

Samen doen wat nodig is



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

Welbions wil van betekenis zijn; voor onze huurders en voor Borne en Hengelo. We voelen een grote verantwoordelijkheid om een bijdrage te leveren aan prettig wonen in veerkrachtige buurten. De opgave die er ligt is fors; zowel als het gaat om woningen bijbouwen, de kwaliteit van onze bestaande woningen, als om de leefbaarheid in onze wijken. We ervaren dat de leefbaarheid steeds verder onder druk komt te staan, onder andere door een toenemende kansenongelijkheid. De druk op de woningmarkt bleef onverminderd hoog. Deze en andere maatschappelijke ontwikkelingen, in combinatie met onze financiële- en organisatorische mogelijkheden, dwingen ons tot het maken van scherpe keuzes. Voor u ligt het jaarverslag van Welbions waarin u kunt lezen hoe wij in 2024 zijn omgegaan met deze - en andere - keuzes. En hoe wij invulling hebben gegeven aan onze doelen en ambities.

Samenwerking en verbinding

We zijn erin geslaagd om nieuwe woningen op te leveren en onze bestaande woningen verder te verduurzamen. De woonlasten voor onze huurders houden we hierbij zo betaalbaar als mogelijk. Dit konden we alleen doen door intensief samen te werken met gemeenten, huurdersbelangenvereniging Ookbions, onderhoud- en bouwbedrijven.

Nog belangrijker is dat we het in onze haarvaten voelen om een solide basis te bieden aan mensen die een thuis zoeken. En dat we daarbij de verbinding zoeken met maatschappelijke partners om hierin samen op te trekken. Alleen zo kunnen we het verschil maken voor onze huurders.

Groene labels

Vermindering van de energielasten voor onze huurders en een stap in de richting van verduurzaming van onze woningen. Dat is de inzet van al onze onderhoud- en verbeteringsinspanningen. En dat lukt heel goed! 90,8% van onze woningen heeft een A++++, A+++ , A++ , A+ , A , B of C label. Het aantal woningen met een E, F of G label daalt gelukkig heel snel. De verwachting is dat deze binnen enkele jaren niet meer aanwezig zijn!

Bouwen aan de basis

We hebben een grote ambitie om niet alleen een fijn huis te bieden aan bewoners maar ook om bij te dragen aan prettige buurten waar het fijn wonen is. Tegelijk kunnen we ons geld maar één keer uitgeven. Dit vraagt om creativiteit en lef. Het goede nieuws is dat Welbions een fitte en financieel gezonde organisatie is die door haar opdrachtgevers en stakeholders als een solide, betrouwbare en professionele partij en partner wordt gezien. We werken volop samen met partijen in de regio en hebben ook in 2024 prachtige resultaten neergezet. Resultaten die daadwerkelijk bijdragen aan het geluk van onze huurders, woningzoekenden en medewerkers.

Als organisatie hebben we het afgelopen jaar ook geïnvesteerd. We versterkten onze basis om deze ambities vorm en inhoud te geven. In WoON Twente verband werken we bijvoorbeeld samen binnen Bouwstroom Oost, onze wijze van inkopen is vernieuwd en we versterkten onze ICT-infrastructuur. Trots zijn we op onze medewerkers. Zij werkten op de Welbions-manier, vanuit het motto 'Doen wat nodig is' mee aan deze prachtige resultaten!

Er zijn goede stappen gezet, maar er is ook nog steeds een hoop te doen. Samen bouwen we zo hard als kan door aan betaalbare woningen in sterke buurten. Samen spelen we in op wat er in buurten gebeurt en wat ze nodig hebben. Stap voor stap. Daar gaan we voor.

Mede namens alle collega's van Welbions,

Harro Eppinga
Directeur/bestuurder (voorzitter)
Hengelo, 8 mei 2025

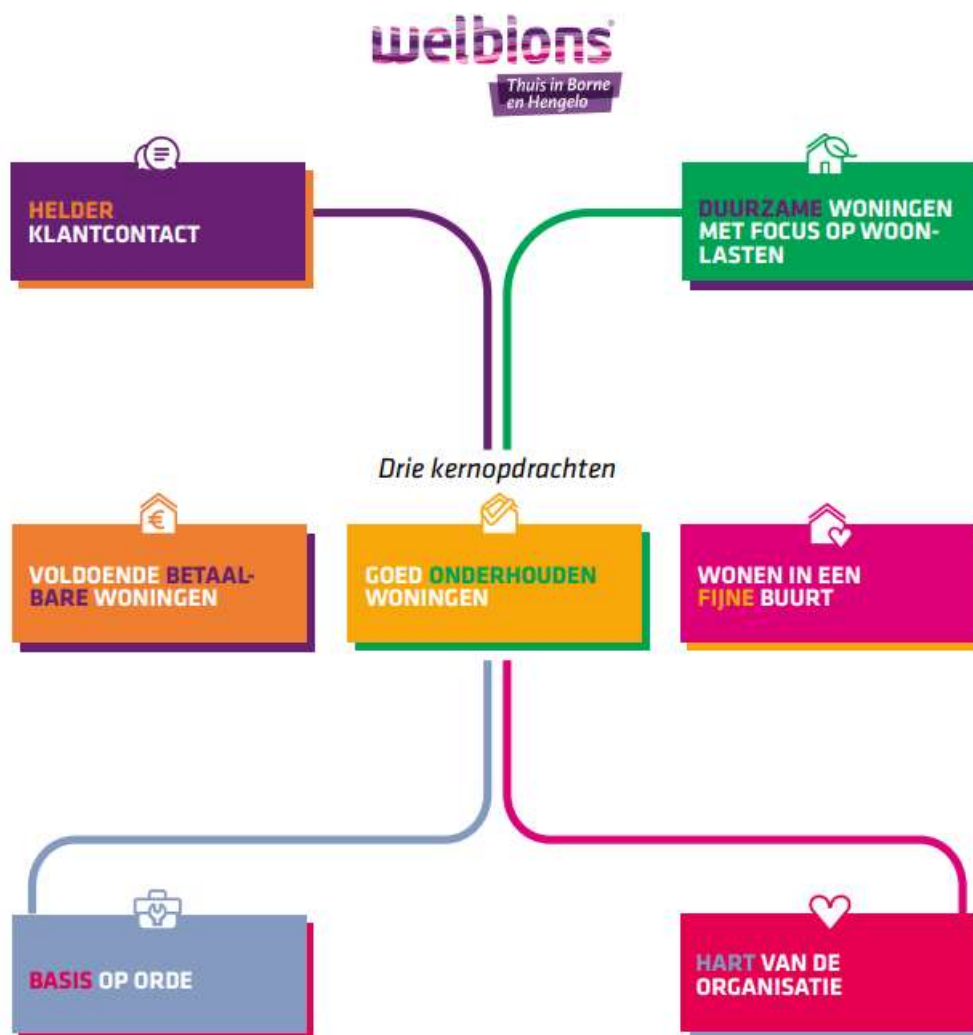
Eric Markvoort
Directeur/bestuurder

Leeswijzer

In dit jaarverslag leest u hoe wij in 2024 onze maatschappelijke opgaven waar maakten. Dit doen we aan de hand van ons Koersplan 2023-2027 'Samen doen wat nodig is. Met en voor onze huurders én de blik op de wijk'. Allereerst volgen we de paarse en groene draad dwars door ons koersplan. Vervolgens leest u hoe we werkten aan onze drie kernopdrachten: Voldoende betaalbare woningen, Goed onderhoud woningen en Wonen in een fijne buurt, waarbij 'Samen kom je verder' een randvoorwaarde is. Daarna staan we stil bij de blauwe en de rode draad.

