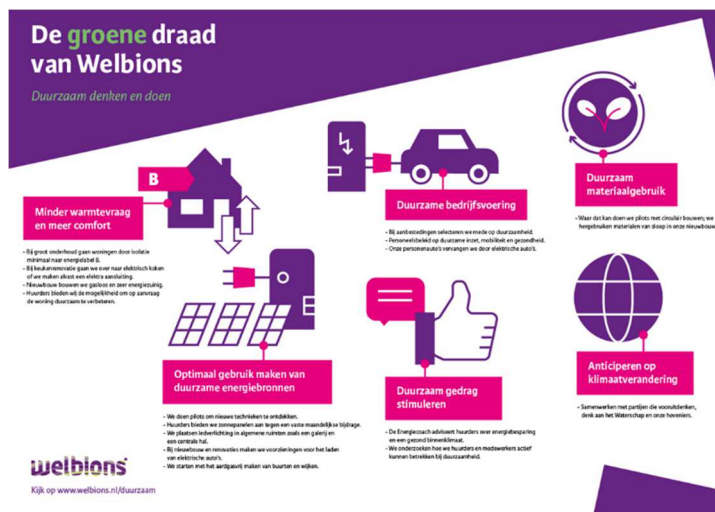
De groene draad in ons werk

Welbions staat voor een grote duurzaamheidsopgave. In 2050 moeten alle woningen aardgasloos en CO₂ neutraal zijn. Bij alles wat we doen, denken we na of en hoe er een bijdrage geleverd kan en moet worden aan het verduurzamen van ons woningbezit en aan de wijken waarin onze woningen staan. Dit begint bij het erkennen van de urgentie en noodzaak door onszelf en onze huurders. Naast interne bewustwording, spannen we ons in om huurders te laten zien dat je door duurzaam gedrag niet alleen je woonlasten kan verlagen, maar ook een steentje bijdraagt aan een leefbare woonomgeving, nu en in de toekomst. We noemen dit de groene draad in ons werk.

3.1 De groene draad in ons werk

De groene draad in ons werk is dat we bij alles wat we doen, nadenken of en hoe er een bijdrage geleverd kan en moet worden aan het verduurzamen van ons woningbezit en de wijken waarin onze woningen staan.

Duurzaamheid is naast betaalbaarheid en beschikbaarheid speerpunt van beleid binnen Welbions. Duurzaamheid gaat over de energietransitie, maar ook over het circulair en klimaat robuust bouwen en beheeren van woningen. En over bewustwording en gedrag van bewoners. Het vraagt op veel terreinen om onze volledige aandacht en inzet. Duurzaamheid is daardoor niet meer weg te denken in de overwegingen die we als organisatie maken in relatie tot de betaalbaarheid en beschikbaarheid van ons woningbezit.



In 2019 stelden we een duurzaamheidsvisie en -strategie vast met de naam “Duurzaam denken én vooral doen!”. In 2020 hebben we de visie vertaald naar beleid voor bestaand woningbezit en in 2021 is het beleid voor nieuwbouwwoningen vastgesteld. Onze visie en strategie zullen in 2022 herijkt worden en worden opgenomen in de Routekaart Duurzaamheid en het nieuwe ondernemingsplan.

3.2 Organisatie Duurzaamheid Welbions

Om het belang van de duurzaamheidsopgave te onderstrepen en de implementatie en aanpak in de organisatie aan te jagen werd in 2019 de Taskforce Duurzaamheid samengesteld. Naast een directeur-bestuurder hadden een afdelingsmanager, de adviseur duurzaamheid, de programmaregisseur duurzaamheid, de energiecoach Wonen en de duurzaamheidsondersteuner zitting in de taskforce. De taskforce hield zich bezig met het aansturen van de duurzaamheidsopgave, innovaties aanjagen en daar waar nodig zaken te forceren. Binnen de taskforce vond afstemming plaats en borgden we het ophalen, het verwerken en het delen van kennis en aanpak in de organisatie.

In 2021 is de organisatie duurzaamheid geëvalueerd. Enkele belangrijke speerpunten van verandering zijn:

- 1) Meer balans in focus lange en korte termijn.
- 2) Positionering, bemensing en rolverdeling herijken.
- 3) Meer zichtbaarheid naar de organisatie.

In 2022 wordt hier uitvoering aan gegeven.

We zitten momenteel in een tussenfase. De taskforce is per 2022 opgeheven en zal overgaan in een Strategisch Team Duurzaamheid. De afdelingsmanager Wijk (voorzitter) en de beleidsadviseur duurzaamheid zitten hier vooralsnog in. Dit team wordt nog met een of twee personen aangevuld. Daarnaast is er een werkgroep duurzaamheid actief die de operationele zaken aanstuurt.

Met deze aanpassing in de organisatie zorgen we ervoor dat er meer focus komt op de lange termijn strategie en we niet verzanden in allerlei korte termijn activiteiten. Hiermee geven wij invulling aan de speerpunten 1 en 2. Voor wat betreft speerpunt 3 gaan we op korte termijn onze strategische communicatie opnieuw tegen het licht houden en vooral onze interne communicatie aanscherpen.

3.3 Samenwerkingspartners

WoON Twente

De vijftien woningcorporaties in Twente werken op meerdere thema's samen binnen de vereniging WoON Twente. Duurzaamheid is een van deze thema's en de wijze van samenwerking is geëvalueerd en gewijzigd. In 2021 zijn de doelen voor de komende periode geformuleerd en is de strategie bepaald.

Regionale Energie Strategie Twente (RES Twente)

In juni en juli 2021 is de RES Twente 1.0 vastgesteld door twaalf van de veertien Twentse gemeenteraden. De gemeenten in Twente kunnen hierop hun Warmtetransitievisie plan baseren.

Nieuwe Energie Overijssel (NEO)

Binnen de Provincie Overijssel is een Alliantie NEO gevormd, om de energietransitie aan te jagen en te versnellen onder het motto: 'Wij zijn de energie achter de transitie'. De NEO verbindt en versterkt initiatieven die bijdragen aan de energietransitie in Overijssel.

Innovatievraagstukken Provincie Overijssel

Met de Provincie Overijssel hebben we de afgelopen twee jaar gewerkt aan enkele innovatievraagstukken om de energietransitie te versnellen en om marktpartijen uit te dagen voor innovatieve oplossingen.

Na een uitgebreide selectieronde bereidt Welbions nu een testfase voor om twee woningen uit de jaren zeventig thermisch te compartimenteren en aardgasvrij te maken. Belangrijk thema's zijn betaalbaarheid, opschaalbaarheid en versnelling. We zitten in de afronding van het definitieve concept en dan zal het projectplan ter goedkeuring worden voorgelegd aan het bestuur van Welbions.

3.4 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. De gemeente Hengelo, Welbions en de bewonersorganisaties zijn al een tijd op zoek naar een alternatief voor aardgas in de Nijverheid (en 't Genseler). Het is een ingewikkelde zoektocht die zorgvuldig moet gebeuren. Een definitieve keuze is nog niet gemaakt, omdat er nog te veel onzekerheden zijn. Wel is duidelijk dat het college van B&W warmtenet als een goed alternatief ziet voor aardgas. De bewonersorganisaties BON en 't Genseler hebben daar andere opvattingen over.

Blokje Opnieuw

Primaire grondstoffen worden schaarser en zijn eindig. Opdracht is om circulaire materialen toe te passen bij nieuwbouw, verbouw en beheer van woningen. In 2030 moet 50% van de materialen

circulair zijn en in 2050 100%. Binnen de vereniging WoON is daarom circulariteit een van de benoemde thema's binnen duurzaamheid.

Welbions heeft het concept Blokje Opnieuw van Dura Vermeer als vertrekpunt genomen om circulaire materialen toe te passen als leerproject aan de Floresstraat en Celebesstraat. Het principe van dit concept is dat een woning wordt gesloopt tot op de fundering en dat er nieuwbouw wordt geplaatst op deze bestaande fundering. Bewoners kunnen na twintig dagen weer terugkeren in hun vernieuwde woning. In 2021 zijn de eerste 16 van de 24 woningen gerealiseerd. In 2022 zullen nog acht woningen worden uitgevoerd en waarbij het leereffect van de eerste fase meegenomen wordt.

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. In 2021 hebben we daarom een softwarepakket ingericht en ons volledige woningbezit in kaart gebracht met daaraan gekoppeld diverse maatregelpakketten per segment woningen en een financiële doorrekening. In 2022 vindt verfijning van de maatregelpakketten plaats op complexniveau en zullen de financiële uitkomsten input zijn voor de meerjarenbegroting.

Duurzaamheidsprojecten in ontwerpfase

Opwekking via een windturbine

In het klimaatakkoord staat dat Nederland 70% van de stroom in 2030 duurzaam opwekt. Naast zonne-energie is wind een andere belangrijke duurzame opwekkingsbron. In 2020 zijn we daarom gestart met het idee om energie op te wekken met een windturbine geschikt voor op gebouwen. In 2021 hebben we onderzoek gedaan naar de mogelijkheden. Er zijn twee alternatieven met elkaar vergeleken. Er is gekozen op basis van een uitgewerkt businessplan voor een windturbine van Dutch Ventus te plaatsen op het flatgebouw aan de Pieter Breughelstraat als pilot. Momenteel loopt de bestemmingsplanprocedure. Uitvoering wordt verwacht begin 2022.

Onderzoek riothermie locatie Marskant

We hebben in 2020 onderzoek laten uitvoeren door Syntraal naar meerdere locaties die geschikt kunnen zijn voor riothermie. Het nieuwbouwproject aan de Marskant was vanuit technisch oogpunt een zeer geschikte locatie om ervaring op te doen met riothermie. Uit de debietmeting en verder onderzoek in 2021 bleek echter dat er voor het hele jaar door niet voldoende aanvoer van warmte was, waardoor een voorziening voor buffering van warmte noodzakelijk was om het gehele jaar door voldoende warmte te kunnen leveren. Dit maakte dat hierdoor de kosten dusdanig hoog werden dat deze duurzame energiebron niet meer concurrerend was met andere alternatieven en is het pilotproject op deze locatie stopgezet.

Duurzaamheidsproject in uitvoeringsfase

Collectieve zonnepaneleninstallaties woongebouwen

Op verzoek van bewoners en bewonerscommissies bieden wij de huurders van tien appartementengebouwen een collectieve zonnepaneleninstallatie aan. De opgewekte stroom wordt gebruikt voor de algemene voorzieningen in het pand. Het plaatsen van collectieve zonnepaneleninstallaties op appartementencomplexen kan in de toekomst standaard uitgevoerd worden na een dakrenovatie. Op deze manier integreren wij het plaatsen van collectieve installaties binnen onze bestaande beheer- en onderhoudsproces.

Duurzaamheidsproject in afrondingsfase

Goudenregenstraat twee appartementen aardgasvrij maken

In 2021 zijn twee appartementen aan de Goudenregenstraat uit de jaren zeventig aardgasvrij gemaakt. Deze pilot woningen zijn 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. We willen met deze pilot onderzoeken óf bouwkundige isolatiemaatregelen nodig zijn om woningen aardgasvrij te maken en wat de gevolgen zijn als we dit niet uitvoeren. Met ingang van 2022 vindt monitoring plaats op comfort ervaring door bewoners en de energieprestatie van de woning en de installaties.

Plaatsen zonnepanelen

In 2021 zijn op basis van individuele aanvragen bij 139 woningen 1.002 zonnepanelen geplaatst. Dit is een duidelijke toename ten opzichte van 2020. De interesse van de huurder in zonnepanelen wordt steeds groter. Veel huurders reageren als zij zien dat er in de straat panelen worden geplaatst. Daarnaast heeft de verhoging van de energieprijzen hier duidelijk invloed. Er zijn in 2021 geen wijkgerichte projecten uitgevoerd, waarbij huurders zijn benaderd met een aanbieding voor het plaatsen van zonnepanelen. Alle individuele aanvragen komen vanuit de huurders zelf.

Bij verschillende groot onderhoud projecten en levensduurverlengingsprojecten zijn totaal 1.908 zonnepanelen geplaatst. Ook hier zien we dat de deelnamebereidheid toeneemt ten opzichte van de afgelopen jaren.

Isolerende maatregelen

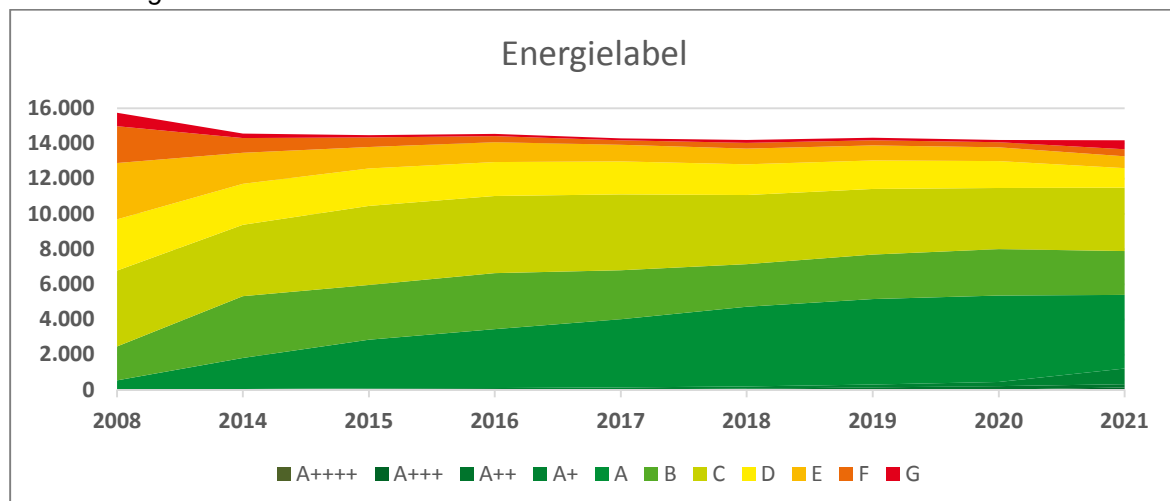
De interesse van huurders in het nemen van isolerende maatregelen neemt duidelijk toe. Dit wordt deels ingegeven door de stijging van de energieprijzen, maar het verhogen van comfort speelt hier tevens een belangrijke rol.

3.5 Energielabels en CO₂ uitstootverlaging

De energielabel wetgeving is per 1 januari 2021 gewijzigd naar de nieuwe NTA 8800 rekenmethodiek. De nieuwe rekenmethodiek en de nieuwe labelschaalverdeling zijn oorzaken van de gewijzigde label aantallen. De nieuwe energiewaarde wordt voortaan uitgedrukt in EP2-waarden in plaats van de nu vervallen Energie index. Welbions hanteert de waarde van een gemiddeld labelniveau B. Dit komt in de nieuwe rekensystematiek uit op een EP2-waarde beneden de 190,00 kWh/m².

De gemiddelde EP2-waarde van Welbions is ruim onder het landelijke gemiddelde (205,4 kWh/m²) van de Aedes benchmark en bedraagt 193,53 kWh/m². Dit is nog een C label (waarde tussen 190,01 en 250 kWh/m²). Van sommige woningen is de tien jaar geldigheidsduur van het label verlopen. Om een goed toekomstbeeld te houden van de huurpotentie van ons bezit, worden de komende vijf jaren gebruikt om alle woningen te voorzien van een nieuwe gecontroleerde EP2-waarde en zal de mate waarin ze voldoen aan de landelijk vastgestelde standaard meegenomen worden.

Tabel: Energielabels Welbions 2014 - 2020



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 2021 zijn achttien open verbrandingstoestellen vervangen door gesloten toestellen.

In Hengelo wordt sinds enkele jaren onderzocht om het bestaande warmtenet uit te breiden of een nieuw regionaal warmtenet aan te leggen. Hiervoor zijn intentieovereenkomsten afgesloten met de (aspirant) warmtebedrijven. Belangrijk uitgangspunt voor Welbions is en blijft dat de kosten voor bewoners en Welbions niet hoger mogen zijn dan aansluitingen op de reguliere netten. Bovendien moet de continuïteit van het net zeker zijn gesteld.

CO₂ besparing

Corporaties in Nederland hebben met elkaar afgesproken om in 2050 een CO₂-neutraal woningbezit te hebben. In 2008 hebben zij zich tot doel gesteld om CO₂-uitstoot in 2020 met 30% te verminderen ten opzichte van 2008. Tot en met 2021 realiseerden we een vermindering van 28,58%.

CO₂ gemiddeld/m² totale voorraad

| Jaar | CO ₂ uitstoot per m ² | Reductie % |
|------|---|------------|
| 2008 | 39,22 | 0,00% |
| 2009 | 38,90 | -0,80% |
| 2010 | 38,26 | -2,44% |
| 2011 | 37,98 | -3,14% |
| 2012 | 36,22 | -7,64% |
| 2013 | 34,89 | -11,03% |
| 2014 | 34,24 | -12,69% |
| 2015 | 32,87 | -16,18% |
| 2016 | 33,91 | -13,53% |
| 2017 | 31,01 | -20,92% |
| 2018 | 30,87 | -21,28% |
| 2019 | 28,67 | -26,31% |
| 2020 | 27,87 | -27,14% |
| 2021 | 27,13 | -28,58% |
| 2022 | 26,22 | -33,14% |

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 2017 vernieuwden we ons huurbeleid, waarbij streefhuren naar beneden zijn bijgesteld. Hierdoor zijn woningen beter bereikbaar en betaalbaar voor de sociale doelgroep. In onderstaande tabel staat de verdeling van ons woningbezit naar huurklasse met in de laatste kolom het percentage waar we in ons huurbeleid naar streven.

| Huurklasse | Grens 2021 | 2020 | 2021 | % | Streef % |
|---------------|------------|---------------|---------------|-------------|-------------|
| Goedkoop | ≤ € 442,46 | 2.487 | 2.643 | 18,5% | 15% |
| Betaalbaar | ≤ € 633,25 | 8.480 | 9.393 | 65,6% | 60% |
| Bereikbaar | ≤ € 678,66 | 1.501 | 1.183 | 8,3% | 10% |
| Duur tot HT | ≤ € 752,33 | 1.306 | 639 | 4,5% | 12% |
| Duur boven HT | > € 752,33 | 525 | 458 | 3,2% | 3% |
| | | 14.299 | 14.316 | 100% | 100% |

De aantallen in de huurprijsklassen Goedkoop en Betaalbaar tot € 633,25 zijn gestegen door de huurverlagingen binnen deze huurprijsklassen.

Huurverhoging 2021

In 2021 is door de overheid besloten dat vanwege de coronapandemie geen huurverhoging wordt opgelegd aan de huurders in de sociale sector. Dit geldt niet voor het overige bezit. Welbions heeft voor 2021 het onderstaande beleid gehanteerd voor de huurverhoging per 1 juli 2021:

- De sociale sector ontvangt geen huurverhoging.
- Garages en parkeerplaatsen krijgen geen huurverhoging.
- Vrije sectorwoningen krijgen een huurverhoging van 1,4% (inflatie). Een huurbevrozing van deze woningen wordt niet gecompenseerd door de overheid.
- Woonwagens en woonwagenstandplaatsen ontvangen geen huurverhoging op advies van Ookbions.
- Bij BOG wordt de huurverhoging bepaald door de afzonderlijke overeenkomsten. Daar waar hierover geen afspraken vastgelegd zijn, wordt 1,4% toegepast.
- Op basis van de Wet eenmalige huurverlaging hebben 909 huurders een eenmalige huurverlaging gekregen (van hun netto huurprijs naar de betreffende aftoppingsgrens).

De huursom is in 2021 gestegen met 0,09%, exclusief verkoop/sloop en nieuwbouw. Door middel van huurharmonisatie bij woningmutaties, is de huur over 2021 met 0,35% gestegen. De huursom is met 0,3% gestegen via huurverhoging van het niet gereguleerde bezit en met 0,29% gedaald door huurverlagingen.

Advies Ookbions

Huurdersorganisatie Ookbions heeft, met inachtneming van enkele opmerkingen en toevoegingen, een positief advies gegeven op de adviesaanvraag Huurverhoging 2021.

Huurderving

De totale huurderving door leegstand bedraagt € 2.680.000 (2020: € 2.443.000). In onderstaande tabel een uitsplitsing naar reden:

| Huurderving | 2021 | | 2020 | |
|----------------------------------|--------------------|------------------|--------------------|------------------|
| | Woningen | Overig bezit | Woningen | Overig bezit |
| Frichtieelegstand | € 531.000 | € 398.000 | € 459.000 | € 502.000 |
| Leegstand i.v.m. verkoop | € 143.000 | € 16.000 | € 213.000 | € - |
| Leegstand i.v.m. groot onderhoud | € 580.000 | € 40.000 | € 609.000 | € - |
| Leegstand i.v.m. sloop | € 321.000 | € - | € 224.000 | € - |
| Niet reguliere leegstand | € 620.000 | € 31.000 | € 431.000 | € 5.000 |
| Totaal | € 2.195.000 | € 485.000 | € 1.936.000 | € 507.000 |

De hogere huurderving wordt vooral veroorzaakt door de niet reguliere leegstand en de stijging van de frictieelegstand, bij zowel woningen als het overig bezit. Oorzaak van de hogere frictieelegstand is dat er gemiddeld meer woningen leegstonden en langer leeg hebben gestaan vanwege de aangepaste werkwijze door corona. Bezichtigingen van woningen waren pas mogelijk, nadat de woningen leeggekomen waren. Het uitvoeren van het reguliere onderhoud duurde door corona langer. Bij niet reguliere leegstand wordt de hogere huurderving veroorzaakt door asbestsaneringen die langer op zich lieten wachten. Maar ook de grotere mutatieklussen, uitgevoerd door comakers, duurden langer door uitval, levering materialen en dergelijke. De leegstand in verband met verkoop is gedaald, omdat het aantal te verkopen woningen naar beneden is bijgesteld. Leegstand sloop is gestegen doordat we meerdere herstructureringsprojecten hebben in de Bloemenbuurt en aan de Mariastraat/Geerdinksweg.

De frictieelegstand (leegstand bij niet-aaneengesloten huurcontracten) van woningen is 0,56% (2020: 0,49%) van de jaarhuur.

Huurachterstanden en ontruiming

De huurachterstanden zijn in 2021 flink gedaald ten opzichte van 2020. Voor zittende huurders was de huurachterstand, inclusief overige vorderingen, eind 2021: € 620.000 (2020: € 741.000). Hiermee is de huurachterstand 0,63% (2020: 0,76%) van de jaarhuur. De huurachterstand van vertrokken huurders (inclusief overige vorderingen) was eind 2021 € 695.000 (2020: € 888.000).

In 2021 is er een bedrag van € 217.168 afgeboekt (2020: € 290.725).

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 2021 zijn 37 aanzeggingen tot ontruiming geweest (2020: 31). Uiteindelijk zijn vijftien woningen daadwerkelijk ontruimd (2020: 10), zeven op basis van huurachterstand en acht op basis van overlast/hennep.

4.2 Woonruimteverdeling

Woningzoekenden

Eind 2021 stonden er 22.625 woningzoekenden ingeschreven (in 2020 was dit 20.192).

De gemiddelde inschrijftijd bij acceptatie van een woning was 6 jaar (2020: 5,1 jaar). De gemiddelde zoektijd is gestegen van 1,9 jaar in 2020 naar 2,1 jaar in 2021.

De zoektijd is de periode waarin de woningzoekende voor het eerst reageert op een woning tot het moment dat hij 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 2020. In december 2021 waren er 1.719 actief woningzoekenden. In 2020 lag dit gemiddeld op 1.241 per maand.

Het aantal geadverteerde woningen is licht gestegen. Welbions heeft in 2021 912 woningen gepubliceerd, in 2020 waren dat er 826.

Woningtoewijzing

De woningmarkt bleef niet ongeroerd door de coronacrisis. Het recht op huisvesting komt onder druk te staan voor een groeiende groep mensen. Er is een woningtekort. De vraag naar een woning is groter dan het aanbod. De lage hypotheekrente en de economische steunmaatregelen, evenals de overwaarde bij de doorstromers, stuwden de koopprijzen op. Voor starters op de koopmarkt zijn huizen daardoor echter vaak onbereikbaar geworden.

De huurmarkt kent al een lange lijst van woningzoekenden, maar deze is nog langer geworden doordat:

- De verhuisneigingen van huurders laag bleven.
- Het Rijk ervoor zorgde dat niemand op straat belandde door ontruiming.
- Tijdelijke contracten verlengd zijn.
- Zittende huurders een eenmalige huurverlaging kregen.
- Geen jaarlijkse huurverhoging.

De effecten van deze ontwikkelingen op de woningtoewijzing zijn direct te zien in de lagere aantallen nieuwe verhuringen ten opzichte van de jaren vóór de corona. Er zijn in totaal 1.161 nieuwe verhuringen van woningen aan individuele huurders, waarvan 1.084 in de sociale sector en 77 in de vrije sector. Daarnaast zijn er 29 woningen verhuurd aan zorginstanties en 159 niet-woningen eenheden zoals garages en parkeerplaatsen aan individuele huurders.

Staatssteunregeling

De Woningwet heeft twee soorten toewijzingsregels voor het toewijzen van sociale huurwoningen, de staatsteunregeling en passend toewijzen. De doelgroepen voor de staatsteunregeling zijn afgebakend met inkomensgrenzen, die door het Rijk elk jaar wordt bepaald. De tijdelijke verruiming van de toewijzingseisen (80-10-10) eindigt dit jaar. Welbions voldoet ruim voldoende aan deze staatsteunnormen.

De toewijzingsresultaten weerspiegelen de ontwikkelingen op de woningmarkt (tabel 1). Het aantal toewijzingen bleef laag net als in 2020, maar een duidelijke verschuivingen onder de middeninkomens is zichtbaar. De krapte in de koopmarkt heeft geleid tot een opmerkelijke toename in de verhuring onder de middeninkomens (3,3%). Dit is de hoogste toename sinds de invoering van de tijdelijke verruiming in 2019.

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

| EU-norm | | 2021 | | 2020 | |
|---------|--|--------|------------|--------|------------|
| | | Aantal | Realisatie | Aantal | Realisatie |
| 80% | Primair (≤ € 40.024) | 1.038 | 95,8% | 1.049 | 97,0% |
| 10% | Middeninkomens (> € 40.024 ≤ € 44.655) | 36 | 3,3% | 20 | 1,8% |
| 10% | Vrij toewijsbaar | 10 | 0,9% | 13 | 1,2% |
| | Totaal nieuwe verhuringen (DAEB-woningen) | 1.084 | 100,0% | 1.082 | 100,0% |

¹ Exclusief toewijzingen (onderverhuur) van zorginstellingen.

Passend toewijzen

Passend toewijzen moet voorkomen dat woningzoekenden met lage inkomens een woning krijgen toegewezen die ze niet kunnen betalen. Welbions heeft aan de gestelde eisen ook dit jaar ruim voldaan (tabel 2).

De druk op de woningmarkt heeft Welbions deels opgevangen door een toename in het aantal niet-passend toegewezen (van 3 in 2020 naar 13 in 2021). Meer dan de helft van deze groep bestaat uit tweepersoonshuishoudens jonger dan de AOW-leeftijd.² Eenpersoonshuishoudens jonger dan de AOW-leeftijd, nemen het grootste aandeel van het passend toewijzen in. Een aantal pilots is gestart in 2020 waar de huurprijzen verlaagd zijn, zodat jongeren onder de 23 jaar hier kunnen wonen en huurtoeslag kunnen aanvragen. Daarnaast werken wij bij de complexen 001-04 Hat-woningen Marshof en 051-01 Hatwoningen Veloursstraat en omstreken met tijdelijke huurcontracten (jongerencontract, tijdelijke verhuur vijf jaar). Deze bieden wij aan jongeren tot 25 jaar aan. Zij kunnen daar dan blijven wonen tot ze maximaal 30 jaar zijn.

Tabel 2: Passend toewijzen (eigen toewijzingen)³

| Norm ⁴ | | 2021 | | 2020 | |
|-------------------|--|--------|------------|--------|------------|
| | | Aantal | Realisatie | Aantal | Realisatie |
| 95% | Passend toegewezen | 871 | 98,5% | 906 | 99,7% |
| 5% | Niet-passend toegewezen | 13 | 1,5% | 3 | 0,3% |
| 100% | Totaal potentieel huurtoeslaggerechtigden (a) | 884 | 100,0% | 909 | 100,0% |
| | Niet-potentieel huurtoeslaggerechtigden ⁵ (b) | 200 | | 173 | |
| | Totaal nieuwe verhuuringen (DAEB-woningen) | 1.084 | | 1.082 | |

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. In 2021 hebben we 141 woningen aan deze doelgroep toegewezen.

Directe toewijzingen

In 2021 heeft Welbions 141 woningen direct toegewezen aan bijzondere doelgroepen. Hieronder vallen onder andere personen die uitstromen uit een instelling, personen met een WMO-indicatie, woningzoekenden die urgentie hebben toegekend gekregen en huurders die vanwege onderhoud of overlast zijn verhuisd.

Urgentie

In 2021 dienden 97 (2020: 66) woningzoekenden een urgentieaanvraag in. In 26 situaties is er daadwerkelijk een urgentie toegekend (2020: 12), 13 aanvragen zijn afgewezen, 4 woningzoekenden vonden in de tussentijd zelf een woning en 18 aanvragen zijn nog in behandeling. Maar liefst 36 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 2021 bedroeg voor Borne 33 personen (2020: 17) en voor Hengelo 114 personen (2020: 55).

² AOW-leeftijd in 2021 is 66 jaar en 4 maanden.

³ Exclusief toewijzingen (onderverhuur) via zorginstellingen.

⁴ 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.

⁵ Huurders met inkomen boven de inkomensgrenzen Wht.

Borne kende per 1 januari 2021 een achterstand in de taakstelling van 1. In 2021 zijn in totaal 37 statushouders gehuisvest. Er zijn 17 personen gehuisvest en 20 personen zijn op nareis gekomen. De taakstelling is hiermee ruim gehaald.

Hengelo begon 2021 met een achterstand van 14 personen. Welbions heeft 86 statushouders gehuisvest. Daarnaast hebben 8 statushouders zelf een woning gevonden in Hengelo. In totaal zijn er 94 personen gehuisvest. Hiermee is de taakstelling niet behaald. Er is eind 2021 een achterstand van 30.

Zorg- en opvangorganisaties

Het aantal nieuwe verhuuringen aan zorginstellingen in 2021 is opmerkelijk veel lager ten opzichte van 2020 (29 versus 40). De complexe zorgvraag en de dynamische zetting waarin zorg plaatsvindt zijn uitdagingen voor de zorginstaties en Welbions. Behalve intramurale huisvesting biedt Welbions mogelijkheden voor extramurale huisvesting. Samen met een aantal zorginstaties werkt Welbions met directe toewijzing aan bijvoorbeeld personen die uitstromen uit een instelling. De omslag van intramuraal naar extramuraal vergt aandacht en blijft een uitdaging om de juiste balans in de leefomgeving te vinden.

Leegstandsbeheer

Organisaties voor leegstandsbeheer vallen onder opvangorganisaties en moeten vanaf 2018 ook de woningen die zij beheren verantwoorden. In 2021 waren er 75 leegstaande woningen in beheer van Ad Hoc.

4.3 Bijzondere projecten

Eenmalige huurverlaging 2021

De regering heeft besloten, dat huurders in een sociale huurwoning met een laag inkomen en een hoge huurprijs in 2021, voor een eenmalige huurverlaging in aanmerking konden komen. Deze aanpak vormt onderdeel van de maatregelen die het kabinet neemt om de betaalbaarheid van wonen te vergroten, zeker voor kwetsbare groepen. Het kabinet komt woningcorporaties door middel van een verlaging van de Verhuurderheffing tegemoet voor de huurverlaging. Huurders kwamen in aanmerking als de kale huurprijs, het (gezamenlijk) inkomen en de samenstelling van het huishouden voldeed aan de voorwaarden. Als werd voldaan aan de voorwaarden, werd de kale huurprijs per 1 mei 2021 verlaagd naar € 633,25 (een- en tweepersoonshuishoudens) en € 678,66 (meerpersoonshuishoudens).

We hebben in 909 situaties huurverlaging toegepast op basis van gegevens van de Belastingdienst. Het gaat om 747 een- en tweepersoonshuishoudens en 162 meerpersoonshuishoudens.

Daarnaast konden huurders, die op basis van het actuele inkomen voldeden aan de voorwaarden, een beroep doen op deze regeling.

Er zijn in de loop van 2021 24 aanvragen binnengekomen. In 8 situaties is de huurprijs verlaagd naar € 633,25 en in 6 situaties naar € 678,66. In 8 situaties voldeed men niet aan de voorwaarden. En 1 situatie is op basis van een bezwaarschrift in zijn gelijk gesteld, waarna de huurprijs is aangepast naar € 633,25. We hebben tot slot 1 verzoek tot huurverlaging doorgezet naar 't Knelpunt.

't Knelpunt

In 2018 zijn we, mede op initiatief van Ookbions gestart met 't Knelpunt. Dit is een vorm van financieel maatwerk voor huurders met (mogelijke) betalingsproblemen. 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 voor de huurder kunnen betekenen. We leveren maatwerk om op deze manier de huurder weer op weg te helpen.

Door de eenmalige huurverlaging 2021 hadden we minder aanvragen in behandeling dan in de jaren 2018-2019 (2018: 34 en 2019: 39). In 2020 hadden we ook minder aanvragen (10) in behandeling doordat we toen te maken hadden met de wettelijke regeling huurbevrozing/huurverlaging.

In 2021 hadden we zeven situaties in behandeling, waarvan twee nog vanuit 2020 (beiden vrije sector).

'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. Er zijn in de eerste en de tweede lockdown in totaal 141 aanvragen behandeld. Hiervan zijn er 105 afgehandeld in 2020 en de overige 36 in 2021. Hiervan zijn 49 aanvragen gehonoreerd. Bij de nieuwe lockdown eind 2021 kwamen opnieuw drie aanvragen binnen die in 2022 in behandeling worden genomen.

Project Korenbloemstraat

In een leegstaand deel van een voormalig schoolgebouw zijn in samenwerking met de gemeente Hengelo tien wooneenheden gerealiseerd voor jongeren. De woningen zijn instap-klaar ingericht. De jongeren die hier gaan wonen, krijgen een tijdelijke huurovereenkomst. De betreffende jongeren vallen onder de noemer bijzondere doelgroep; deze jongeren hebben een extra steuntje in de rug nodig op de weg naar het zelfstandig wonen. Vanuit deze woonsetting kunnen ze dan doorstromen naar zelfstandig wonen. Alle huurders hebben een toekomstplan en begeleiding. De woningen worden begin januari 2022 opgeleverd aan de huurders.



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

De richting voor de gewenste ontwikkeling van ons vastgoed ligt vast in het portefeuillebeleid dat in 2020 is herzien. In overeenstemming met de uitkomsten van onderzoeken van diverse bureaus, zoals Rigo en EIB gaan we nog steeds uit van een krimp van de doelgroep voor sociale huurwoningen op termijn. Anderzijds kunnen we niet ontkennen dat de druk op de woningmarkt is toegenomen ten opzichte van het voorgaande jaar. We proberen onze woningvoorraad dan ook al enkele jaren zoveel mogelijk constant te houden en nog niet voor te sorteren op krimp. In 2021 is de verkoop van woningen teruggebracht. En met de gemeenten Hengelo en Borne is in prestatieafspraken vastgelegd, dat de verkopen in de jaren 2022 en 2023 zullen worden gehalveerd.

Naast plannen voor het toevoegen van tijdelijke woningen, zal dit de druk op de woningmarkt enigszins verminderen. De geplande aantallen nieuwbouw (gemiddeld 70 per jaar) en hoogwaardige verbeteringen inclusief verduurzaming (gemiddeld 350 per jaar) blijven vooralsnog gelijk.