Samen doen wat nodig is

Met en voor onze huurders én de blik op de wijk



Samen bouwen aan betaalbare woningen in fijne buurten

Welbions wil van betekenis zijn; voor onze huurders en voor Borne en Hengelo. De opgave die er ligt is fors; zowel als het gaat om woningen bijbouwen, de kwaliteit van onze bestaande woningen, als om de leefbaarheid in onze wijken. We ervaren dat de leefbaarheid steeds verder onder druk komt te staan, onder andere door een toenemende kansenongelijkheid. De druk op de woningmarkt bleef onverminderd hoog. Deze en andere maatschappelijke ontwikkelingen, in combinatie met onze financiële- en organisatorische mogelijkheden, dwingen ons tot het maken van scherpe keuzes.

We zijn erin geslaagd om flink wat nieuwe woningen op te leveren en onze bestaande woningen verder te verduurzamen. De woonlasten voor onze huurders houden we hierbij zo betaalbaar als mogelijk. Onze ambitie is om niet alleen een fijn huis te bieden aan bewoners maar ook om bij te dragen aan prettige buurten waar het fijn wonen is. Tegelijk kunnen we ons geld maar één keer uitgeven.

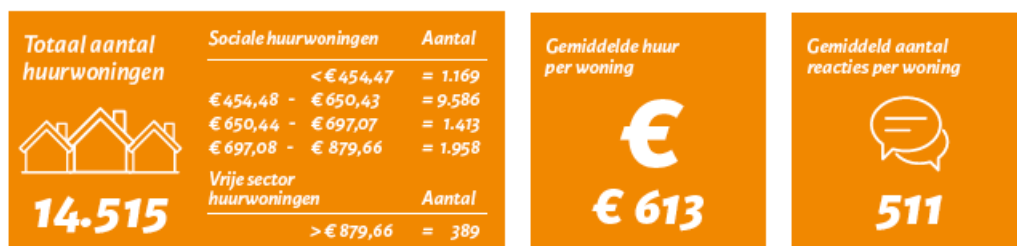
Dit vraagt om creativiteit en lef. Het goede nieuws is dat Welbions een fitte en financieel gezonde organisatie is die door haar opdrachtgevers en stakeholders als een solide, betrouwbare en professionele partij en partner wordt gezien.

Er zijn goede stappen gezet, maar er is ook nog steeds een hoop te doen. Samen bouwen we zo hard als kan door aan betaalbare woningen in sterke buurten. Samen spelen we in op wat er in buurten gebeurt en wat ze nodig hebben. Stap voor stap. Daar gaan we voor.

Helder klantcontact



Voldoende betaalbare woningen





Duurzame woningen met focus op woonlasten

Aantal woningen
onderhouden



482

Woningen met
zonnepanelen



4.542



Wonen in een fijne buurt

Uitgegeven aan
leefbaarheid



€550
x1.000

Wijkcoaches en Sociaal
Wijkbeheerders



15

Energielabel
A+++, A++, A+, A, B en C



13.193

Nieuwbouw
273 woningen
+ 1 bedrijfsruimte



175

Aantal verkochte
woningen: 8 woningen
en 8 bedrijfspanden



8 + 8

Samenwerkingspartners



300+

Bewonerscommissies



70



Goed onderhouden woningen

Aantal nieuwe
verhuringen



1.159

Beoordeling
nieuwe huurder



7,6

Beoordeling
vertrekkende huurder



7,7

Aantal reparaties
uitgevoerd



40.100

Klantbeoordeling
reparaties



8,1

Klantbeoordeling
onderhoud



7,3



Hart van de organisatie

Medewerkers

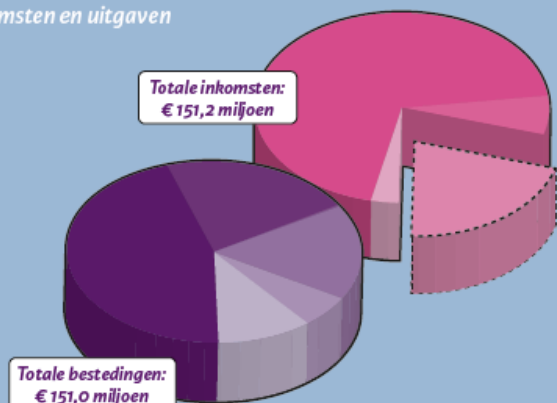


173
(158,70 fte)



Basis op orde

Inkomsten en uitgaven



69,6%	Huren	€105,2 miljoen
6,7%	Verkopen	€10,1 miljoen
20,7%	Financiering	€31,4 miljoen
3,0%	Overig	€4,5 miljoen
45,4%	Investerings	€68,6 miljoen
21,1%	Onderhoud	€31,8 miljoen
0,3%	Leefbaarheid	€0,5 miljoen
16,9%	Kosten organisatie	€25,5 miljoen
6,0%	Belastingen en heffingen	€9,0 miljoen
10,3%	Rentekosten	€15,6 miljoen

Inhoud

A- Bestuursverslag	8
1. Helder klantcontact	9
2. Duurzame woningen met focus op woonlasten	12
2.1 Energietransitie	12
2.2 Circulariteit	14
2.3 Klimaatadaptatie	14
2.4 Organisatie duurzaamheid Welbions	15
2.5 Duurzaamheidsprojecten 2024	15
2.6 Energielabels en CO ₂ -uitstootverlaging	16
3. Voldoende betaalbare woningen	18
3.1 Huurbeleid	18
3.2 Woonruimteverdeling	19
3.3 Bijzondere projecten	24
4. Goed onderhouden woningen	25
4.1 Ontwikkeling van ons vastgoed	25
4.2 Verkoop	26
4.3 Dagelijks onderhoud	26
4.4 Nieuwbouw	27
4.5 Onderhoudsprojecten	31
4.6 Planmatig onderhoud	33
4.7 Groot onderhoud	34
4.8 Asbest	34
5. Wonen in een fijne buurt	36
5.1 Wat is er gebeurd in onze buurten en wijken	36
5.2 Leefbaarheidsprojecten	37
6. Samen kom je verder	40
7. Hart van de organisatie	45
7.1 Organisatie	45
7.2 Hart van de organisatie	47
7.3 Jaarverslag Ondernemingsraad (OR)	52
8. De basis op orde	56
8.1 Planning & control	56
8.2 Risicomanagement en integriteit	57
8.3 Efficiënte bedrijfsvoering	62
8.4 Financieel beleid	64
8.5 Financieel resultaat 2024	65
8.6 Financieel perspectief 2025-2029	67
8.7 Treasury	71
8.8 Wet- en regelgeving en extern toezicht	71
8.9 Vennootschapsbelasting	72
8.10 Verbindingen	74
B- Verslag van de Raad van Commissarissen	75
10.1 Over besturen en toezichthouden	76
10.3 Beloningskader en beloning bestuur	81
10.4 Samenstelling RvC	82
10.5 Functioneren RvC	84
10.6 Tot slot	85
C- Jaarrekening en Overige gegevens	86

A- Bestuursverslag

1. Helder klantcontact

De paarse draad in ons werk

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

“Iedere vraag verdient een antwoord”

In contact met onze huurders

Als onze huurders contact met ons zoeken is dat vaak om een dringende reden. We willen de huurder dan zo snel en goed mogelijk helpen. Omdat we in beeld brengen hoe de huurder het contact met ons ervaart proberen we dit continu te verbeteren. Om het contact zo soepel mogelijk te laten verlopen, werken we aan het verbeteren van onze verschillende klantkanalen. Digitalisering en online dienstverlening zijn daarbij geen doel op zich, maar een middel om de huurdersbeleving te verbeteren.

Huurderstevredenheid

KWH meet voor ons de klanttevredenheid. De totaalscore van alle KWH-metingen over onze dienstverlening in 2024 gaf een gemiddeld resultaat van een 7,6. Dit zijn mooie resultaten waarbij op onderdelen altijd ruimte is voor verbetering.

Jaar	Algemene dienstverlening	Nieuwe huurders	Huur opzeggen	Reparaties	Onderhoud	Groot onderhoud
2023	7,1	7,8	7,7	8,4	7,6	7,8
2024	7,1	7,6	7,7	8,1	7,3	7,8

Verbeteren klantcontacten

Om onze huurders goed te woord te staan en volledig van informatie te voorzien, vinden wij het belangrijk dat onze klantcontacten vastgelegd zijn in één bronsysteem. Dit is gerealiseerd door gebruik te maken van een nieuw digitaal archiefsysteem.

Het team klantenservice is ingewerkt op alle binnenkomende vragen, ook de reparatieverzoeken. Hiermee kunnen we onze huurders nog beter te woord staan, ook bij pieken in het werkaanbod.

Verbeteren processen

We blijven werken aan het verbeteren van onze dienstverlening. Dit met de input van onze huurders. Zo hebben we dit jaar een uitgebreid onderzoek afgerond naar de behoefte van de online dienstverlening. Dit is een continu proces van klantonderzoek(en), plannen maken, uitvoeren, meten en verbeteren. In verschillende processen hebben we dit jaar verbeteringen doorgevoerd. Een aantal voorbeelden hiervan zijn:

- Reparatieverzoeken na oplevering van de woning worden sneller opgepakt.
- Betere informatieverstrekking over overnames of over het achterlaten van een woning.
- Sneller versturen van de eindafrekening.
- Informeren van huurders bij afwijkende planningen van projecten.
- Versturen van een sms-bericht als de monteur onderweg is naar de afspraak.

WoningHuren.nl

Het woonvindsysteem WoningHuren.nl is ruim 1,5 jaar actief. 2024 was het eerste volledige jaar dat onze woningzoekenden en de twaalf deelnemende corporaties het woonvindsysteem gebruikten.



We voerden vanuit WoningHuren.nl een klanttevredenheidsonderzoek uit. Belangrijkste doel hiervan was om te onderzoeken hoe de woningzoekenden het nieuwe woonvindsysteem ervaren. 40% is meer tevreden over WoningHuren.nl dan over het vorige systeem en 19% minder. 36% heeft geen voorkeur en 5% heeft 'anders' ingevuld.

Er is een plan van aanpak opgesteld om met de verbeterpunten aan de slag te gaan, met als doel het woonvindsysteem voor de woningzoekenden zo duidelijk en gebruikersvriendelijk mogelijk te maken. De overzichtelijkheid van WoningHuren.nl wordt als positief ervaren. Verbeterpunten zijn om de regels van het reageren en toewijzen verder te vereenvoudigen en de advertenties van meer informatie te voorzien.

Er zijn ook woningzoekenden die niet zo makkelijk met de computer om kunnen gaan. Deze woningzoekenden blijven we helpen. Er zijn collega's specifiek opgeleid en getraind om hen te ondersteunen bij het inschrijven en reageren op woningen.

Klachtenafhandeling

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

Klachtencommissie Woningcorporaties Twente e.o.

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



De klachtencommissie heeft in 2024 voor alle aangesloten corporaties 98 klachten binnengekregen. Hiervan zijn er 19 afgehandeld, 66 afgewezen en 13 lopen nog door naar 2025. Welbions heeft in 2024 11 klachten binnengekregen. Vier zijn er naar tevredenheid afgehandeld, waarvan twee na het houden van een zitting en het uitbrengen van advies door de klachtencommissie. Zeven klachten zijn afgewezen.

Huurcommissie

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



In 2024 zijn er drie procedures opgestart bij de Huurcommissie met het verzoek om huurverlaging. Deze procedures zijn afgesloten omdat de verzoeken niet redelijk waren. De woonruimte had geen gebreken die ernstig genoeg waren om de huurprijs tijdelijk te verlagen.

Twee huurders zijn in verzet gegaan tegen de uitspraak. Bij een huurder is door de Huurcommissie het verzet ongegrond verklaard en bij een huurder is de zaak verder doorgezet naar 2025. Ook heeft een huurder de procedure ingetrokken, omdat Welbions het probleem had opgelost voordat het onderzoek van de Huurcommissie zou plaatsvinden.

Vanuit 2023 zijn er zes procedures in de loop van 2024 afgehandeld. Er is een huurder in het gelijk gesteld. In deze situatie is de huurprijs verlaagd tot het probleem is opgelost. Dit probleem is eind 2024

nog niet opgelost. Er is een rechtszaak geweest waarin een huurder verzet had aangetekend tegen een eerdere uitspraak van de Huurcommissie. Wederom zijn alle vorderingen van de huurder afgewezen. Er zijn drie procedures afgesloten omdat het verzoek niet redelijk was. En er zijn twee verzoeken niet ontvankelijk verklaard, omdat een huurder niet had betaald voor het verzoek en bij een huurder was het tijdsbestek waarop de zaak was ingediend te kort, waardoor Welbions onvoldoende tijd had om de zaak op te lossen.

2. Duurzame woningen met focus op woonlasten

De groene draad in ons werk

Welbions wil haar steentje bijdragen aan een duurzamere wereld. Wij staan daarom voor een grote duurzaamheidsopgave. De groene draad in ons werk is dat we volop inzetten op verduurzaming van onze woningen. Hierbij hebben wij oog voor het wooncomfort en ligt de focus op de woonlasten van onze huurders. Hierdoor dragen we bij aan een duurzame stad en duurzaam dorp. In 2050 moeten alle woningen aardgasloos en CO₂-neutraal zijn. We noemen dit de groene draad in ons werk.

“De urgentie van verduurzaming is groter dan ooit”

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

Onze speerpunten voor duurzame woningen met focus op woonlasten

Verduurzamen woningen

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

Bewustwording en woongedrag

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

Op het gebied van de energietransitie, verduurzaming van woningen, zijn al veel kaders en afspraken gemaakt. Op het gebied van circulariteit, klimaatadaptatie en biodiversiteit zijn minder concrete kaders en afspraken vastgelegd. In 2025 wordt er gewerkt aan een nieuw duurzaamheidsbeleid waarin ook deze onderdelen worden meegenomen.