De samenstelling van het bezit is:

| | 2021 | 2020 |
|-------------------------------|--------|--------|
| DAEB woonruimte | 13.571 | 13.568 |
| DAEB intramuraal vastgoed | 336 | 323 |
| Niet-DAEB woonruimte | 410 | 408 |
| Totaal wonen | 14.317 | 14.299 |
| | | |
| DAEB maatschappelijk vastgoed | 53 | 53 |
| Niet-DAEB parkeergelegenheid | 1.674 | 1.652 |
| Niet-DAEB bedrijfsruimte | 118 | 122 |
| Totaal niet wonen | 1.845 | 1.827 |
| | | |
| | 16.162 | 16.126 |

Mutaties in woningbezit:

| | | |
|---------------------------|-----|-----|
| Nieuwbouw / Transformatie | 75 | 43 |
| Splitsing | | 4 |
| Herclassificatie | | 1 |
| Verkoop | -56 | -85 |
| Sloop | -1 | |
| Naar MVA in ontwikkeling | | -4 |
| | 18 | -41 |

5.2 Verkoop

Welbions verkoopt beperkt om verschillende redenen woningen. Bijvoorbeeld om in wijken en buurten een betere mix te krijgen in huur- en koopwoningen, of om de keuzevrijheid voor een huur- of koopwoning van mensen met een lager of middeninkomen te vergroten. Hiervoor zijn we in 2021 gestart met een pilot ‘Verkoop met voorrang voor huurders’ van Welbions. Ook verkoopt Welbions specifieke woningen omdat ze minder goed passen in de wensportefeuille. Bijkomend voordeel is dat dit financiële middelen oplevert om noodzakelijke investeringen te doen.

We verkochten in 2021 56 woningen: 43 DAEB-woningen, 11 niet-DAEB-woningen en 2 woningen gelabeld als ‘Verzilverd wonen’. Met 43 DAEB-woningen hebben wij bijna de verkoop gehalveerd ten opzichte van vorig jaar. De reden voor vermindering van de verkoop is de druk op de woningmarkt en de vraag naar huurwoningen. Ook in 2022 en 2023 gaan we uit van een halvering van de geplande verkoop.

Van de 56 woningen verkochten we 9 woningen aan zittende huurders en 5 met voorrang voor huurders. Er zijn 10 KoopGarant-woningen teruggekocht en 11 weer doorverkocht (waaronder 1 woning die in 2020 al in verkoop stond). Daarnaast heeft een eigenaar zijn KoopGarant-woning afgekocht waardoor hij volledig eigenaar is geworden van de woning.

In 2021 hebben wij drie bedrijfspanden verkocht, waarvan twee aan zittende huurders. Daarnaast is er een woonwagenstandplaats verkocht aan de eigenaar van een woonwagen.

5.3 Dagelijks onderhoud

Binnen het dagelijks onderhoud bij Welbions onderscheiden we het mutatieonderhoud en het reparatieonderhoud. Met onze eigen onderhoudsdienst is het streven om 75% van alle werkopdrachten uit te voeren en maximaal 25% van de werkopdrachten uit te besteden aan onze vaste comakers. Dit zijn veelal specifieke werkzaamheden voor disciplines die we niet zelf in huis hebben, zoals schoonmaakwerkzaamheden, sloopwerkzaamheden of reparatie en vervanging van kunststof kozijnen. De planning en werkvoorbereiding van al deze werkzaamheden vond plaats vanuit het bedrijfsbureau van het team Onderhoud.

De protocollen rond COVID 19 hebben het afgelopen jaar een behoorlijke impact gehad op de uitvoering van onze werkzaamheden in het dagelijks onderhoud. Gedurende de eerste vier maanden van dit jaar, en ook nog halverwege de laatste maand van 2021, waren we genooddaakt om onze reguliere dienstverlening aan de klant af te schalen naar nagenoeg alleen maar spoedreparaties. Uiteraard waren we in beide perioden wel bereikbaar en konden onze huurders hun reparatieverzoek wel indienen. Deze plaatsten we in een voorraadbak werkopdrachten, die met man en macht na afloop van de harde lockdown na ongeveer vier weken was weggewerkt, waarmee het werk was ingehaald.

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

| | 2021 | 2020 |
|--|--------------|--------------|
| Uitgaven mutatieonderhoud | € 4.800.000 | € 5.000.000 |
| Uitgaven reparatieonderhoud | € 3.800.000 | € 3.800.000 |
| Opdrachtbonnen dagelijks onderhoud door eigen dienst uitgevoerd (mutatie en reparatie) | Circa 26.500 | Circa 24.000 |

Verklaring voor gestegen of gedaalde uitgaven ten opzichte van 2020

- De uitgaven op reparatieonderhoud zijn gelijk gebleven ten opzichte van het voorgaande jaar. Door de coronamaatregelen waren we genoodzaakt af te schalen in onze productiviteit, waardoor een deel van de werkopdrachten geen doorgang heeft gevonden. Om de doorgang van zoveel mogelijk werkopdrachten te continueren, zijn werkzaamheden bij de comakers opgeschaald. Dit betrof veelal spoedopdrachten.
- We zien een lichte daling van de uitgaven mutatieonderhoud ten opzichte van 2020. Een verklaring is dat er minder (leegstaande) woningen, na het uitvoeren van groot onderhoud, in mutatie zijn gegaan.

Als woningen voor of tijdens groot onderhoud langer leeg staan, stijgen de kosten bij mutatie om de woning kwalitatief goed op te leveren.

Klantwaardering

De klantwaardering voor de uitvoering van reparatieverzoeken heeft niet geleden onder de gevolgen van het coronaprotocol en onze aangepaste dienstverlening. In 2020 scoorden we een gemiddelde van een 7,9 voor de uitvoering van reparatieverzoeken. In 2021 is het klantwaarderingcijfer verder gestegen naar een 8,0; waar we uiteraard erg trots op zijn. We scoren daarmee 0,1 hoger dan het landelijk gemiddelde. Onze comakers, die op het onderdeel uitvoering reparatieverzoeken separaat meten op klanttevredenheid, liggen met de klantwaardering exact op het landelijk gemiddelde met een 7,7. Ook is de klantwaardering voor het betrekken van een nieuwe woning in 2021 gestegen. Onze huurders zijn meer tevreden over de opleveringsstaat van onze woningen, die zij hebben gewaardeerd met een 7,8. Waarmee een groot deel van de andere werkopdrachten van de onderhoudsdienst en onze comakers positief is gewaardeerd.

Rookmelder plaatsing in onze hele woningvoorraad

In 2021 is Welbions gestart met het aanbrengen van rookmelders in haar gehele woningbezit. Vanaf 1 juli 2022 is iedere woningbezitter in Nederland bij wetgeving verplicht rookmelders te hebben geplaatst in al haar woningen om woningbranden te voorkomen. Jaarlijks vielen er teveel doden en gewonden in Nederland door woningbranden, doordat bewoners in hun slaap werden overvallen door rook, dan wel vuur. Welbions kent een tiental woningbranden per jaar, variërend van een vlamgevatte frituurpan tot het geheel uitbranden van een woning. Voor Welbions betekende dat we op ruim 9.100 adressen een of twee rookmelders moesten gaan plaatsen in een periode van tien maanden. Een grote operatie bovenop ons reguliere dagelijkse onderhoud. Vanaf de maand september zijn structureel twee allround vaklieden vrijgemaakt voor rookmelderplaatsingen. Dat resulteerde eind december in een totaal van ruim 3.000 geplaatste rookmelders. Verder hebben wij twee van onze comakers, te weten Klein Poelhuis en Loohuis, ingeschakeld om ieder 2.000 adressen te voorzien van rookmelders voor 1 juli 2022. Zo kunnen we eind juni 2022 de 9.100 adressen voorzien hebben van rookmelders en daarmee voldoen aan onze wettelijke verplichting.

5.4 Nieuwbouw

Opgeleverd

De Hooiberg

Begin 2021 is het woon/zorgcentrum de Hooiberg in Borne opgeleverd. Het gebouw wordt verhuurd aan de stichting "De Hooiberg", een stichting gerund door ouders van kinderen met een beperking. Het gebouw bestaat uit twaalf ruime appartementen met een grote algemene ruimte.

Hengelose Es fase II

In december 2020 is gestart met de bouw van 74 woningen in fase II van de Hengelose Es. In fase II neemt Welbions 22 huurwoningen af. Deze eengezinswoningen zijn in het vierde kwartaal van 2021 opgeleverd.

Medio 2021 is gestart met de verkoop van de woningen in de laatste fase. Deze woningen zijn allemaal verkocht. Welbions neemt in fase III twaalf woningen af. De verwachting is dat deze eind 2022 worden opgeleverd.

Blokje om



Aan de Floresstraat en Celebesstraat zijn er in 2021 zestien woningen vervangen door nieuwbouwwoningen. Waarbij gebruik is gemaakt van de bestaande fundering, volgens het “Blokje om”-principe van Dura Vermeer. Door gebruik te maken van de bestaande fundering en kant en klare bouwelementen, kan er binnen een relatief korte bouwtijd van slechts twintig werkdagen een nieuw blok woningen worden gebouwd. Door de korte bouwtijd kunnen de bestaande bewoners relatief snel terugkeren naar hun bekende stekkie.

Bij de woningen aan de Floresstraat en Celebesstraat gaan Welbions en Dura Vermeer nog verder. De woningen moeten circulair en klimaatadaptief gebouwd worden. Circulair waarbij gebruik wordt gemaakt van uitkomende materialen, maar ook door gebruik te maken van nieuwe circulaire materialen. Het zogenaamde “Blokje opnieuw”. De woningen zijn in het vierde kwartaal van 2021 opgeleverd. Er zijn 6 bewoners ingegaan op het aanbod om terug te keren naar hun bekende plek. De overige bewoners wilden een wooncarrière maken door de levensfase waar ze in zaten.



Goudenregenstraat



De 30 woningen aan de Goudenregenstraat zijn in oktober en december 2021 opgeleverd. 18 woningen voor de sociale huur en 12 woningen worden verhuurd in de vrije sector. De omgeving is opnieuw ingericht met bijzondere aandacht voor de achterzijde van de woningen, die aansluit op de oevers van de beek. Met uitzondering van een paar kinderziekten, zijn de reacties van de bewoners positief en is het prettig wonen op een prachtige plek.

Herstructurering in ontwikkeling

Mariastraat/Geerdinksweg

In 2021 hebben we samen met Nijhuis Rijssen een start gemaakt met de voorbereidingen van de grootschalige buurtvernieuwing Mariastraat/Geerdinksweg.



Als eerste zijn er uitvoeringsplannen gemaakt voor de renovatie van zestien witte woningen aan de Geerdinksweg.

Er is in het afgelopen jaar veel tijd besteed, om samen met de marktpartij en de gemeente te kijken naar de te volgen procedure. In plaats van een bestemmingsplan kan een zogenaamd projectbesluit worden toegepast. De voorbereiding van de nieuwbouw vindt plaats in 2022, om in 2023 daadwerkelijk te beginnen met de uitvoering. Bij de planvorming blijft de nadruk liggen op duurzaamheid en circulariteit.

Transformatie afgerond

Lupinestraat / Korenbloemstraat

In een deel van het voormalig schoolgebouw aan de Korenbloemstraat hebben we tien appartementen gerealiseerd voor jongeren die een start gaan maken op de woningmarkt. Na afhandeling van een paar bezwaren uit de buurt, zijn de werkzaamheden rond de zomer gestart en is het werk voor de jaarwisseling opgeleverd. De eerste bewoners hebben inmiddels hun gloednieuwe en gestoffeerde appartement betrokken. De bewoners zijn geselecteerd in nauwe samenwerking met de gemeente Hengelo en hebben allen een indicatie voor ondersteuning naar zelfstandig wonen. De maximale woonduur is twee jaar, waarbij ze vanaf dag één op zoek gaan naar een zelfstandige woning.

Transformatie in ontwikkeling

Schumannstraat

Dit complex bestaat uit negen bedrijfsruimtes in de plint en hierboven negen woningen. Zeven bedrijfsruimtes worden getransformeerd tot woningen met een kleine werkruimte. De negen bovenwoningen, alsmede de gehele schil, worden volledig gerenoveerd. Tevens wordt er groot onderhoud uitgevoerd aan de direct omliggende garages. De werkzaamheden starten begin januari 2022. Na uitvoering beschikken de meeste woningen over een label A+.



Molensteeg

Herbestemming van een historisch bedrijfspand in de binnenstad naar vijf woningen en een kleine bedrijfsruimte. We versterken hiermee onze positie in een deel van de binnenstad, waar transformatie de leegstand in winkels en bedrijfsruimtes tegen gaat.

De Sluis

In 2021 is een intentieovereenkomst voor de aankoop van het pand 'De Sluis' gesloten met Tactus voor een woonzorgvoorziening van Tactus Verslavingszorg. De aankoop wordt in 2022 gerealiseerd. In Hengelo is veel behoefte naar dergelijke woningen met specifieke begeleiding. Het voorlopig ontwerp is uitgewerkt; in het te transformeren pand passen 24 zelfstandige eenheden en een ruimte voor behandeling.

Kasbah

Naast de voorbereidingen op groot onderhoud hebben we een plan gemaakt om de lege en verloederde winkelstrip om te bouwen naar 7 levensloopbestendige woningen. Zo kunnen oudere bewoners doorstromen en komen woningen vrij voor starters.

Nieuwbouw in ontwikkeling

B3 / Thomasson-locatie / Beekstraat

In 2021 is gewerkt om het plan te optimaliseren en de benodigde procedures af te ronden. Met welstand is intensief overleg gevoerd om de gewenste kwaliteit in de gevels te bewerkstelligen. In het tweede kwartaal van 2022 starten we met de bouw van 29 appartementen en 5 grondgebonden woningen. Eind 2021 is het gekraakte pandje aan de Beekstraat ('Broodje Top') gesloopt ten behoeve van deze herontwikkeling.

Berflo Es Zuid

In de zone tussen de beek en de eerder vernieuwde buurt (onderdeel van de herstructurering Berflo Es) hebben we een plan gemaakt om twaalf seniorenwoningen toe te voegen. De woningen passen

binnen het bestemmingsplan, liggen in een parkachtige omgeving en passen bij eerder gebouwde woningen in dit gebied. In het tweede kwartaal van 2022 starten we hier met de bouw.

Industriestraat

We participeren in een kleinschalige binnenstedelijke gebiedsontwikkeling waarbij we turnkey negentien woningen afnemen. De ontwikkelende aannemer neemt hierin het voortouw en stemt het programma en de procedure af met de gemeente.

Bloemenbuurt

Samen met de gemeente zijn afspraken gemaakt en procedures gestart om in 2023-2024 38 woningen te kunnen ontwikkelen.

Theresiastraat

Richting onze huurders is de sloop van 24 duplexwoningen aangekondigd. Hiervoor komen op nagenoeg dezelfde plek twintig huurwoningen terug in 2023. Hiervoor is in 2021 een ontwerp gemaakt. Huurders hebben in 2022 tijd om te verhuizen (sociaal plan).

Kwartelstraat

De sloop van 28 woningen is bij de huurders aangekondigd. Op deze plek willen we 23 woningen terugbouwen. Door de architect hebben we een schetsontwerp laten maken. In juni 2022 gaat het sociaal plan in. In 2024-2025 willen we slopen en nieuwbouwen.

Bornsche Maten, fase 2

We zijn de voorbereidingen gestart conform eerdere afspraken met de gemeente en de ontwikkelende partijen om 24 woningen in 2023 af te nemen.

Participatie in Lange Wemen en herontwikkeling UWV-pand

We hebben in 2021 op twee projecten in de binnenstad ingezet. We kunnen in beide ontwikkelingen meedoen en in beide gevallen circa twintig tot dertig woningen afnemen in de betaalbare categorie voor starters. We jagen hiermee nieuwe ontwikkelingen aan en doen hiermee een flinke bijdrage om wonen in de binnenstad mogelijk te maken. We stellen hierbij onze voorwaarden en kaders, en leggen die bij de ontwikkelende partijen neer om dat in te passen. Komend jaar gaat duidelijk worden of dat leidt tot concrete afname.

Samenwerking met TMZ en Carint

Met beide zorgaanbieders in Hengelo kijken we naar middellange termijn ontwikkelingen (2025-2030), om te kijken of we woningen toe kunnen voegen in de nabijheid van hun woonzorgvoorzieningen.

5.5 Onderhoudsprojecten

Weustinkplantsoen, 24 woningen

In 2020 is gestart met groot onderhoud en het verbeteren van de energieprestatie van de woningen. De werkzaamheden zijn in 2021 afgerond. De oplevering stond gepland in 2020, maar is door de coronamaatregelen en extra asbestsaneringen vertraagd. Alle woningen beschikken minimaal over een label A. Hierin is nog geen rekening gehouden met de zonnepanelen. Bij negentien 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.

Groot Driene, 232 woningen omgeving Albert Verweijstraat en De Genestetstraat

In 2021 zijn we gestart met groot onderhoud en het verbeteren van de energieprestatie van deze woningen. In 2021 worden er naar verwachting 107 woningen opgeleverd en in 2022 nog eens 125. Alle uitgevoerde woningen beschikken over een label A. Hierin is geen rekening gehouden met de zonnepanelen. Zonnepanelen zijn optioneel aangeboden. Hier is veelvuldig gebruik van gemaakt.

De werkzaamheden bestaan voornamelijk uit het isoleren van de daken, begane grondvloeren en spouwmuren; de spouwmuren voor zover dit nog niet eerder heeft plaatsgevonden. Verder worden de kunststof kozijnen tochtvrij gemaakt en hersteld, asbest gesaneerd, meterkasten gemoderniseerd, rookmelders geplaatst, dakpannen vervangen en het voegwerk hersteld. Tot slot worden de woningen voorzien van een vraag gestuurd ventilatiesysteem en worden er nieuwe keukens geplaatst.

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

In 2021 zijn we gestart met groot onderhoud en het verbeteren van de energieprestatie van deze woningen. In 2021 worden er naar verwachting 89 woningen opgeleverd en in 2022 nog eens 20. Alle uitgevoerde woningen beschikken over een label A. Hierin is geen rekening gehouden met de zonnepanelen. Zonnepanelen zijn optioneel aangeboden. Hier is veelvuldig gebruik van gemaakt.

De werkzaamheden bestaan voornamelijk uit het isoleren van de daken, begane grondvloeren en spouwmuren. De spouwmuren voor zover dit nog niet eerder heeft plaatsgevonden. Verder worden de kozijnen vervangen en voorzien van HR++ beglazing, asbest gesaneerd, meterkasten gemoderniseerd, rookmelders geplaatst, dakpannen vervangen en het voegwerk hersteld. Tot slot worden de woningen voorzien van een vraaggestuurd ventilatiesysteem en worden er nieuwe keukens geplaatst.

Goudenregenstraat, 36 woningen

In 2021 heeft er groot onderhoud plaatsgevonden. De werkzaamheden hebben voornamelijk bestaan uit het verbeteren van de badkamers, keukens en toiletten, het saneren van asbest, het verbeteren van de brandveiligheid en de ventilatie en het vervangen van enkel glas door isolatieglas.

Goudenregenstraat, 8 woningen

In 2021 heeft er groot onderhoud plaatsgevonden. De werkzaamheden hebben voornamelijk bestaan uit het verbeteren van de badkamers, keukens en toiletten, het verbeteren van de ventilatie en het vervangen van enkel glas door isolatieglas.

Leurinkplantsoen, 18 woningen

In 2021 heeft er groot onderhoud plaatsgevonden en is tevens de energieprestatie van de woningen verbeterd. Deze werkzaamheden stonden gepland in 2020 maar zijn vanwege de coronamaatregelen doorgeschoven naar 2021. Afhankelijk van de positie van de woningen beschikken de meeste woningen na uitvoering over een label A en een enkele woning over een label B.

De werkzaamheden hebben voornamelijk bestaan uit het vervangen van de badkamers, keukens en toiletten, het verbeteren van de ventilatie en brandveiligheid, het saneren van asbest, het vervangen van de voordeuren, het verbeteren van de isolatie en het verrichten van schilderwerkzaamheden in de trappenhuisen en aan de buitenzijde van het gebouw.

Hobbemastraat, 54 woningen

In september 2021 is er een start gemaakt met het onderhoud en het verbeteren van de energieprestaties aan 54 woningen aan de Hobbemastraat, Ruysdaelstraat en Gerard Doustraat. De oplevering van het complex staat gepland voor het eerste kwartaal van 2022. Na de werkzaamheden beschikken de woningen over een A-label. Hierin is geen rekening gehouden met de zonnepanelen. Zonnepanelen zijn optioneel aangeboden. Hier is veelvuldig gebruik van gemaakt.

De werkzaamheden met de grootste impact worden verricht aan de achterzijde van de woningen. De bestaande uitbouwen waarin de keuken, badkamer en berging zijn gesitueerd verzakken en scheuren van de woning af. Deze aanbouwen worden vervangen door prefab aanbouwen.

De energetische werkzaamheden aan de woning bestaan voornamelijk uit het isoleren van het dak, de spouwmuren, het vervangen van het glas, het aanbrengen van tochtwering en het aanbrengen van mechanische ventilatie. Verder wordt er asbest gesaneerd, het voegwerk gerepareerd, de kozijnen geschilderd, de meterkasten gemoderniseerd en rookmelders geplaatst.



Saterslostraat, 61 woningen

In november 2021 is er een start gemaakt met het onderhoud aan 61 woningen aan de Saterslostraat. Het onderhoud stond in eerste instantie gepland voor 2024. Vanwege ernstig achterstallig onderhoud worden op voorhand de badkamer, keuken en toilet gerenoveerd. Tevens worden de overige interne werkzaamheden, zoals het aanbrengen van mechanische ventilatie en rookmelders en het vervangen van de meterkasten op voorhand al uitgevoerd.

De energetische verbeteringen worden in 2024 uitgevoerd.

5.6 Planmatig en groot onderhoud

Er is in 2021 ruim € 18,9 miljoen (in 2020: € 21,8 miljoen) besteed aan planmatig (cyclisch) en groot onderhoud.

Kenmerkend voor 2021 is de start voor het structureel aanbrengen van rookmelders in alle woningen en de afronding van de vervroegde vervanging van de Agpo Ferolli ketels in ons bezit. In 2019 besloten we dit type ketels vervroegd te vervangen. De drie door corona uitgestelde complexen in Borne, waar ketels gekoppeld waren aan WTW-units, zijn nu ook in 2021 voltooid.

Voor 2021 heeft corona opnieuw een grote stempel gedrukt op ons uitvoeringsprogramma. Noodgedwongen moesten we ons uitvoeringsprogramma in de woning, achter de voordeur, vaker uitstellen. Er waren uitvoeringsproblemen bij diverse comakers door coronabesmetting van bewoners en uitval van uitvoerend personeel. Buitenwerk kon wel doorgang vinden. In de lockdown periode hebben we in nauw overleg met onze opdrachtnemende partijen uitruiil gedaan van gepland buitenwerk in 2022, wat in 2021 is uitgevoerd en gepland binnenwerk in 2021 wat in 2022 zal worden uitgevoerd. Op deze wijze konden we in het kader van de werkgelegenheid onze comakers van werk blijven voorzien.

Er is gedurende het jaar gestuurd op de realisatie van het jaarprogramma, bestaande uit ongeveer 400 projecten door onze opzichters planmatig onderhoud. Continu zijn zij in overleg geweest met de comakers, om te checken of de opgelopen achterstand in het eerste kwartaal kon worden ingehaald.

In de tweede helft van 2021 is ook steeds duidelijker geworden dat verschillende materialen schaars gingen worden. De beschikbaarheid van plaatmateriaal en elektronische onderdelen werden steeds slechter. Er werden niet of nauwelijks belangrijke onderdelen geleverd zoals cv-ketels. Ook zijn leveringstermijnen meer dan verdubbeld voor bijvoorbeeld keukenblokken. Naar verwachting zal dit komend jaar in de prijsontwikkelingen merkbaar worden.

In het kader van het planmatig onderhoud zijn in 2021 de volgende werkzaamheden in Borne en Hengelo uitgevoerd:

- asbestsanering bij 13 complexen
- buitenschilderwerk bij 59 complexen
- schilderwerk (binnen) en vloerbedekking vervangen in trappenhuisen van 20 complexen

- vervangen van dakbedekking bij 17 complexen
- vervangen van keukens bij 16 complexen
- aanpassen en verbeteren van enkele liften bij 22 complexen
- vervangen mechanische ventilatie voorziening bij 17 complexen
- vervangen van cv-ketels door nieuwe hr-ketels bij 41 complexen
- verbeteren van de brandveiligheid bij 5 complexen
- aanbrengen dakbeveiliging bij 18 complexen
- herstellen gevel/metselwerk bij 14 complexen

Ondanks de strakke sturing op de realisatie van het voorgenomen planmatig onderhoudsprogramma is toch een aantal projecten noodgedwongen doorgeschoven naar 2022.

Redenen die daaraan ten grondslag lagen waren:

- Materiaal schaarste onder andere in de keukenfabriek van Bribus, waardoor de leveringstijd van onze keukens opliep van vier weken naar acht tot zelfs tien weken.
- Covid gerelateerde zaken als het niet kunnen werken in de woning, of het niet kunnen uitvoeren van inspecties ter voorbereiding van de planmatige onderhoudswerkzaamheden.
- Planmatig onderhoud is bij nader inzien in enkele projecten gekoppeld aan een voorgenomen renovatie-aanpak. Planning en uitvoering van de werkzaamheden konden daardoor efficiënter en met minder kosten worden uitgevoerd. En daarbij kregen bewoners niet tweemaal, maar slechts eenmaal te maken met overlast als gevolg van de werkzaamheden in de woning.

Klantwaardering Onderhoud

In 2021 hebben we een 7,4 gescoord op klanttevredenheid voor de uitvoering van het onderhoud. Dat is 0,2 lager dan het landelijk gemiddelde. Ons streefcijfer is een 7,6. Redenen waarom de klantwaardering in zowel het groot renovatie onderhoud en het planmatig onderhoud lager waren zijn:

- Soms was de informatievoorziening over de aanpak, planning en aard van de te verwachten overlast tijdens de uitvoering onvoldoende.
- Bij enkele projecten zijn na de werkzaamheden de woningen van de huurders niet netjes opgeruimd achtergelaten door externe partners.

Welbions heeft de samenwerking en communicatie met de betrokken externe partners (comakers) op beide punten besproken met als doel dit bij toekomstige projecten te voorkomen en hier proactief op te handelen.

Daarnaast is het meten van de klanttevredenheid bij complexmatig onderhoud substantieel geïntensiveerd. Daar waar tot en met het derde kwartaal 2021 maximaal 250 huurders per jaar werden bevroegd na een project op klanttevredenheid, heeft Welbions vanaf het vierde kwartaal 2021 steekproefsgewijs alle huurders -die te maken hebben gehad met complexmatig onderhoud- een klanttevredenheidsvragenlijst gestuurd. Daarmee is ook in deze vorm van onderhoud, het meten van klanttevredenheid integraal onderdeel geworden van het bedrijfsproces. En zullen we veel meer data verkrijgen op dit labelonderdeel.

5.7 Asbest

Asbest had ook in 2021 onze aandacht. De asbestwetgeving is vanaf 1 januari 2017 veel strenger geworden. Er zijn nieuwe type asbestbronnen ontdekt, zoals: asbest in beglazingskit en tegellijm. Dit heeft een grote impact op toilet- en doucherenovaties en keukenvervangingen binnen alle mogelijke 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. We houden 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 en 2021 hebben we in samenwerking met Triacon het proces gestart tot het updaten van onze asbestkaarten in de woning. In 2021 is de volledige asbestdatabase bijgewerkt en gedigitaliseerd. We zijn de voorbereiding aan het treffen om naar een QR-codesysteem te gaan. Waarbij een sticker met QR-code wordt aangebracht bij de voordeur, die uit leesbaar is en aangeeft waar het asbesthoudend materiaal zich in de desbetreffende woning bevindt.

In 13 complexen heeft in 2021 asbestsanering plaatsgevonden via de projectmatige aanpak. In enkele situaties hebben we tijdens de uitvoering van het dagelijks onderhoud asbest gesaneerd op woningniveau.

De kasstromen van uitgaven aan asbestsanering zijn substantieel lager dan begroot, aangezien bepaalde werkzaamheden in projecten later werden 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

In de afgelopen jaren is de problematiek in buurten en wijken toegenomen. Steeds meer huurders ervaren problemen op verschillende leefgebieden. Meer ouderen en mensen met een fysieke beperking wonen langer thuis. De inzet van wijkcoaches en wijkbeheerders is veranderd. Voor het voeren van gesprekken is vaak meer tijd nodig en het vraagt meer specialisme om in het netwerk de juiste hulpverlening erbij te betrekken.

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

Cijfers

- We sloten in 2021 zeventien woonplannen en tijdelijke contracten af. Woonplannen zijn drie-partijen contracten tussen Welbions, huurder en zorgaanbieder. De wijkcoach heeft na het tekenen van een woonplan drie vervolggesprekken met de huurder en de begeleidingspartij. De woonplannen zijn omgezet naar huurcontracten voor onbepaalde tijd.
- Naast het afsluiten van woonplannen werken we de laatste jaren 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 2021 zijn er vijf gedragsaanwijzingen afgesloten. Daarnaast merken we dat een aantal casussen met overlast niet op te lossen is, hierbij moeten we de overeenkomst juridisch beëindigen. In 2021 hebben we vier rechtszaken moeten voeren om de huurovereenkomsten te beëindigen.
- We zien een toename van dreigende situaties aan de balie op onze kantoren. Naast het in stelling brengen van het interventiesysteem is er het afgelopen jaar ook extra beveiliging ingehuurd om de medewerkers veilig om hun werk te laten doen. Vijf huurders hebben in 2021 een pandverbod bij Welbions.
- In 2021 zijn er dertig situaties geweest waar Buurtbemiddeling bij betrokken is geweest.

6.2 Leefbaarheidsprojecten

Wijkvisies

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

Afgelopen jaren hebben we veel goede stappen gezet met onze wijkvisies. Met de wijkvisies kijken we veel meer op detailniveau in onze buurten. Om zo inzichtelijk te hebben waar we moeten inzetten op raakvlakken van sociaal, fysiek en duurzaamheid. Hiermee bepalen we onder andere de inzet van onze wijkcoaches en wijkbeheerders in buurten. Om zo te bepalen waar we leefbaarheidsactiviteiten

ontwikkelen, of ontmoetingsruimtes inzetten. Robert Olde Heuvel (onze Stadsstrateeg) gaat in 2022 de wijkvisies actualiseren en doorontwikkelen.

Werken in een team

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

Nieuwe functie wijkcoach projecten

Sinds 1 april 2021 zijn er twee wijkcoaches projecten. Zij zijn de spil tussen de technische wijkontwikkeling en de leefbaarheid in verschillende wijken in Hengelo en Borne. De projectleider sociaal is de tussenpersoon tussen Welbions, de huurders en externen (denk hierbij aan de aannemer). Zij richten klankbordgroepen op en zitten die vergaderingen voor. En hebben een grote rol bij de communicatie richting bewoners en omwonenden. Op deze manier hebben de reguliere wijkcoaches meer tijd voor de leefbaarheidsproblematiek. De kerntaak is de bewoners zo goed mogelijk door het project te begeleiden. Voor hen die dat nodig hebben is er een logeerwoning beschikbaar. Anderen hebben voldoende aan hulp bij het verplaatsen van spullen of alleen een goed gesprek. De projectleiders sociaal worden zo vroeg mogelijk betrokken bij een project. Bij afwezigheid van de reguliere wijkcoaches zijn zij de achtervang. Bij grote calamiteiten zijn de projectleiders sociaal inzetbaar. De projectleiders sociaal zijn niet aan wijk of stad gebonden. Per project wordt bekeken of er inzet nodig is van de projectleider sociaal en wat die inzet moet zijn.

'Ontmoeten' ook in de ontmoetingsruimten van Welbions

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

Klein Driene Binnenste Buiten

Het Euroregio (Interreg) project is in 2021 de laatste fase ingegaan. Dit is een samenwerking vanuit Euregio verband met partners uit Emsdetten, Ahlen en Enschede (gemeenten en corporaties) om ideeën en mogelijkheden met elkaar uit te wisselen. De samenwerkende partners hebben er voor gezorgd dat het project afgerond kon worden, maar ook dat de activiteiten die opgezet zijn geïmplementeerd zijn in de reguliere activiteiten. Vanaf 2018 zijn er drie werkgroepen actief geweest in de wijk Klein Driene, te weten: de werkgroepen zwerfvuil, moestuin en de invulling van het Dekkersveld.

De werkgroep zwerfvuil, bestaande uit buurbewoners, kinderen, medewerkers van de gemeente, Wijkkracht en Welbions prikken regelmatig zwerfvuil in de buurt. Deze bijeenkomsten zijn een groot succes en worden in de toekomst in samenwerking met de partijen regelmatig herhaald. Naast dat de buurt er schoon en netjes uitziet, maakt het de bewoners bewust hoe te zorgen dat de buurt er schoon en netjes uit blijft zien.





De werkgroep moestuin bestaat uit een vaste groep bewoners die de moestuin onderhoudt. De opbrengst van de moestuin wordt gebruikt voor de maaltijden, die genuttigd kunnen worden in het buurtcentrum Kom Drienen, de huiskamer van de buurt. In de periode van corona zorgden de vrijwilligers dat de maaltijden opgehaald konden worden. De huiskamer Kom Drienen is een bindende factor in de buurt. Het welkomstproject zorgt dat nieuwe buurt bewoners uitgenodigd worden om kennis te maken met de buurt. Ze ontvangen een mooie beker en ontvangen informatie over de buurt, gegeven door de vrijwilligers van Kom Drienen, Nieuwe buurtbewoners voelen zich hierdoor welkom in de buurt.

De werkgroep Dekkersveld heeft de invulling van het veld, samen met bewoners, gemeente, BOL, IVN, monumentenzorg en Welbions mooi ingevuld. De extra speeltoestellen, bomen en het nog te plaatsen kunstwerk maken dat het Dekkersveld een druk bezochte plek is. Waar bewoners elkaar ontmoeten voor een praatje, picknick of genieten van de spelende kinderen en het mooie groen op het veld. De evaluatie van het project is vastgelegd in een prachtige film waarin bewoners een belangrijke rol hebben gespeeld.



Nationaal burendag 25 september 2021

Op 25 september was het een drukte in de buurt Klein Driene. Rekening houdend met de coronamaatregelen, waren er op verschillende plekken in de buurt mogelijkheden dat bewoners elkaar konden ontmoeten.

De speeltuin werkgroep had een spelcircuit voor de kinderen uitgezet.

In Kom Driene konden de bewoners terecht voor een praatje en een kopje koffie met wat lekkers.

Voor de kleintjes was er een springkussen. In de moestuin konden de bewoners kennis maken met de werkgroep moestuin en prachtige tulpenbollen meenemen om zelf in hun tuin te planten.

Al met al een groot succes!



Woonwagenlocaties

De commissie voor de rechten van de mens heeft in 2018 bepaald dat het wonen op een woonwagenlocatie mag. De criteria hiervoor zijn vastgesteld: zo moet men geboren zijn in een woonwagen en behoren tot deze familiecultuur. In 2019 zijn de potentiële woonwagenbewoners, zowel voor Hengelo als Borne, aangeschreven en zijn de gegevens gecheckt. In Hengelo staan achttien potentiële woonwagenbewoners op lijst en voor Borne zijn dit er acht. In Hengelo is het gemeentelijke beleidskader vastgesteld en wordt er gezocht naar twee mogelijke locaties.

Scoren in de wijk

Samen met Wijkkracht en Welbions organiseert Scoren in de wijk verschillende activiteiten, in 2021 vooral in de Hengelose Es. Dit gebeurt om de leefbaarheid in de wijk te verhogen, aansluitend op het convenant tussen Scoren in de wijk en Welbions. Daarnaast lopen er een aantal projecten, welke voor heel Hengelo worden aangeboden zoals Supporter van elkaar, Scoren met gezondheid en de FC Twente cup. Voor coördinatie van de activiteiten kan men gebruikmaken van de kleine kantoorruimte (huismeesterpost) in het complex 't Palet.



Noaberwijk Nijverheid

In 2018 hebben we een samenwerkingsverband opgezet tussen buurtbedrijf Noaberwijk Nijverheid, Welbions en deelnemers van "You give some, You get some". Het buurtbedrijf vervult hierin een prima rol door werkzaamheden te coördineren en weg te zetten, waarbij de deelnemers van You give some, You get some het werk uitvoeren. Een groot aantal tuinen en achterpaden worden daardoor beter onderhouden. Ook dragen deelnemers bij aan het tegengaan van eenzaamheid bij ouderen. De goede samenwerking is gecontinueerd in 2021 en er is regelmatig overleg met de wijkbeheerder van Welbions en Noaberwijk Nijverheid.