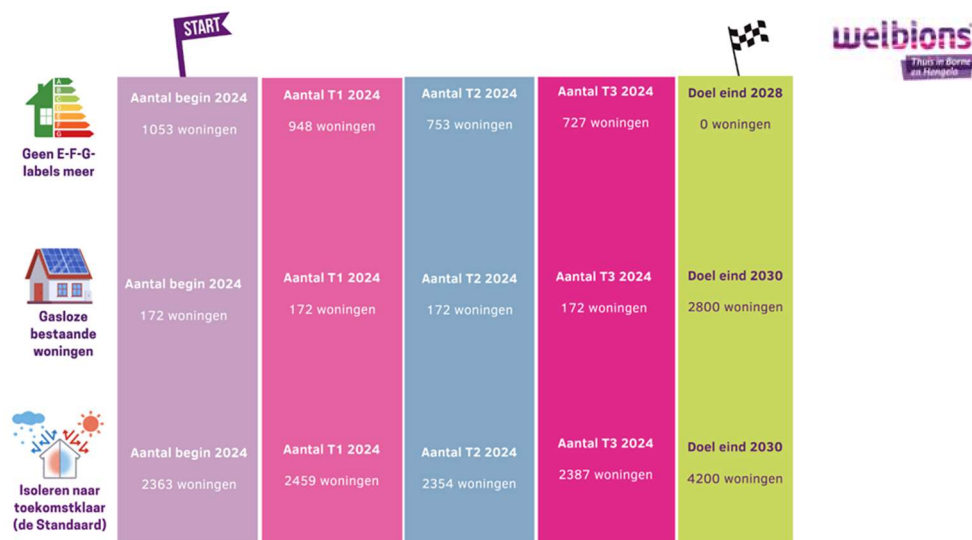
2.1 Energietransitie

2.1.1 Nationale Prestatieafspraken 2022

Op 30 juni 2022 zijn prestatieafspraken getekend tussen Aedes, de Woonbond, VNG en de minister Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening. Deze afspraken komen in de plaats van de Verhuurderheffing die door corporaties aan het Rijk moest worden afgedragen. De afspraken hebben betrekking op forse huurmatiging, verdubbeling woningbouw, versnelde verduurzaming en impuls op leefbaarheid.

Vertaald naar Welbions betekent dit voor het duurzaamheidsdeel:

- Verduurzamen van alle woningen met een energielabel E, F of G voor eind 2028.
- 2.800 bestaande woningen aardgasvrij maken voor eind 2030.
- 4.200 woningen isoleren naar de Standaard voor eind 2030.



Resultaten Nationale Prestatieafspraken Welbions 2024

Uitfaseren woningen met energielabel E, F en G

Eind 2024 zijn er nog 727 woningen met een energielabel E, F of G in onze voorraad. Deze woningen zijn ondergebracht in projecten die voor eind 2028 afgerond moeten zijn.

We hebben in 2024 mooie stappen gemaakt in het verduurzamen van de woningen met een energielabel E, F of G. Dit hebben we gedaan door woningen individueel, maar vooral projectmatig te verduurzamen. Daarnaast zijn er ook veel woningen opnieuw voorzien van een energielabel, waarbij bleek dat de woningen beter zijn geïsoleerd dan eerder was vastgelegd. Dit kan bijvoorbeeld doordat er in de tussentijd bij onderhoud nieuwe beglazing is aangebracht of een nieuwe cv-ketel is geplaatst.

2.800 aardgasvrije bestaande woningen

We staan voor een grote opgave om ervoor te zorgen om 2.800 woningen aardgasvrij te maken in 2030. We gingen er eerder vanuit dat dit alle woningen betrof, dus ook de nieuwbouw, maar dat is niet het geval. Het geldt alleen voor bestaande woningen. In 2024 zijn er geen bestaande woningen aardgasvrij gemaakt. Het beoogde warmtenet heeft (weer) vertraging opgelopen, waardoor er nog geen zicht is op wanneer dit gerealiseerd wordt en kan bijdragen aan deze opgave. In de herijkte Nationale Prestatieafspraken is de termijn 2030 opgeschoven naar 2034.

4.200 woningen isoleren naar de Standaard voor woningisolatie

De Standaard voor woningisolatie geeft aan wanneer de woning goed genoeg is geïsoleerd om aardgasvrij te kunnen worden. De Standaard vloeit voort uit het Klimaatakkoord en is opgesteld door een commissie met een brede vertegenwoordiging van betrokken partijen, zoals de VNG, Bouwend Nederland, Techniek Nederland en de Woonbond.

De Standaard is voor ons een richting, waar we goed naar kijken, maar ook onderbouwd van af kunnen wijken. We gebruiken ons gezonde verstand en gaan niet alles in het werk stellen om de Standaard maar te halen.

Om woningen naar de Standaard te brengen hebben we al behoorlijk wat stappen gezet. Begin 2024 hadden we 2.363 woningen die voldoen aan de Standaard. Daar zijn er in 2024 per saldo 24 woningen bijgekomen, waardoor het totaal op 2.387 komt. Dit lage aantal en de schommelingen in de aantallen worden veroorzaakt door wijzigingen in de rekenmethodiek.

We verduurzamen jaarlijks zo'n 350 woningen. Uitgaande dat 75% van deze woningen naar de Standaard gaat, neemt het aantal jaarlijks met 265 woningen toe. Daarnaast voegen we heel veel

nieuwbouw toe, ook middels sloop nieuwbouw. Deze woningen voldoen aan de Standaard. Dit zijn zo'n 125 tot 200 woningen per jaar.

Totaal neemt de voorraad die voldoet aan de Standaard dus jaarlijks toe met zo'n 400 woningen. Dat betekent dat we vanaf 2025 nog 2.400 woningen toevoegen en daarmee het doel behalen.

2.1.2 Nationale prestatieafspraken 2025-2035

In december 2024 zijn de Nationale Prestatieafspraken van 2022 herijkt. Dit heeft gezorgd voor een aantal aanpassingen, onder andere voor het thema duurzaamheid:

- De afspraak om de energielabels E, F en G weg te werken voor eind 2028 blijft staan.
- Voor het aardgasvrij maken van de bestaande woningen is de deadline (ook qua aantallen) verlegd van 2030 naar 2034. Tot 2034 zetten de corporaties extra in op isoleren.
- De Standaard blijft voorlopig de referentie om alle woningen in 2050 aardgasvrij te maken. De Standaard wordt in 2025 geëvalueerd.

De nieuwe afspraken sluiten aan bij onze visie en werkwijze. Deze worden ook meegenomen in het nieuw op te stellen duurzaamheidsbeleid.

2.2 Circulariteit

Omdat er geen concrete kaders en afspraken zijn vastgelegd, maar Welbions het thema circulariteit wel belangrijk vindt, is het opstellen van een visie op circulariteit als jaardoel voor 2024 opgenomen. Eind 2024 is de missie en visie op circulariteit vastgesteld door de directie en besproken met de RvC. Dit geeft richting en houvast voor het opstellen van beleid en uitgangspunten voor de organisatie, uitvoerende partijen en partners, en verwachtingen van huurders.

Kort samengevat geeft de visie en missie aan dat we moeten stoppen met het inbrengen van grondstoffen die de aarde niet meer aanmaakt en dat we materialen zo veel mogelijk opnieuw gebruiken of zo goed mogelijk verwerken tot nieuwe grondstoffen.

2.3 Klimaatadaptatie

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

Op projectbasis worden nu soms maatregelen genomen ten aanzien van klimaatadaptatie, zoals toepassen van zonwerende beglazing, zomernachtventilatie of het afkoppelen van hemelwaterafvoeren. Het formuleren van een visie of beleid hierop staat voor 2025 gepland.

Als stedelijke woningcorporatie waren wij aangesloten bij de Klimaat Adaptieve Stedenband (KAS). Naast de stedelijke woningcorporaties namen de gemeenten Hengelo, Almelo en Enschede en Waterschap Vechtstromen hieraan deel. Dit samenwerkingsverband is beëindigd, omdat klimaatadaptatie nu voldoende aandacht krijgt en wordt opgepakt binnen WoON Twente (zie 2.4.1. WoON Twente). Er wordt een verbinding gemaakt tussen WoON Twente (corporaties) en Twents Waternet (gemeenten en waterschap).

2.4 Organisatie duurzaamheid Welbions

Binnen Welbions is een werkgroep duurzaamheid samengesteld, bestaande uit de adviseur duurzaamheid, programmaregisseur, projectondersteuner, energiecoaches en adviseur vastgoedbeheer. Voor specifieke onderwerpen, zoals circulariteit of het warmtenet, zijn stuurgroepen opgericht met daarin een afvaardiging van directie, managers en benodigde afdelingen.

Duurzaamheid wordt binnen team vastgoedsturing vertegenwoordigd door de adviseur strategie & beleid (duurzaamheid).

2.4.1 WoON Twente

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

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

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

2.5 Duurzaamheidsprojecten 2024

Thermisch compartimenteren

Vanuit het innovatieprogramma van de Provincie Overijssel zijn twee testwoningen uit de jaren zeventig en tachtig begin 2023 uitgevoerd met het concept 'Thermisch compartimenteren'. Ook zijn deze woningen direct aardgasloos gemaakt. Vanuit de monitoring bleek dat de luchtkwaliteit in de woningen verslechterde, waardoor we medio 2024 hebben besloten om de woningen aan te passen door een andere vorm van ventilatie en verwarming te realiseren. De betreffende huurders zijn hiervoor gecompenseerd in de huurlasten. De woningen zijn voorzien van een nieuw ventilatiesysteem en een all-electric warmtepomp. De pilot, zoals wij die hebben uitgevoerd, krijgt geen vervolg. Wel gaan we in gesprek met woningcorporatie Domijn over hun ervaringen bij het thermisch compartimenteren en delen we onze ervaringen binnen WoON Twente. Vanuit de ervaring van Domijn kijken we of het thermisch compartimenteren wellicht toch interessant kan zijn.

Warmtenetten

Het verduurzamen van de energiebron voor warmtelevering is een belangrijke doelstelling in de reductie van de CO₂-uitstoot. Het gebruik maken van warmtenetten voor de warmtevraag speelt hierin een zeer belangrijke rol met een potentieel van meer dan 100.000 woningen in Twente. Binnen de Proeftuin Aardgasvrije Wijken onderzoeken wij met de gemeente Hengelo binnen de wijk Nijverheid naar de mogelijkheden. De eerder toegezegde WIS-subsidie (€ 17 miljoen) is komen te vervallen voor de eerste fase van het regionale warmtenet. Partijen gaan wel verder met onderzoeken en verwachten op termijn opnieuw de WIS-subsidie te kunnen aanvragen.

Daarnaast onderzoeken wij de uitbreiding van het bestaande warmtenet in de Berflo Es voor het aansluiten van bestaande woningen.

Welbions is gestart om samen met andere corporaties, die mogelijk later woningen aansluiten op het regionale warmtenet, voorwaarden op te stellen op het gebied van betaalbaarheid voor de huurders, betaalbaarheid voor de corporatie en draagvlak.

Het Rijk onderkent het belang van het gebruik van warmtenetten en stimuleert de aanleg hiervan door subsidies beschikbaar te stellen om de exploitatie van warmtenetten financieel aantrekkelijker te maken. Ook de gemeente Borne is gestart om voor de eerste wijk een WijkUitvoeringsPlan (WUP) te maken. Dit betreft de wijk Wensink-Zuid. In 2023 zijn enkele bijeenkomsten met bewoners georganiseerd. Het ging hierbij vooral om de rol en verantwoordelijkheden die gemeente, woningcorporatie, huurders en particuliere woningeigenaren hebben binnen deze energietransitie. Dit heeft nog niet geleid tot de benodigde duidelijkheid. In 2024 is adviesbureau DWA benaderd om de WUP te begeleiden namens de gemeente.

Goudenregenstraat twee appartementen aardgasvrij maken

Er zijn twee appartementen (hoek- en tussenappartement) aan de Goudenregenstraat uit de jaren zeventig aardgasvrij gemaakt. Deze pilotwoningen zijn met minimale isolatiemaatregelen omgebouwd naar een all-electric woning. Er is gekozen voor een warmtepomp die de woning van warmte en warm tapwater kan voorzien. Met deze pilot onderzoeken we of bouwkundige isolatiemaatregelen nodig zijn om woningen aardgasvrij te maken en wat de gevolgen zijn als we dit niet uitvoeren. Deze woningen zijn het afgelopen jaar gemonitord op de geleverde energieprestaties. Vanuit de monitoring bleek dat het tussenappartement zonder moeite warm te krijgen was en de energielasten daalden. De huurder van het hoekappartement heeft meerdere keren aangegeven de woning niet voldoende warm te krijgen was. In overleg met de aannemer en installateur is besloten om dit appartement van binnenuit extra te isoleren en een andere warmtepomp te installeren. We kijken terug op een geslaagde pilot wat ons inzicht heeft gegeven in verschillen tussen installaties en situering binnen een complex.

Plaatsen zonnepanelen

Individuele aanvragen

In 2024 zijn op basis van individuele aanvragen bij 660 woningen 4.542 zonnepanelen geplaatst. Dit is een toename ten opzichte van 2023 (377 woningen en 2.827 zonnepanelen). In 2022 waren dit 316 woningen met 2.300 zonnepanelen. Deze stijging komt doordat een achterstand vanuit 2023 is weggewerkt. In de Nijverheid was het plaatsen van zonnepanelen eerder niet mogelijk, daarom zijn huurders nu door ons benaderd. Van de 531 aangeschreven adressen hebben 193 huishoudens zonnepanelen laten plaatsen. De overige adressen worden in 2025 benaderd.

De voorgenomen afschaffing van de salderingsregeling in 2027 en de terugleveringskosten van de energieleveranciers dragen bij aan de twijfels over hoe rendabel zonnepanelen zijn. Hierdoor lopen de aanvragen nu wel drastisch terug.