Hennepconvenant

In 2018 zijn we gestart met een lokaal Hennepoverleg. Naast het regionaal overleg waar de corporatie tweejaarlijks bij aansluit vindt er op lokaal niveau een meer praktisch overleg plaats. Bij het overleg zijn de gemeente, woningcorporatie Domijn, de politie en medewerkers van Enexis en Cogas betrokken. Vanuit het lokale hennepoverleg hebben we de afspraak dat netwerkbeheerder Enexis (op ons verzoek) netmetingen kan uitvoeren. Hierdoor kunnen we sneller actie ondernemen als we vermoeden dat er een hennepplantage in een van onze complexen of woningen zit. Er vonden op een paar locaties metingen plaats en in 2021 rolde de politie zeventien hennepkwekerijen op in onze woningen.

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. Het afgelopen jaar hebben we onze complexen in kaart gebracht en hebben wij het verder uitgewerkt. Momenteel zijn wij in overleg met de gemeente hoe wij dit samen gaan aanpakken.



De slingerbeurs is door de coronamaatregelen in 2021 helaas niet fysiek doorgegaan. De online beurs was dusdanig succesvol dat er na de coronasituatie waarschijnlijk sprake zal zijn van een combinatie fysiek/digitaal. Welbions is jaarlijks aanbieder van diverse ondersteunende diensten voor huurders of maatschappelijke organisaties.

Toppers op zondag (de weekendschool)

Ook in 2021 heeft Welbions op zondag het kantoor opengesteld voor de Weekendschool. Op de weekendschool maken jongeren (groep 7) van verschillende basisscholen in Hengelo kennis met allerlei beroepen, bedrijven en instellingen. Het doel is dat kinderen hierdoor gemotiveerd en gestimuleerd worden, om een bewuste keuze te maken voor het vervolg onderwijs. Welbions verzorgt jaarlijks een gastles. Door de coronamaatregelen zijn dit jaar helaas een aantal zondagen niet doorgegaan.

Ad Hoc

Aan het begin van 2021 had Ad Hoc 26 woningen voor ons in beheer. Toen nog alleen in de Bloemenbuurt. Nu aan het einde van het jaar hebben zij 75 woningen in beheer. Nu vooral aan de Mariastraat/Geerdinksweg. Wanneer woningen leeg komen vanwege sloop of grote renovatie geven wij de woningen bij hen in beheer. Zo houden we de leefbaarheid in de wijk/buurt/straat/complex op peil.



Fietsmaatjes Borne is een initiatief vanuit Welzijn Ouderen Borne-Wijkkracht om te komen tot een verdere ontwikkeling en inzet van de bestaande groep Duo-fiets Borne in verband met de groeiende behoefte tot vaker fietsen met een eigen maatje. Fietsmaatjes NL heeft daarin een uitgewerkt en beproefd concept dat door Movisie en het Oranjefonds een landelijke uitrol kent (zie www.fietsmaatjes.nl). Fietsmaatjes Borne is bedoeld voor mensen die graag fietsen, maar dit niet meer alleen willen of kunnen. Dit kunnen (eenzame) ouderen en mensen met een beperking of tijdelijke blessure zijn. De 'fietsgast', fietst samen met een 'fietsvrijwilliger' op een duofiets met elektrische trapondersteuning. Samen worden zij 'fietsmaatjes'. De vrijwilliger stuurt en de gast kan meetrappen in z'n eigen tempo, als hij dat wil. Zij waren op zoek naar een stalling voor hun fietsen. Naast ons kantoor in Borne in het complex van de Hof van Knuif is een containerruimte die niet meer wordt gebruikt. Deze ruimte maken wij met een paar stopcontacten en een nieuw slot op de deur geschikt daarvoor. Het wordt om niet verhuurd. Ze betalen alleen de stroom.

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 2021 met onze stakeholders in gesprek geweest om verder invulling te geven aan onze samenwerking in de buurten en wijken. Dat deden we zowel online als fysiek, afhankelijk van de toen geldende maatregelen. Vanuit onze wijkvisies keken we gezamenlijk naar de (leefbaarheids)opgaven en de behoefte aan nieuwe woon(zorg) concepten.

Op 10 juni organiseerden we een stakeholderdag voor onze maatschappelijke partners. Hier wilden we input op te halen voor ons nieuwe Ondernemingsplan 2023-2027. Aan de hand van onze huidige opdrachten bespraken we hoe we hier invulling aan kunnen geven de komende jaren. We besloten deze middag in kleine groepjes te werken met afvaardigingen vanuit verschillende organisaties. Voor de centrale onderwerpen maakten we filmpjes en de gesprekken voerden we vervolgens in die groepjes. Dit is zowel de deelnemers als ons goed bevallen en de opbrengsten zijn waardevol.

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 strategie, beleid, prestatieafspraken en specifieke thema's. Wij ervaren het overleg en de inbreng van Ookbions als zeer constructief.

In 2021 vergaderden we acht keer met elkaar. Onderwerpen die we onder andere bespraken zijn:

- De huurverhoging 2021. Nadat we samen het traject hadden doorlopen heeft Ookbions een positief advies afgegeven op de voorgestelde huurverhoging met een paar voorstellen tot aanpassing, waarvan er een is overgenomen. Uiteindelijk werd door de overheid de huur voor het gereguleerde bezit bevroren.
- Vaststelling begroting 2021 Ookbions.
- Evaluatie van het project 't Knelpunt. Waarin Welbions maatwerk levert aan huurders die in de knel komen en in 2020/2021 aangevuld met huurders die door het coronavirus in de knel kwamen.
- Toepassen vergoedingstabel Woonbond/Aedes bij duurzaamheidsmaatregelen.
- Werving lid RvC (huurdercommissaris).
- Welbions rapporteerde over het klachtenmanagement binnen de organisatie. Het gaat om de afhandeling van klachten van huurders, via de regionale Klachtencommissie Woningcorporaties Twente e.o., de Huurcommissie en de Geschillencommissie Warmtelevering.
- Evaluatie prestatieafspraken en bod gemeenten Hengelo en Borne 2022/2023.
- Tijdelijke maatregelen slaagkans/beschikbaarheid voor woningzoekenden.
- Bespreken uitkomsten visitatie.
- De kaderbrief 2022 is met Ookbions besproken. De kaderbrief is onderlegger voor de begroting, de organisatiedoelen en de afdelingsplannen.
- Bespreken jaarrekening en jaarverslag Welbions 2020.
- Voortgang project regionaal woonruimteverdeling Twente.
- Voortgang diverse duurzaamheidsontwikkelingen en de samenwerking binnen de vereniging WoON Twente.
- Woontevredenheidsonderzoek wordt voortaan jaarlijks voor een deel van de woningen uitgevoerd.

- Aanpak nieuwe ondernemingsplan Welbions en de rol en inbreng van Ookbions.
- Bespreken Risicokaart 2022 Welbions.
- Overleg over toewijzingsregels op basis van inkomen en de toe te passen vrije ruimte.
- Begroting 2022 en meerjarenbegroting 2023-2026



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 op gezet: Duivenstraat en de Aak. In Hengelo zijn er twee nieuwe bewonerscommissie opgericht: Spiegelhoek en de Victoriastreet. Het zijn actieve commissies die met ons mee denken en doen om de leefbaarheid in en om het wooncomplex goed te houden in grootschalige onderhouds- en nieuwbouwprojecten. We besteden veel aandacht aan het betrekken van huurders bij de planvorming en de uitvoering 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. In 2021 hebben we besloten dat de bewonerscommissies iets meer vergoeding krijgen. Zij krijgen nu € 4,50 per woning (minimaal € 300 en maximaal € 2.250). We waarderen hun betrokkenheid en kunnen niet zonder hun inspanningen en input!

Kracht van samenwerking

De samenwerking met onze maatschappelijke partners is goed; de lijntjes zijn kort en we weten elkaar te vinden. Tegelijkertijd zijn we het er over eens dat we de samenwerking moeten versterken. Dat is noodzakelijk om de complexe (individuele en collectieve) sociale vraagstukken goed te kunnen aanpakken. Samen hebben we een beter of completer beeld van wat zich er achter een voordeur afspeelt. We zetten volop in op preventie; problemen voorkomen is immers beter dan problemen oplossen. Denk hierbij aan het eerder herkennen van sociale signalen als eenzaamheid en verwardheid om deze persoon snel te kunnen helpen.

Samen kunnen we de goede dingen blijven doen in buurten en wijken. Daarbij kijken we telkens met elkaar wat er per buurt nodig is voor de bewoners. Bovendien kunnen bewoners zelf ook heel veel: we kijken daarom nadrukkelijk naar wat zij zelf kunnen oppakken.

Tripartite afstemming

Tussen huurdersbelangenvereniging Ookbions, gemeenten Borne en Hengelo en Welbions vindt structureel overleg plaats. We bespreken twee keer per jaar de voortgang van de prestatieafspraken 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.

Prestatieafspraken 2022 en 2023

We hebben in 2021 met huurdersbelangenvereniging Ookbions en de gemeenten Borne en Hengelo de nieuwe prestatieafspraken 2022 en 2023 ondertekend. We hebben gezamenlijk geconstateerd dat de beschikbaarheid op korte termijn onder druk staat. In de prestatieafspraken heeft Welbions aangegeven extra (tijdelijke) maatregelen in te zetten om de beschikbaarheid op korte termijn te

vergroten. Welbions heeft voor 2022 en 2023 de verkoopaantallen gehalveerd, zet in op (meer) doorstroming bij nieuwbouw en bouwt tijdelijk extra (demontabele) woningen bij gericht op 1- en 2 persoonshuishoudens. De getekende prestatieafspraken 2022 en 2023 zijn opgestuurd naar de Autoriteit woningcorporaties.

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 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.

In 2021 lag de aandacht op de samenwerking, op basis van de nieuwe contractafspraken KOMOP 2.0 en is er gestart met de werkgroep doorontwikkeling templates.

Samenvatting ervaringen en evaluaties:

- Discussie prijzenboek is verleden tijd.
- Nu transparante open gesprekken, met als doel verbeteren.
- Kritisch gekeken naar de geleverde dienstverlening, ook die van Welbions, en elkaar erop aangesproken.
- Onderlinge samenwerking geoptimaliseerd.
- Positieve reacties met de huidige werkwijze en de nieuwe templates.

HARTWERK

bouw jouw toekomst

Hartwerk is de naam van het samenwerkingsnetwerk van inmiddels tien opdrachtnemende partijen van Welbions. Zij hebben zich verenigd in het project Hartwerk, waarin mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt in de aangesloten bedrijven worden begeleid naar een (uiteindelijk) vaste baan binnen het bedrijf. Partijen die onderdeel uitmaken van Hartwerk zijn naast Welbions, Voskamp Groep, Dura Vermeer, Energiewacht, Bribus Keukens, Donkergroen en Klein Poelhuis. In 2021 is ons netwerk uitgebreid met maar liefst drie nieuwe deelnemende partijen, waar we uiteraard zeer blij mee waren. Partijen die afgelopen jaar zijn aangesloten zijn Boll Dakmanagement, Belderink Schildersbedrijf Vastgoedonderhoud en de Gebroeders van der Geest Schilderwerken. Sinds de start van het project Hartwerk hebben de partijen gezamenlijk al reeds veertig succesvolle trajecten geleid. Waarbij de deelnemers zijn begeleid, gecoacht, gecertificeerd en uiteindelijk vast aangenomen in het betrokken bedrijf. Daarnaast is binnen het samenwerkingsnetwerk sprake van intensieve kennisdeling onderling op het gebied van scholing en arbeidstoeleiding van personen met een afstand tot de arbeidsmarkt. We hopen dat in 2022 zich weer nieuwe bedrijven aansluiten bij ons netwerk.



POWERED BY

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

WoON Twente

2021 was een bijzonder jaar. Want het is vijftien jaar geleden dat de Twentse corporaties zich verenigden in WoON Twente. In het begin waren het vooral de bestuurders die samen de afstemming zochten. Inmiddels is WoON Twente een kennisplatform en dynamisch netwerk voor de Twentse corporaties en vele netwerkpartners. WoON Twente behartigt de belangen op het brede gebied van wonen richting maatschappelijke partners, Aedes, de Provincie en andere overheden. WoON Twente pakt samen thema's op die er toe doen voor onze huurders en woningzoekenden!



Professionals delen kennis en werken samen aan de (bovenlokale) thema's zoals de Regionale Woningmarkt, Duurzaamheid, Sociaal Domein, Governance, Samenwerken en Klantinvoer. Eric Markvoort is trekker van het focusthema Duurzaamheid en Harro Eppinga is trekker van het thema Opgaven en Middelen. Verder nemen veel medewerkers van Welbions actief deel aan de verschillende projecten en vakgroepen.

Een groot project is het Gezamenlijke Woonvindsysteem, waarvoor een projectorganisatie in het leven is geroepen. In 2021 is het beleid achter dit systeem opgesteld; een enorm karwei! In 2022 wordt een leverancier gekozen en de implementatie wordt voorbereid, zodat het nieuwe Woonvindsysteem in 2023 live kan gaan.

Tot slot is er binnen WoON veel aandacht voor de (toekomstige) medewerkers. Corpofit richt zich op duurzame inzetbaarheid van alle corporatiemedewerkers. Arbeidsmarktcommunicatie richt zich op het vinden en verbinden van talent aan de 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

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 2021-2025

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 2021-2025 is vastgesteld door het bestuur en op 7 december 2020 goedgekeurd door de RvC.

Tertiaalrapportage

Eens per vier maanden rapporteren wij over de voortgang van de resultaatgebieden die we in de kaderbrief en de meerjarenbegroting hebben vastgesteld. Ook de operationele zaken komen hierin aan bod. De 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. Een voorbeeld hiervan is het nemen van tijdelijke maatregelen om de zoektijd voor woningzoekenden niet verder op te laten lopen.

Jaarverslag en jaarrekening 2020

Het volkshuisvestingsverslag en de jaarrekening 2020 van Welbions zijn op 29 april 2021 vastgesteld en goedgekeurd. De accountant heeft een goedkeurende controleverklaring verstrekt bij de jaarrekening 2020. Het volkshuisvestingsverslag en de jaarrekening over 2020 van Welbions zijn tijdig voor de deadline van 1 juli 2021 ingediend bij Aw.

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 het WSW toe te staan (zie hoofdstuk 9). 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 Klokkeluidersregeling vastgesteld. Hierin staat beschreven wat een medewerker moet doen als er sprake is van een misstand, fraude of andere ernstige ongeregelheden.

Welbions wil elke vorm van belangenverstrengeling 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 2021 hebben dergelijke tegenstrijdige belangen zich niet voorgedaan.

In de Governancecode woningcorporaties zijn normen en waarden vastgelegd voor goed bestuur en goed intern toezicht, integer en transparant handelen, externe verantwoording en financiële beheersing. De code stimuleert een opener cultuur, meer zelfreflectie en helpt om vaker dilemma's met elkaar te bespreken. Welbions onderschrijft de Governancecode woningcorporaties.

Terugblik risico's 2021

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

In de Risicokaart 2021 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 2021 onder deze risicocategorie:

- Duurzaamheid
- Kwetsbare huurders
- Persoonlijk leiderschap
- 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 2021 onder deze risicocategorie:

- Het voordoen van een calamiteit / COVID-19
- Wet- en regelgeving / politieke onvoorspelbaarheid

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. De soft controls (zoals voorbeeldgedrag, integriteit, houding, cultuur, elkaar aanspreken en feedback geven) spelen een belangrijke rol om deze risico's te beheersen.

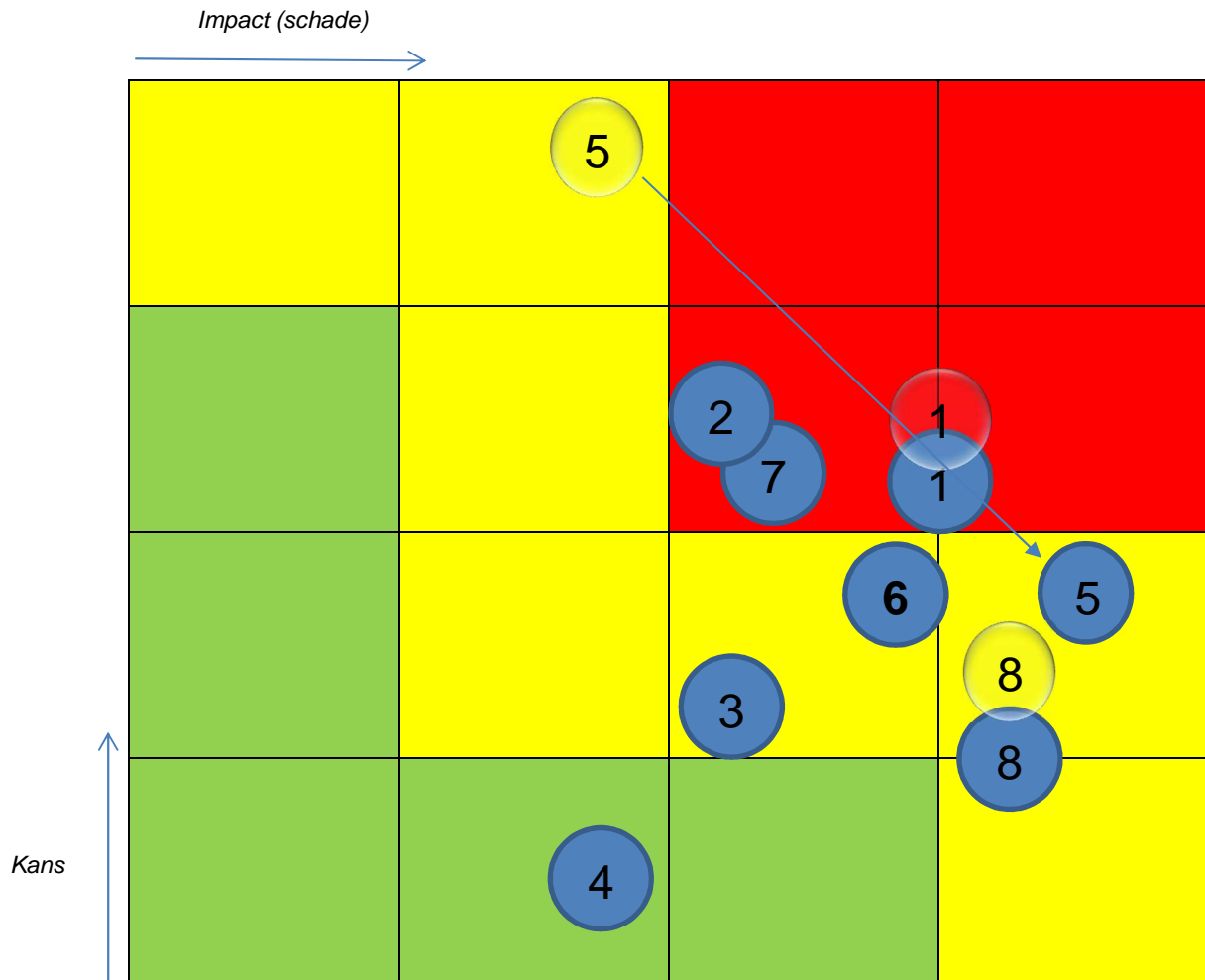
De volgende onderwerpen vielen in 2021 onder deze risicocategorie:

- Informatiemanagement / onvoldoende innovatieve ICT
- Aanbestedingen en inkopen

In de periodieke managementrapportages is in 2021 uitgebreid stilgestaan bij de voortgang van de beheersmaatregelen met betrekking tot de bovenstaande risico's. Overall kan worden geconcludeerd dat in 2021 voldoende aandacht is geschonken aan de bovengenoemde risico's.

Vooruitblik risico's 2022

In 2021 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 2022 gehaald. In onderstaand schema zijn de risicoscores op de desbetreffende onderwerpen weergegeven:



| Onderwerp | Vergelijking met 2021 |
|---|------------------------------|
| 1. Duurzaamheid | Lagere kans, dezelfde impact |
| 2. Beschikbaarheid sociale huurwoningen | Nieuw |
| 3. Voldoende gekwalificeerd personeel | Nieuw |
| 4. Doorontwikkeling vastgoedsturing | Dezelfde score als in 2021 |
| 5. Het voordoen van een calamiteit | Lagere kans, hogere impact |
| 6. Wet- en regelgeving / politieke onvoorspelbaarheid | Dezelfde score als in 2021 |
| 7. Informatiemanagement / informatiebeveiliging | Dezelfde score als in 2021 |
| 8. Aanbesteden en inkopen | Lagere kans, dezelfde impact |

In de Risicokaart 2022 zijn de bovengenoemde risico's verder uitgewerkt en zijn de beheersmaatregelen in kaart gebracht om de risico's te beheersen of te beperken. De Risicokaart 2022 is besproken met de afdelingsmanagers, het bestuur, de auditcommissie, de huurdersbelangenvereniging Ookbions en de Raad van Commissarissen.

Coronavirus (COVID-19)

In 2021 hadden we nog steeds te maken met het coronavirus (COVID-19). Dit heeft 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. Gezien ons bedrijfsmodel liggen continuïteitsproblemen niet direct voor de hand om de volgende redenen:

- De huurstromen zijn omvangrijk en goed gespreid. Voor de huurders die door het coronavirus in financiële moeilijkheden zijn gekomen hebben we passende oplossingen gevonden.
- 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 geen probleem. Een rentestijging heeft op korte termijn geen significante invloed op de kasstromen van Welbions. Zo nodig kan getemporiseerd worden in onderhouds- en investeringsuitgaven om de uitgaande kasstroom en verzwarende van de financieringslast te beperken. Ook zijn er mogelijkheden om te krimpen in de flexibele kosten.

De grootste risico's lijken op dit moment 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 voornamelijk 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 2022-2026 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 2021 bestond de RvC uit zes leden. In dit jaarverslag is een afzonderlijk verslag van de RvC opgenomen.

Bestuur

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

Taakverdeling bestuurders

De bestuurders hebben de volgende aandachtsgebieden:

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

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

De bestuursleden informeren elkaar voortdurend en tijdig over in- en externe ontwikkelingen die plaatsvinden binnen het eigen taakgebied. Het bestuur streeft naar unanieme besluitvorming met draagvlak van de leidinggevenden 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 2021

De bestuurders zijn verplicht om in de periode 2019-2021 minimaal 108 PE-punten te behalen. Door corona zijn echter niet alle geplande opleidingen doorgegaan. Voor 2021 geldt de compensatieregeling en mogen behaalde PE-punten tot 1 juli 2022 meegeteld voor het behalen van de norm.

De bestuurders behaalden het volgende aantal PE-punten:

| Naam bestuurder | Aantal behaalde PE-punten over 2019 | Aantal behaalde PE-punten over 2020 | Aantal behaalde PE-punten over 2021 | Totaal aantal PE-punten over 2019-2021 |
|-----------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|--|
| Harro Eppinga | 29 | 13 | 45 | 87 * |
| Eric Markvoort | 87 | 81 | 46,5 | 214,5 |

* Door het meetellen van de behaalde PE-punten tot 1 juli 2022 zal Harro Eppinga wel aan de norm voldoen.

Visitatie

Eens in de vier jaar neemt een onafhankelijke commissie onze maatschappelijke prestaties onder de loep: de visitatie. De commissie bekijkt wat we hebben beloofd en of we dat hebben waargemaakt. Het visitatierapport laat zien wat goed gaat en waar verbetering nodig is. We scoorden een mooie 8! Dat is nog hoger dan bij de visitatie in 2017; iets waar we enorm trots op zijn. De uitkomsten van de visitatie gebruiken we onder meer als input voor ons nieuwe ondernemingsplan. Op welbions.nl/visitatie is zowel het rapport te vinden als de infographic.



Medewerkersonderzoek

In 2021 onderzochten we de mening van alle medewerkers op belangrijke thema's. 128 van de 155 medewerkers vulden de vragenlijst in! Op belangrijke thema's Bevlogenheid, Betrokkenheid, Tevredenheid, Werkgeverschap, Klantgerichtheid en Sociale veiligheid scoorden we ruim een 8. Dit is niet alleen hoger dan in 2016, het is tevens hoger dan het landelijk gemiddelde. Welbions kent vier ontwikkelpunten voor medewerkers:



Uit het medewerkersonderzoek komt naar voren dat we op de *thema's* *Integrale samenwerking* en *Elkaar aanspreken* flink kunnen verbeteren. Dat zijn dan ook de twee punten waarop we in het project 'Medewerker aan zet' gaan focussen. In 2021 zijn hiervoor acties bedacht, in 2022 gaan we deze uitvoeren.

Medewerkers van de toekomst

De wereld om ons heen verandert snel en de ontwikkelingen in ons werkveld volgen elkaar in een rap tempo op. Van een veranderende klantvraag en duurzaamheidsopgave tot digitalisering, vergrijzing en krapte op de arbeidsmarkt. Met andere woorden: we staan voor grote uitdagingen in deze bijzondere tijd. Daarom zijn vitale, bevoegen én wendbare medewerkers die mee kunnen bewegen met alle veranderingen, belangrijker dan ooit. Aan de andere kant willen we extern talent vinden en aan ons binden. Daarom is in WoON Twente verband een project opgezet waarbij we aan deze twee thema's werken. Corpofit richt zich op de huidige medewerkers, arbeidsmarktcommunicatie richt zich op extern talent.

Fit-bi-ons

In de coronaperiode is er veel aandacht voor 'lekker in je vel zitten'. Omdat werk en privé nu meer dan ooit door elkaar lopen, organiseerden we in oktober 'Fit-bi-ons: van Covid naar GoFit'. Een maand die in het teken stond van vitaliteit. Medewerkers konden een smoothie bij elkaar fietsen, stoelyoga doen en deelnemen aan een wijk safari. Fit-Bi-Ons werd afgesloten met een individuele Go Fit Scan, een gezondheidscheck. Naast individuele punten kwam onder meer naar voren dat medewerkers meer water kunnen drinken en dat we meer moeten bewegen. Dit zijn twee punten waar we als werkgever een stimulans aan willen geven in 2022.



Coronateam

Bij de start van de coronacrisis hebben we een coronateam samengesteld. Dit team bestaat uit de directie, een manager, de adviseur HRM en de adviseur Communicatie. Waar dit team eerder wekelijks overlegde was er in 2021 overleg als hier aanleiding voor was, bijvoorbeeld na een persconferentie. Ondanks alle beperkingen die er zijn, is ons uitgangspunt nog steeds om continu te kijken wat er wél mogelijk is; en dat is best veel. Medewerkers zijn flexibel en komen met creatieve oplossingen.

Hybride werken

Vanaf de start van de coronapandemie in maart 2020 kregen we nagenoeg continu het advies om zoveel mogelijk thuis te werken. Waren we voorheen misschien wat sceptisch over het thuiswerken, nu weten we dat het effectief kan zijn. Pluspunt is dat veel medewerkers het erg prettig vinden. Zodra het thuiswerkadvies van de overheid niet meer van toepassing is, voeren we het hybride werken bij Welbions in.

Beleidsnotitie Hybride werken

In 2021 vroegen we medewerkers of zij na corona deels thuis willen blijven werken. Veel medewerkers gaven aan dit prettig te vinden. Reden hiervoor is dat ze thuis rustig en geconcentreerd kunnen werken en werktijden flexibeler in kunnen delen. De belangrijkste redenen om op kantoor te zijn is het zien van collega's, het uitvoeren van bepaalde werkzaamheden die beter op kantoor gedaan kunnen worden en de behoefte aan afstemming, overleg en ontmoeting met collega's. Met deze input stelden we in 2021 de beleidsnotitie over hybride werken op: "Zo doen we dat bij Welbions!". Bij het hybride werken is het klantbelang het belangrijkste, gevolgd door het teambelang (bijvoorbeeld bereikbaar zijn voor je collega's) en tot slot het belang van de medewerker (zoals het flexibel indelen van werkuren). In de beleidsnotitie staat een afwegingskader voor medewerkers om te bepalen of ze thuis kunnen werken of niet. Het thema hybride werken is een aantal keer besproken met de OR en in oktober 2021 is de beleidsnotitie gezamenlijk vastgesteld.

Crisiscommunicatieplan

Het begrip crisis is subjectief: wat de één als een crisis ervaart, hoeft dat voor de ander niet te zijn. Een goede crisisorganisatie is essentieel; een crisis vraagt om snelle beslissingen onder tijdsdruk en er is behoefte aan snelle en zorgvuldige informatie.

Welbions moet goed kunnen inspelen op een crisissituatie. Dit vraagt om crisismanagement, een goede voorbereiding en een goed doordachte communicatiestrategie. In het crisiscommunicatieplan dat we maakten, staat hoe Welbions haar taken en verantwoordelijkheden heeft geregeld op het gebied van communicatie tijdens crisissituaties. Dit is gedaan aan de hand van vijf scenario's.

8.4 Personele zaken

Arbo

De Arbocommissie houdt zich bezig met het arbobeleid, te weten: een gezonde en veilige werkplek. De werkgever moet zorgen voor veilige en gezonde arbeidsomstandigheden (ook tijdens deze coronaperiode). De Arbocommissie van Welbions is in 2021 drie keer bij elkaar gekomen. De Arbocommissie werkt aan de hand van een jaarplan met doelen. Deze doelen komen uit de organisatie en via de Risico Inventarisatie en Evaluatie (RI&E). De doelen/activiteiten die in 2021 zijn gerealiseerd zijn onder andere fysieke aanpassingen gebouw vanuit bedrijfsnoodplan (vluchtwegaanduiding), veilige inrichting van de parkeerplaats en entree van kantoor en AED demo's.

Opleidingen

In 2021 zijn er gelukkig wel een aantal opleidingen/trainingen doorgegaan. Zoals de trainingen Projectmatig werken, Veilig werken rondom liften, Brandpreventie, BHV en Reanimatie/AED-herhaling. Helaas hebben we een aantal fysieke opleidingen moeten annuleren op de momenten dat er sprake was van een lockdown. Deze staan nu gepland voor 2022, onder andere BHV, Reanimatie/AED-herhaling en de training Omgaan met lastig en agressief gedrag voor nieuwe medewerkers.

Ziekteverzuim

Het totale ziekteverzuimcijfer (kortdurend en langdurend) in 2021 bedroeg 4,19% (2019: 3,56% en 2020: 3,58%). Hiervan was langdurend ziekteverzuim 3,64% en kortdurend ziekteverzuim 0,55%. Het verzuim 2021 is ten opzichte van 2020 wel iets gestegen. Dit komt voornamelijk door het langdurend ziekteverzuim.

Personeelsbestand

Op 31 december 2021 had Welbions 150 personeelsleden in dienst (137,9 fte). De formatieomvang is in 2021 licht gedaald in vergelijking met 2020.

| | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 |
|-----------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| Aantal medewerkers | 150 (137,9 fte) | 152 (138,5 fte) | 150 (135,9 fte) | 148 (133,9 fte) | 144 (131,9 fte) |
| Aantal fulltime medewerkers | 102 | 103 | 102 | 102 | 103 |
| Aantal parttime medewerkers | 48 | 49 | 48 | 46 | 41 |
| Aantal mannen | 85 | 88 | 87 | 88 | 88 |
| Aantal vrouwen | 65 | 64 | 63 | 60 | 56 |

Personeelslasten

De personeelslasten bedroegen in 2021 € 10.513.000. In 2020 bedroegen de totale personeelskosten van Welbions € 10.149.000. 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 (tot 1 mei 2021) |
| Gerbert Haarman | Lid |
| Rivka ten Berge | Lid |
| Roy Hoogstoevenbeld | Lid |
| Roy Mensink | Lid |
| Karin Olde Veldhuis | Ambtelijk secretaris |

Commissies

Binnen de OR zijn de volgende commissies ingesteld:

| | |
|--------------------------|---|
| 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 2021 heeft de ondernemingsraad om de zes weken een formeel OR-overleg gehad waarvan notulen worden gemaakt. Deze overleggen waren op 19 januari, 2 maart, 13 april, 25 mei, 6 juli, 17 augustus, 28 september, 9 november en 14 december.

Verder 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 9 februari, 23 maart, 4 mei, 15 juni, 7 september, 19 oktober en 30 november. In verband met de zomervakantie is het overleg van 27 juli geannuleerd.

Overleg OR en Bestuur

In 2021 is er negen keer een overleg geweest tussen de ondernemingsraad en het bestuur. De overleggen vonden plaats op 26 januari, 9 maart, 20 april, 1 juni, 13 juli, 24 augustus, 5 oktober, 23 november en 21 december 2021. Voorafgaand aan elk overleg was er met de directie een gesprek om de agenda vast te stellen.

Overleg OR en Raad van Commissarissen

Tussen de ondernemingsraad en de Raad van Commissarissen waren er in 2021 twee overleggen namelijk op 15 februari en 25 oktober 2021.

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. Door de coronamaatregelen heeft het overleg in het voorjaar van 2021 in twee groepen plaatsgevonden. Met deze twee groepen waren er overleggen op 27 en 31 mei via Teams. Op 2 november was er een fysiek overleg met de hele groep. Er is vooral gesproken over het hybride werken.

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.

In 2021 zijn er twee vergaderingen van het OR-platform geweest. In het voorjaar was er een digitaal overleg via Teams op 30 maart 2021 en in het najaar was er op 12 oktober een fysiek overleg bij Welbions. Er is informatie uitgewisseld over verschillende onderwerpen, zoals de gevolgen van corona en het hybride werken, het cao-akkoord, scholing en de verharding van de maatschappij en mondigheid van de mensen. Het waren waardevolle bijeenkomsten.

Advies- en instemmingsaanvragen

Instemmingsaanvraag protocol cameratoezicht

De OR heeft op 20 januari 2021 het instemmingsverzoek ontvangen voor het protocol cameratoezicht en de uitvoering ervan. De instemmingsaanvraag is in de overlegvergadering van 26 januari 2021 besproken en op 22 februari 2021 heeft de ondernemingsraad de directie schriftelijk geadviseerd om uitvoering te geven aan het cameratoezicht, conform het protocol. De OR vindt de veiligheid van medewerkers, huurders en eigendommen van Welbions belangrijk, maar wil ook graag de privacy van de medewerkers bewaken. De OR is van mening dat er een goede afweging is gemaakt. Door dit document is het duidelijk wat de afspraken binnen Welbions zijn en wie welke rechten heeft. In 2022 wordt er opnieuw een cameraprotocol opgesteld. De OR heeft aangegeven voor dit nieuwe protocol opnieuw een advies uit te willen brengen.

Instemmingsaanvraag Hybride werken

Op 14 oktober 2021 heeft de OR de instemmingsaanvraag ontvangen over de beleidsnotitie hybride werken, met daarin een instemmingsverzoek voor de procesgang en de werkwijze rondom het inrichten van een goede thuiswerkplek. Om een beter beeld te krijgen van de behoefte bij de medewerkers is er een enquête verstuurd. De respons was goed en dit punt is besproken met de klankbordgroep. Ook hier is vastgesteld dat thuiswerken als een positieve aanvulling wordt gezien op het werken bij Welbions. Het uitgangspunt is dat iedereen op kantoor een volwaardige werkplek heeft en dat de medewerker het werk ook thuis op een verantwoorde manier kan uitvoeren. Omdat niet iedereen dezelfde behoefte heeft aan middelen en niet iedereen dezelfde thuissituatie heeft, is afgesproken dat de managers met alle werknemers in gesprek gaan om de behoefte vast te stellen. Op 1 december 2021 heeft de ondernemingsraad schriftelijk ingestemd met de uitvoering van de beleidsnotitie "Zo doen we dat bij Welbions". De OR adviseert daarnaast om door middel van een evaluatie het effect en de ervaring met het thuiswerken te meten.

Adviesaanvraag organisatiewijziging I&A

De OR heeft op 17 november 2021 de adviesaanvraag ontvangen over de doorontwikkeling van de I&A organisatie binnen Welbions. Deze adviesaanvraag wordt door de oude OR in januari 2022 afgehandeld en zal in het jaarverslag van 2022 worden opgenomen.