Projectmatig

In 2024 zijn in totaal acht projecten afgerond waar zonnepanelen (PV-installaties) zijn aangebracht. Er zijn bij 307 woningen zonnepaneleninstallaties gemonteerd. Het gemiddelde deelnamepercentage in de projecten was 99%. Dit is hoger vergeleken met 2023 toen het 78% was. Er zijn 1.542 panelen geplaatst met een totaal vermogen van 674.365 Wattpiek en een totaal verwachte opbrengst van 535.938 kWh per jaar.

De FIXbrigade

Gesubsidieerd met SPUK-gelden (specifieke uitkering), zet de FIXbrigade zich in om bewoners met een kleine portemonnee te helpen bij de verduurzaming door enerzijds advies te geven en anderzijds met kleine ingrepen te helpen besparen en het comfort te verbeteren. Denk hierbij aan tochtstrips, radiatorfolie en ledlampen. Zij bezoeken ook veel huurders van ons die daarmee worden geholpen. Het merendeel van de bezoeken is bij huurders van Welbions. Welbions is blij met de werkwijze van de FIXbrigade, waarbij ook veel contact is met onze energiecoaches.

2.6 Energielabels en CO₂-uitstootverlaging

De energielabels van woningen en bedrijfsruimtes worden op basis van NTA 8800 rekenmethodiek opgesteld en op basis van huidige (pre-)labels gerapporteerd. Woningverbeteringen, ingrepen bij

woningmutaties en individuele wensen van bewoners en projecten, leiden bovendien tot verbetering van de labels. De gegevens worden dagelijks bijgewerkt.

De energiewaarde wordt tegenwoordig uitgedrukt in EP2-waarden. Welbions hanteert de waarde van een gemiddeld labelniveau B. Dit komt in de rekensystematiek uit op een EP2-waarde beneden de 190,00 kWh/m². De gemiddelde EP2-waarde van Welbions is ruim onder het landelijke gemiddelde van de Aedes benchmark (176,8 kWh/m²) en bedroeg in juli 2024 168,2 kWh/m² en eind 2024 166,47 kWh/m². Dit is een B-label. Van meerdere woningen is de tien jaar geldigheidsduur van het label verlopen. Om een goed toekomstbeeld te houden van de huurpotentie van ons bezit zijn ook dit jaar controles uitgevoerd en gegevens geactualiseerd voor het updaten van de EP2-waarden. Hier blijven we ook komende jaren extra aandacht aan besteden.

Tabel: Energielabels Welbions 2008 - 2024

Label	Nader voorschrift				NTA 8800							
	2008	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
A+++									24	32	113	140
A++									118	208	193	297
A+	0	6	15	15	29	67	161	214	173	221	284	319
A	0	41	72	92	109	128	150	225	896	1.055	1.250	1.493
B	541	1.764	2.751	3.340	3.876	4.529	4.861	4.926	4.237	4.261	4.748	4.959
C	1.918	3.505	3.122	3.192	2.790	2.423	2.482	2.626	2.518	2.775	2.536	2.814
D	4.321	4.063	4.502	4.374	4.309	3.931	3.699	3.483	3.626	3.444	3.379	3.171
E	2.914	2.333	2.123	1.943	1.870	1.746	1.606	1.532	1.127	910	904	599
F	3.208	1.757	1.227	1.120	951	890	853	781	679	548	573	364
G	2.080	843	543	347	254	330	318	295	396	377	301	233
TOTAAL	770	250	129	136	101	153	153	128	521	453	183	126
TOTAAL	15.752	14.562	14.484	14.559	14.289	14.197	14.283	14.210	14.315	14.284	14.464	14.515

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

Een geactualiseerde routekaart voor duurzaamheid

Er is een geactualiseerde routekaart voor duurzaamheid opgesteld. Hierin zijn de Nationale Prestatieafspraken ook meegenomen. In 2025 komt er een vernieuwd duurzaamheidsbeleid bij Welbions waarin ook de aspecten rondom circulariteit en klimaatadaptie zijn meegenomen.

In de routekaart voor duurzaamheid zijn richtinggevend de volgende prestaties opgenomen:

Omschrijving	Doel in 2030	Stand eind 2024
Voldoen aan de isolatiestandaard *	4.200 woningen	2.387 woningen
Gasloze bestaande woningen	2.800 woningen	172 woningen
Geen E/F/G-label woningen meer in 2028	0 woningen	727 woningen

* De isolatiestandaard houdt in dat een woning genoeg geïsoleerd is om aardgasvrij te kunnen worden (zie website www.rvo.nl).

CO₂-besparing

Corporaties in Nederland hebben met elkaar afgesproken om in 2050 een CO₂-neutraal woningbezit te hebben. De CO₂-uitstoot van ons woningbezit bedroeg in 2022: 32,91; 2023: 31,03 en in 2024: 29,57 (kg/m²/jaar).

Wij hebben in 2024 3,72% bespaard aan CO₂-uitstoot door minder gebruik van gas door met name plaatsing van zonnepanelen, isolerende maatregelen en geen gasaansluiting bij nieuwbouw.

3. Voldoende betaalbare woningen

Kernopdracht 1

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

"Wonen is een eerste levensbehoefte"

3.1 Huurbeleid

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

Huurklasse	Grens 2024	2024	%	2023	%	Streef %
Goedkoop	≤ € 454,47	1.169	8,1%	1.931	13,4%	5%-10%
Aftoppingsgrens 1-2 persoonshuishoudens	≤ € 650,43	9.586	66,0%	9.870	68,2%	55%-75%
Aftoppingsgrens 3+ persoonshuishoudens	≤ € 697,07	1.413	9,7%	1.085	7,5%	10%-15%
Tot liberalisatiegrens	≤ € 879,66	1.958	13,5%	1.137	7,9%	5%-10%
Boven liberalisatiegrens	> € 879,66	389	2,7%	441	3,0%	3%-5%
		14.515	100%	14.464	100%	100%

In de tabel zijn tussen 2023 en 2024 behoorlijke verschillen te zien per huurklasse. Binnen de sociale huur zijn er minder woningen in de goedkope huurklassen en meer in de duurdere huurklassen. De reden hiervoor is dat de huren met gemiddeld 5,3% zijn gestegen, terwijl de aftoppingsgrenzen met slechts circa 0,5% zijn gestegen.

Huurverhoging 2024

Voor de huurverhoging per 1 juli 2024 is een percentage van 5,3% (inflatie) toegepast voor het volledige sociale woningbezit, vrije sectorwoningen, woonwagens, woonwagendamplaatsten, Bedrijfs Onroerend Goed (BOG), garageboxen en parkeerplaatsen.

In 2024 is geen gebruik gemaakt van de inkomensafhankelijke huurverhoging. Wel is gebruik gemaakt van de mogelijkheid om de huren onder de € 300 te verhogen met € 25. Enkele woningen die onder het sociaal plan vallen ontvingen geen huurverhoging.

Advies Ookbions

Huurdersbelangenvereniging Ookbions sprak in haar advies de waardering uit dat er één generiek huurverhogingspercentage wordt toegepast voor alle huurders. Wel heeft Ookbions geadviseerd om 4,6% in plaats van 5,3% toe te passen. Wij hebben hier gemotiveerd van afgeweken.