Besproken onderwerpen

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

- WSW Beoordelingsbrief 2020 Welbions
- Verslag vertrouwenspersoon 2020
- Managementrapportages
- CAO Woondiensten 2021
- Aanspreekpunt bij HRM voor de OR
- Fietsplan Welbions
- Interne vertrouwenspersoon Welbions

- Arbojaarplan 2021 Welbions
- Brief Aw over beoordeling rechtmatigheid verslagjaar 2019
- I&A Beleidsplan
- Resultaten medewerkersonderzoek Welbions
- Bezetting/bemensing OR
- Hybride werken
- Aw Toezichtbrief 2021 van 6 mei 2021
- Jaarverslag en jaarrekening Welbions 2020 en Accountantsverklaring 2020
- Terugkoppeling klankbordgroep bijeenkomsten
- Kaderbrief 2022
- Healthy Fest
- Visitatierapport 2017-2020 en bestuurlijke reactie
- Terugblik benen-op-tafel gesprekken
- Verplichte snipperdagen 2022
- Duurzaamheid
- Resultaten Welbions Aedes Benchmark 2021
- Meerjarenbegroting 2022-2026
- Managementletter interim-controle KPMG
- Vacature lid RvC (huurderscommissaris) Welbions
- Jaarrekening en jaarverslag Welbions 2019
- Terugblik personeelsbijeenkomsten
- OR verkiezingen 2021

Telkens als er een coronaoverleg 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

In 2021 hebben de leden van de ondernemingsraad de volgende training gevolgd.

8 juni 2021

Op 8 juni heeft de ondernemingsraad een maatwerktraining gevolgd. Deze opleidingsdag vond plaats op het kantoor van Welbions en werd verzorgd door Erik Riet van Loof Training en Advies. In de ochtend is de strategische positie van de OR aan de orde gekomen. Hoe wil de OR zich opstellen richting bestuurder? Welke OR willen we zijn? En hoe ziet de OR zijn rol? Er is goed gekeken naar wat passend is in de setting van Welbions. Ook is er gekeken naar de criteria, die voor deze OR belangrijk zijn. Er zijn verschillende opdrachten uitgevoerd. Het resultaat is dat de OR als het ware een soort meetlat heeft ontwikkeld, die het werk in de OR richting geeft.

Tijdens de middagtraining is het contact tussen de OR en de collega's (achterban) onder de loep genomen. Voor een OR is het essentieel om je "voelspriet" in de organisatie te hebben. Dan weet je wat er leeft en dat je die signalen op een zinvolle manier kunt meenemen richting bestuurder. Er is op een waarderende manier gekeken naar het contact met de collega's, met andere woorden: wat gaat er goed en welke kwaliteiten heeft de OR in huis en hoe kun je daar nog meer gebruik van maken. De reacties van de leden van de ondernemingsraad op deze trainingsdag waren erg positief.

Door de coronacrisis heeft de OR in 2021 één training kunnen volgen. Voor 2022 staat er weer een training gepland in februari.

Verkiezingen

Op 9 december 2021 waren er verkiezingen voor de ondernemingsraad gepland. Voor deze verkiezingen hadden zich zeven kandidaten aangemeld. Dit is precies het aantal OR-leden in de OR van Welbions. Volgens artikel 9 van het reglement betekent dit dat er dus geen OR verkiezingen nodig

waren. Nadat de bezwaartermijn was verstreken en er geen bezwaren waren binnengekomen, werd de lijst met kandidaten definitief. Via intranet is de gehele organisatie op de hoogte gebracht. De overdrachtsvergadering is op 11 januari 2022 gepland.

Informatie achterban

Via intranet wordt de achterban geïnformeerd over de besproken onderwerpen.

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 2021 hebben een tweetal thema's uit het Inkoopbeleidsplan 2020-2023 specifieke aandacht gekregen. Namelijk de doorontwikkeling van de interne inkooporganisatie, waarbij Welbions stappen heeft gezet van een decentrale inkooporganisatie naar een gecoördineerde inkooporganisatie. En het andere thema is de regierol van Welbions bij opdrachtgeverschap.

Voor de doorontwikkeling naar een gecoördineerde inkooporganisatie is Welbions dit jaar gestart met het samenstellen van het kernteam Inkoop. Dit team bestaat uit de vier afdelingsmanagers en de coördinator Contract- en Leveranciersmanagement (CLM). Gestart is met het omschrijven van de taakopvatting van het kernteam, van de coördinator CLM en van de afdelingen met betrekking tot de specifieke inkooprol.

Welbions heeft de ambitie om, daar waar mogelijk, regisserend opdrachtgeverschap toe te passen, in plaats van traditioneel opdrachtgeverschap. Bij traditioneel opdrachtgeverschap wordt het 'Wat, Hoe en Waarom' (grotendeels) bepaald door de opdrachtgever. Bij regisserend opdrachtgeverschap wordt het 'Wat en Waarom' door de opdrachtgever bepaald en het 'Hoe' door de markt(partijen). Organisatorisch zijn daarin de voorbereidingen getroffen en met enkele projecten is geoefend in 2021.

Een mooi voorbeeld in 2021 hiervan is het inkoopproject Mobiliteit. Hierbij zijn niet een aantal dealers benaderd voor het uitbrengen van een offerte voor het vervangen van de 19 bedrijfsauto's, maar is de markt gevraagd ons te ontzorgen op het gebied van mobiliteit. Dit heeft geleid tot een meerjarig contract van een 15-tal duurzame elektrische auto's en een aantal elektrische fietsen met daarbij een planningssysteem. Dit planningssysteem is een hulpmiddel waarmee Welbions optimaal gebruik maakt van deze bedrijfsauto's. Mocht blijken dat Welbions met minder auto's toe kan dan voorziet het contract erin dat we het aantal auto's kosteloos kunnen afschalen.

Informatisering & Automatisering (I&A)

In 2021 zijn verschillende projecten afgerond die de dienstverlening naar de huurder verbeteren, informatie beschikbaar stellen voor sturing en verantwoording, en is er extra aandacht uitgegaan naar de privacy en IT security. Op het gebied van de I&A organisatie zijn wijzigingen doorgevoerd om de verbinding tussen de procesorganisatie en I&A nog verder te professionaliseren. De volgende projecten zijn in 2021 gerealiseerd.

Dienstverlening

In de rode draad wordt de bijdrage van I&A aan de ondersteuning van het proces huurincasso met een stevige daling van de huurachterstanden al genoemd. Daarnaast is het proces van het aanvaarden van de woning geautomatiseerd. Dat betekent een flexibele dienstverlening naar de huurder, dat kan zowel fysiek als digitaal. Twee voorbeelden van samenwerking werkorganisatie en I&A.

Privacy & security

- In 2021 is een start gemaakt met het continuïteitsplan. Dit plan beschrijft de acties die dienen te worden uitgevoerd, nadat een calamiteit heeft plaatsgevonden die de voortgang van kritische bedrijfsprocessen in gevaar brengt. Besluitvorming moet plaatsvinden in 2022.
- In het kader van de informatiebeveiliging zijn drie zogenaamde pentesten uitgevoerd door de externe security specialist Ilionix. De aanleiding was de interne behoefte om inzicht te hebben in mogelijke zwakheden in de huidige informatiebeveiliging. Uit de testen blijkt dat we er overall goed voorstaan als het gaat om informatiebeveiliging. De leerpunten zijn: aandacht voor bewustwording en regie op contracten met belangrijke I&A leveranciers, zoals bijvoorbeeld Previder. Deze punten zijn opgepakt en opgelost.

Project- en programmamanagement

In samenwerking met de afdeling Staf en I&A is in 2021 project- en programmamanagement binnen Welbions geïntroduceerd. Het doel hiervan is het verbeteren van de integrale (interne) samenwerking en samenhang van de verschillende projecten binnen Welbions. Prioriteiten kunnen stellen en actief kunnen aantonen dat projecten bijdragen aan de strategische doelen uit het ondernemingsplan van Welbions.

Informatie beschikbaar

- In 2021 is verder gewerkt aan datakwaliteit en het beschikbaar stellen van strategische en operationele informatie aan management en uitvoerenden. Daarbij maken we gebruik van Power BI (Microsoft). In de verschillende digitale rapportages zijn nu normen vastgesteld. Deze rapportages worden periodiek besproken in zogenoemde analysewerkgroepen. De bedoeling is tweeledig, kunnen sturen op prestatie-indicatoren en datakwaliteit verbeteren.
- In 2021 is het project "Verbeteren zichtbaarheid digitale informatie" gestart en nagenoeg afgerond. Het doel van dit project is het efficiënter maken en verhogen van de zichtbaarheid van relevante digitale (stuur)informatie in het Welbions pand voor medewerkers en bezoekers.

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 risicomangement 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 2021

Jaarresultaat

Het financieel resultaat over 2021 is € 270,6 miljoen positief tegenover € 105,1 miljoen positief over 2020. Het resultaat wordt hieronder nader gespecificeerd (x € 1.000):

| | 2021 | 2020 |
|--|---------|---------|
| Netto resultaat exploitatie vastgoed | 39.584 | 35.083 |
| Waardeverandering vastgoedportefeuille | 260.485 | 85.898 |
| Financiering | -16.365 | -17.364 |
| Verkopen | 6.193 | 4.263 |
| Overig | -12.644 | -4.593 |
| Belastingen (VPB) | -6.695 | 1.785 |
| Totaal | 270.558 | 105.073 |

Het financieel resultaat wordt grotendeels beïnvloed door de waardeveranderingen in de marktwaarde van de vastgoedportefeuille van € 260,5 miljoen positief (2020: € 85,9 miljoen positief).

De waardeveranderingen bestaan voor een bedrag van € 281,9 miljoen uit stijging van de marktwaarde van het bestaand bezit. Hiertegenover staan negatieve waardeveranderingen van projecten in ontwikkeling, woningverbetering- en nieuwbouwprojecten, tot een bedrag van € 21,4 miljoen.

Het nadelig verschil op de overige organisatiekosten ten opzichte van 2020 is te verklaren door de verantwoorde agio van € 7,5 miljoen in verband met de "leningruil Vestia". Hierbij zijn hoogrentende leningen van Vestia omgeruild tegen leningen met een marktconforme rente.

Kasstroom

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

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

| | Realisatie 2021 | Begroting 2021 | Realisatie 2020 |
|---|--------------------|-------------------|--------------------|
| Kasstroom uit operationele activiteiten | 15.551 | 15.920 | 11.935 |
| Kasstroom uit investeringsactiviteiten | -12.807 | -35.343 | -19.277 |
| Kasstroom uit financieringsactiviteiten | -804 | 10.976 | 13.691 |
| Mutatie liquide middelen | 1.940 | -8.447 | 6.349 |

Beleidsmatige beschouwing op de marktwaarde

De woningmarkt is al een tijd oververhit. Zowel in de koop- als huurmarkt blijft een toenemende interesse en krapte 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 € 119.700 naar € 139.700. Dit betreft een waardegroei van 16,7%.

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

De positieve waardeontwikkeling is onder andere het gevolg van een verder aangetrokken koopmarkt, waarin de toegenomen vraag en krapte resulteren voor Welbions in een groei van de leegwaarde van de woningen van 25% naar € 189.000 (2020: € 151.000). Dit heeft een positief effect op de marktwaarde van ruim € 202 miljoen. De lage rentestand is hier een medebepalende factor in.

Als gevolg van de ontwikkelingen op de markt ligt de disconteringsvoet van de woningen over het algemeen lager dan in het voorgaande jaar. De mutatie in de disconteringsvoet heeft een positief effect op de marktwaarde van € 23 miljoen.

Daarnaast is de gemiddelde exit yield in 2021 in beide scenario's met circa 1,0% gedaald ten opzichte van 2020. 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 € 66 miljoen tot gevolg.

Op de peildatum van de vorige waardering was nog het oude tarief van 2% voor de overdrachtsbelasting van toepassing en was het hogere tarief van 8% alleen ingerekend in de eindwaarde. Voor de waardering van 2021 geldt het hogere tarief van 8% ook voor de marktwaarde kosten koper. Dit resulteert in een negatief effect van € 93 miljoen.

De afschaffing van de Verhuurderheffing is nog niet meegenomen in de waardering op de peildatum voor de waardering van 2021. Hier is rekening gehouden met de eind november 2021 vastgestelde nieuwe tarieven, deze zijn wel lager dan de oorspronkelijke tarieven.

| Jaar | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 |
|--|--------|--------|--------|--------|--------|
| Oorspronkelijk tarief (Marktwaarde 2020) | 0,527% | 0,501% | 0,502% | 0,502% | 0,501% |
| Verlaagd tarief (Marktwaarde 2021) | 0,332% | 0,306% | 0,307% | 0,307% | 0,307% |
| Verlaging | 0,195% | 0,195% | 0,195% | 0,195% | 0,194% |

De verlaging van de verhuurderheffing heeft een positief effect van € 37 miljoen op de marktwaarde tot gevolg.

Een verdere specificatie van de mutaties in de marktwaarde is opgenomen in de toelichting op de balans.

De marktwaarde van het DAEB-vastgoed bedraagt € 1.908 miljoen (2020: € 1.635 miljoen) en van het niet-DAEB-vastgoed € 126 miljoen (2020: € 112 miljoen). De totale marktwaarde ultimo 2021 bedraagt € 2.034 miljoen (2020: € 1.747 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 € 978 miljoen (2020: € 796 miljoen). Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2021 bestaat uit de volgende onderdelen:

| Beleidswaarde (bedragen x € 1.000) | 2021 | | 2020 | |
|--|------------------|---------------|------------------|---------------|
| Marktwaarde ultimo boekjaar | 2.033.873 | 100% | 1.746.765 | 100% |
| Afslag 1: Beschikbaarheid (doorexploiteren) | 111.439 | 5,5% | -20.079 | -1,1% |
| Afslag 2: Betaalbaarheid (beleidshuur) | -631.842 | -31,1% | -472.962 | -27,1% |
| Afslag 3: Kwaliteit (onderhoud) | -455.866 | -22,4% | -294.803 | -16,9% |
| Afslag 4: Beheer | -2.211 | -0,1% | -8.521 | -0,5% |
| Subtotaal afslagen | -978.480 | -48,2% | -796.365 | -45,6% |
| Beleidswaarde ultimo boekjaar | 1.055.393 | 51,8% | 950.400 | 54,4% |
| <i>Percentage beleidswaarde ten opzichte van marktwaarde</i> | <i>51,9%</i> | | <i>54,4%</i> | |

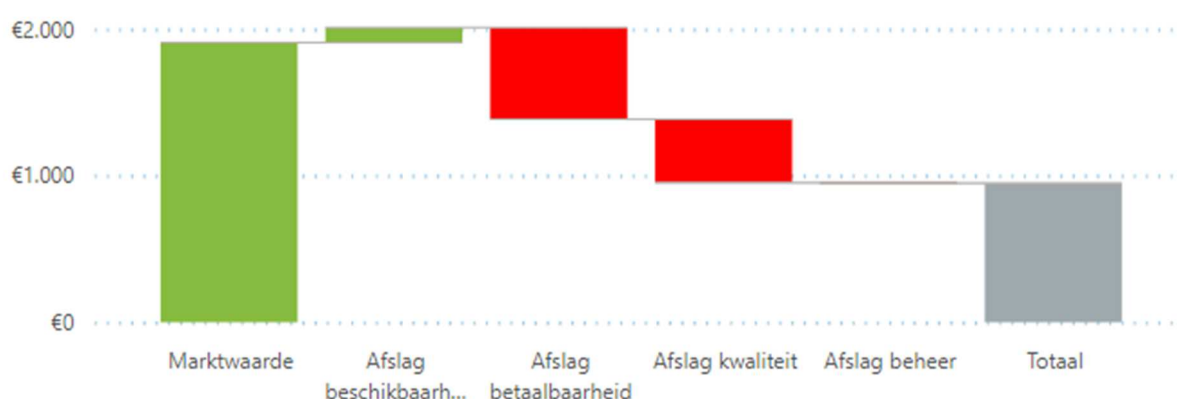
Dit impliceert dat ruim 48% (2020: 45%) van het totale eigen vermogen niet, of eerst op zeer lange termijn, realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van de markt- en beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.

De ontwikkeling van de beleidswaarde wordt deels beïnvloed door de ontwikkeling van de 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:

- 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. De vrijheidsgraad 'exit yield' wordt losgelaten in plaats hiervan wordt de eindwaardemethodiek gehanteerd. Als laatste zijn de overdrachtkosten niet meer van toepassing, omdat er de verplichting is tot doorexploiteren.
- Betalbaarheid:** 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. In deze stap wordt 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 marktwaarde.
- Kwaliteit:** het instandhoudings- en mutatieonderhoud is vervangen door een nominale eigen onderhoudsnorm, gebaseerd op de eigen meerjarenonderhoudsbegroting.
- 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 jaars DCF-periode (meerjarenbegroting).

Waterval waardering 2021 (x 1 mln)



Een verdere specificatie van de afslagen en de mutaties in de beleidswaarde is opgenomen in de toelichting op de balans.

Financiële positie per 31-12-2021

De financiële positie ultimo 2021 kan als volgt worden samengevat:

| | 2021 | 2020 |
|--------------------------------------|-----------|-----------|
| Eigen vermogen (x € 1.000) | 1.520.160 | 1.249.603 |
| Balanstotaal (x € 1.000) | 2.109.610 | 1.831.080 |
| Leningen (x € 1.000) | 526.987 | 520.255 |
| Operationele kasstroom (x € 1.000) | 15.551 | 11.935 |
| Resultaat na belastingen (x € 1.000) | 270.558 | 105.073 |

Financiële kengetallen

| | | |
|--|------|------|
| ICR DAEB | 1,76 | 1,50 |
| ICR niet-DAEB | 7,78 | 3,83 |
| Loan to Value DAEB (o.b.v. beleidswaarde) | 54,9 | 60,3 |
| Solvabiliteit DAEB o.b.v. marktwaarde | 48,0 | 43,8 |
| Solvabiliteit niet-DAEB o.b.v. marktwaarde | 98,3 | 90,5 |
| Dekkingsratio marktwaarde DAEB | 37,2 | 46,7 |
| Gemiddeld gewogen rentepercentage leningportefeuille | 3,02 | 3,23 |

Waarde per woning

| | | |
|-----------------------------|-----------|-----------|
| DAEB-woning | | |
| Leegwaarde | € 186.772 | € 148.692 |
| Marktwaarde verhuurde staat | € 137.192 | € 117.212 |
| WOZ-waarde | € 149.055 | € 134.584 |
| Niet-DAEB-woning | | |
| Leegwaarde | € 280.092 | € 231.090 |
| Marktwaarde verhuurde staat | € 230.710 | € 201.883 |
| WOZ-waarde | € 237.001 | € 209.335 |

9.4 Financieel perspectief 2022-2026

De financiële continuïteit Welbions is geborgd

Welbions dient verantwoording af te leggen aan de Aw en het WSW voor haar beleid. De toetsing spitst zich toe op de beoordeling van de business en financial risk (terminologie Aw en WSW). De basis voor het financieel kader zijn de kritische grenswaarden van de toezichthouders Aw en WSW. Welbions hanteert daarnaast interne normen die bedoeld zijn voor het opvangen van zowel in- als externe risico's. Denk hierbij aan economische, politieke en fiscale wijzigingen.

De beoordeling van financiële continuïteit is gericht op:

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

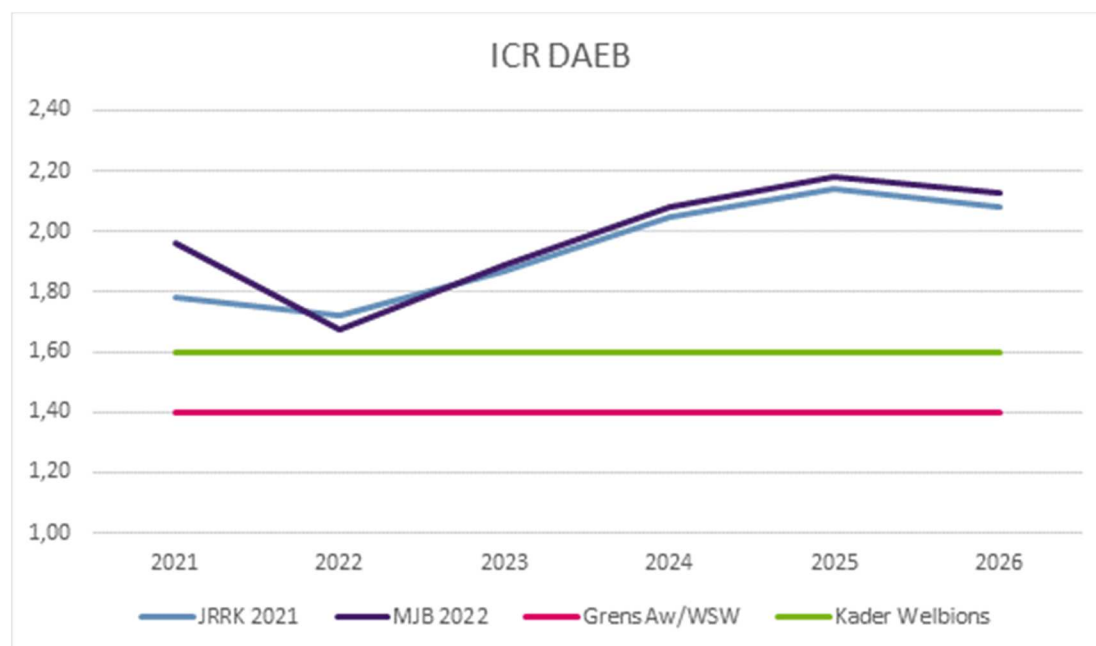
De conclusie is dat Welbions een financieel gezonde koers heeft uitgezet gebaseerd op heldere beleidsuitgangspunten. Deze conclusie is mede gebaseerd op de financiële ratio's. Welbions voldoet aan alle normen, zowel aan de ratio's van de Aw en het WSW als de intern vastgestelde norm.

In de volgende tabel zijn de ratio's DAEB ultimo 2026 opgenomen.

| Kritische grenswaarde DAEB | Normen Aw/WSW | Kader Welbions | Ultimo 2026 |
|---|---------------|----------------|-------------|
| Kasstroom (ICR) | >1,4 | >1,6 | 2,08 |
| Loan to Value o.b.v. beleidswaarde ultimo vijfde jaar | <85% | <80% | 60,4 |
| Solvabiliteit o.b.v. beleidswaarde ultimo vijfde jaar | >15% | >20% | 42,0 |
| Dekkingsratio (marktwaarde) | <70% | <70% | 36,0 |

Interest Coverage Ratio (ICR)

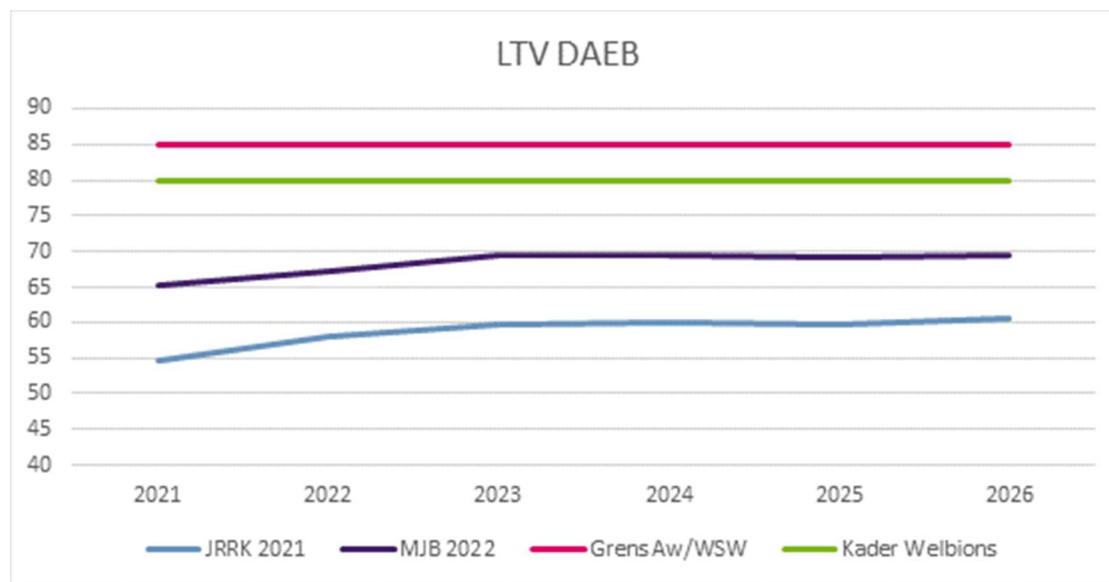
De ICR is een ratio die aangeeft in hoeverre Welbions in staat is haar verplichtingen op korte termijn te voldoen.



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. De beleidswaarde is een afgeleide van de marktwaarde, als uitgangspunt voor de marktwaarde wordt marktwaarde ultimo 2021 gehanteerd.

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



Solvabiliteit op basis van beleidswaarde

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

Dekkingsratio

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

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 2021 is voor een bedrag van € 31,9 miljoen exteme financiering aangetrokken, Er is een bedrag van € 32,7 miljoen afgelost. Daarnaast is een agio opgenomen van € 7,5 miljoen in verband met de "leningruil Vestia". Hierbij zijn hoogrentende leningen van Vestia omgeruild tegen leningen met een marktconforme rente.

De totale restantschuld is gestegen van € 521 miljoen naar € 527 miljoen. De borging van deze leningen door het WSW en de gemeente Hengelo passen binnen het borgingsplafond WSW respectievelijk de hypotheekvoorwaarde van maximaal 200%.

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

- Deposito's
- Rekening-courant/spaarrekeningen
- Onderhandse leningen bij collega corporaties (2020 en 2021 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 2022-2026

De schuldenpositie van Welbions stijgt in de periode 2022 tot en met 2026 met ruim € 70 miljoen. De financieringsbehoefte 2022-2026 bestaat uit investeringen in nieuwbouw, verbeteringen, duurzaamheid en activa ten dienste van de exploitatie voor een totaal bedrag € 224,4 miljoen. Hier tegenover staan de verkopen ad € 58,5 miljoen en het saldo van de operationele kasstroom 2022-2026 ad € 95,6 miljoen. Per saldo resulteert dit in een financieringsbehoefte van € 70,3 miljoen.

9.6 Wet- en regelgeving en extern toezicht

Woningwet (financieel)

In 2021 zijn geen fundamentele wijzigingen doorgevoerd in de Woningwet. Per 1 januari 2022 treedt de gewijzigde Woningwet samen met de daaraan gekoppelde wijzigingen van het Besluit toegelaten instellingen 2015 (BTIV) en de Regeling toegelaten instellingen 2015 (RTIV). In de gewijzigde Woningwet wordt meer ruimte geboden voor lokaal maatwerk en risicogericht toezicht, en worden de administratieve lasten zoveel mogelijk beperkt. Waar mogelijk is de wet meer ingericht op wettelijke principes en uitgangspunten. Hiertoe zijn onnodige detailregels geschrapt, is de stapeling aan dubbele waarborgen weggenomen en zijn de regels op diverse onderdelen vereenvoudigd en verduidelijkt. Dit vertaalt zich bijvoorbeeld in het vervallen van het maximumbedrag voor leefbaarheidsuitgaven en verruiming van de mogelijkheden voor verduurzaming van het eigen bezit en het ontzorgen van andere eigenaren bij verduurzaming in gemengde complexen en rijtjeshuizen. Verder zijn de regels voor passend toewijzen gewijzigd om woningzoekenden, in het bijzonder ouderen, beter in staat te stellen een passende woning te vinden. Met de opschorting van de markttoets per 1 januari 2021 voor een periode van drie jaar krijgen woningcorporaties meer ruimte om te investeren in middenhuurwoningen. De effecten van de tijdelijke opschorting zullen na drie jaar worden geëvalueerd.

De consequenties van de wijzigingen in de Woningwet zijn in beeld en eventuele maatregelen zijn doorgevoerd.

Extern toezicht (financieel)

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

Op 6 mei 2021 ontving Welbions de integrale Toezichtbrief 2021 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. 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 2021.

Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)

De beoordelingsbrief 2021 van het WSW is 19 januari 2022 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 2022. De interesse van het WSW ligt voor 2022 op de verdere ontwikkeling van het duurzaamheidsbeleid van Welbions (CO2-koersplan) en het inzicht in de financiële continuïteit op de langere termijn (duurzaam business model). Welbions heeft geconstateerd dat de afsluitings-/evaluatiefase van investeringsprojecten niet altijd tijdig worden afgerond. WSW vraagt hiervoor aandacht, zodat je ervaringen kunt meenemen in nieuwe projecten. Op 18 juni 2021 heeft Welbions een borgingsplafond voor de periode 2021 tot en met 2023 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 elk jaar een fiscale meerjarenbegroting opgesteld. De tijdshorizon is daarbij vijf jaar en is er inzicht in de komende tien jaren. Conform deze fiscale begroting zullen de fiscale verliezen de eerste vijf jaren volledig worden verrekend met de positieve fiscale resultaten die we verwachten. Uit deze meerjarenbegroting blijkt dat Welbions vanaf 2022 daadwerkelijk vennootschapsbelasting (vpb) moet gaan betalen. Dat loopt in de komende jaren op naar een bedrag van ruim €6 miljoen per jaar.

Fiscale latenties

In de jaarrekening 2021 zijn drie latenties opgenomen voor tijdelijke verschillen in de waarderingsgrondslagen tussen de commerciële jaarrekening en de fiscale jaarrekening. Deze latenties hebben betrekking op compensabele verliezen, het afschrijvingspotentieel en de leningruil Vestia

Belangrijke wijzigingen wetgeving

Belasting voor bedrijven

De Eerste kamer heeft op 21 december 2021 ingestemd met het Belastingplan 2021. Onderdeel van het belastingplan is een aanpassing per 1 januari 2022 van de eerste tariefschijf van de vennootschapsbelasting van € 245.000 naar € 395.000 Het tarief voor de vennootschapsbelasting voor winsten in de eerste tariefschijf blijft 15%. Het tarief voor winsten die vallen in de tweede tariefschijf wordt in 2022 verhoogd van 25% naar 25,8%.

Vanaf 2022 wordt de earningsstrippingmaatregel aangescherpt. Deze maatregel beperkt bedrijven in de rente die ze mogen aftrekken van de te belasten winst. Dit aftrekpercentage gaat in 2022 van 30 naar 20%.

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 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.

Op grond van het criterium van gering financieel belang is de deelname in WoningNet N.V. niet opgenomen.

B- Verslag van de Raad van Commissarissen

Voorwoord

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

2021 was voor Welbions in een aantal opzichten een bijzonder jaar. Wij schreven vorig jaar nog dat we de verwachting hadden dat, met de vaccinaties, de coronacrisis zou eindigen. Niets is minder waar gebleken. Zoals veel organisaties was het juist een jaar waarin corona beperkingen oplegde en flexibiliteit van de organisatie vroeg om de huurders zo optimaal mogelijk te bedienen. En voor veel huurders werd juist de woning een nog belangrijkere plek. We hebben veel waardering hoe dit door de organisatie is opgepakt. Het vroeg ook flexibiliteit van de RvC in het deels digitaal en deels fysiek vergaderen en helaas kon een aantal fysieke ontmoetingen niet doorgaan.

Daarnaast was het het eerste volledige jaar waarin, door het vertrek van voorzitter Harry Rupert (pensioen) en de aanstelling van de nieuwe voorzitter Harro Eppinga, het bestuur in zijn nieuwe samenstelling de organisatie leidde. We constateren dat in goede samenwerking voortvarend gewerkt wordt aan de doelen die Welbions zich heeft gesteld. Met behoud van het goede en nieuwe accenten waar dat nodig is.

Dat blijkt tevens uit de visitatie die dit jaar heeft plaatsgevonden. Die vervult ons als RvC met trots door de goede resultaten die behaald zijn (zie hoofdstuk 10.6). Dat is geen vanzelfsprekendheid en het geeft aan dat ook als goed functionerende woningcorporatie we de ambitie hebben om te blijven verbeteren. Verbeteren om wonen passend bij je portemonnee, wonen voor de toekomst en wonen waar je je prettig voelt mogelijk te maken. En dat in een tijd waarin de uitdagingen toenemen onder andere op het terrein van duurzaamheid en beschikbaarheid. We spreken onze waardering uit naar allen (van bestuur tot en met medewerkers, huurders(organisatie) en maatschappelijke partners) die dat met ons mogelijk maken.

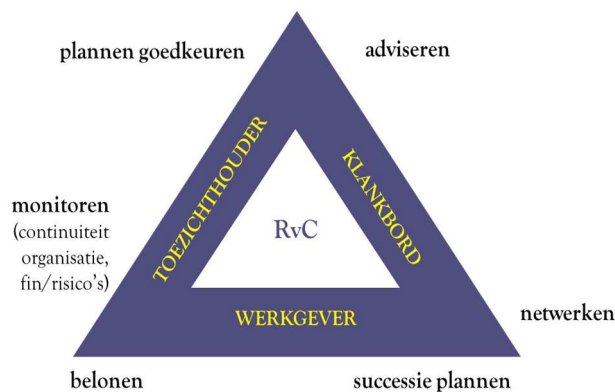
John van der Vegt
Voorzitter Raad van Commissarissen

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 taakinvulling, als op de relatie met het bestuur. 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 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. 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. In de vergadering van 25 oktober 2021 heeft de RvC het toetsingskader besproken en geactualiseerd naar 2022.



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 2022 is in juni 2021 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 2022-2023 zijn door ons goedgekeurd. Eind 2021 zijn de prestatieafspraken ondertekend door de huurdersbelangenvereniging Ookbions, de gemeente Borne en de gemeente Hengelo.

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. De selectie- en remuneratiecommissie heeft in 2021 vier keer vergaderd. Belangrijke onderwerpen in deze commissie waren de voortgang van de bestuursdoelen 2021, feedback RvC naar de bestuurders, algemene terugblik op de afgelopen periode, het formuleren van de bestuursdoelen voor 2022 en de ingevulde 360 graden feedbackformulieren. De RvC is tevreden over de behaalde resultaten in 2021 en de wijze waarop deze zijn gerealiseerd. De selectie- en remuneratiecommissie heeft de conclusies van de beoordeling vastgelegd in een verslag.

Auditcommissie

De auditcommissie is ingesteld ter ondersteuning van het financiële toezicht door de Raad van Commissarissen en adviseert de Raad van Commissarissen omtrent haar taak en bereidt de besluitvorming van de Raad van Commissarissen daaromtrent voor. De auditcommissie heeft in 2021 drie keer vergaderd. Het bestuur, de afdelingsmanager bedrijfsvoering en de concern controller woonden de vergaderingen van de auditcommissie bij. De externe accountant is deels bij de vergaderingen aanwezig geweest. Belangrijke onderwerpen in deze commissie waren: accountantsverslag 2020, jaarrekening 2020, memo maatregelen beschikbaarheid en betaalbaarheid, vernieuwing deelnemersreglement WSW, controleplan 2021 van de externe accountant, meerjarenbegroting 2022-2026, treasuryjaarplan 2022, risicokaart 2022, managementletter 2021 van de externe accountant, fiscaal strategiedocument en het activiteitenplan 2022 van team control. In de vergadering van november hebben de leden van de auditcommissie zonder aanwezigheid van het bestuur, de afdelingsmanager bedrijfsvoering en de concern controller overleg gehad met de externe accountant (private moment). Hieruit kwamen geen bijzonderheden. Naast deze formele vergaderingen heeft de auditcommissie als klankbord voor de organisatie gediend met betrekking tot de onderwerpen assetmanagement, tertiaalrapportage, format investeringsvoorstellen en IRR/BAR.

Jaarlijks wordt de samenwerking tussen Welbions en de externe accountant geëvalueerd. Een kort resumé hiervan wordt opgenomen in het controleplan van de externe accountant. De samenwerking komt aan de orde bij het bespreken van de jaarstukken en het accountantsverslag in de auditcommissie- en de RvC-vergadering. Door het vertrek van de heer Lohuis bij KPMG Accountants heeft een partnerwisseling plaatsgevonden. De heer Lutters is zijn opvolger geworden. Ten minste eenmaal in de vier jaar verrichten het bestuur en de auditcommissie een grondige beoordeling van het functioneren van de accountant. Deze beoordeling vindt in 2022 plaats.

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 beeld- en oordeelsvorming en de brede discussie daarover met het bestuur zijn onder andere de volgende onderwerpen besproken:

- Regionaal woonvindsysteem
- Proces routekaart duurzaamheid

- Voorbereiding bod aan de gemeenten Borne en Hengelo: Memo maatregelen betaalbaarheid en beschikbaarheid
- Voorbereiding nieuwe ondernemingsplan
- Kasbah groot onderhoud en levensduurverlenging
- Ontwikkeling locatie Sloetsweg
- I&A beleidsplan en afwegingskader
- Visitatie
- Managementrapportages
- Stakeholdersdialoog
- Aedes Benchmark
- Oordeelsbrieven van de Autoriteit woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw
- Fiscaal strategiedocument

De RvC heeft in 2021 de onderstaande bestuursbesluiten goedgekeurd:

- Volkshuisvestingsverslag 2020 (tevens jaarverslag), jaarrekening 2020, meerjarenbegroting 2022-2026 en treasuryjaarplan 2022
- Deelname leningruil Vestia
- Vernieuwing deelnemersreglement WSW
- Controleplan 2021 van de externe accountant
- Risicokaart 2022 en Activiteitenplan 2022 van team control
- Doelen bestuur 2021
- Bod en Prestatieafspraken 2022 en 2023 Borne en Hengelo
- Projecten investeringen: Schumanstraat, Hengelose Es 3^e fase, Industriestraat, Bloemenbuurt, Saterlostraat, Kasbah en De Sluis.

Op 27 september 2021 heeft een themabespreking over duurzaamheid en lange termijn perspectief plaatsgevonden. Deze dag is afgesloten met een excursie langs het bezit van Welbions.

Naast de vergaderingen met het bestuur spreken wij tweemaal per jaar met de huurdersbelangenvereniging Ookbions, de afdelingsmanagers, de ondernemingsraad (OR) en de concern controller (afzonderlijk van elkaar). Tijdens deze overleggen is het bestuur niet aanwezig. Met de afdelingsmanagers is onder meer gesproken over de bestuurswisseling, samenwerking met het bestuur, visitatie, medewerkersonderzoek, voorbereiding nieuwe ondernemingsplan, corona, prioriteiten Informatisering & Automatisering (I&A) en duurzaamheid. Met de concern controller is gesproken over de voortgang van het activiteitenplan 2021 van team control, de belangrijkste risico's, de dossiervorming van aanbestedingen van vastgoedprojecten, de invulling van de onafhankelijke rol van de concern controller en de voorgenomen control activiteiten voor 2022. 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 15 februari 2021. Tijdens dit overleg is gesproken over de eerste ervaringen met de nieuwe bestuursvoorzitter, de doorontwikkeling van de organisatie en corona. Tijdens het tweede overleg met de OR op 25 oktober 2021 is gesproken over werkdruk bij medewerkers, visitatie, I&A, duurzaamheid, OR-verkiezingen en hybride werken.

Overleg met huurdersbelangenvereniging Ookbions

In het halfjaarlijkse gesprek op 28 juni 2021 is stilgestaan bij de visitatie, het bod aan de gemeente Borne en de gemeente Hengelo, het afscheid van huurdercommissaris Ingrid Kleinsman, de werving van een nieuwe huurderscommissaris en duurzaamheid. Het tweede halfjaarlijkse overleg heeft plaatsgevonden op 25 oktober 2021. Dit overleg is gestart met een reflectie op de vorige vergadering.

Samen met Ookbions hebben we geconstateerd dat het beter is om de vergaderingen met Ookbions los te koppelen van de vergaderdagen met het bestuur. Vervolgens is onder andere gesproken over de aanbevelingen uit het visitatierapport en duurzaamheid.

Op 27 september 2021 hebben wij samen met een delegatie van Ookbions en de directie van Welbions een locatiebezoek gebracht aan de Kasbah, Goudenregenstraat en Tuindorp.

Overleg met overige stakeholders

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

RvC-leden nemen bijvoorbeeld deel aan de bijeenkomsten georganiseerd door WoON Twente. WoON Twente organiseert, als samenwerkingsverband van woningcorporaties in de regio Twente, twee keer per jaar een netwerkbijeenkomst voor RvC-leden en bestuurders. Doel van de bijeenkomst is kennisdeling, een platform bieden en agenderen van relevante thema's. In 2021 stonden de thema's "Ontwikkelingen woningmarkt, Opgaven & Middelen" en "Informatisering & ICT: een bedreiging of een kans?" centraal.

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 2021 afgesproken. De doelen hebben betrekking op de visitatie, duurzaamheid, I&A, duurzaam businessmodel en de actualisatie van het ondernemingsplan. 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. Daarnaast heeft er over het jaar 2021 voor het eerst een 360 graden feedback plaatsgevonden om de genoemde input te verstrekken.

Beloningskader en beloning van het bestuur

De geldende wet- en regelgeving van de bezoldiging van bestuurders is leidend voor het te volgen bezoldigingsbeleid. In 2021 geldt 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 2021. 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 de handelwijze in geval van belangenverstrengeling vastgelegd. In 2021 zijn er geen transacties met de bestuurders geweest die tot tegenstrijdige belangen hebben geleid. De bestuurders vervullen geen nevenfuncties die onverenigbaar zijn met het lidmaatschap van het bestuur. Hieronder een overzicht van de nevenfuncties van de bestuurders.

| Naam | Functie | Leeftijd | Nevenfuncties |
|----------------|----------------------|----------|---|
| Harro Eppinga | Bestuursvoorzitter | 51 | <ul style="list-style-type: none"> - Voorzitter Raad van Commissarissen Rabobank Noord en West Twente - Lid Raad van Toezicht Baalderborg Zorg Groep Noord Twente - Lid Raad van Commissarissen BiOns - Bestuurslid stichting Scoren in de Wijk - Bestuurslid stichting De Slinger |
| Eric Markvoort | Directeur/bestuurder | 63 | <ul style="list-style-type: none"> - Lid Raad van Toezicht Christelijke Scholengemeenschap Het Noordik / vanaf 1 juli voorzitter |

10.4 Samenstelling Raad van Commissarissen

De RvC bestaat uit zes leden, waarvan twee commissarissen op voordracht van de huurdersbelangenvereniging Ookbions. Daarnaast zijn de RvC-vergaderingen bijgewoond door een aspirant toezichthouder. De aspirant toezichthouder 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 2021 heeft de werving en selectie voor een nieuw lid in de RvC plaatsgevonden. De vacature hiervoor ontstond door het aftreden van Ingrid Kleinsman. Ingrid was sinds 1 januari 2018 commissaris bij Welbions op voordracht van Ookbions. Ze is in 2020 begonnen met een opleiding naast haar drukke baan als ondernemer/camera journalist. Door deze combinatie is ze per 1 juli 2021 gestopt met het commissariaat bij Welbions. Wij spreken onze grote dank uit voor de bijdrage die zij heeft geleverd aan de resultaten van Welbions.

De RvC heeft in 2021 Karen Fehse 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.

In 2021 was de RvC als volgt samengesteld:

| drs. John van der Vegt MPM | |
|---|---|
| <i>Persoonlijke gegevens</i> | |
| Geboortjaar | 1959 |
| Hoofdfunctie | Voorzitter College van Bestuur ROC van Twente |
| Nevenfunctie | Voorzitter Raad van Toezicht stichting Leerplanontwikkeling |
| | Lid bestuur MBO Raad |
| | Lid Twente Board |
| <i>Gegevens met betrekking tot de RvC Welbions</i> | |
| Benoeming | Benoeming: 1-1-2020, herbenoeming: 1-1-2024 |
| Rol | Voorzitter RvC en lid selectie- en remuneratiecommissie |
| Profiel | Arbeidsverhoudingen en wet- en regelgeving |

| 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 tot 1-9-2021 |
| Gegevens met betrekking tot de RvC Welbions | |
| Benoeming | Benoeming: 1-3-2019, herbenoeming: 1-3-2023 |
| Rol | Lid RvC en lid auditcommissie |
| Profiel | Vastgoed, duurzaamheid, organisatieontwikkeling en wet- en regelgeving |

| dr. Karen Fehse MBA (vanaf 1 augustus 2021) | |
|--|---|
| Persoonlijke gegevens | |
| Geboortejaar | 1973 |
| Hoofdfunctie | Ondernemer en eigenaar BEASTI interim-management en -advies |
| Nevenfunctie | Lid Raad van Toezicht Kaliber Kunstenschool |
| Gegevens met betrekking tot de RvC Welbions | |
| Benoeming | Benoeming: 1-8-2021, herbenoeming: 1-8-2025 |
| Rol | Lid RvC |
| Profiel | Huurdersvraagstukken en volkshuisvesting |

| Ingrid Kleinsman (tot 1 juli 2021) | |
|--|--|
| 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, aftreding: 30-6-2021 |
| Rol | Lid RvC |
| Profiel | Huurdersvraagstukken en volkshuisvesting |

| ir. Robert Monnikhoff | |
|--|---|
| Persoonlijke gegevens | |
| Geboortejaar | 1961 |
| Hoofdfunctie | Algemeen directeur SWB Groep |
| Nevenfunctie | Vicevoorzitter Raad van Toezicht De Posten |
| | Voorzitter Raad van Commissarissen Rabobank Centraal Twente tot 1-10-2021 |
| | Lid Bestuur Gelderman Stichting Oldenzaal |
| Gegevens met betrekking tot de RvC Welbions | |
| Benoeming | Benoeming: 1-10-2020, herbenoeming: 1-10-2024 |
| Rol | Lid RvC |
| 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 RvC en voorzitter selectie- en remuneratiecommissie |
| Profiel | Bedrijfseconomie, vastgoedontwikkeling en wet- en regelgeving |

| drs. Klaar Snieders RA | |
|--|---|
| Persoonlijke gegevens | |
| Geboortjaar | 1970 |
| Hoofdfunctie | Zelfstandig interim manager |
| 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 RvC en voorzitter auditcommissie |
| Profiel | Vastgoedontwikkeling en bedrijfseconomie |

Wij zijn van oordeel dat de RvC voldoende divers is met betrekking tot zijn deskundigheid en competenties. De samenstelling en de deskundigheid van de RvC 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 aspirant toezichthouder verbonden in de persoon van Tina Zwoferink. Haar termijn liep eind 2021 af. Ze heeft aan de RvC een terugkoppeling gegeven van haar ervaringen en een aantal “tips en tops” met de RvC besproken.

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 belangenverstreming 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 belangenverstreming 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 2021 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 2021 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 31 mei 2021 onder externe begeleiding. Ter voorbereiding op de zelfevaluatie hebben de leden van de RvC en de bestuurders een interview met de externe begeleider gehad. Op basis van deze gegevens is het programma voor de evaluatiesessie ingericht. Het belangrijkste thema was het samenspel in de RvC en tussen de RvC en het bestuur. Hoe doen wij het samenspel in de nieuwe setting? Wat verwachten wij van elkaar en wat vraagt dit van ons om het samenspel succesvol te maken (plus wat moeten wij loslaten)? In de vergaderingen gaat het vaak over de inhoud en het proces. Om hierop te kunnen excelleren is aandacht voor en erkenning van relatie en gevoelens (het bespreekbaar maken) belangrijk. Daar willen we in de toekomst nog meer bij stilstaan. Daarnaast willen wij richting bestuur duidelijker aangeven wat onze verwachtingen zijn rondom een onderwerp of thema. Aan het einde van de evaluatiesessie heeft een dialoog met het bestuur plaatsgevonden over de bevindingen van de zelfevaluatie.

Permanente educatie

Leden van de RvC blijven hun kennis ontwikkelen door middel van trainingen en cursussen, waaronder die van de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW). Per kalenderjaar moeten er volgens de VTW-norm minimaal vijf PE-punten worden behaald. Verder mogen behaalde PE-punten boven de norm meegenomen worden naar het volgende jaar. Daarmee voldoen alle commissarissen aan de norm.

| Naam toezichthouder | PE-punten 2020 | PE-punten 2021 |
|-------------------------------------|----------------|----------------|
| John van der Vegt | 7 | 21 |
| Astrid Blankenstein-Bouwmeesters | 13 | 12 |
| Karen Fehse (vanaf 1-8-2021) | n.v.t. | 10 |
| Ingrid Kleinsman (tot 30-6-2021) | 38 | 0 |
| Robert Monnikhoff (vanaf 1-10-2020) | 2 | 7 |
| Peter Smoorenburg | 14 | 7 |
| Klaar Snieders | 8 | 10 |

Bezoldiging

De bezoldiging van commissarissen over het verslagjaar 2021 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 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 bezoldiging 2021 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

Visitatie

Eens in de vier jaar neemt een onafhankelijke commissie onze maatschappelijke prestaties onder de loep: de visitatie. In 2021 heeft de visitatie over de jaren 2017 tot en met 2020 plaatsgevonden. Het uitgebrachte visitatierapport laat zien wat goed gaat en waar verbetering nodig is. Welbions behaalde een score van 8,0 (vorige visitatie 7,5). Welbions wil graag een “noaber” voor onze huurders en buurten zijn. We hechten veel waarde aan het oordeel van belanghebbenden. Dat we op dit onderdeel het hoogste eindcijfer halen in de visitatie (een 8,2), vinden we geweldig. Zoals de commissie aangeeft ligt de uitdaging nu in het vasthouden hiervan. Dus niet achterover leunen, maar vooral kijken wat goed gaat en wat beter kan. In alles wat we doen moeten we onszelf blijven afvragen: wat betekent dit voor onze huurders? We zijn trots op onze medewerkers en de stakeholders. Want samen wordt keihard gewerkt om het verschil te maken voor de huurders in onze wijken.

Slotverklaring

Het bestuur heeft het volkshuisvestingsverslag over 2021 vastgesteld en de jaarrekening 2021 opgesteld. KPMG Accountants heeft de jaarrekening gecontroleerd en voorzien van een goedkeurende controleverklaring. De RvC kan zich verenigen met het jaarverslag van het bestuur. Wij stellen de jaarrekening 2021 vast en keuren het volkshuisvestingsverslag 2021 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
Peter Smoorenburg, vicevoorzitter
Astrid Blankenstein-Bouwmeesters
Karen Fehse
Robert Monninkhoff
Klaar Snieders

Hengelo, 26 april 2022

C- Jaarrekening en Overige gegevens

INHOUDSOPGAVE

Pagina

JAARREKENING

| | | |
|-----|---|-----|
| 1 | Balans per 31 december 2021 | 81 |
| 2 | Winst-en-verliesrekening over 2021 | 83 |
| 3 | Kasstroomoverzicht 2021 | 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 | 100 |
| 4.4 | Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht | 105 |
| 4.5 | Grondslagen gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB | 105 |
| 4.6 | Overige | 106 |
| 5 | Toelichting op de balans per 31 december 2021 | 109 |
| 6 | Financiële instrumenten | 140 |
| 7 | Niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen | 142 |
| 8 | Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2021 | 145 |
| 9 | Overige informatie | 150 |
| 10 | Gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB | 152 |

OVERIGE GEGEVENS

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

JAARREKENING

1 BALANS PER 31 DECEMBER 2021

(voor resultaatbestemming)

| | 31-12-2021 | 31-12-2020 |
|---|-------------------------|-------------------------|
| | x €1.000 | x €1.000 |
| ACTIVA | | |
| Vaste activa | | |
| Vastgoedbeleggingen (1) | | |
| DAEB vastgoed in exploitatie | 1.908.345 | 1.634.689 |
| Niet-DAEB vastgoed in exploitatie | 125.528 | 112.076 |
| Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden | 34.950 | 33.394 |
| Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie | 1.672 | 3.292 |
| | <u>2.070.495</u> | <u>1.783.451</u> |
| Materiële vaste activa (2) | | |
| Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie | 5.744 | 5.912 |
| Financiële vaste activa (3) | | |
| Latente belastingvorderingen | 12.223 | 18.918 |
| SOM DER VASTE ACTIVA | <u>2.088.462</u> | <u>1.808.281</u> |
| Vlottende activa | | |
| Voorraden (4) | | |
| Vastgoed bestemd voor de verkoop | 4.455 | 6.936 |
| Overige voorraden | 476 | 230 |
| | <u>4.931</u> | <u>7.166</u> |
| Vorderingen (5) | | |
| Huurdebiteuren | 735 | 860 |
| Overheid | 2.733 | 3.446 |
| Overige vorderingen | 218 | 544 |
| Overlopende activa | 952 | 1.144 |
| | <u>4.638</u> | <u>5.994</u> |
| Liquide middelen (6) | 11.579 | 9.639 |
| SOM DER VLOTTENDE ACTIVA | <u>21.148</u> | <u>22.799</u> |
| | <u><u>2.109.610</u></u> | <u><u>1.831.080</u></u> |

| | | 31-12-2021 | 31-12-2020 |
|--|------|-------------------------|-------------------------|
| | | x €1.000 | x €1.000 |
| PASSIVA | | | |
| Eigen vermogen | (7) | | |
| Herwaarderingsreserve | | 1.087.529 | 852.194 |
| Overige reserves | | 162.073 | 292.336 |
| Resultaat na belastingen van het boekjaar | | 270.558 | 105.073 |
| | | <u>1.520.160</u> | <u>1.249.603</u> |
| Vorzieningen | (8) | | |
| Vorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen | | 6.436 | 7.428 |
| Overige voorzieningen | | 256 | 248 |
| | | <u>6.692</u> | <u>7.676</u> |
| Langlopende leningen | (9) | | |
| Schulden aan overheid | | 270.199 | 286.561 |
| Schulden aan banken | | 233.227 | 201.815 |
| Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden | | 33.050 | 32.228 |
| Overige schulden | | 78 | 75 |
| | | <u>536.554</u> | <u>520.679</u> |
| Kortlopende schulden | (10) | | |
| Schulden aan overheid | | 16.361 | 22.361 |
| Schulden aan banken | | 7.200 | 9.518 |
| Schulden aan leveranciers en handelskredieten | | 6.556 | 4.741 |
| Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen | | 4.552 | 4.129 |
| Overlopende passiva | | 11.535 | 12.373 |
| | | <u>46.204</u> | <u>53.122</u> |
| | | <u><u>2.109.610</u></u> | <u><u>1.831.080</u></u> |

2 WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2021

| | | 2021 | 2020 |
|--|------|----------------|----------------|
| | | x €1.000 | x €1.000 |
| Huuropbrengsten | (11) | 95.031 | 93.840 |
| Opbrengsten servicecontracten | (12) | 2.046 | 2.126 |
| Lasten servicecontracten | (13) | -2.768 | -3.319 |
| Lasten verhuur en beheeractiviteiten | (14) | -4.985 | -4.822 |
| Lasten onderhoudsactiviteiten | (15) | -34.662 | -38.261 |
| Overige directe operationele lasten exploitatie bezit | (16) | -15.078 | -14.481 |
| Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille | | 39.584 | 35.083 |
| Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille | (17) | 20.403 | 21.269 |
| Toegerekende organisatiekosten | (18) | -355 | -336 |
| Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille | (19) | -13.855 | -16.670 |
| Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille | | 6.193 | 4.263 |
| Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille | (20) | -21.424 | -23.540 |
| Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille | (21) | 281.112 | 108.787 |
| Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden | (22) | 797 | 651 |
| Waardeveranderingen vastgoedportefeuille | | 260.485 | 85.898 |
| Opbrengst overige activiteiten | (23) | -4 | 241 |
| Kosten overige activiteiten | (24) | -27 | 0 |
| Nettoresultaat overige activiteiten | | -31 | 241 |
| Overige organisatiekosten | (25) | -10.499 | -2.713 |
| Kosten omtrent leefbaarheid | (26) | -2.114 | -2.121 |
| Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten | (27) | 1 | 2 |
| Rentelasten en soortgelijke kosten | (28) | -16.366 | -17.366 |
| Financiële baten en lasten | | -16.365 | -17.364 |
| Resultaat voor belastingen | | 277.253 | 103.287 |
| Belastingen | (29) | -6.695 | 1.786 |
| Resultaat na belastingen | | 270.558 | 105.073 |

3 KASSTROOMOVERZICHT 2021

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

| | 2021 | | 2020 | |
|---|----------|----------|----------|----------|
| | x €1.000 | x €1.000 | x €1.000 | x €1.000 |
| Kasstroom uit operationele activiteiten | | | | |
| <i>Ontvangsten</i> | | | | |
| Huurontvangsten | 95.247 | | 94.208 | |
| Vergoedingen | 2.548 | | 2.435 | |
| Overige bedrijfsontvangsten | 370 | | 403 | |
| Ontvangen interest | 0 | | 2 | |
| <i>Saldo ingaande kasstromen</i> | | 98.165 | | 97.048 |
| <i>Uitgaven</i> | | | | |
| Erfpacht | -29 | | -29 | |
| Betalingen aan werknemers | -10.286 | | -10.508 | |
| Onderhoudsuitgaven | -30.959 | | -32.573 | |
| Overige bedrijfsuitgaven | -13.273 | | -13.314 | |
| Betaalde interest | -16.914 | | -17.934 | |
| Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat | -195 | | -104 | |
| Verhuurdersheffing | -10.450 | | -10.028 | |
| Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden | -508 | | -623 | |
| <i>Saldo uitgaande kasstromen</i> | | -82.614 | | -85.113 |
| Kasstroom uit operationele activiteiten | | 15.551 | | 11.935 |
| Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten | | | | |
| <i>MVA ingaande kasstroom</i> | | | | |
| Verkoopontvangsten bestaande huur | 14.068 | | 16.055 | |
| Verkoopontvangsten grond | 6.184 | | 5.156 | |
| <i>Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa</i> | | 20.252 | | 21.211 |
| <i>MVA Uitgaande kasstroom</i> | | | | |
| Nieuwbouw huur | -10.782 | | -10.019 | |
| Verbeteruitgaven | -18.980 | | -27.117 | |
| Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop | -1.803 | | -1.733 | |
| Sloopuitgaven | -633 | | 0 | |
| Investerings overig | -861 | | -1.619 | |
| <i>Verwerving van materiële vaste activa</i> | | -33.059 | | -40.488 |
| <i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i> | | -12.807 | | -19.277 |
| Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten | | -12.807 | | -19.277 |
| transporteren | | 2.744 | | -7.342 |

| | 2021 | | 2020 | |
|--|----------|----------|----------|----------|
| | x €1.000 | x €1.000 | x €1.000 | x €1.000 |
| Transport | | 2.744 | | -7.342 |
| Kasstroom uit financieringsactiviteiten | | | | |
| <i>Ingaand</i> | | | | |
| Nieuwe te borgen leningen | | 31.850 | | 46.500 |
| <i>Uitgaand</i> | | | | |
| Aflossing geborgde leningen | -9.870 | | -9.038 | |
| Aflossing ongeborgde leningen | -22.784 | | -23.771 | |
| <i>Tussentelling uitgaande kasstromen</i> | | -32.654 | | -32.809 |
| Kasstroom uit financieringsactiviteiten | | -804 | | 13.691 |
| Toename (afname) van geldmiddelen | | 1.940 | | 6.349 |
| Geldmiddelen | | | | |
| Geldmiddelen aan het begin van de periode | 9.639 | | 3.290 | |
| Geldmiddelen aan het eind van de periode | 11.579 | | 9.639 | |
| Toename (afname) van geldmiddelen | | 1.940 | | 6.349 |

4 GRONDSLAGEN

4.1 GRONDSLAGEN VOOR WAARDERING EN RESULTAATBEPALING

ALGEMENE TOELICHTING

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

Deze jaarrekening heeft betrekking op het boekjaar 2021, dat is geëindigd op 31 december 2021.

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

Activiteiten

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

Vestigingsadres, rechtsvorm en inschrijfnummer handelsregister

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

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, schattingen, veronderstellingen en onzekerheden

De opstelling van de jaarrekening vereist dat het bestuur zich oordelen vormt en schattingen en veronderstellingen maakt die van invloed zijn op de toepassing van grondslagen en de gerapporteerde waarde van activa en verplichtingen, en van baten en lasten. De daadwerkelijke uitkomsten kunnen afwijken van deze schattingen. De schattingen en onderliggende veronderstellingen worden voortdurend beoordeeld.

Herzieningen van schattingen worden opgenomen in de periode waarin de schatting wordt herzien en in toekomstige perioden waarvoor de herziening gevolgen heeft.

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

— DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie voor wat betreft de uitgangspunten en veronderstellingen ten aanzien van het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat. De marktwaarde in verhuurde staat is afhankelijk van een aantal belangrijke veronderstellingen zoals de te hanteren markthuren en leegwaarde, disconteringsvoet, exit yield en mutatiegraad. Deze veronderstellingen zijn mede tot stand gekomen in afstemming met externe deskundigen.

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

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

Salderen

Een financieel actief en een 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 transactie zijn overgedragen aan de koper.

Continuïteit

Deze jaarrekening is opgesteld uitgaande van de continuïteitsveronderstelling.

Presentatiewijziging

De bedragen in de jaarrekening worden gepresenteerd in duizenden tenzij anders vermeld. De vergelijkende bedragen uit de jaarrekening 2020 zijn hiervoor aangepast.

In navolging van wat gebruikelijk is in de sector is de aflossingsverplichting komend boekjaar van de Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden niet meer onder de overlopende passiva opgenomen. De totale verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken onder voorwaarden is opgenomen onder de langlopende schulden.

De waardeveranderingen verplichtingen uit hoofde van vastgoed verkocht onder voorwaarden zijn verantwoord onder de Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden. In de jaarrekening 2020 waren deze waardeveranderingen verantwoord onder de financiële baten en lasten.

De opstelling toerekening organisatiekosten in de toelichting winst en verliesrekening is gewijzigd. De direct toe te rekenen overige bedrijfslasten zijn nu opgenomen onder de betreffende categoriale bedrijfskosten.

De presentatiewijzigingen hebben geen financiële impact.

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 2 en 3 bij artikel 49 van het BTIV en artikel 45 van de Woningwet. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie betreft het overige vastgoed in exploitatie dat niet onder de definitie van DAEB vastgoed in exploitatie valt.

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.

Herclassificatie vastgoed in exploitatie naar voorraden.

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

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

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

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

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

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

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

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. Voorts wordt rente tijdens de bouw toegerekend aan kwalificerende activa. De geactiveerde rente wordt berekend tegen de gewogen gemiddelde rentevoet van de aangetrokken leningen.

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

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

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

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 doorexploteer- 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 doorexploteersscenario en anderzijds op basis van het uitpondscenario. Het doorexploteersscenario veronderstelt dat verhuureenheden worden doorverhuurd. In het uitpondscenario wordt verondersteld dat verhuureenheden bij mutatie leeg worden verkocht. In tegenstelling tot het doorexploteersscenario 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 doorexploteersscenario 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 2021 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 terugkoopprijs 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. Voorts wordt rente tijdens de bouw toegerekend aan kwalificerende activa. De geactiveerde rente wordt berekend tegen de gewogen gemiddelde rentevoet van de aangetrokken leningen.

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 gereede 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

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

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

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

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

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

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

Afschrijvingen

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

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

Bijzondere waardeverminderingen van materiële vaste activa

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

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

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

Financiële vaste activa

Overige financiële vaste activa

Latente belastingvorderingen

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

Voorraden

Vastgoed bestemd voor de verkoop

Woningen:

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

Woningen bestemd voor de verkoop worden 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.

Grond- en ontwikkelposities:

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

Overige voorraden

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

Financiële instrumenten

Financiële activa en financiële verplichtingen worden in de balans opgenomen op het moment dat contractuele rechten of verplichtingen ten aanzien van dat instrument ontstaan. 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 vervolgwwaardering worden gewaardeerd tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst-en-verliesrekening, worden direct toerekenbare transactiekosten bij de eerste waardering direct verwerkt in de winst-en-verliesrekening.

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

Bijzondere waardeverminderingen financiële activa

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

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

Vorderingen

Vorderingen worden na eerste opname gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieve rentemethode, verminderd met bijzondere waardeverminderingverliezen. De effectieve rente en eventuele bijzondere waardeverminderingverliezen 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 en 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.

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 stichting noch de tegenpartij heeft gepresteerd. Opname in de balans geschiedt wanneer de nog te ontvangen respectievelijk te leveren prestatie en tegenprestatie niet (meer) met elkaar in evenwicht zijn en dit voor de stichting nadelige gevolgen heeft.

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

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

Voorziening onrendabele investeringen en 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 disconteringspercentage bedraagt 3%. Bij de berekening van de voorziening wordt onder meer rekening gehouden met verwachte salarisstijgingen en de blijfkans. De blijfkans bedraagt 50%.
- Nazorg nieuwbouwprojecten. Ten behoeve van nagekomen kosten van opgeleverde projecten. De voorziening is opgenomen tegen nominale waarde.

Belastingen

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 2,27% (2020: 2,43%). Deze zijn gebaseerd op de gemiddeld gewogen rente van de leningportefeuille.

Langlopende leningen

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

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

Kortlopende schulden

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

De kortlopende schulden hebben een looptijd korter dan 1 jaar.

Geamortiseerde kostprijs

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

Reële waarde van financiële instrumenten

De reële waarde is het bedrag waarvoor een actief kan worden verhandeld of een passief kan worden afgewikkeld tussen ter zake goed geïnformeerde partijen, die tot een transactie bereid en onafhankelijk van elkaar zijn. Indien niet direct een betrouwbare reële waarde is aan te wijzen, wordt de reële waarde benaderd door deze af te leiden uit de reële waarde van bestanddelen of van een soortgelijk financieel instrument, of met behulp van 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.

Stichting Welbions maakt geen gebruik van financiële leasecontracten.

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

4.3 GRONDSLAGEN VOOR DE BEPALING VAN HET RESULTAAT

Algemeen

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

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

Huuropbrengsten

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. Stichting Welbions heeft hieraan voldaan. Voor het verslagjaar 2021 bedroeg de jaarlijkse huurverhoging 0,00% (2020: 2,54%). 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.

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

De gehanteerde pensioenregeling van Stichting Welbions is ondergebracht bij het bedrijfstakpensioenfonds Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). De belangrijkste kenmerken van deze pensioenregeling zijn:

Er is sprake van een middelloonregeling.

Er is sprake van een ouderdoms- en nabestaandenpensioen.

De pensioen(richt)leeftijd is 68 jaar.

De regeling kent zowel een partner- en wezenpensioen, waarbij het partner- en wezenpensioen is verzekerd door middel van een opbouwregeling (uitkeringsovereenkomst). Voor het ouderdomspensioen, partnerpensioen en wezenpensioen stelt het bestuur van het pensioenfonds jaarlijks een premie vast. Deze is momenteel vastgesteld op 27% van de pensioengrondslag gecorrigeerd met de deeltijdfactor.

Als de middelen van het pensioenfonds het toelaten, zal het bestuur van het pensioenfonds de ingegane pensioenen en de premievrije aanspraken van gewezen deelnemers aanpassen overeenkomstig de consumentenprijsindex voor alle huishoudens. Voor actieve deelnemers geldt dat het bestuur streeft naar verhoging met de loonontwikkeling van de branche Woningcorporaties. De toeslagverlening is voorwaardelijk. Er is geen recht op toeslagverlening en het is voor de langere termijn niet zeker of en in hoeverre toeslagverlening zal plaatsvinden. Het bestuur van het pensioenfonds beslist evenwel jaarlijks in hoeverre pensioenuitkeringen en pensioenaanspraken worden aangepast.

De belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomst zijn:

1. Deelneming in het bedrijfstakpensioenfonds is verplicht gesteld voor de werknemers en bestuurders van de toegelaten instelling.
2. De toegelaten instelling is uitsluitend verplicht tot betaling van de vastgestelde premies. In geen geval bestaat een verplichting tot bijstorting.
3. Er is geen sprake van recht op teruggave/premiekorting.

De (maand)dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2021 126,0% (ultimo 2020: 109,4%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2021 118,8% (ultimo 2020 103,1%). Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds aan de minimaal vereiste 104,2% die is voorgeschreven door De Nederlandse Bank (DNB). Er is daarom geen sprake van een dekkingstekort. De dekkingsgraad is wel lager dan de vereiste dekkingsgraad van 126,6%.

SPW zal daarom in het eerste kwartaal van 2022 een herstelplan indienen bij DNB waarin wordt aangetoond hoe het pensioenfonds verwacht dat binnen tien jaar tijd de dekkingsgraad herstelt tot het niveau van de vereiste dekkingsgraad.

Het bestuur heeft verder een financieel crisisplan opgesteld waarin is beschreven welke aanvullende maatregelen kunnen worden genomen om tijdig herstel mogelijk te maken. Het bestuur zal, indien blijkt dat het fonds niet tijdig kan herstellen, conform dit financieel crisisplan, aanvullende maatregelen moeten nemen.

Tevens heeft het bestuur van het pensioenfonds in 2021 besloten de opgebouwde aanspraken van (gewezen) deelnemers en de ingegane pensioenen per 1 januari 2022 te verhogen met een gedeeltelijke toeslag. Er was ruimte voor een gedeeltelijke toeslag omdat de beleidsdekkingsgraad per eind oktober 2021 hoger was dan 110%. Voor gewezen deelnemers en pensioengerechtigden was de ambitie van het fonds 1,30% (stijging van de prijzen in de periode van juli 2020 tot en met juli 2021) en is een toeslag verleend van 0,61%. Voor actieve deelnemers was de ambitie van het fonds 2,25% (cao-verhogingen in de sector in de periode van 31 juli 2020 tot en met 31 juli 2021) en is een toeslag verleend van 1,05%.

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

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

Overige organisatiekosten

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

De 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

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

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

Functionele verdeling: Toerekening baten en lasten

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

4.4 GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN HET KASSTROOMOVERZICHT

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

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de liquide middelen.

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

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

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

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

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

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

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

4.5 GRONDSLAGEN GESCHIEDEN VERANTWOORDING DAEB/ NIET-DAEB

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

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

Uitgangspunten

Het vastgoed in exploitatie wordt op basis van het in 2017 door de Autoriteit woningcorporaties goedgekeurd definitief scheidingsvoorstel plus eventuele verkopen en herclassificaties binnen de Toegelaten Instelling tussen de DAEB- en niet-DAEB-tak 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 huuromszet. 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 treasurywet 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 7 december 2020 is het treasury jaarplan 2021 door de Raad van Commissarissen goedgekeurd.
Op 6 december 2021 is het treasury jaarplan 2022 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 2021.

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

Stichting Welbions heeft ultimo 2021 voor € 69.000.000 aan basisrenteleningen in portefeuille.
Ultimo 2021 heeft Stichting Welbions geen leningcontracten met toekomstige stortingen in portefeuille.

Op 18 juni 2021 heeft het WSW aan Stichting Welbions op basis van de dPi 2020 (meerjarenbegroting 2021-2025) schriftelijk de borgbaarheidsverklaring verstrekt voor de financiering van de DAEB activiteiten in 2021 en 2022. De geborgde leningportefeuille per 31 december 2020 bedraagt € 204 miljoen. Het borgingsplafond voor de jaren 2021 en 2022 bedraagt respectievelijk € 246 en € 284 miljoen.

De door WSW geborgde leningenportefeuille per 31 december 2021 bedraagt € 226 miljoen.

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

Risicomanagement en interne controle

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

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

Verzekeringen

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

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

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

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

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

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 31-12-2021, derhalve de marktwaarde in verhuurde staat. De marktwaarde in verhuurde staat is benaderd door de contante waarde van de geschatte toekomstige kasstromen te bepalen (discounted cash flow methode).

Timing en verwerking van onrendabele investeringen nieuwbouw en herstructurering

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

Nieuwbouwprojecten:

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

Herstructureringen:

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

De aannames gedaan bij 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 ondermeer wijzigingen in de tijd ondergaan door bewegingen in het prijsniveau van leveranciers, wettelijke procedures en aanpassingen in de voorgenomen bouwproductie.

5 TOELICHTING OP DE BALANS PER 31 DECEMBER 2021

ACTIVA

VASTE ACTIVA

| | <u>31-12-2021</u> | <u>31-12-2020</u> |
|---|-------------------|-------------------|
| | x €1.000 | x €1.000 |
| 1. Vastgoedbeleggingen | | |
| DAEB vastgoed in exploitatie | 1.908.345 | 1.634.689 |
| Niet-DAEB vastgoed in exploitatie | 125.528 | 112.076 |
| Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden | 34.950 | 33.394 |
| Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie | 1.672 | 3.292 |
| | <u>2.070.495</u> | <u>1.783.451</u> |

De WOZ waarde van de post DAEB vastgoed in exploitatie bedraagt € 2.075.125 duizend (2020: € 1.877.723 duizend).

De WOZ waarde van de post niet-DAEB vastgoed in exploitatie bedraagt € 123.622 duizend (2020: € 112.322 duizend).

De WOZ waarde van de post Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden bedraagt € 45.615 duizend (2020: € 43.597 duizend).