Bezwaar huurverhoging

In 2024 hebben twintig huurders een bezwaar ingediend tegen de jaarlijkse huurverhoging:

- Zestien van deze huurders zijn in het ongelijk gesteld.
- Twee huurders hebben het bezwaar ingetrokken.
- Bij twee huurders loopt nog een onderzoek.

Het aantal bewaren was relatief hoog ten opzichte van 2023 (vier bezwaren naar de Huurcommissie). Dit zal te maken hebben met het percentage van de huurverhoging; 2024: 5,3% en 2023: 2,6%.

Huurachterstanden en ontruiming

De huurachterstanden zijn in 2024 iets gestegen ten opzichte van 2023. De vordering op zittende huurders is € 932.000 (2023: € 854.000), waarvan vervallen eind 2024: € 640.000 (2023: € 614.000). Hiermee is de huurachterstand 0,63% (2023: 0,52%) van de jaarhuur. De huurvordering op vertrokken huurders is € 545.000 (2023: € 557.000), waarvan vervallen eind 2024: € 494.000 (2023: € 515.000).

In 2024 is er een bedrag van € 173.389 afgeboekt (2023: € 175.000).

Het uit huis zetten van mensen willen we zoveel mogelijk voorkomen. Toch moeten we, ondanks ons ruimhartige incassobeleid, helaas in een aantal situaties toch de woning ontruimen. In 2024 zijn 24 aanzeggingen tot ontruiming geweest (2023: 37). Uiteindelijk zijn 11 woningen daadwerkelijk ontruimd (2023: 13), 8 op basis van huurachterstand en 3 op basis van overlast/hennep.

Huurderving

De totale huurderving door leegstand is in 2024 met € 970.000 gedaald ten opzichte van 2023. Deze forse daling is voornamelijk veroorzaakt door het uit exploitatie nemen van vastgoed als gevolg van sloop, zoals de woningen aan de Mariastraat/Geerdinksweg. De frictieleegstand van de woningen komt uit op 0,56% en ligt hiermee in lijn met 2023 (0,54%).

3.2 Woonruimteverdeling

Afgelopen jaar was het eerste volledige jaar van het regionaal woonruimteverdeelsysteem WoningHuren.nl. Vanaf de start van WoningHuren.nl mogen woningzoekenden onbeperkt reageren op woningen. Gemiddeld reageerden er 511 woningzoekenden op een woning. Waarbij het hoogste aantal reacties op lotingwoningen was (gemiddeld 709 reacties per woning). In totaal stonden er 93.625 woningzoekenden ingeschreven.

Actief woningzoekenden

In 2024 waren 35.188 woningzoekenden actief op zoek naar een woning via WoningHuren.nl. Uit Hengelo waren 4.225 woningzoekenden actief op zoek naar een woning. Uit Borne waren dit er 583.

Slaagkans

Welbions monitort de slaagkans voor inwoners van de gemeenten Borne en Hengelo. Om de slaagkans voor inwoners voldoende hoog te houden, hanteert Welbions voorrangsregels. Hierbij krijgen inwoners van de gemeenten Borne of Hengelo voorrang op overige woningzoekenden.

In Hengelo en Borne gebruiken we voorrangsregels voor nieuwbouwwoningen, doorstroomwoningen, grote eengezinswoningen en seniorenwoningen. In 2024 zijn 68,5% van de woningen toegewezen aan inwoners uit Hengelo. In Borne is dit percentage bijna even hoog, hier zijn 69,3% van de woningen toegewezen aan inwoners uit Borne.

Woningtoewijzing

Het jaar 2024 staat in het teken van een overheid die regie en grip op de woningmarkt wil hebben. Deze kwamen in de vorm van diverse wetten en regelgeving en prestatieafspraken met provincies en gemeenten. De woningmarkt, zowel corporatie woningen als commerciële sector, heeft vooral te maken

met de Wet betaalbare huur. Met deze wet die op 1 juli 2024 in werking is getreden ontstaat een nieuwe woonmarktsituatie. Hierin is bepaald dat naast de sociale huurwoningen en de vrije sector er een derde segment wordt ingevoerd: het middensegment. Met deze dwingende wetgeving is het nieuwe woningwaarderingssysteem (WWS) bepalend voor de huurprijsbepaling, is er een gereguleerd middensegment ontstaan en is de huurbescherming voor de huidige sociale sector uitgebreid naar dit middensegment.

De wet heeft grote invloed op veel gehuurde en verhuurde woningen. Een van de belangrijkste trends op de huurmarkt van 2024 is dat steeds meer huurwoningen worden verkocht door particuliere verhuurders. Hierdoor krimpt het aanbod van huurwoningen verder. Over de eerste helft van 2024 zijn er 21.500 woningen uitgepond¹. Een groot gedeelte van de woningen die door beleggers zijn verkocht, hebben een verkoopprijs die betaalbaar is voor middeninkomens. Voor woningcorporaties neemt de uitdaging toe om het gat in de huurmarkt te gaan vullen dat is ontstaan door de verkoop van particuliere huurwoningen. Welbions heeft in 2024 167 nieuwe huurwoningen en 8 koopwoningen aan de woningvoorraad toegevoegd en blijft de komende jaren hier actief aan bijdragen. De huurprijsbepaling op basis van het WWS betekent een andere manier van antwoord geven op de investeringsmogelijkheden en verhuurprijzen. De effecten van het nieuwe WWS worden pas zichtbaar in 2025. Vanaf 1 januari 2025 zijn woningcorporaties en particuliere verhuurders verplicht om een overzicht van de WWS-punten bij nieuwe verhuringen te verstrekken. Welbions maakte goed gebruik van de tweede helft van 2024 om de WWS-punten op orde te krijgen en het primaire systeem hierin te richten om aan de eisen van de wet te kunnen voldoen.