DAEB vastgoed in exploitatie en Niet-DAEB vastgoed in exploitatie

| | DAEB vastgoed in exploitatie | | Niet-DAEB vastgoed in exploitatie | |
|---|------------------------------|------------------|-----------------------------------|----------------|
| | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 |
| | x €1.000 | x €1.000 | x €1.000 | x €1.000 |
| Boekwaarde per 1 januari | | | | |
| Aanschaffingswaarde per 1 januari | 863.558 | 833.445 | 111.601 | 113.477 |
| Cumulatieve afschrijvingen en waardeveranderingen | 771.131 | 700.775 | 475 | -4.939 |
| Stand per 1 januari | <u>1.634.689</u> | <u>1.534.220</u> | <u>112.076</u> | <u>108.538</u> |
| Mutaties | | | | |
| (Des)Investerings: Uitgaven na eerste verwerking | 21.950 | 23.959 | 228 | 0 |
| (Des)Investerings: Overboeking van vastgoed in ontwikkeling | 15.214 | 9.020 | 2.334 | 0 |
| (Des)Investerings: Verkopen | -2.131 | -3.499 | -2.562 | -1.354 |
| (Des)Investerings: Sloop | -123 | -25 | -96 | -3 |
| (Des)Investerings: Herclassificatie | -146 | 517 | 146 | -517 |
| (Des)Investerings: VOV | 0 | 142 | 0 | 0 |
| (Des)Investerings: Overige mutaties | 66 | 0 | 0 | -2 |
| Waardeveranderingen: Als gevolg van aanpassing marktwaarde | 267.615 | 103.227 | 13.497 | 5.560 |
| Waardeveranderingen: Uitgaven na eerste verwerking | -22.788 | -23.119 | -228 | 0 |
| Waardeveranderingen: Overboeking van vastgoed in ontwikkeling | -1.090 | -3.237 | 148 | 0 |
| Waardeveranderingen: Verkopen | -4.471 | -6.588 | -189 | -178 |
| Waardeveranderingen: Sloop | -295 | -149 | 45 | -17 |
| Waardeveranderingen: Herclassificatie | -77 | 35 | 77 | -16 |
| Waardeveranderingen: Overige mutaties | -68 | 186 | 52 | 65 |
| Totaal mutaties | <u>273.656</u> | <u>100.469</u> | <u>13.452</u> | <u>3.538</u> |
| Boekwaarde per 31 december | | | | |
| Aanschaffingswaarde | 898.390 | 863.558 | 111.651 | 111.601 |
| Cumulatieve waardeveranderingen | 1.009.955 | 771.131 | 13.877 | 475 |
| | <u>1.908.345</u> | <u>1.634.689</u> | <u>125.528</u> | <u>112.076</u> |

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 2021. Welbions maakt gebruik van de full-versie van het waarderingshandboek. Dit houdt in dat de grondslagen van waardering overeenkomen met de basiswaardering en op de inputparameters kan worden afgeweken. De externe taxateur is ingeschakeld bij de waardering van het vastgoed in exploitatie. De externe taxateur is ingeschreven bij het NRvT.

Jaarlijks wordt 1/3 deel van het woningbezit volledig getaxeerd en word een update uitgevoerd van de waarderings 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. In 2021 heeft de volledige taxatie van BOG, MOG en ZOG weer plaatsgevonden.

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 31-12-2021. 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, doorexpluiten en uitponden. Bij doorexpluiten is de veronderstelling dat het volledige complex in bezit blijft gedurende de volledige 15 jarige beschouwingsperiode. Het inrekenen van de markthuurgeschiedt 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 doorexpluiten 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 doorexpluitatie gehanteerd, uitgaande van een 15-jarige beschouwingsperiode.

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

- **Markthuur**

De markthuur van woningen 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 en MOG 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**

Voor het instandhoudingsonderhoud is zowel in het uitpond- als in het doorexploiteerscenario aangesloten bij het Handboek markwaardering 2021, deze is gedifferentieerd naar type, bouw-/renovatiejaar en grootte van de woning. De onderhoudsnormen voor met name het uitpondscenario zijn in het Handboek marktwaardering 2021 aangepast en liggen nu in lijn met de visie van de taxateur, daardoor is er geen gebruik meer gemaakt van deze vrijheidsgraad.

- **Mutatiekans**

De mutatiegraad is gelijk aan de gemiddelde mutatiekans over de afgelopen vijf jaar (2017 – 2021). Deze worden 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.

| Gemiddelde disconteringsvoet | doorexploiteren | uitponden |
|------------------------------|-----------------|-----------|
| Woningen | 5,76% | 6,92% |
| Intramurale zorg | 6,48% | n.v.t. |
| BOG | 8,64% | n.v.t. |
| MOG | 7,25% | n.v.t. |
| Parkeren | 6,95% | 7,63% |

- **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.

| Gemiddelde exit yield | doorexploiteren | uitponden |
|-----------------------|-----------------|-----------|
| Woningen | 4,93% | 4,86% |
| Intramurale zorg | 7,19% | n.v.t. |
| BOG | 11,31% | n.v.t. |
| MOG | 10,15% | n.v.t. |
| Parkeren | 8,26% | 6,77% |

| VERLOOPSTAAT MARKTWAARDE Bedragen x € 1.000 | DAEB | | Niet-DAEB | | Totaal | |
|---|--------------|---------|--------------|---------|--------------|---------|
| Marktwaaarde 2020 | 1.634.690 | 100% | 112.076 | 100% | 1.746.766 | 100% |
| Verkoop | -6.602 | -0,40% | -2.751 | -2,45% | -9.353 | -0,54% |
| Sloop, incl. Blokje Om (oud) | -418 | -0,03% | -51 | -0,05% | -469 | -0,03% |
| Nieuwbouw, incl. Blokje Om (nieuw) | 14.125 | 0,86% | 2.482 | 2,21% | 16.607 | 0,95% |
| Overige voorraad mutaties | -269 | -0,02% | 282 | 0,25% | 13 | 0,00% |
| Subtotaal voorraadmutaties | 6.836 | 0,42% | -38 | -0,03% | 6.798 | 0,39% |
| Contract-/maximale huur | 502 | 0,03% | 606 | 0,54% | 1.108 | 0,06% |
| WOZ-waarde | -13.276 | -0,81% | -227 | -0,20% | -13.503 | -0,77% |
| Achterstallig onderhoud | 7.117 | 0,44% | 0 | 0,00% | 7.117 | 0,41% |
| Overige mutaties objectgegevens | 1.081 | 0,07% | -90 | -0,08% | 991 | 0,06% |
| Subtotaal mutatie objectgegevens | -4.575 | -0,28% | 289 | 0,26% | -4.286 | -0,25% |
| Boveninflatoire huurbeleid | 1.967 | 0,12% | 0 | 0,00% | 1.967 | 0,11% |
| Overdrachtskosten | -88.442 | -5,41% | -5.003 | -4,46% | -93.446 | -5,35% |
| Subtotaal methodische wijzigingen handboek | -86.475 | -5,29% | -5.003 | -4,46% | -91.479 | -5,24% |
| Macro-economische parameters | 12.840 | 0,79% | 844 | 0,75% | 13.684 | 0,78% |
| Mutatiekans | -2.898 | -0,18% | -65 | -0,06% | -2.964 | -0,17% |
| Markthuor | 20.731 | 1,27% | 869 | 0,78% | 21.600 | 1,24% |
| Leegwaarde | 191.097 | 11,69% | 11.192 | 9,99% | 202.289 | 11,58% |
| Instandhoudings- en mutatieonderhoud | 14.266 | 0,87% | 47 | 0,04% | 14.313 | 0,82% |
| Beheer-/Exploitatiekosten | 2.390 | 0,15% | 69 | 0,06% | 2.459 | 0,14% |
| Verhuurderheffing | 36.369 | 2,22% | 144 | 0,13% | 36.513 | 2,09% |
| Disconteringsvoet | 20.481 | 1,25% | 3.000 | 2,68% | 23.481 | 1,34% |
| Exit yield | 63.280 | 3,87% | 2.275 | 2,03% | 65.554 | 3,75% |
| Overige parameteraanpassingen | -685 | -0,04% | -171 | -0,15% | -856 | -0,05% |
| Subtotaal parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen | 357.870 | 21,89% | 18.204 | 16,24% | 376.074 | 21,53% |
| Marktwaaarde 2021 | 1.908.345 | 116,74% | 125.528 | 112,00% | 2.033.873 | 116,44% |
| <i>Mutatie 2021</i> | <i>16,7%</i> | | <i>12,0%</i> | | <i>16,4%</i> | |

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

Voorraadmutaties

- *Verkoop*: In 2021 zijn totaal 56 woningen en 3 BOG-panden verkocht.

| Verkopen | Aantal | Gemiddelde Marktwaarde |
|-----------------------|--------|------------------------|
| DAEB woningen | 43 | € 143.300 |
| DAEB Verzilverd Wonen | 2 | € 220.000 |
| Niet-DAEB woningen | 11 | € 200.300 |
| Niet-DAEB BOG | 3 | € 182.500 |
| Totaal | 59 | € 158.500 |

- *Sloop*: Hieronder vallen ook de 16 woningen die tot de fundering zijn afgebroken t.b.v. het Blokje Om project.

| Sloop | Aantal | Gemiddelde Marktwaarde |
|---------------------------------|--------|------------------------|
| App + BOG Beekstraat | 2 | € 31.100 |
| Blokje Om Flores-/Celebesstraat | 16 | € 25.400 |
| Totaal | 18 | € 26.000 |

- *Nieuwbouw*: In 2021 zijn totaal 91 nieuwe woningen aan de voorraad toegevoegd.

| Nieuwbouw | Aantal | Gemiddelde Marktwaarde |
|---------------------------------|--------|------------------------|
| Nieuwe Es fase 2 | 22 | € 217.400 |
| Korenbloemstraat | 10 | € 87.200 |
| Veldwijk Zuid Beekzone | 30 | € 204.000 |
| Blokje Om Flores-/Celebesstraat | 16 | € 176.400 |
| ZOG de Hooiberg | 13 | € 154.600 |
| Totaal | 91 | € 182.500 |

- *Overige mutaties*: Dit betreffen eventuele herclassificaties tussen DAEB en Niet-DAEB en het splitsen en of samenvoegen van objecten door nieuwe contractvorming, dit heeft vooral betrekking op de niet-woningen.

Mutatie objectgegevens

- *Contract-/maximale huur en leegstand*: Door de huurbevrozing is de contracthuur met 0,3% gestegen naar € 552,64. De gemiddelde maximale huur is met 2,17% gestegen van € 789 naar € 806.
- *WOZ-waarde*: De gemiddelde WOZ-waarde van woningen is met 10,4% gestegen van € 137.200 naar € 151.500, hierdoor stijgt de verhuurderheffing alsook de belasting en verzekeringen.

- *Achterstallig onderhoud*: De definitie achterstallig onderhoud is aangescherpt, waardoor nu alleen nog voor woningen waar het sociaal plan is ingegaan een bedrag voor achterstallig onderhoud wordt ingerekend en niet meer bij grootschalige verbeteringen.
- *Overige mutaties*: Er zijn meer woningen die door verbeteringen en/of gewijzigd energielabel meer punten hebben gekregen, waardoor de exploitatieverplichting niet meer van toepassing is.

Methodischewijzigingen handboek

- *Boveninflatoire huurbeleid*: De markthuur is in het handboek 2021 vervallen als aftoppingsgrens, wanneer de contractuur door de boveninflatoire huurverhoging boven de markthuur uitstijgt.
- *Overdrachtskosten*: In het handboek 2021 zijn als gevolg van de stijging van de overdrachtsbelasting de overdrachtskosten verhoogd met 6% naar 9%.

Parameteraanpassingen marktontwikkelingen

- *Macro-economische parameters*: De prijs- en bouwinflatie zijn in 2021 hoger ingeschat dan in 2020. Per saldo heeft dit een positief effect op de marktwaarde.
- *Mutatiekans*: De mutatiekans voor doorexpluiten is gedaald van 8,9% naar 8,3% en voor uitponden is gestegen van 8,9% naar 9,1%.
- *Markthuur*: De gemiddelde markthuur is met 7,5% gestegen van € 701 naar € 754.
- *Leegwaarde*: De gemiddelde leegwaarde van woningen is met 25% gestegen van € 151.000 naar € 189.000. Daarnaast is de historische leegwaardestijging gestegen van 7,8% naar 11,2% en de toekomstige leegwaardestijging gestegen van 2,2% naar 2,4%.
- *Instandhoudings- en mutatieonderhoud*: Het gemiddelde instandhoudingsonderhoud in het uitpondscenario voor woningen is gedaald van € 1.058 naar € 920. Deze daling is het gevolg van het niet meer gebruiken van de vrijheidsgraad voor onderhoud, maar aansluiting is gezocht met het handboek 2021. In het handboek 2020 lag de onderhoudsnorm in het uitpondscenario gemiddeld 25% lager dan in het handboek 2021, wat voor de taxateur reden was gebruik te maken van de vrijheidsgraad en een hogere norm in te rekenen. Het gemiddelde instandhoudingsonderhoud voor doorexpluiten is gestegen van € 1.510 naar € 1.650.
- *Beheer-/Exploitatiekosten*: De beheerkosten zijn met € 9 per woning gestegen, dit heeft een negatief effect van circa € 1,0 miljoen op de marktwaarde. Het belastingtarief is in 2021 gedaald, wat een positief effect van circa € 3,6 miljoen tot gevolg heeft.
- *Verhuurderheffing*: De ingerekende verhuurderheffing is gedaald als gevolg van lagere (voorgeschreven) percentages.
- *Disconteringsvoet*: De gemiddelde disconteringsvoet van woningen in het uitpondscenario is met 0,16% gedaald van 7,08% naar 6,92%. Voor het doorexploteerscenario is de disconteringsvoet met 0,43% gedaald van 6,19% naar 5,76%.
- *Exit yield*: De gemiddelde exit yield van woningen is met circa 1% gedaald van 5,93% naar 4,86% bij uitponden en van 5,80% naar 4,93% bij doorexpluiten.
- *Overige parameteraanpassingen*: Dit betreffen aanpassingen in de verkoopkosten en erfpacht.

| Marktwaaarde uitgesplitst naar type vastgoed (x € 1.000) | 2021 | | 2020 | | Waarderingsmethode |
|--|------------------|--------------|------------------|--------------|--------------------|
| Woningen | 1.951.366 | <i>95,9%</i> | 1.671.288 | <i>95,7%</i> | Woningen |
| Studenteneenheden | 284 | <i>0,0%</i> | 285 | <i>0,0%</i> | Benadering |
| Zorgvastgoed-extramuraal | 4.107 | <i>0,2%</i> | 3.493 | <i>0,2%</i> | Woningen |
| Zorgvastgoed-intramuraal | 39.897 | <i>2,0%</i> | 35.496 | <i>2,0%</i> | BOG/MOG/ZOG |
| Maatschappelijk onroerend goed | 7.283 | <i>0,4%</i> | 6.496 | <i>0,4%</i> | BOG/MOG/ZOG |
| Bedrijfsmatig onroerend goed | 18.885 | <i>0,9%</i> | 18.260 | <i>1,0%</i> | BOG/MOG/ZOG |
| Parkeervoorzieningen | 12.051 | <i>0,6%</i> | 11.448 | <i>0,7%</i> | Parkeren |
| Totaal | <u>2.033.873</u> | <i>100%</i> | <u>1.746.766</u> | <i>100%</i> | |

Toelichting beleidswaarde

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

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

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

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

1. **Beschikbaarheid:** Voor het gehele bezit is uitgegaan van het scenario 'doorexploiteren' (in plaats van de hoogste van 'doorexploiteren' en 'uitponden'). Daarnaast is er geen minimumwaarde meer van toepassing. Ook wordt de vrijheidsgraad 'exit yield' losgelaten in plaats hiervan wordt de eindwaardemethodiek gehanteerd. Als laatste zijn de overdrachtkosten 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) | 2021 | | 2020 | |
|--|-----------|--------------|-----------|--------------|
| Marktwaarde ultimo boekjaar | 2.033.873 | 100% | 1.746.765 | 100% |
| Afslag 1: Beschikbaarheid (doorexploiteren) | 111.439 | 5,5% | -20.079 | -1,1% |
| Afslag 2: Betaalbaarheid (beleidshuur) | -631.842 | -31,1% | -472.962 | -27,1% |
| Afslag 3: Kwaliteit (onderhoud) | -455.866 | -22,4% | -294.803 | -16,9% |
| Afslag 4: Beheer | -2.211 | -0,1% | -8.521 | -0,5% |
| Subtotaal afslagen | -978.480 | -48,2% | -796.365 | -45,6% |
| Beleidswaarde ultimo boekjaar | 1.055.393 | 51,8% | 950.400 | 54,4% |
| <i>Percentage beleidswaarde t.o.v. marktwaarde</i> | | <i>51,9%</i> | | <i>54,4%</i> |

Dit impliceert dat ruim 48% 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 2021 t.o.v. 2020 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 doorexploteerscenario is omgeslagen naar een opslag door vooral de verhoging van de overdrachtsbelasting. In deze stap wordt uitgegaan van het scenario doorexploteeren, waardoor de overdrachtskosten niet meer van toepassing zijn.

- **Afslag 2: Betaalbaarheid**

De markthuurlast voor woningen bedraagt gemiddeld € 755 (2020: € 700), de beleidshuur bedraagt gemiddeld € 590 (2020: € 575). Het effect van een hogere verhuurderheffing, omdat woningen niet worden geliberaliseerd, maakt onderdeel uit van deze stap en bedraagt € 85 miljoen.

- **Afslag 3: Kwaliteit**

De beleidsnorm voor onderhoud bedraagt gemiddeld € 2.544 (2020: € 2.235) en is gebaseerd op de meerjarenonderhoudsbegroting over de periode van 2022 t/m 2036. In de marktwaarde zijn er verschillende onderhoudsnormen voor de scenario's doorexploteeren en uitponden, gemiddeld voor woningen bedraagt deze € 1.037 (2020: € 1.198). De hogere afslag wordt veroorzaakt doordat enerzijds de onderhoudsnorm in de marktwaarde is gedaald (zie ook toelichting bij de marktwaarde) en anderzijds vanuit Aw/WSW nadere duiding is gegeven voor de wijze waarop de onderhoudsnorm in de beleidswaarde moet worden berekend. Voor het bepalen van de norm moet rekening worden gehouden met alle onderhoudskosten voor instandhouding van het bezit. Binnen dit geldende kader is het niet mogelijk onderhoudswerkzaamheden te clusteren tot een verbetering waarmee deze kosten buiten de onderhoudsnorm vallen. Deze aangescherpte definitie leidt voor Welbions tot een circa 10% hogere onderhoudsnorm en daardoor een grotere afslag voor kwaliteit in de berekening van de beleidswaarde.

- **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 € 754 (2020: 760).

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

| VERLOOPSTAAT BELEIDSWAARDE Bedragen x € 1.000 | DAEB | Niet-DAEB | Totaal |
|--|---------------|--------------|----------------|
| Beleidswaarde 2020 | 847.517 | 102.883 | 950.400 |
| Af: Beleidswaarde 2020 niet-woningen | -41.992 | -29.708 | -71.700 |
| Beleidswaarde 2020 woningen | 805.525 | 73.175 | 878.700 |
| Verkoop | -4.089 | -2.045 | -6.134 |
| Sloop | 743 | 0 | 743 |
| Nieuwbouw | 7.157 | 2.228 | 9.385 |
| Overige voorraadmutaties | -147 | 154 | 7 |
| Subtotaal voorraadmutaties woningen | 3.664 | 337 | 4.001 |
| Contractuur en leegstand | 693 | 649 | 1.342 |
| Maximale huur | -77 | 0 | -77 |
| WOZ-waarde | -29.688 | -119 | -29.807 |
| Mutatiekans doorexploiteren | -687 | -21 | -708 |
| Subtotaal mutatie objectgegevens | -29.758 | 508 | -29.250 |
| Macro-economische parameters | 22.539 | 1.074 | 23.613 |
| Liberalisatiegrens | -153 | -846 | -1.000 |
| Verhuurderheffing | 122.951 | 377 | 123.328 |
| WOZ-waarde ontwikkeling | -16.566 | -67 | -16.632 |
| Disconteringsvoet | 77.536 | 7.493 | 85.028 |
| Overige marktwaardeparameters | 4.707 | 594 | 5.301 |
| Subtotaal wijzigingen waarderingparameters marktwaarde | 211.014 | 8.625 | 219.638 |
| Aanpassing streefhuurbeleid | 43.022 | 3.755 | 46.777 |
| Aanpassing onderhoudskosten (incl. achterstallig onderhoud) | -136.878 | -8.433 | -145.311 |
| Aanpassing beheerkosten | 2.637 | 85 | 2.722 |
| Subtotaal wijzigingen waarderingparameters beleidswaarde | -91.218 | -4.593 | -95.812 |
| Beleidswaarde 2021 woningen | 899.226 | 78.051 | 977.278 |
| <i>Subtotaal mutatie in beleidswaarde woningen</i> | <i>93.701</i> | <i>4.876</i> | <i>98.578</i> |
| Bij: Beleidswaarde 2021 Niet-woningen | 47.180 | 30.936 | 78.116 |
| Beleidswaarde 2021 | 946.406 | 108.987 | 1.055.393 |
| <i>Subtotaal mutatie in beleidswaarde</i> | <i>98.889</i> | <i>6.104</i> | <i>104.993</i> |
| <i>Beleidswaardestijging 2021</i> | <i>11,7%</i> | <i>5,9%</i> | <i>11,0%</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*: In 2021 zijn er totaal 56 woningen verkocht:

| Verkopen | Aantal | Gemiddelde Beleidswaarde |
|--------------------|--------|-----------------------------|
| DAEB woningen | 43 | € 84.900 |
| Verzilverd Wonen | 2 | € 220.000 |
| Niet-DAEB woningen | 11 | € 185.900 |
| Totaal | 56 | € 109.500 |

- *Sloop*: Hieronder vallen ook de 16 woningen, dit tot de fundering zijn afgebroken t.b.v. het Blokje Om project.

| Sloop | Aantal | Gemiddelde Beleidswaarde |
|---------------------------------|--------|-----------------------------|
| App. Beekstraat | 1 | € -21.600 |
| Blokje Om Flores-/Celebesstraat | 16 | € -45.100 |
| Totaal | 17 | € -38.400 |

- *Nieuwbouw*: In 2021 zijn totaal 91 nieuwe woningen aan de voorraad toegevoegd. Het project de Hooiberg (13 zorgwoningen) wordt gewaardeerd via het BOG/MOG/ZOG-model en wordt daardoor niet op deze regel inzichtelijk gemaakt. De beleidswaarde van deze zorgwoningen is gelijk aan de marktwaarde en bedraagt gemiddeld € 154.600.

| Nieuwbouw | Aantal | Gemiddelde Beleidswaarde |
|---------------------------------|--------|-----------------------------|
| Nieuwe Es fase 2 | 22 | € 118.200 |
| Korenbloemstraat | 10 | € 46.400 |
| Veldwijk Zuid Beekzone | 30 | € 161.100 |
| Blokje Om Flores-/Celebesstraat | 16 | € 92.900 |
| Totaal | 78 | € 120.300 |

- *Overige voorraadmutaties*: Dit betreft vooral het effect van de herclassificatie van 1 DAEB-woning naar Niet-DAEB, doordat de huurprijs bij mutatie is geliberaliseerd.

Mutatie objectgegevens woningen

- *Contractuur en leegstand*: De gemiddelde contractuur is ondanks de huurbevrozing en huurverlaging licht gestegen a.g.v. harmonisatie bij mutatie van € 550 naar € 552 (0,4%). Het aantal leegstaande woningen is gestegen van 302 naar 333.
- *WOZ-waarde*: De gemiddelde WOZ-waarde van woningen is gestegen van € 137.200 naar € 151.500 (10,4%). 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 8,9% naar 8,6%.

Wijziging waarderingsparameters marktwaarde

- *Macro-economische parameters:* De prijs- en bouwinflatie zijn in 2021 iets hoger ingeschat dan in 2020. Dit leidt – per saldo – tot een positief effect op de beleidswaarde.
- *Liberalisatiegrens:* De liberalisatiegrens is gestegen van € 737,14 naar € 752,33. Hierdoor zijn meer eenheden verhuurderheffingsplichtig en worden DAEB-woningen minder snel afgetopt. Per saldo een negatief effect.
- *Verhuurderheffing:* De ingerekende verhuurderheffing is gedaald a.g.v. lagere (voorgeschreven) percentages.
- *WOZ-waarde ontwikkeling:* De historische leegwaardestijging van woningen is gestegen van 7,75% naar 11,2%. De gemiddelde toekomstige leegwaardestijging van woningen is gestegen van 2,2% naar 2,4%. Hierdoor stijgt de WOZ-waarde en met als gevolg ook de verhuurderheffing.
- *Disconteringsvoet:* De gemiddelde disconteringsvoet doorexploiteren van woningen is gedaald van 6,19% naar 5,77%.
- *Overige marktwaardeparameters:* Dit betreft vooral het effect van de aangescherpte definitie voor achterstallig onderhoud, waardoor nu alleen nog voor woningen waar het sociaal plan is ingegaan een bedrag voor achterstallig onderhoud wordt ingerekend en niet meer bij grootschalige verbeteringen.

Wijzigingen waarderingsparameters beleidswaarde

- *Aanpassing streefhuurbeleid:* De gemiddelde beleidshuur van woningen is gestegen van € 575 naar € 590 (+2,6%).
- *Aanpassing onderhoudskosten:* De gemiddelde onderhoudsnorm van woningen is gestegen van € 2.235 naar € 2.544 (+13,8%). Deze stijging wordt voor circa 10% veroorzaakt door nadere duiding vanuit Aw/WSW over de wijze waarop de onderhoudsnorm in de beleidswaarde moet worden berekend en voor circa 3,5% algemene kostenstijging.
- *Aanpassing beheerkosten:* De gemiddelde beheernorm van woningen is licht gedaald van € 760 naar € 754 (-0,8%).

Sensitiviteitsanalyse

Er is een sensitiviteitsanalyse uitgevoerd op wijzigingen van waarderingparameters, 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.

| | | |
|--|----------|-----------|
| Uitgangspunt disconteringsvoet jaarrekening: | 6,74% | |
| <i>Scenario aanpassing disconteringsvoet</i> | +0,5% | -/- 0,50% |
| <i>Effect marktwaarde (x € 1.000)</i> | -77.824 | 92.427 |
| <i>Effect marktwaarde (%)</i> | -3,83% | 4,54% |
| <i>Effect beleidswaarde (x € 1.000)</i> | -100.609 | 118.848 |
| <i>Effect beleidswaarde (%)</i> | -9,53% | 11,26% |

| | | |
|---|--------|----------|
| Uitgangspunt streefhuur jaarrekening: | € 590 | |
| <i>Scenario aanpassing streefhuur</i> | + € 25 | -/- € 25 |
| <i>Effect marktwaarde (x € 1.000)</i> | 0 | 0 |
| <i>Effect marktwaarde (%)</i> | 0,00% | 0,00% |
| <i>Effect beleidswaarde (x € 1.000)</i> | 74.541 | -81.093 |
| <i>Effect beleidswaarde (%)</i> | 7,06% | -7,68% |

| | | |
|--|---------|-----------|
| Uitgangspunt onderhoud en beheer jaarrekening: | € 3.298 | |
| <i>Scenario aanpassing onderhoud en beheer</i> | + € 100 | -/- € 100 |
| <i>Effect marktwaarde (x € 1.000)</i> | 0 | 0 |
| <i>Effect marktwaarde (%)</i> | 0,00% | 0,00% |
| <i>Effect beleidswaarde (x € 1.000)</i> | -46.320 | 46.320 |
| <i>Effect beleidswaarde (%)</i> | -4,39% | 4,39% |

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

| | 2021 | 2020 |
|---|---------------|---------------|
| | x €1.000 | x €1.000 |
| Boekwaarde per 1 januari | | |
| Aanschaffingswaarde per 1 januari | 10.075 | 10.575 |
| Cumulatieve afschrijvingen en waardeveranderingen | 23.319 | 22.140 |
| Stand per 1 januari | <u>33.394</u> | <u>32.715</u> |
| Mutaties | | |
| Waardeveranderingen: VOV | 2.975 | 2.554 |
| Teruggekochte woningen verkocht onder voorwaarden | -1.419 | -1.875 |
| Totaal mutaties | <u>1.556</u> | <u>679</u> |
| Boekwaarde per 31 december | | |
| Aanschaffingswaarde | 9.753 | 10.075 |
| Cumulatieve waardeveranderingen | 25.197 | 23.319 |
| | <u>34.950</u> | <u>33.394</u> |

In de post Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden zijn in totaal 249 (2020: 260) 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 248 (2020: 259) 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

| | 2021 | 2020 |
|---|---------------|--------------|
| | x €1.000 | x €1.000 |
| Boekwaarde per 1 januari | | |
| Aanschaffingswaarde per 1 januari | 5.096 | 323 |
| Cumulatieve waardeveranderingen | -1.804 | 0 |
| Stand per 1 januari | <u>3.292</u> | <u>323</u> |
| Mutaties | | |
| (Des)investeringen | 13.300 | 10.377 |
| Grond vanuit voorraad | 920 | 1.480 |
| Waardeveranderingen | 766 | -3.104 |
| Overboekingen naar DAEB-vastgoed in exploitatie | -16.606 | -5.784 |
| Totaal mutaties | <u>-1.620</u> | <u>2.969</u> |
| Boekwaarde per 31 december | | |
| Aanschaffingswaarde | 1.846 | 5.096 |
| Cumulatieve waardeveranderingen | -174 | -1.804 |
| | <u>1.672</u> | <u>3.292</u> |

In de post Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie zijn 5 (2020: 5) nieuwbouwprojecten opgenomen met 42 (2020: 80) woningen.

2. Materiële vaste activa

| | 31-12-2021 | 31-12-2020 |
|--|------------|------------|
| | x €1.000 | x €1.000 |
| Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie | | |
| Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie | 5.744 | 5.912 |

| | Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie | |
|---|---|----------|
| | 2021 | 2020 |
| | x €1.000 | x €1.000 |
| Boekwaarde per 1 januari | | |
| Aanschaffingswaarde per 1 januari | 10.409 | 8.761 |
| Cumulatieve afschrijvingen en waardeveranderingen | -4.497 | -3.778 |
| Stand per 1 januari | 5.912 | 4.983 |
| Mutaties | | |
| Investerings | 707 | 1.648 |
| Desinvesterings | -18 | 0 |
| Afschrijvingen | -857 | -719 |
| Totaal mutaties | -168 | 929 |
| Boekwaarde per 31 december | | |
| Aanschaffingswaarde | 11.098 | 10.409 |
| Cumulatieve afschrijvingen en waardeveranderingen | -5.354 | -4.497 |
| | 5.744 | 5.912 |

Specificatie onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie:

| 2021 x € 1.000 | Bedrijfs gebouwen | Overige roerende zaken | Totaal |
|--|----------------------|------------------------------|--------|
| Boekwaarde 1 januari | | | |
| Aanschafwaarde | 7.381 | 3.028 | 10.409 |
| Cumulatieve afschrijvingen en waardeveranderingen | -2.939 | -1.558 | -4.497 |
| Stand per 1 januari | 4.442 | 1.470 | 5.912 |
| | | | |
| Mutaties: | | | |
| Investerings | 538 | 169 | 707 |
| Desinvesteringen | | -18 | -18 |
| Afschrijvingen | -335 | -552 | -857 |
| Totaal | 203 | -371 | -168 |
| | | | |
| Boekwaarde 31 december | | | |
| Aanschafwaarde | 7.919 | 3.179 | 11.098 |
| Cumulatieve afschrijvingen en waardeveranderingen | -3.274 | -2.080 | -5.354 |
| Stand per 31 december | 4.645 | 1.099 | 5.744 |
| | | | |

3. Financiële vaste activa

| | 31-12-2021 | 31-12-2020 |
|-------------------------------------|---------------|---------------|
| | x €1.000 | x €1.000 |
| Latente belastingvorderingen | | |
| Latente belastingvorderingen | <u>12.223</u> | <u>18.918</u> |

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 2,27% (2020: 2,43%). De VPB tarieven bedragen voor 2022 en volgende jaren 25,8%.

Van de latente belastingvordering is € 1.553 duizend als korter dan 12 maanden aan te merken, het restant ad € 10.670 duizend 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 2021 en derhalve van toepassing op het jaar 2022.

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 | |
|--|---------------|---------------|--------------------------|--------------|
| | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 |
| | x €1.000 | x €1.000 | x €1.000 | x €1.000 |
| Latente belastingvorderingen (contant): | | | | |
| Compensabele verliezen | 8.521 | 11.806 | 3.285 | -23 |
| Waarderingsverschil leningenportefeuille | 0 | 0 | 0 | -816 |
| Afschrijvingspotentieel | 2.751 | 7.112 | 4.361 | 2.625 |
| Vestialening | 951 | 0 | -951 | 0 |
| | <u>12.223</u> | <u>18.918</u> | <u>6.695</u> | <u>1.786</u> |

De latenties uit hoofde van tijdelijke verschillen, zijn gebaseerd op de volgende nominale waarderingsverschillen ultimo 2021:

| Latente belastingvorderingen (nominaal) | X €1.000 |
|---|----------|
| Compensabele verliezen | 9.209 |
| Afschrijvingspotentieel | 3.994 |
| Vestialening | 972 |
| Totaal | 14.175 |

Fiscaal verrekenbare verliezen:

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

Fiscaal verrekenbare verliezen

| | |
|--------|------------|
| 2022 | 1.771.000 |
| 2023 | 7.407.000 |
| 2024 | 7.624.000 |
| 2025 | 9.507.000 |
| 2026 | 9.385.000 |
| Totaal | 35.694.000 |

Afschrijvingspotentieel:

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

Leningenruil Vestia:

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

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

Voor dit tijdelijke verschil is in de balans per 31 december 2021 een (actieve) belastinglatentie gevormd.

VLOTTENDE ACTIVA

4. Voorraden

| | 31-12-2021 | 31-12-2020 |
|---|--------------|--------------|
| | x €1.000 | x €1.000 |
| Vastgoed bestemd voor de verkoop | | |
| Woningen | 483 | 613 |
| Grondposities | 3.972 | 6.323 |
| | <u>4.455</u> | <u>6.936</u> |
| | 2021 | 2020 |
| | x €1.000 | x €1.000 |

Woningen

| | | |
|-------------------------|------------|------------|
| Stand per 1 januari | 613 | 877 |
| Reguliere doorverkoop | -1.678 | -1.874 |
| Naar verhuurexploitatie | 0 | -119 |
| Terugkoop | 1.548 | 1.729 |
| Stand per 31 december | <u>483</u> | <u>613</u> |

Ultimo 2021 bestond de voorraad uit 3 (2020: 4) teruggekochte woningen verkocht onder voorwaarden.

Grondposities

| | | |
|--------------------------------|--------------|--------------|
| Stand per 1 januari | 6.323 | 10.727 |
| Verkoop grond | -2.763 | -3.146 |
| Hertaxatie | 1.071 | 0 |
| Naar projecten in ontwikkeling | -659 | -1.258 |
| Stand per 31 december | <u>3.972</u> | <u>6.323</u> |

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

| | 31-12-2021 | 31-12-2020 |
|--------------------------|------------|------------|
| | x €1.000 | x €1.000 |
| Overige voorraden | | |
| Magazijnvoorraden | <u>476</u> | <u>230</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.

In de vorderingen op 31 december 2021 is een bedrag opgenomen van € 109 duizend (2020: € 163 duizend) met een looptijd van langer dan 1 jaar. Alle overige vorderingen hebben naar verwachting een looptijd korter dan 1 jaar.

| | 31-12-2021 | 31-12-2020 |
|---------------------------------|------------|------------|
| | x €1.000 | x €1.000 |
| Huurdebiteuren | | |
| Huurdebiteuren | 914 | 1.050 |
| Voorziening wegens oninbaarheid | -179 | -190 |
| | <u>735</u> | <u>860</u> |

Overheid

| | | |
|----------|--------------|--------------|
| Overheid | <u>2.733</u> | <u>3.446</u> |
|----------|--------------|--------------|

De vorderingen op de overheid betreffen subsidies RON van € 2.633 duizend (2020: € 3.380 duizend) en subsidies Provincie Overijssel van € 100 duizend (2020: € 93 duizend).

Overige vorderingen

| | | |
|---------------------|------------|------------|
| Overige vorderingen | 78 | 329 |
| Vertrokken huurders | 140 | 215 |
| | <u>218</u> | <u>544</u> |

In de overige vorderingen is geen voorziening wegens oninbaarheid opgenomen (2020: € 28 duizend).

In de vorderingen op vertrokken huurders is een voorziening wegens oninbaarheid opgenomen van € 598 duizend (2020: € 652 duizend).

Overlopende activa

| | | |
|-----------------------------|------------|--------------|
| Te verrekenen servicekosten | 66 | 241 |
| Vooruit betaald | 880 | 425 |
| Overige vorderingen | 6 | 478 |
| | <u>952</u> | <u>1.144</u> |

6. Liquide middelen

| | | |
|---------------------------|---------------|--------------|
| ING Rekening-courant | 6.781 | 3.013 |
| Zakelijke spaarrekeningen | 3.387 | 4.144 |
| Overige bankrekeningen | 1.409 | 2.481 |
| Kas | 2 | 1 |
| | <u>11.579</u> | <u>9.639</u> |

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

PASSIVA

7. Eigen vermogen

Herwaarderingsreserve

| | 2021 | 2020 |
|-----------------------|------------------|----------------|
| | x €1.000 | x €1.000 |
| Stand per 1 januari | 852.194 | 803.047 |
| Dotatie | 235.335 | 49.147 |
| Stand per 31 december | <u>1.087.529</u> | <u>852.194</u> |

Overige reserves

| | | |
|--|----------------|----------------|
| Stand per 1 januari | 292.336 | 265.420 |
| Resultaatbestemming voorgaand boekjaar | 105.073 | 76.063 |
| Mutatie herwaarderingsreserve | -235.336 | -49.147 |
| Stand per 31 december | <u>162.073</u> | <u>292.336</u> |

Resultaat na belastingen van het boekjaar

| | | |
|---------------------------------------|----------------|----------------|
| Stand per 1 januari | 105.073 | 76.063 |
| Verdeeld resultaat voorgaand boekjaar | -105.073 | -76.063 |
| Onverdeeld resultaat boekjaar | 270.558 | 105.073 |
| Stand per 31 december | <u>270.558</u> | <u>105.073</u> |

Herwaarderingsreserve

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

Resultaatbestemming boekjaar

het resultaat over 2021 bedraagt € 270.558 duizend. Het resultaat na belastingen over 2021 is opgenomen in de post resultaat na belastingen van het boekjaar van het eigen vermogen. Aan de Raad van Commissarissen wordt voorgesteld om het resultaat ten gunste van de overige reserves te brengen.

8. Voorzieningen

De voorzieningen hebben overwegend een langlopend karakter.

Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen

| | 2021 | 2020 |
|--|--------------|--------------|
| | x €1.000 | x €1.000 |
| Onrendabele investeringen en herstructureringen | | |
| Stand per 1 januari | 7.428 | 12.269 |
| Dotatie | 6.436 | 7.428 |
| Onttrekking | -7.428 | -12.269 |
| Stand per 31 december | <u>6.436</u> | <u>7.428</u> |

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

| | 31-12-2021 | 31-12-2020 |
|---------------------------------------|------------|------------|
| | x €1.000 | x €1.000 |
| Overige voorzieningen | | |
| Voorziening jubilea personeel | 132 | 148 |
| Voorziening nazorg nieuwbouwprojecten | 124 | 100 |
| | <u>256</u> | <u>248</u> |

| | 2021 | 2020 |
|--------------------------------------|------------|------------|
| | x €1.000 | x €1.000 |
| Voorziening jubilea personeel | | |
| Stand per 1 januari | 148 | 158 |
| Dotatie | 84 | 0 |
| Onttrekking | -100 | -10 |
| Stand per 31 december | <u>132</u> | <u>148</u> |

Voorziening nazorg nieuwbouwprojecten

| | | |
|-----------------------|------------|------------|
| Stand per 1 januari | 100 | 100 |
| Dotatie | 24 | 0 |
| Stand per 31 december | <u>124</u> | <u>100</u> |

9. Langlopende leningen

| | 31-12-2021 | Waarvan langer dan vijf jaar | 31-12-2020 | Waarvan langer dan vijf jaar |
|--|----------------|------------------------------------|----------------|------------------------------------|
| | x €1.000 | x €1.000 | x €1.000 | x €1.000 |
| Langlopende schulden langer dan 1 jaar | | | | |
| Schulden aan overheid | 270.199 | 220.615 | 286.561 | 243.338 |
| Schulden aan banken | 233.227 | 182.249 | 201.815 | 170.978 |
| Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden | 33.050 | 0 | 32.228 | 0 |
| Overige schulden | 78 | 0 | 75 | 0 |
| | <u>536.554</u> | <u>402.864</u> | <u>520.679</u> | <u>414.316</u> |

| | 31-12-2021 | Aflossings- verplichting 2022 | Resterende looptijd > 1 jaar en <= 5 jaar | Resterende looptijd > 5 jaar |
|--|----------------|-------------------------------------|--|------------------------------------|
| | x €1.000 | x €1.000 | x €1.000 | x €1.000 |
| Looptijd van langlopende schulden | | | | |
| Schulden aan overheid | 286.560 | 16.361 | 49.584 | 220.615 |
| Schulden aan banken | 240.427 | 7.200 | 50.978 | 182.249 |
| Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden | 33.050 | 0 | 33.050 | 0 |
| Overige schulden | 78 | 0 | 0 | 0 |
| | <u>560.115</u> | <u>23.561</u> | <u>133.612</u> | <u>402.864</u> |

De aflossingsverplichtingen komend boekjaar zijn opgenomen onder de kortlopende schulden.

De schulden aan banken bedragen € 240.427 duizend. Deze bestaan uit een nominaal deel van € 232.891 duizend en een opgenomen agio deel van € 7.536 duizend met betrekking tot de ruilening Vestia.

De marktwaarde van de schulden aan overheid en de schulden aan banken - nominaal € 519.451 duizend - bedraagt € 710.448 duizend (2020: nominaal € 520.255 duizend; marktwaarde € 763.848 duizend). De marktwaarde is gebaseerd op de in de sector gehanteerde basisrentecurves voor de verantwoordingsinformatie per ultimo 2021.

De rente op de leningen is vast.

De gemiddeld gewogen rente bedraagt 3,02% (2020: 3,23%)

De gemiddeld gewogen looptijd bedraagt 18,63 jaar (2020: 18,28 jaar).

De overige schulden betreffen de ontvangen waarborgsommen.

| | 31-12-2021 | 31-12-2020 |
|--|------------|------------|
| | x €1.000 | x €1.000 |
| Schulden aan overheid | | |
| Schulden aan overheid | 270.199 | 286.561 |
| | 2021 | 2020 |
| | x €1.000 | x €1.000 |
| Schulden aan overheid | | |
| Stand per 1 januari | 308.922 | 332.283 |
| Aflossing | -22.362 | -23.361 |
| Stand per 31 december | 286.560 | 308.922 |
| Aflossingsverplichting komend boekjaar | -16.361 | -22.361 |
| Langlopend deel per 31 december | 270.199 | 286.561 |

De aflossingsverplichtingen komend boekjaar zijn opgenomen onder de kortlopende schulden.

De marktwaarde van de schulden aan overheid - nominaal € 286.560 duizend - bedraagt € 462.687 duizend (2020: nominaal € 308.922 duizend; marktwaarde € 529.540 duizend).

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 4,03% (2020: 4,04%)

De gemiddeld gewogen looptijd bedraagt 20,55 jaar (2020: 20,10 jaar).

Basisrenteleningen:

Ultimo 2021 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.

| | 31-12-2021 | 31-12-2020 |
|--|----------------|----------------|
| | x €1.000 | x €1.000 |
| Schulden aan banken | | |
| Schulden aan banken | 233.227 | 201.815 |
| | <u>2021</u> | <u>2020</u> |
| | x €1.000 | x €1.000 |
| Schulden aan banken | | |
| Stand per 1 januari | 211.333 | 174.281 |
| Opgenomen gelden | 31.850 | 46.500 |
| Agio ruillening Vestia | 7.536 | 0 |
| Aflossing | -10.292 | -9.448 |
| Stand per 31 december | 240.427 | 211.333 |
| Aflossingsverplichting komend boekjaar | -7.200 | -9.518 |
| Langlopend deel per 31 december | <u>233.227</u> | <u>201.815</u> |

De aflossingsverplichtingen komend boekjaar zijn opgenomen onder de kortlopende schulden.

De schulden aan banken bestaan uit een nominaal deel van € 232.891 duizend en een opgenomen agio deel van € 7.536 duizend met betrekking tot de ruillening Vestia.

De marktwaarde van de schulden aan banken - nominaal € 232.891 duizend - bedraagt € 247.761 duizend (2020: nominaal € 211.333 duizend; marktwaarde € 234.308 duizend).

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 1,78% (2020: 2,06%).

De gemiddeld gewogen looptijd bedraagt 16,26 jaar (2020: 15,61).

Agio ruillening Vestia:

Het agio ruillening Vestia is in de winst- en verliesrekening verantwoord als volkshuisvestelijke bijdrage onder de overige organisatiekosten.

Het agio valt in 40 jaar (2022 tot en met 2061) volgens het amortisatieschema vrij ten gunste van overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten.

De vrijval komend boekjaar is opgenomen onder de kortlopende schulden

De met de leningruil aangetrokken lening dient bij eerste verwerking in de balans te worden gewaardeerd tegen de reële waarde (RJ 254.201). Ten opzichte van de ontvangen nominale hoofdsom treedt daarbij een verlies op in de vorm van een agio. Dit verlies bedraagt de contante waarde van de jaarlijkse bijdrage gedurende de looptijd van 40 jaar, met de marktrente 40 jaar fixe als disconteringsvoet. Het verlies wordt in 2021 als volkshuisvestelijke bijdrage verantwoord onder de 'Overige organisatiekosten'. Na de eerste verwerking wordt de lening gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs (RJ 254.002). Amortisatie gebeurt met de effectieve rentemethode."

| | 31-12-2021 | 31-12-2020 |
|--|------------|------------|
| | x €1.000 | x €1.000 |
| Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden | | |
| Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden | 33.050 | 32.228 |

Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

| | 2021 | 2020 |
|---|----------|----------|
| | x €1.000 | x €1.000 |
| Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht | 28.726 | 30.549 |
| Cumulatieve waardeveranderingen | 3.502 | 1.620 |
| Stand per 1 januari | 32.228 | 32.169 |
| Teruggekochte woningen verkocht onder voorwaarden | -1.356 | -1.844 |
| Waardeveranderingen | 2.178 | 1.903 |
| Stand per 31 december | 33.050 | 32.228 |
| Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht | 27.531 | 28.726 |
| Cumulatieve waardeveranderingen | 5.519 | 3.502 |
| Stand per 31 december | 33.050 | 32.228 |

De post Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden bestaat uit 249 (2020: 260) woningen. Deze zijn verkocht met een terugkoopplicht.

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

248 contracten (2020: 259) 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.

| | 31-12-2021 | 31-12-2020 |
|-------------------------|------------|------------|
| | x €1.000 | x €1.000 |
| Overige schulden | | |
| Waarborgsommen | 78 | 75 |

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 2021 € 293 miljoen. Hiervoor is een hypotheekstelling vereist van € 586 miljoen. Ultimo 2021 bedraagt de WOZ-waarde van de in hypotheek gegeven woningen € 588 miljoen (WOZ 2021: peildatum 01-01-2020). Jaarlijks wordt de hypotheekstelling geactualiseerd.

Convenanten langlopende schulden

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

10. Kortlopende schulden

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

| | 31-12-2021 | 31-12-2020 |
|--|---------------|---------------|
| | x €1.000 | x €1.000 |
| Aflossingsverplichtingen langlopende schulden | | |
| Schulden aan overheid | 16.361 | 22.361 |
| Schulden aan banken | 7.200 | 9.518 |
| | <u>23.561</u> | <u>31.879</u> |
| Schulden aan leveranciers en handelskredieten | | |
| Crediteuren | <u>6.556</u> | <u>4.741</u> |

| | <u>31-12-2021</u> | <u>31-12-2020</u> |
|---|-------------------|-------------------|
| | x €1.000 | x €1.000 |
| Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen | | |
| Omzetbelasting | 4.053 | 3.559 |
| Loonheffing en premies sociale verzekeringen | 379 | 427 |
| Pensioenen | 120 | 143 |
| | <u>4.552</u> | <u>4.129</u> |
| Overlopende passiva | | |
| Nog niet vervallen rente | 7.484 | 7.926 |
| Vooruitontvangen huren en vergoedingen | 1.388 | 1.919 |
| Vakantiegeld, vakantiedagen en overige personele regelingen | 564 | 599 |
| Nog te betalen bedragen | 2.099 | 1.929 |
| | <u>11.535</u> | <u>12.373</u> |

6 FINANCIËLE INSTRUMENTEN

Algemeen

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

Doelstellingen en beleid inzake beheer financiële risico's

Stichting Welbions heeft geen financiële derivaten.

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

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

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

Kredietrisico

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

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

Voor Stichting Welbions is het risico inzake huurdebiteuren relatief hoog. Hiervoor zijn in 2021 en 2020 voorzieningen getroffen. De voorzieningen zijn opgenomen en toegelicht onder de vorderingen op huurdebiteuren en vertrokken huurders.

Liquiditeitsrisico

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

Om te waarborgen dat Stichting Welbions aan haar verplichtingen kan voldoen is - naast het aantrekken van langlopende leningen - een rekening-courantkredietfaciliteit beschikbaar voor een bedrag van € 5 miljoen (2020: € 5 miljoen).

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

Valutarisico

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

Renterisico (prijs- en kasstroomrisico's)

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

Renteprijsrisico's leningen overheid en banken

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

| 2021 | Renteklasse (vastrentende leningen) | | | | | | Totaal |
|---------------------------------------|-------------------------------------|---------|---------|--------|--------|-----|---------|
| | Tot 3% | 3%-4% | 4%-5% | 5%-6% | 6%-7% | >7% | |
| Restant looptijd (bedragen x € 1.000) | | | | | | | |
| 1-5 jaar | 35.196 | 27.000 | 31.500 | 10.216 | 0 | 0 | 103.912 |
| 6-10 jaar | 45.968 | 0 | 18.917 | 0 | 0 | 0 | 64.885 |
| 11-15 jaar | 21.992 | 5.176 | 18.000 | 0 | 16.336 | 0 | 61.504 |
| 16-20 jaar | 34.508 | 0 | 36.000 | 0 | 0 | 0 | 70.508 |
| > 20 jaar | 77.792 | 69.000 | 71.850 | 0 | 0 | 0 | 218.642 |
| Totaal | 215.456 | 101.176 | 176.267 | 10.216 | 16.336 | 0 | 519.451 |

De gemiddeld gewogen rentevoet van de leningen overheid en banken bedraagt 3,02%.

De gemiddeld gewogen looptijd van de leningen overheid en banken bedraagt 18,63 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).

| Kasstroomrisico's (bedragen x € 1.000) | Aflossingen | Rente aanpassingen | Spread herzieningen |
|--|-------------|--------------------|---------------------|
| 2022 | 23.392 | 6.074 | 22.000 |
| 2023 | 24.505 | 7.154 | 15.000 |
| 2024 | 26.044 | 0 | 32.000 |
| 2025 | 11.818 | 0 | 0 |
| 2026 | 30.829 | 2.372 | 0 |

Reële waarde

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

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

| | Boekwaarde | | Reële waarde | |
|------------------------|------------|----------|--------------|----------|
| | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 |
| In de balans opgenomen | x €1.000 | x €1.000 | x €1.000 | x €1.000 |
| Financiële passiva: | | | | |
| Langlopende schulden | 519.451 | 520.255 | 710.448 | 763.848 |

Langlopende leningen

De reële waarde van de langlopende leningen is berekend aan de hand van de contante waarde van de toekomstige kasstromen van rente en aflossingen tegen de in de sector gehanteerde basisrentecurves voor de verantwoordingsinformatie per ultimo 2021.

7 NIET IN DE BALANS OPGENOMEN ACTIVA EN VERPLICHTINGEN

Voorwaardelijke verplichtingen

WSW obligoverplichting

Gebaseerd op artikel 18 van het Reglement van Deelneming van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) hebben toegelaten instellingen een obligoverplichting naar het WSW. De verplichting is voorwaardelijk. Dit obligo is opeisbaar indien het totale risicovermogen van het WSW onder het garantieniveau (0,25% van het geborgd schuldrestant) daalt.

De obligoverplichting bestaat uit het jaarlijks obligo en het gecommiteerd obligo.

De maximale netto omvang van het jaarlijks obligo is vastgesteld op 0,25% van het schuldrestant per 31 december van het laatst verstreken kalenderjaar. Bij het huidige tarief van 25% vennootschapsbelasting resulteert dit in een maximale omvang van het jaarlijkse obligo van 0,3333% bruto. De jaarlijkse obligoheffing wordt verantwoord onder de rentelasten en soortgelijke kosten.

Wanneer het jaarlijks obligo onvoldoende is om het risicovermogen aan te vullen doet het WSW een beroep op het gecommiteerd obligo. Het gecommiteerd obligo stellen de deelnemers zeker door middel van een obligolening. De obligolening is een door het WSW geborgde variabele hoofdsomlening die Stichting Welbions is aangegaan met de B.N.G. en waarvan na trekking de gelden rechtstreeks worden gestort op een daartoe aangewezen rekening van het WSW. De obligolening weegt voor de totale hoofdsom mee in de dekkingsratio en onderpandsratio van Stichting Welbions.

Jaarlijks stelt het WSW de omvang van het gecommiteerd obligo vast op basis van het schuldrestant per 31 december van het laatst verstreken kalenderjaar. Indien nodig verzoekt het WSW Stichting Welbions vervolgens om de hoogte van de obligolening hierop aan te passen.

Wanneer het WSW een beroep doet op het gecommiteerd obligo heeft Stichting Welbions - naast een trekking op de obligolening - de mogelijkheid om aan dit verzoek te voldoen door storting van liquide middelen dan wel een combinatie van beide.

Stichting Welbions heeft ultimo 2021 €5.307.000 aan obligolening (met variabele hoofdsom) aangetrokken. Ultimo 2021 is geen bedrag of op de lening getrokken noch heeft storting van liquide middelen plaatsgevonden.

Niet-verwerkte activa en verplichtingen

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

Verkoop:

Ultimo 2021 zijn 4 woningen verkocht waarvan de overeenkomsten nog niet notarieel gepasseerd zijn. De verkoopopbrengst bedraagt €958 duizend; de boekwaarde bedraagt €702 duizend.

Ultimo 2021 is 1 bedrijfsmatig onroerend goed verkocht waarvan de overeenkomst nog niet notarieel gepasseerd is. De verkoopopbrengst bedraagt €150 duizend; de boekwaarde bedraagt €77 duizend.

Afkoop:

Ultimo 2021 is 1 woning (VOV) afgekocht waarvan de overeenkomst nog niet notarieel gepasseerd is. De afkoopwaarde bedraagt €49 duizend.

Terugkoop:

Ultimo 2021 zijn 3 woningen (VOV) teruggekocht waarvan de overeenkomsten nog niet notarieel gepasseerd zijn. De terugkoopwaarde bedraagt €637 duizend.

Bijdrageheffing kosten Autoriteit woningcorporaties

In artikel 61c van de Woningwet is bepaald dat toegelaten instellingen moeten betalen voor de kosten van de Autoriteit woningcorporaties. Hiertoe moet de Aw jaarlijks uiterlijk op 1 oktober bij de toegelaten instellingen een bijdrageheffing innen. Artikel 121 van het BTIV bevat de wettelijke grondslag voor de berekeningswijze en de procedure.

De bijdrageheffing Aw is een jaarlijks terugkerende heffing. De bijdrageheffing van de Aw kent een tarief voor alle woonegelegenheden in eigendom van de toegelaten instelling en haar dochtermaatschappijen en een tarief per EUR 1.000 WOZ-waarde (beide) op 31 december van het voorafgaande jaar.

De meerjarenbegroting van de Aw (voor de jaren 2021 en verder) is nog niet vastgesteld. In de bijlage bij brief Bijdrageheffing Aw 2021 heeft de minister aangegeven dat de jaarlijkse kosten van de Aw (voor de komende jaren) circa EUR 13 miljoen zullen bedragen en dit betekent voor de toegelaten instellingen een tarief van circa EUR 2,73 per woonegelegenheid en circa EUR 0,02 per EUR 1.000 WOZ-waarde van de woonegelegenheden in eigendom van de toegelaten instelling en haar dochtermaatschappijen.

Meerjarige financiële verplichtingen

Operationele lease

Stichting Welbions heeft als lessee operationele leasecontracten voor auto's en printers afgesloten. De lease uitgaven in 2021 bedroegen € 268 duizend.

De toekomstige minimale leasebetalingen zijn als volgt te specificeren:

| | 2021 | 2020 |
|----------------------------|--------------|------------|
| | x €1.000 | x €1.000 |
| Periode <= 1 jaar | 324 | 203 |
| 1 jaar < periode <= 5 jaar | 1.296 | 0 |
| Periode > 5 jaar | 689 | 0 |
| | <u>2.309</u> | <u>203</u> |

Erfpachtverplichtingen

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

| | | |
|----------------------------|--------------|--------------|
| Periode <= 1 jaar | 25 | 25 |
| 1 jaar < periode <= 5 jaar | 125 | 125 |
| Periode > 5 jaar | 900 | 925 |
| | <u>1.050</u> | <u>1.075</u> |

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 opgenomen.

Bovenstaande gegevens zijn gebaseerd op de jaarrekening 2020 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 opgenomen.

8 TOELICHTING OP DE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2021

| | 2021 | 2020 |
|---|---------------|---------------|
| | x €1.000 | x €1.000 |
| 11. Huuropbrengsten | | |
| Woningen en woongebouwen | 94.646 | 93.347 |
| Onroerende zaken niet zijnde woningen | 3.382 | 3.392 |
| | <u>98.028</u> | <u>96.739</u> |
| Te ontvangen netto huur | | |
| Huurderving woningen regulier | -934 | -895 |
| Huurderving woningen ivm verkoop | -143 | -213 |
| Huurderving woningen ivm sloop/nieuwbouw | -321 | -225 |
| Huurderving woningen ivm groot onderhoud/levensduurverlenging | -580 | -512 |
| Huurderving woningen asbest/overig | -218 | -97 |
| Huurderving wegens maatschappelijk ondernemen | -221 | -218 |
| Huurderving wegens leegstand niet-woningen | -484 | -502 |
| Huurderving wegens oninbaar | -96 | -237 |
| | <u>-2.997</u> | <u>-2.899</u> |
| Totaal huurderving | | |
| | <u>-2.997</u> | <u>-2.899</u> |
| | <u>95.031</u> | <u>93.840</u> |

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

| | | |
|---------|---------------|---------------|
| Hengelo | 80.629 | 79.575 |
| Borne | 17.399 | 17.164 |
| | <u>98.028</u> | <u>96.739</u> |

Huurverhoging 2021.

In 2021 zijn de huurprijzen in de sociale sector bevroren en bedraagt het maximale huurverhogingspercentage 0,0%.

De huren van de vrije sectorwoningen zijn per 1 juli verhoogd met 1,4%, maximaal was een huurverhoging van 2,4% (inflatie + 1,0%) toegestaan.

12. Opbrengsten servicecontracten

| | | |
|--|--------------|--------------|
| Overige goederen, leveringen en diensten | 2.146 | 2.219 |
| Huurdersabonnementen | 115 | 167 |
| Energie Prestatie Vergoeding | 94 | 94 |
| | <u>2.355</u> | <u>2.480</u> |
| Vergoedingsderving | -309 | -354 |
| | <u>2.046</u> | <u>2.126</u> |

13. Lasten servicecontracten

| | | |
|------------------------|-------|-------|
| Service en stookkosten | 2.768 | 3.319 |
|------------------------|-------|-------|

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.

| | 2021 | 2020 |
|---|--------------|--------------|
| | x €1.000 | x €1.000 |
| 14. Lasten verhuur en beheeractiviteiten | | |
| Afsluiten huurcontracten | -11 | -11 |
| Contributie woonruimteverdeling | -344 | -312 |
| Lasten woonruimteverdeling | 156 | 121 |
| Toegerekende lasten verhuur en beheeractiviteiten | 5.184 | 5.024 |
| | <u>4.985</u> | <u>4.822</u> |

Toerekening organisatiekosten

| | | |
|--|---------------|---------------|
| Personeelskosten | 9.900 | 10.149 |
| Kosten van interim en uitzendkrachten | 612 | 733 |
| Algemene beheer en administratiekosten | 1.873 | 1.717 |
| Automatiseringskosten | 2.265 | 2.022 |
| Overige personeelslasten | 430 | 537 |
| Afschrijvingen MVA ten dienste van | 862 | 720 |
| Toe te rekenen organisatiekosten | <u>15.942</u> | <u>15.878</u> |

Organisatiekosten toegerekend aan:

| | | |
|--|---------------|---------------|
| - Lasten verhuur en beheeractiviteiten | 5.184 | 5.024 |
| - Lasten onderhoudsactiviteiten | 5.509 | 5.355 |
| - Overige waardeveranderingen | 1.419 | 1.709 |
| - Lasten behorende tot nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille | 355 | 336 |
| - Overige organisatiekosten | 2.005 | 1.995 |
| - Leefbaarheid | 1.470 | 1.459 |
| Totaal toegerekende organisatiekosten | <u>15.942</u> | <u>15.878</u> |

De personeelskosten en de bedrijfslasten zijn functioneel toegerekend via een kostenverdeelstaat. De personeelskosten en fte's zijn functioneel verdeeld. Deze verdeling is de basis voor de functionele toerekening van de overige bedrijfslasten. Een deel van de overige bedrijfslasten is naar hun aard direct en als zodanig direct functioneel toegerekend.

15. Lasten onderhoudsactiviteiten

| | | |
|--|---------------|---------------|
| Klachtenonderhoud | 3.670 | 3.775 |
| Mutatie onderhoud | 3.633 | 4.370 |
| Planmatig onderhoud | 18.928 | 21.796 |
| Contractonderhoud (cv en lift) | 2.922 | 2.965 |
| Toegerekende lasten onderhoudsactiviteiten | 5.509 | 5.355 |
| | <u>34.662</u> | <u>38.261</u> |

16. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

| | | |
|-----------------------------------|---------------|---------------|
| Onroerende zaak belasting | 3.237 | 3.127 |
| Waterschapsheffingen | 796 | 777 |
| Overige gemeentelijke belastingen | 16 | 8 |
| Verhuurderheffing | 10.450 | 10.028 |
| Erfpacht | 29 | 29 |
| Verzekeringen | 517 | 479 |
| Verhuurderbijdrage Huurcommissie | 33 | 33 |
| | <u>15.078</u> | <u>14.481</u> |

| | 2021 | 2020 |
|---|---------------|---------------|
| | x €1.000 | x €1.000 |
| 17. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille | | |
| Verkoopopbrengst woningen | 11.271 | 13.620 |
| Verkoopopbrengst woningen VOV regulier doorverkocht | 2.504 | 2.772 |
| Verkoopopbrengst B.O.G., garages en parkeerplaatsen | 510 | 140 |
| Verkoopopbrengst grondposities | 6.491 | 5.156 |
| Verkoopkosten | -373 | -419 |
| | <u>20.403</u> | <u>21.269</u> |

De verkoopopbrengst woningen betreft 56 verkochte woningen (2020: 85 woningen).

De verkoopopbrengst Woningen VOV betreft 12 na terugkoop regulier verkochte of afgekochte woningen (2020: 17 woningen).

18. Toegerekende organisatiekosten

| | | |
|--|------------|------------|
| Toegerekende organisatiekosten verkoop | <u>355</u> | <u>336</u> |
|--|------------|------------|

19. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille

| | | |
|---|---------------|---------------|
| Boekwaarde verkochte woningen | 8.805 | 11.484 |
| Boekwaarde verkochte woningen VOV regulier doorverkocht | 1.740 | 1.905 |
| Boekwaarde verkochte B.O.G., garages en parkeerplaatsen | 547 | 135 |
| Boekwaarde verkochte grondposities | 2.763 | 3.146 |
| | <u>13.855</u> | <u>16.670</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 | -19.636 | -17.042 |
| Waardeverandering nieuwbouw huur projecten | 766 | -3.104 |
| Waardeverandering grondposities | 382 | -894 |
| Waardeverandering inbreng grond nieuwbouw huur | 324 | 222 |
| Waardeverandering duurzaamheidsinvesteringen | -1.548 | -1.235 |
| Waardeverandering sloop | -469 | 0 |
| Overige waardeveranderingen | 28 | 96 |
| Nagekomen resultaat projecten | 0 | -46 |
| Opbrengst uren vastgoedontwikkeling | 148 | 172 |
| Toegerekende overige waardeverandering | -1.419 | -1.709 |
| | <u>-21.424</u> | <u>-23.540</u> |

21. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

| | | |
|---|----------------|----------------|
| Waardeverandering niet-DAEB vastgoed in exploitatie | 13.497 | 5.560 |
| Waardeverandering DAEB vastgoed in exploitatie | 267.615 | 103.227 |
| | <u>281.112</u> | <u>108.787</u> |

| | 2021 | 2020 |
|---|----------------|----------------|
| | x €1.000 | x €1.000 |
| 22. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden | | |
| Waardeveranderingen onroerende zaken verkocht onder voorwaarden | 2.975 | 2.554 |
| Waardeveranderingen verplichting uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden | -2.178 | -1.903 |
| | <u>797</u> | <u>651</u> |
| 23. Opbrengst overige activiteiten | | |
| Overige opbrengsten | <u>-4</u> | <u>241</u> |
| 24. Kosten overige activiteiten | | |
| Diverse bedrijfslasten | <u>27</u> | <u>0</u> |
| 25. Overige organisatiekosten | | |
| Bestuurs en toezichtskosten | 128 | 128 |
| Bijdrage Autoriteit woningcorporaties | 34 | 71 |
| Contributies en verstrekte bijdrages | 212 | 144 |
| Personeel en organisatie | 41 | 33 |
| Jaarverslaglegging, treasury en fiscaliteiten | 416 | 342 |
| Volkshuisvestelijke bijdrage (Agio ruillening Vestia) | 7.536 | 0 |
| Obligoheffing | 127 | 0 |
| Toegerekende overige organisatiekosten | <u>2.005</u> | <u>1.995</u> |
| | <u>10.499</u> | <u>2.713</u> |
| 26. Kosten omtrent leefbaarheid | | |
| Leefbaarheid | 644 | 662 |
| Toegerekende kosten leefbaarheid | <u>1.470</u> | <u>1.459</u> |
| | <u>2.114</u> | <u>2.121</u> |
| Financiële baten en lasten | | |
| 27. Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten | | |
| Overige rentebaten | <u>1</u> | <u>2</u> |
| 28. Rentelasten en soortgelijke kosten | | |
| Leningen | -16.438 | -17.416 |
| Kortlopende schulden | -90 | -75 |
| Geactiveerde rente | 162 | 125 |
| | <u>-16.366</u> | <u>-17.366</u> |

Tijdens de bouw wordt rente toegerekend aan vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie. De geactiveerde rente wordt berekend tegen de gewogen gemiddelde rentevoet van de aangetrokken leningen.

29. Belastingen

| | 2021 | 2020 |
|------------------------------------|----------|----------|
| | x €1.000 | x €1.000 |
| Mutatie actieve belastinglatenties | -6.695 | 1.786 |

Aansluiting toepasselijk en effectieve belastingtarief

Het toepasselijk (wettelijk) belastingtarief bedraagt 25% (2020: 25%).

Het effectieve belastingtarief, zijnde de belastinglast in de winst-en-verliesrekening uitgedrukt als percentage van het jaarresultaat voor belastingen, bedraagt -2,4% (2020: 1,7%).

Berekening belastbaar bedrag 2021

Het belastbaar bedrag voor de vennootschapsbelasting over 2021 is als volgt berekend:

| | 2021 |
|---|---------------|
| | x €1.000 |
| Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening | 277.253 |
| <i>Correctie voor:</i> | |
| Waardeveranderingen Financiële vaste activa | 2.178 |
| Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille | -263.933 |
| Afschrijvingen | -3.135 |
| Verkoopresultaat | -3.004 |
| Niet aftrekbare kosten/lasten | 33 |
| Onderhoudscomponent in investeringen | -1.380 |
| Ruillening Vestia | 3.768 |
| Projectresultaat | 174 |
| Tijdelijke verschillen | -825 |
| Niet aftrekbare rente (ATAD) | 7.489 |
| | -258.635 |
| Belastbaar bedrag 2021 | 18.618 |

Over het belastbaar bedrag is geen vennootschapsbelasting verschuldigd in verband met verrekenbare verliezen.

Overige punten

De fiscale jaarrekeningen tot en met 2019 zijn goedgekeurd en de aanslagen zijn definitief opgelegd. De fiscale jaarrekening 2020 wordt in het voorjaar van 2022 ingediend. De fiscale jaarrekening 2021 wordt in het voorjaar van 2023 ingediend.

9 OVERIGE INFORMATIE

Belangrijke gebeurtenissen na balansdatum

Er zijn geen gebeurtenissen na balansdatum die nadere informatie geven over de feitelijke situatie per balansdatum dan wel gebeurtenissen die van belang zijn voor de oordeelsvorming van de gebruikers van de jaarrekening 2021.

| | 2021 | 2020 |
|--|--------------|---------------|
| | x €1.000 | x €1.000 |
| Lonen, salarissen en sociale lasten | | |
| Lonen en salarissen | 7.707 | 7.622 |
| Sociale lasten | 1.227 | 1.285 |
| Pensioenlasten | 967 | 1.242 |
| | <u>9.901</u> | <u>10.149</u> |

Personeelsleden gepresenteerd in fulltime-equivalenten (Fte's)

Ultimo 2021 had Stichting Welbions 139 Fte's in dienst (2020: 138,5).
Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam (2020: 0).

| | 2021 | 2020 |
|----------------------------|--------------|--------------|
| <i>Onderverdeeld naar:</i> | | |
| Directie en staf | 14,1 | 13,6 |
| Bedrijfsvoering | 19,1 | 19,3 |
| Klant | 41,8 | 42,1 |
| Wonen | 38,1 | 38,5 |
| Wijk | 25,9 | 25,0 |
| Totaal fte's | <u>139,0</u> | <u>138,5</u> |

| | 2021 | 2020 |
|---|------------|------------|
| | x €1.000 | x €1.000 |
| Afschrijvingen op materiële vaste activa | | |
| Materiële vaste activa | <u>857</u> | <u>720</u> |

| | 2021 | 2020 |
|-------------------------------------|------------|------------|
| | x €1.000 | x €1.000 |
| Accountants honoraria | | |
| Controle jaarrekening 2021 (KPMG) | 149 | 0 |
| Controle jaarrekening 2020 (KPMG) | 13 | 145 |
| Controle jaarrekening 2019 (KPMG) | 0 | 20 |
| Andere controlewerkzaamheden (KPMG) | 19 | 19 |
| Adviesdiensten fiscaal (PWC) | 78 | 65 |
| | <u>259</u> | <u>249</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 2021 en voorgaande jaren hebben betrekking op de totale honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening 2021 en voorgaande jaren, ongeacht of de werkzaamheden al gedurende het boekjaar 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 GESCHIEDEN VERANTWOORDING DAEB/ NIET-DAEB

Gescheiden balans

(voor resultaatbestemming)

| | 2021 | | 2020 | |
|---|------------------|-----------------------|------------------|-----------------------|
| | DAEB x €1.000 | Niet-DAEB x €1.000 | DAEB x €1.000 | Niet-DAEB x €1.000 |
| ACTIVA | | | | |
| Vaste activa | | | | |
| DAEB vastgoed in exploitatie | 1.908.345 | 0 | 1.634.689 | 0 |
| Niet-DAEB vastgoed in exploitatie | 0 | 125.528 | 0 | 112.076 |
| Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden | 32.933 | 2.017 | 31.526 | 1.868 |
| Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie | 1.654 | 18 | 3.292 | 0 |
| | <u>1.942.932</u> | <u>127.563</u> | <u>1.669.507</u> | <u>113.944</u> |
| Materiële vaste activa | | | | |
| Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie | 4.878 | 866 | 5.545 | 367 |
| Financiële vaste activa | | | | |
| Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen | 131.154 | 0 | 111.411 | 0 |
| Vorderingen op groepsmaatschappijen | 0 | 0 | 8.904 | 0 |
| Latente belastingvorderingen | 11.449 | 774 | 18.351 | 567 |
| | <u>142.603</u> | <u>774</u> | <u>138.666</u> | <u>567</u> |
| SOM DER VASTE ACTIVA | 2.090.413 | 129.203 | 1.813.718 | 114.878 |
| Vlottende activa | | | | |
| Vorraden | | | | |
| Vastgoed bestemd voor de verkoop | 483 | 3.972 | 613 | 6.323 |
| Overige voorraden | 476 | 0 | 230 | 0 |
| | <u>959</u> | <u>3.972</u> | <u>843</u> | <u>6.323</u> |
| Vorderingen | | | | |
| Huurdebiteuren | 735 | 0 | 860 | 0 |
| Overheid | 2.733 | 0 | 3.446 | 0 |
| Vorderingen op groepsmaatschappijen | 0 | 0 | 0 | 1.000 |
| Overige vorderingen | 218 | 0 | 544 | 0 |
| Overlopende activa | 952 | 0 | 1.144 | 0 |
| | <u>4.638</u> | <u>0</u> | <u>5.994</u> | <u>1.000</u> |
| Liquide middelen | 11.579 | 0 | 9.639 | 0 |
| SOM DER VLOTTENDE ACTIVA | 17.176 | 3.972 | 16.476 | 7.323 |
| | <u>2.107.589</u> | <u>133.175</u> | <u>1.830.194</u> | <u>122.201</u> |

| | 2021 | | 2020 | |
|---|------------------|----------------|------------------|----------------|
| | DAEB | Niet-DAEB | DAEB | Niet-DAEB |
| | x €1.000 | x €1.000 | x €1.000 | x €1.000 |
| PASSIVA | | | | |
| Eigen vermogen | | | | |
| Herwaarderingsreserve | 1.104.474 | 31.433 | 803.829 | 14.462 |
| Overige reserves | 145.128 | 80.555 | 340.701 | 87.334 |
| Resultaat na belastingen van het boekjaar | 270.558 | 19.166 | 105.073 | 9.615 |
| | <u>1.520.160</u> | <u>131.154</u> | <u>1.249.603</u> | <u>111.411</u> |
| Voorzieningen | | | | |
| Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructurerings | 6.436 | 0 | 7.428 | 0 |
| Overige voorzieningen | 256 | 0 | 248 | 0 |
| | <u>6.692</u> | <u>0</u> | <u>7.676</u> | <u>0</u> |
| Langlopende leningen | | | | |
| Schulden aan overheid | 270.199 | 0 | 286.561 | 0 |
| Schulden aan banken | 233.227 | 0 | 201.815 | 0 |
| Schulden aan groepsmaatschappijen | 0 | 0 | 0 | 8.904 |
| Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden | 31.107 | 1.943 | 30.413 | 1.815 |
| Overige schulden | 0 | 78 | 4 | 71 |
| | <u>534.533</u> | <u>2.021</u> | <u>518.793</u> | <u>10.790</u> |
| Kortlopende schulden | | | | |
| Schulden aan overheid | 16.361 | 0 | 22.361 | 0 |
| Schulden aan banken | 7.200 | 0 | 9.518 | 0 |
| Schulden aan leveranciers en handelskredieten | 6.556 | 0 | 4.741 | 0 |
| Schulden aan groepsmaatschappijen | 0 | 0 | 1.000 | 0 |
| Belastingen en premies sociale verzekeringen | 4.552 | 0 | 4.129 | 0 |
| Overlopende passiva | 11.535 | 0 | 12.373 | 0 |
| | <u>46.204</u> | <u>0</u> | <u>54.122</u> | <u>0</u> |
| | <u>2.107.589</u> | <u>133.175</u> | <u>1.830.194</u> | <u>122.201</u> |

Gescheiden winst-en-verliesrekening

| | 2021 | | 2020 | |
|--|------------------|-----------------------|------------------|-----------------------|
| | DAEB x €1.000 | Niet-DAEB x €1.000 | DAEB x €1.000 | Niet-DAEB x €1.000 |
| Huuropbrengsten | 88.491 | 6.540 | 87.235 | 6.605 |
| Opbrengsten servicecontracten | 1.903 | 143 | 1.976 | 150 |
| Lasten servicecontracten | -2.493 | -275 | -3.085 | -234 |
| Lasten verhuur en beheeractiviteiten | -4.633 | -352 | -4.442 | -380 |
| Lasten onderhoudsactiviteiten | -32.242 | -2.420 | -35.745 | -2.516 |
| Overige directe operationele lasten exploitatie bezit | -14.782 | -296 | -14.190 | -291 |
| Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille | 36.244 | 3.340 | 31.749 | 3.334 |
| Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille | 10.701 | 9.702 | 14.435 | 6.834 |
| Toegerekende organisatiekosten | -333 | -22 | -314 | -22 |
| Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille | -8.341 | -5.514 | -12.003 | -4.667 |
| Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille | 2.027 | 4.166 | 2.118 | 2.145 |
| Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille | -20.807 | -617 | -23.426 | -114 |
| Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille | 267.615 | 13.497 | 103.227 | 5.560 |
| Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden | 776 | 21 | 600 | 51 |
| Waardeveranderingen vastgoedportefeuille | 247.584 | 12.901 | 80.401 | 5.497 |
| Opbrengst overige activiteiten | -5 | 1 | 236 | 5 |
| Kosten overige activiteiten | -20 | -7 | 0 | 0 |
| Nettoresultaat overige activiteiten | -25 | -6 | 236 | 5 |
| Overige organisatiekosten | -10.315 | -184 | -2.542 | -171 |
| Kosten omtrent leefbaarheid | -1.981 | -133 | -1.967 | -154 |
| Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten | 357 | 0 | 786 | 0 |
| transporteren | 357 | 0 | 786 | 0 |

| | DAEB | Niet-DAEB | DAEB | Niet-DAEB |
|------------------------------------|----------|-----------|----------|-----------|
| | x €1.000 | x €1.000 | x €1.000 | x €1.000 |
| Transport | 357 | 0 | 786 | 0 |
| Rentelasten en soortgelijke kosten | -16.366 | -356 | -17.366 | -784 |
| Financiële baten en lasten | -16.009 | -356 | -16.580 | -784 |
| Resultaat voor belastingen | 257.525 | 19.728 | 93.415 | 9.872 |
| Belastingen | -6.133 | -562 | 2.043 | -257 |
| Resultaat uit deelnemingen | 19.166 | 0 | 9.615 | 0 |
| Resultaat na belastingen | 270.558 | 19.166 | 105.073 | 9.615 |

Gescheiden kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

| | 2021 | | 2020 | |
|---|------------------|-----------------------|------------------|-----------------------|
| | DAEB x €1.000 | Niet-DAEB x €1.000 | DAEB x €1.000 | Niet-DAEB x €1.000 |
| Kasstroom uit operationele activiteiten | | | | |
| <i>Ontvangsten</i> | | | | |
| Huurontvangsten | 88.691 | 6.556 | 87.603 | 6.605 |
| Vergoedingen | 2.404 | 144 | 2.285 | 150 |
| Overige bedrijfsontvangsten | 318 | 51 | 381 | 22 |
| Ontvangen interest | 356 | 0 | 786 | 0 |
| <i>Saldo ingaande kasstromen</i> | 91.769 | 6.751 | 91.055 | 6.777 |
| <i>Uitgaven</i> | | | | |
| Erfpacht | -27 | -2 | -16 | -13 |
| Betalingen aan werknemers | -9.617 | -668 | -9.848 | -660 |
| Onderhoudsuitgaven | -28.738 | -2.221 | -30.413 | -2.160 |
| Overige bedrijfsuitgaven | -12.215 | -1.058 | -12.427 | -887 |
| Betaalde interest | -16.914 | -356 | -17.934 | -784 |
| Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat | -195 | 0 | -104 | 0 |
| Verhuurdersheffing | -10.450 | 0 | -10.028 | 0 |
| Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden | -475 | -33 | -566 | -57 |
| <i>Saldo uitgaande kasstromen</i> | -78.631 | -4.338 | -81.336 | -4.561 |
| Kasstroom uit operationele activiteiten | 13.138 | 2.413 | 9.719 | 2.216 |
| transporteren | 13.138 | 2.413 | 9.719 | 2.216 |

| | DAEB | Niet-DAEB | DAEB | Niet-DAEB |
|---|----------|-----------|----------|-----------|
| | x €1.000 | x €1.000 | x €1.000 | x €1.000 |
| Transport | 13.138 | 2.413 | 9.719 | 2.216 |
| Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten | | | | |
| <i>MVA ingaande kasstroom</i> | | | | |
| Verkoopontvangsten bestaande huur | 10.833 | 3.235 | 14.378 | 1.677 |
| Verkoopontvangsten grond | 0 | 6.184 | 0 | 5.156 |
| (Des)Investeringsontvangsten overig | 0 | 0 | -1.645 | 1.645 |
| <i>Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa</i> | 10.833 | 9.419 | 12.733 | 8.478 |
| <i>MVA Uitgaande kasstroom</i> | | | | |
| Nieuwbouw huur | -8.939 | -1.843 | -10.019 | 0 |
| Verbeteruitgaven | -18.980 | 0 | -27.117 | 0 |
| Aankoop woonegelegenheden (VOV) voor doorverkoop | -1.803 | 0 | -1.733 | 0 |
| Sloopuitgaven | 0 | -633 | 0 | 0 |
| Investerings overig | -861 | 0 | -1.619 | 0 |
| <i>Verwerving van materiële vaste activa</i> | -30.583 | -2.476 | -40.488 | 0 |
| <i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i> | -19.750 | 6.943 | -27.755 | 8.478 |
| <i>FVA</i> | | | | |
| Ontvangsten verbindingen | 9.356 | 0 | 10.695 | 0 |
| Uitgaven verbindingen | 0 | -9.356 | 0 | -10.695 |
| <i>Saldo in-en uitgaande kasstromen financiële vaste activa</i> | 9.356 | -9.356 | 10.695 | -10.695 |
| Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten | -10.394 | -2.413 | -17.060 | -2.217 |
| Kasstroom uit financieringsactiviteiten | | | | |
| <i>Ingaand</i> | | | | |
| Nieuwe te borgen leningen | 31.850 | 0 | 46.500 | 0 |
| <i>Uitgaand</i> | | | | |
| Aflossing geborgde leningen | -9.870 | 0 | -9.038 | 0 |
| Aflossing ongeborgde leningen | -22.784 | 0 | -23.771 | 0 |
| <i>Tussentelling uitgaande kasstromen</i> | -32.654 | 0 | -32.809 | 0 |
| Kasstroom uit financieringsactiviteiten | -804 | 0 | 13.691 | 0 |
| Toename (afname) van geldmiddelen | 1.940 | 0 | 6.350 | -1 |

| | DAEB | Niet-DAEB | DAEB | Niet-DAEB |
|---|----------|-----------|----------|-----------|
| | x €1.000 | x €1.000 | x €1.000 | x €1.000 |
| Geldmiddelen | | | | |
| Geldmiddelen aan het begin van de periode | 9.639 | 0 | 3.289 | 1 |
| Geldmiddelen aan het eind van de periode | 11.579 | 0 | 9.639 | 0 |
| | 1.940 | 0 | 6.350 | -1 |

WNT-VERANTWOORDING 2021 STICHTING WELBIONS

Voor dit hoofdstuk geldt: bedragen x €1,--

Per 1 januari 2013 is de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) ingegaan. Deze verantwoording is opgesteld op basis van de volgende op Stichting Welbions van toepassing zijnde regelgeving: Het WNT-maximum voor de woningcorporaties, klasse G.

1. Bezoldiging topfunctionarissen

1a. Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking en leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13e maand van de functievervulling

Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking en leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13e maand van de functievervulling inclusief degenen die op grond van hun voormalige functie nog 4 jaar als topfunctionaris worden aangemerkt

Gegevens 2021

| | H.D. Eppinga | D. Markvoort |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Functiegegevens | Directeur/ bestuurder | Directeur/ bestuurder |
| Aanvang en einde functievervulling in 2021 | 1/1 - 31/12 | 1/1 - 31/12 |
| Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte) | 1,0 | 1,0 |
| Dienstbetrekking? | ja | ja |
| Bezoldiging | | |
| Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen | 159.762 | 160.863 |
| Beloningen betaalbaar op termijn | 18.271 | 18.250 |
| <i>Subtotaal</i> | <u>178.033</u> | <u>179.113</u> |
| Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum | 197.000 | 197.000 |
| Het bedrag van de overschrijding en reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan | - | - |
| Bezoldiging | <u>178.033</u> | <u>179.113</u> |
| Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan | n.v.t. | n.v.t. |
| Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling | n.v.t. | n.v.t. |

Gegevens 2020

| | | |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Functiegegevens | Directeur/ bestuurder | Directeur/ bestuurder |
| Aanvang en einde functievervulling in 2020 | 15/10 - 31/12 | 1/1 - 31/12 |
| Omvang dienstverband 2020 (in fte) | 1,0 | 1,0 |
| Dienstbetrekking? | ja | ja |
| Bezoldiging | | |
| Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen | 32.736 | 149.607 |
| Beloningen betaalbaar op termijn | 4.983 | 23.099 |
| <i>Subtotaal</i> | <u>37.719</u> | <u>172.706</u> |
| Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum | 40.279 | 189.000 |
| Bezoldiging | <u>37.719</u> | <u>172.706</u> |

1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2021

| | J.H. van der Vegt | I.M. Kleinsman | A.A.M. Blankenstein -Bouw meesters |
|--|------------------------------|---------------------------|---|
| Functiegegevens | Voorzitter | Lid | Lid |
| Aanvang en einde functievervulling in 2021 | 1/1 - 31/12 | 1/1 - 30/6 | 1/1 - 31/12 |
| Bezoldiging | | | |
| Bezoldiging | 17.750 | 6.800 | 13.600 |
| Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum | 29.550 | 9.769 | 19.700 |
| Het bedrag van de overschrijding en reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan | - | - | - |
| Het bedrag van de overschrijding en reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan | n.v.t. | n.v.t. | n.v.t. |
| Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling | n.v.t. | n.v.t. | n.v.t. |

Gegevens 2020

| | | | |
|---|-------------|-------------|-------------|
| 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 |

Gegevens 2021

| | K.I.M. Snieders | P.L. Smooenburg | K.I.A. Fehse |
|--|----------------------------|----------------------------|---------------------|
| Functiegegevens | Lid | Vice-voorzitter | Lid |
| Aanvang en einde functievervulling in 2021 | 1/1 - 31/12 | 1/1 - 31/12 | 1/8 - 31/12 |
| Bezoldiging | | | |
| Bezoldiging | 13.600 | 13.600 | 5.667 |
| Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum | 19.700 | 19.700 | 8.258 |
| Het bedrag van de overschrijding en reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan | - | - | - |
| Het bedrag van de overschrijding en reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan | n.v.t. | n.v.t. | n.v.t. |
| Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling | n.v.t. | n.v.t. | n.v.t. |

Gegevens 2020

| | | | |
|---|-------------|----------------------------------|--------|
| Functiegegevens | Lid | Vice-voorzitter Lid t/m 30-09 | n.v.t. |
| Aanvang en einde functievervulling in 2020 | 1/1 - 31/12 | 1/1 - 31/12 | n.v.t. |
| Bezoldiging | | | |
| Bezoldiging | 12.625 | 12.625 | - |
| Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum | 18.900 | 18.900 | - |

Gegevens 2021

| | | R.J.M. Monnikhoff |
|--|-----|------------------------------|
| Functiegegevens | Lid | Lid |
| Aanvang en einde functievervulling in 2021 | | 1/1 - 31/12 |
| Bezoldiging | | |
| Bezoldiging | | 13.600 |
| Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum | | 19.700 |
| Het bedrag van de overschrijding en reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan | | n.v.t. |
| Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling | | n.v.t. |

Gegevens 2020

| | | |
|---|-----|--------------|
| Functiegegevens | Lid | Lid |
| Aanvang en einde functievervulling in 2020 | | 1/10 - 31/12 |
| Bezoldiging | | |
| Bezoldiging | | 3.250 |
| Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum | | 4.725 |

3. Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met dienstbetrekking die in 2021 een bezoldiging boven het individuele WNT-maximum hebben ontvangen. Er zijn in 2021 geen ontsluitkeringen 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, 26 april 2022

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

K.I.A. Fehse

R.J.M. Monnikhoff

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 het jaarstukken opgenomen jaarrekening 2021

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 2021 en van het resultaat over 2021 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

Wat we gecontroleerd hebben

Wij hebben de jaarrekening 2021 van Stichting Welbions (hierna: 'de toegelaten instelling') te Hengelo (Ov) gecontroleerd.

De jaarrekening bestaat uit:

- 1 de balans per 31 december 2021;
- 2 de winst-en-verliesrekening over 2021;
- 3 de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en overige toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en de Regeling Controleprotocol WNT 2021 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij zijn onafhankelijk van Stichting Welbions zoals vereist in de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten ('ViO') en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants ('VGBA').



Wij hebben onze controlewerkzaamheden bepaald in het kader van de jaarrekeningcontrole als geheel. Onze bevindingen ten aanzien van continuïteit, fraude en niet naleven wet- en regelgeving en de kernpunten van onze controle moeten in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen of conclusies.

Wij vinden dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

Controleaanpak

Samenvatting

| |
|--|
| Materialiteit |
| <ul style="list-style-type: none">— Materialiteit voor de jaarrekening als geheel bedraagt EUR 18 miljoen.— 1% van de totale activa. |
| Continuïteit en Fraude & Noclar |
| <ul style="list-style-type: none">— Controleaanpak continuïteit: geen significante continuïteitsrisico's geïdentificeerd.— Controleaanpak risico van fraude en het niet naleven wet- en regelgeving: doorbreken interne beheersing door het management en de niet-zakelijke totstandkoming van vastgoed-gerelateerde inkopen. |
| Kernpunten |
| <ul style="list-style-type: none">— Waardering vastgoedbeleggingen in exploitatie.— Bepaling en toelichting beleidswaarde vastgoedbeleggingen in exploitatie.— Zakelijke totstandkoming van vastgoed-gerelateerde inkopen. |
| Oordeel |
| Goedkeurend |

Materialiteit

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hebben wij de materialiteit voor de jaarrekening als geheel bepaald op EUR 18 miljoen. Voor de bepaling van de materialiteit wordt uitgegaan van de totale activa (1%) van de jaarrekening 2020. Er is geen aanleiding om het materialiteitsniveau voor de jaarrekening 2021 aan te passen voor de hogere totale activa. Wij beschouwen de totale activa als de meest geschikte benchmark, omdat wij verwachten dat de gebruikers van de jaarrekening van de toegelaten instelling zich primair richten op de waarde van het vastgoed in exploitatie en de veranderingen hiervan.

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hanteren wij voor de in de jaarrekening verantwoorde operationele transactiestromen (operationele opbrengsten en kosten) alsmede de investeringen en desinvesteringen in het vastgoed een lager materialiteitsniveau dan voor de jaarrekening als geheel. Dit lagere materialiteitsniveau is bepaald op EUR 1,9 miljoen. Voor de bepaling van dit lagere materialiteitsniveau wordt uitgegaan van het totaal van de huuropbrengsten en opbrengsten servicecontracten (2%).



Daarbij zijn voor de controle van de in de jaarrekening opgenomen WNT-informatie de materialiteitsvoorschriften gehanteerd zoals vastgelegd in de Regeling Controleprotocol WNT 2021.

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 0,9 miljoen rapporteren aan hen alsmede kleinere afwijkingen, waaronder afwijkingen met betrekking tot de verantwoorde (operationele) transactiestromen boven de EUR 95.000, en afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve redenen relevant zijn.

Controleaanpak continuïteit – geen significante continuïteitsrisico's geïdentificeerd

Het bestuur heeft zijn continuïteitsbeoordeling uitgevoerd en geen significante continuïteitsrisico's geïdentificeerd. Onze procedures om de continuïteitsbeoordeling van het bestuur te beoordelen omvatten onder andere:

- overwegen of de door het bestuur gemaakte continuïteitsrisicoanalyse alle relevante informatie bevat waarvan wij als gevolg van de controle kennis hebben;
- identificeren van de (des)investeringsplannen door middel van het doornemen van de meerjarenbegroting en het evalueren van de (financiële) haalbaarheid van deze (des)investeringsplannen alsmede de financierbaarheid hiervan;
- analyseren of de ruimte in de financiële ratio's en de (verwachte) ontwikkeling daarin aanleiding geven tot een risico op het doorbreken van de door de externe toezichthouders gestelde normen.

Onze analyse van de financiële positie, de financieringspositie mede in relatie tot de voorgenomen (des)investeringen, verwachte operationele resultaten en cashflows en omgeving van de entiteit heeft geen significante continuïteitsrisico's geïdentificeerd.

Controleaanpak ten aanzien van risico's op fraude en niet naleven van wet- en regelgeving

In paragraaf 8.2 van het bestuursverslag beschrijft het bestuur de procedures ten aanzien van de risico's op fraude en niet-naleven van wet- en regelgeving.

In het kader van onze controle hebben wij inzicht verkregen in de toegelaten instelling en de bedrijfsomgeving, en hebben wij de opzet en de implementatie beoordeeld van het risicomanagement van de toegelaten instelling met betrekking tot fraude en niet-naleving van wet- en regelgeving. Onze werkzaamheden omvatten onder andere het evalueren van de integriteitscode, de klokkenluidersregeling, het reglement Raad van Commissarissen, het reglement auditcommissie, het reglement selectie- en remuneratiecommissie, het bestuursreglement, het activiteitenplan team control, de rapportage klachtenmanagement en de procedures van de toegelaten instelling om aanwijzingen van mogelijke fraude en niet-naleven van wet- en regelgeving te onderzoeken. Bovendien hebben wij inlichtingen ter zake ingewonnen bij het bestuur, Raad van Commissarissen en bij andere relevante functies zoals de concerncontroller en de afdelingsmanager Bedrijfsvoering.

Wij hebben onder meer de volgende controlewerkzaamheden uitgevoerd:

- evaluatie van nevenfuncties van het bestuur, met speciale aandacht voor goedkeuring van en verantwoording over deze nevenfuncties met betrekking tot mogelijke belangenconflicten;
- evalueren van correspondentie met regelgevende en toezichhoudende autoriteiten waaronder de Autoriteit woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

Daarnaast hebben wij werkzaamheden uitgevoerd om inzicht te verkrijgen in de wet- en regelgeving die op de toegelaten instelling van toepassing is en hebben de volgende rechtsgebieden geïdentificeerd die de meest waarschijnlijke oorzaak zouden kunnen zijn voor een materieel effect op de jaarrekening:

- Woningwet.
- Algemene verordening gegevensbescherming (AVG).

Wij hebben de risicofactoren voor fraude en niet-naleven van wet- en regelgeving geëvalueerd om na te gaan of deze factoren duiden op een risico op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening.

In overeenstemming met het bovenstaande hebben wij risico's geïdentificeerd ten aanzien van fraude die relevant zijn voor onze controle, inclusief de relevante veronderstelde risico's vastgelegd in de Nederlandse controlestandaarden en geven aan hoe wij hierop hebben ingespeeld. De risico's betreffen het hierna beschreven veronderstelde risico op het doorbreken van de interne beheersing door het management en het risico op niet-zakelijke totstandkoming van vastgoed-gerelateerde inkopen (zie 'De kernpunten van onze controle').

Wij beoordelen het, in de Nederlandse controlestandaarden, veronderstelde frauderisico met betrekking tot de huuropbrengstverantwoording als niet relevant in verband met het sterk geprotocolleerd zijn van de huurprijsbepaling en de inkomensgrenzen en het periodieke en voorspelbare karakter van de huuropbrengsten.

Het doorbreken van interne beheersing door het management (een verondersteld risico).

Het management is in een unieke positie om fraude te plegen door de mogelijkheid het proces van financiële verslaggeving en resultaten te manipuleren door middel van het doorbreken van de interne beheersing die anderszins effectief lijken te werken.

Controleaanpak:

- Wij hebben de opzet en de implementatie geëvalueerd van interne beheersingsmaatregelen die relevant zijn voor het mitigeren van de risico's op fraude en niet-naleven van wet- en regelgeving, zoals het identificeren van werkzaamheden met betrekking tot journaalposten en de schattingen die ten grondslag liggen aan de bepaling van de 'Waardering vastgoedbeleggingen in exploitatie' en 'Bepaling en toelichting beleidswaarde vastgoedbeleggingen in exploitatie'.

- Wij hebben een data-analyse uitgevoerd op journaalposten met een hoger risico gerelateerd aan het onderscheid tussen investeren en onderhoud. Waar we onverwachte journaalposten of andere risico's identificeerden via onze data-analyse, hebben we aanvullende controlewerkzaamheden uitgevoerd om op elk geïdentificeerd risico in te spelen. Deze werkzaamheden omvatten ook het herleiden van transacties naar de broninformatie.
- Wij hebben voor significante schattingen de oordeelsvormingen en veronderstellingen van het management geëvalueerd. Wij verwijzen naar de kernpunten van de controle 'Waardering vastgoedbeleggingen in exploitatie' en 'Bepaling en toelichting beleidswaarde vastgoedbeleggingen in exploitatie', voor onze aanpak met betrekking tot deze kernpunten van onze controle.
- We hebben elementen van onvoorspelbaarheid in onze controleaanpak opgenomen, waaronder het toepassen van een lager selectie criterium dan voorgaande jaren bij de controle van de zakelijke totstandkoming van vastgoed-gerelateerde inkopen (zie 'De kernpunten van de controle').

Wij hebben onze risico-inschatting en controleaanpak en resultaten gecommuniceerd aan het bestuur en aan de Auditcommissie van de Raad van Commissarissen.

Onze controlewerkzaamheden leidden niet tot aanwijzingen en/of andere redelijke vermoedens van fraude en niet-nakomen van wet- en regelgeving die van materieel belang zijn voor onze controle.

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 Auditcommissie van de Raad van Commissarissen gecommuniceerd, maar vormen geen volledige weergave van alles wat is besproken.

Waardering vastgoedbeleggingen in exploitatie

Omschrijving

Zoals toegelicht in paragraaf 5.1 'Vastgoedbeleggingen' van de jaarrekening bedraagt de marktwaarde van het vastgoedbeleggingen in exploitatie, die volgens de full versie van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2021 (het Handboek)' wordt bepaald, EUR 2.034 miljoen per 31 december 2021. Dat komt neer op ongeveer 96% van het balanstotaal van de toegelaten instelling. Bij toepassing van de full versie worden vrijheidsgraden en andere assumpties gebruikt om te komen tot de marktwaarde in verhuurde staat op complexniveau. De vrijheidsgraden en andere assumpties worden bepaald op basis van de oordeelsvorming van het bestuur. Voor de waardering van vastgoedbeleggingen in exploitatie zijn de markthuur(stijging), leegwaarde(stijging), disconteringsvoet, (achterstallig) onderhoud, erfpacht en mutatie- en verkoopkans belangrijke vrijheidsgraden en assumpties die een significante impact kunnen hebben op de uitkomst van de waardering.

Door de significantie van deze post voor de jaarrekening én de inherent hoge mate van subjectiviteit van bovengenoemde vrijheidsgraden en assumpties in de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat, hebben wij de waardering van vastgoedbeleggingen 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 vastgoedbeleggingen in exploitatie;
- het evalueren van de deskundigheid en onafhankelijkheid van de taxateur die is ingeschakeld door het management;
- het evalueren van de aard, diepgang en consistentie van de externe taxatie-werkzaamheden;
- het 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, plattegronden en WOZ-beschikkingen;
- het toetsen, mede op basis van deelwaarneming, van de redelijkheid van de aannames bij toepassing van vrijheidsgraden aan onder andere marktreferenties en privaatrechtelijke overeenkomsten (waaronder exploitatieverplichtingen);
- het vaststellen dat het toegepaste taxatiemanagementsysteem is voorzien van een door een onafhankelijke externe accountant gecertificeerd assurance-rapport over de opzet en het bestaan van interne beheersingsmaatregelen bij de leverancier van de rekensoftware en dat de rekentool de verwachte uitkomst geeft. Wij zijn daarbij nagegaan of de certificerende accountant toereikende werkzaamheden heeft uitgevoerd en hebben wij de resultaten van eventuele gerapporteerde uitzonderingen geanalyseerd en meegewogen voor de impact op onze controleaanpak;
- het evalueren of de waarde(ontwikkeling) van vastgoedbeleggingen in exploitatie in lijn ligt met (de ontwikkelingen in) de markt met inzet van eigen vastgoedwaarderingsspecialisten;
- het toetsen van de consistentie van de waardering van de complexen middels data-analyse en inzet van eigen vastgoedwaarderingsspecialisten; 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 vastgoedbeleggingen 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 vastgoedbeleggingen in exploitatie

Omschrijving

Volgens RJ645 dient in de toelichting de beleidswaarde van vastgoedbeleggingen 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. Deze vormt daarmee een uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie (inclusief de continuïteit). Bij de bepaling van de beleidswaarde heeft het bestuur schattingen moeten maken om de beleidswaarde uit de marktwaarde af te leiden. Het bestuur heeft hiertoe de uitgangspunten beschikbaarheid, betaalbaarheid, onderhoud en beheer conform het Handboek aangepast naar het voorgenomen beleid van de toegelaten instelling (op- en afslagen). Deze aangepaste uitgangspunten hebben een significant effect op de beleidswaardebepaling en daaruit voortvloeiende financiële ratio's. Derhalve hebben wij de bepaling en toelichting van de beleidswaarde vastgoedbeleggingen in exploitatie als kernpunt in onze controle aangemerkt.

Onze aanpak

Onze werkzaamheden bestonden onder andere uit:

- het verwerven van inzicht in en evalueren van de opzet en het bestaan van interne beheersingsmaatregelen rondom de totstandkoming van de beleidswaarde van vastgoedbeleggingen in exploitatie;
- het vaststellen dat de toegepaste rekensoftware is voorzien van een door een onafhankelijke externe accountant gecertificeerd assurance-rapport over de opzet en het bestaan van interne beheersingsmaatregelen bij de leverancier van de rekensoftware en dat de rekentool de verwachte uitkomst geeft. Wij zijn daarbij nagegaan of de certificerende accountant toereikende werkzaamheden heeft uitgevoerd en hebben wij de resultaten van eventuele gerapporteerde uitzonderingen geanalyseerd en meegewogen voor de impact op onze controleaanpak;
- 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 woonegelegenhedenportefeuille 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 woonegelegenhedenportefeuille op 0% zijn ingesteld;
 - het toetsen van de afslag voor betaalbaarheid (huuropbrengsten) door vast te stellen dat op eenhedenniveau de markthuurl is vervangen door de streefhuurl (ook wel beleidshuur) in overeenstemming met het beleid van de toegelaten instelling zoals opgenomen in de meerjarenbegroting;

- het toetsen van de afslag voor kwaliteit (onderhoudskosten), met name dat de toegepaste onderhoudsnormen zijn afgeleid van de meerjarenonderhoudsbegroting en uitgaven betreffen die als onderhoud geclassificeerd dienen te worden;
- het toetsen van de afslag voor beheerkosten aan de beheernormen zoals afgeleid van de meerjarenbegroting. Tevens hebben wij daarbij de juiste toepassing van de definitie van de beheernorm vastgesteld zoals opgenomen in het Handboek.
- het toetsen van de toereikendheid van de toelichting van de beleidswaarde in de jaarrekening in paragraaf 5.1 'Vastgoedbeleggingen' aan de Woningwet.

Onze observatie

Wij vinden de door het bestuur gehanteerde veronderstellingen voor de vaststelling van de beleidswaarde van vastgoedbeleggingen in exploitatie evenwichtig.

Tevens zijn wij van mening dat de toelichting in de jaarrekening in paragraaf 5.1 'Vastgoedbeleggingen' toereikend is.

Zakelijke totstandkoming van vastgoed-gerelateerde inkopen

Omschrijving

De toegelaten instelling investeert substantiële bedragen om het vastgoed te verbeteren en te onderhouden alsmede om nieuw vastgoed te ontwikkelen. Zoals toegelicht in het kasstroomoverzicht in paragraaf 3 van de jaarrekening is in 2021 EUR 19,0 miljoen uitgegeven aan verbeteruitgaven, EUR 31,0 miljoen aan onderhoud en EUR 10,8 miljoen aan nieuwbouw. Gegeven de omvang en de inherente risico's van deze inkopen onderkennen wij een risico van niet-zakelijke totstandkoming van deze transacties resulterend in mogelijke fraude en/of corruptie door de bij deze transacties betrokken functionarissen van de toegelaten instelling.

Onze aanpak

Onze werkzaamheden bestonden onder andere uit:

- het verwerven van inzicht in en het evalueren van de opzet en het bestaan van interne beheersingsmaatregelen rondom de zakelijke totstandkoming van vastgoed-gerelateerde inkopen;
- het uitvoeren van een data-analyse op aard en omvang van de inkopen bij leveranciers en het op basis daarvan selecteren van vastgoed-gerelateerde inkopen. Van de geselecteerde vastgoed-gerelateerde inkopen hebben wij onderzocht of de toegelaten instelling de marktconformiteit heeft gewaarborgd door:
 - een meervoudige aanbesteding te hebben uitgevoerd; of
 - een (externe) kostprijs deskundige te hebben ingeschakeld; of
 - een andersoortige procedure te hebben uitgevoerd, zoals een toets aan vergelijkbare inkopen, om de marktconformiteit te borgen; en
 - vaststellen dat de transactie is geautoriseerd conform de interne geldende autorisatieprocedure.



Onze observatie

Wij hebben op basis van onze werkzaamheden geen indicaties voor onregelmatigheden vastgesteld.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met de Regeling Controleprotocol WNT 2021 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

Verklaring over de in de jaarstukken opgenomen andere informatie

Naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij, omvat de jaarstukken andere informatie.

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

- met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- alle informatie bevat die op grond van artikel 36 en artikel 36a van de Woningwet is vereist voor het bestuursverslag, inclusief het volkshuisvestingsverslag, en de overige gegevens.

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

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in Rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij artikel 17 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben een mindere diepgang dan onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder de informatie die op grond van artikel 36 en artikel 36a van de Woningwet.

Verklaring betreffende overige door wet- of regelgeving gestelde vereisten

Benoeming

Wij zijn door de Raad van Commissarissen benoemd als accountant van Stichting Welbions voor de controle van het boekjaar 2018 en zijn sinds dat boekjaar tot nu toe de externe accountant.



Geen verboden diensten

Wij hebben geen verboden diensten als bedoeld in artikel 5, lid 1 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van Organisaties van Openbaar Belang geleverd.

Verleende diensten

Wij hebben in de periode waarover onze wettelijke controle van de jaarrekening betrekking heeft, naast deze controle, de volgende diensten geleverd aan de toegelaten instelling:

- opdracht tot onderzoek van de in artikel 36a lid 4 van de Woningwet genoemde overzicht met verantwoordingsgegevens t.a.v. naleving van specifieke wet- en regelgeving en cijfermatige verantwoording.

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

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

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en het getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de WNT. In dit kader is het bestuur verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude. Daarbij is het bestuur, onder toezicht van de Raad van Commissarissen, verantwoordelijk voor het voorkomen en ontdekken van fraude en de niet naleving van wet- en regelgeving en het nemen van maatregelen om de gevolgen, voor zover mogelijk, ongedaan te maken en herhaling te voorkomen.

Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd verslaggevingsstelsels moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

De Raad van Commissarissen is verantwoordelijk voor het uitoefenen van toezicht op het proces van financiële verslaggeving van de toegelaten instelling.



Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

Onze doelstelling is het zodanig plannen en uitvoeren van een controleopdracht dat wij daarmee voldoende en geschikte controle-informatie verkrijgen voor het door ons af te geven oordeel.

Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle materiële fouten en fraude ontdekken.

Afwijkingen kunnen ontstaan als gevolg van fraude of fouten en zijn materieel indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze, afzonderlijk of gezamenlijk, van invloed kunnen zijn op de economische beslissingen die gebruikers op basis van deze jaarrekening nemen. De materialiteit beïnvloedt de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden en de evaluatie van het effect van onderkende afwijkingen op ons oordeel.

Een verdere beschrijving van onze verantwoordelijkheden ten aanzien van een jaarrekeningcontrole is te vinden op de website van de Koninklijke Nederlandse Beroepsorganisatie van Accountants (NBA) op: [nl_oob_01.pdf \(nba.nl\)](#). Deze beschrijving is onderdeel van onze controleverklaring. In aanvulling hierop hebben we de Regeling Controleprotocol WNT 2021 in acht genomen.

Maastricht, 26 april 2022

KPMG Accountants N.V.

M.G. Lutters RA