Ontwikkelingen in woningtoewijzing 2024

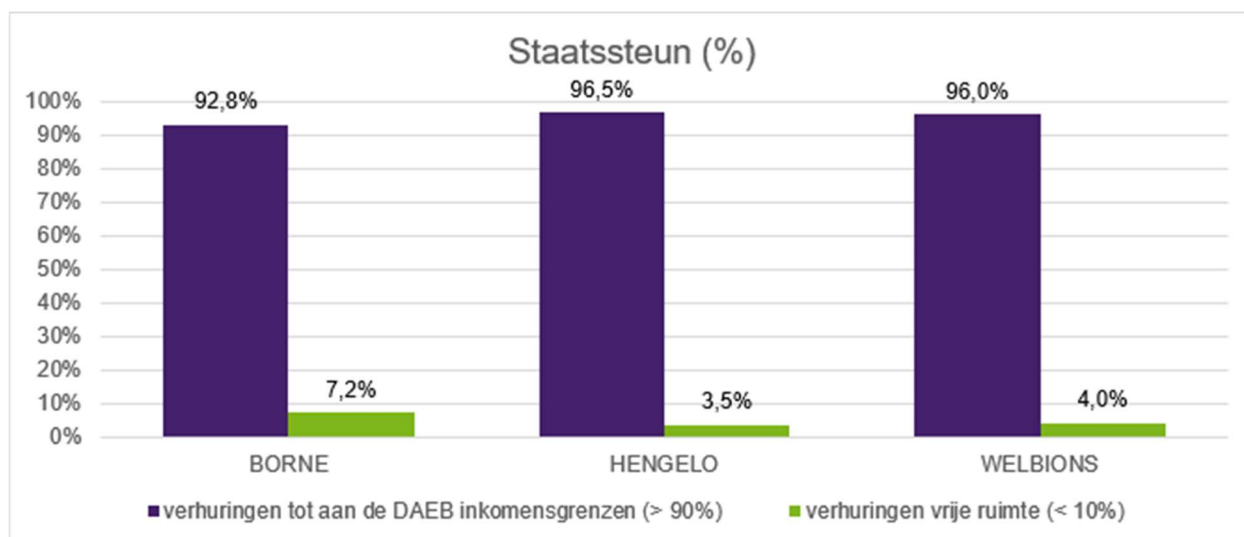
De nieuwe segmenten volgens de Wet betaalbare huur zijn niet toegepast in de indeling van de woningen in 2024. De regelgeving van passend toewijzen en staatssteunregeling blijven ongewijzigd. Er zijn in totaal 1.159 zelfstandige woningen verhuurd in 2024 (1.346 in 2023). Hiervan zijn 1.116 (1.280 in 2023) woningen in de sociale sector met een maximale huurprijs van € 879,66 (prijsspeil 2024) en 43 (66 in 2023) woningen in de vrije sector met een netto huurprijs hoger dan € 879,66. Dit is een daling van bijna 14% ten opzichte van 2023 in de totale nieuwe verhuringen. De neiging om te gaan verhuizen wordt steeds minder en draagt bij aan het nijpend tekort aan beschikbare huurwoningen.

Staatssteunregeling (90%-10%)

Sinds 1 januari 2022 heeft Welbions meer ruimte gegeven aan huishoudens met een inkomen boven de DAEB-inkomensgrenzen (tot een maximum van € 60.000) om een betaalbare woning in de sociale sector te kunnen vinden. De DAEB-inkomensgrenzen betreffen eenpersoonshuishoudens met een inkomen tot en met € 47.699 (prijsspeil 2024) en meerpersoonshuishoudens met een inkomen tot en met € 52.671 (prijsspeil 2024). Het differentiëren van de DAEB-inkomensgrens naar huishoudenssamenstelling sluit beter aan bij de betaalbaarheid en keuzevrijheid van de verschillende typen huishoudens van huurders van woningcorporaties. Welbions voldoet ruimschoots aan de staatssteun normen van 90% verhuringen tot aan de DAEB-inkomensgrenzen. De overige 10% is vrije ruimte. Deze is niet volledig benut, maar het aantal verhuringen aan de middeninkomengroep is wel toegenomen tot 4,0% ten opzichte van de 3% in 2023.

¹ Stand van zaken Wet betaalbare huur, Rijksoverheid 18 oktober 2024.

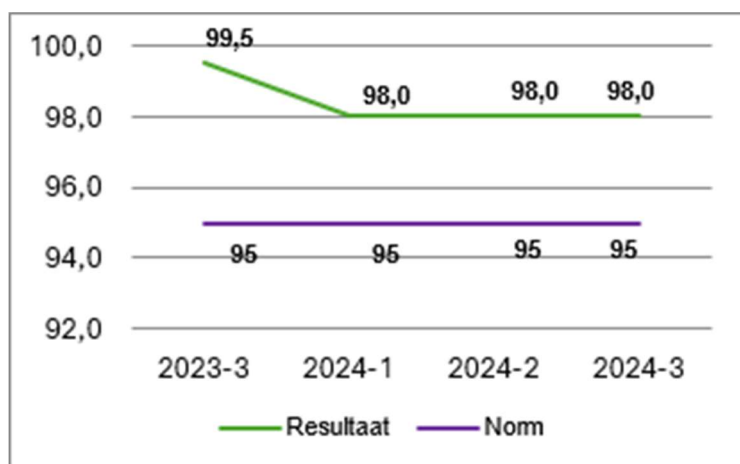
Tabel 1. Staatssteunregeling norm



Passend toewijzen (95%-5%)

Welbions voldoet aan de gestelde normen met een passend toewijzingspercentage van 98%. Er zijn 850 nieuwe verhuringen die passend zijn toegewezen en 16 die niet passend zijn toegewezen. Het totaal aantal nieuwe verhuringen aan potentieel huurtoeslaggerechtigden in 2024 is 866 (tabel 3). Een aanzienlijk deel van de niet-passend toewijzingen is ten behoeve van verblijfsgerechtigden. Ze hebben meestal behoefte aan grotere-duurdere woningen in verband met de te verwachten gezinshereniging ondanks dat hun inkomens hiervoor niet toereikend zijn.

Tabel 2. Passend toewijzen norm



Tabel 3. Resultaat passend toewijzen (eigen toewijzingen)

Norm		2024		2023	
		Aantal	Realisatie	Aantal	Realisatie
95%	Passend toegewezen	850	98,1%	1.017	99,5%
5%	Niet-passend toegewezen	16	1,9%	5	0,5%
100%	Totaal potentieel huurtoeslaggerechtigden (Zie tabel 4 voor aftoppingsgrenzen volgens de Wet huurtoeslag)	866	100%	1.022	100%

Tabel 4: Huur-inkomen aftoppingsgrenzen 2024

Huurgrens		Inkomensgrens	
Maximale huurprijsgrens (liberalisatiegrens)	€ 879,66		
Aftoppingsgrens hoog	€ 697,07	Meerpersoonshuishouden (2-3+) < = € 37.625 (niet AOW) < = € 36.675 (AOW)	
Aftoppingsgrens laag	€ 650,43		
Kwaliteitskortingsgrens	€ 454,47		1-persoonshuishouden < = € 27.725 (niet AOW) < = € 27.225 (AOW)

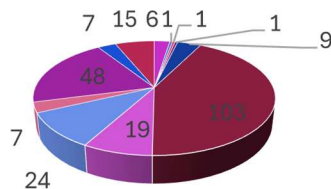
Huisvesting bijzondere doelgroepen

We blijven continu aandacht houden voor mensen die kwetsbaar zijn. Vaak kunnen zij op eigen kracht geen woning vinden en hebben zij moeite om zelfstandig te wonen.

Directe toewijzingen

Welbions heeft 240 woningen direct toegewezen aan bijzondere doelgroepen (2023: 102). Hieronder vallen personen die uitstromen uit een instelling, statushouders, personen met een WMO-indicatie, woningzoekenden met een toegekende urgentie en huurders die vanwege onderhoud of overlast zijn verhuisd.

Directe toewijzingen



- Woningruil 6
- Woonwagenplaats 1
- Uitstroom beschermd wonen 9
- Sociaal urgenten 19
- Herstructurering 7
- Covenanten met gemeente 7
- Voordracht 1
- Uitstroom Maatschappelijke opv 1
- Statushouders 103
- WMO 24
- Doorstroming 48
- Calamiteiten/maatwerk 15

Doorstroming

Bij nieuwbouwprojecten streven wij ernaar om 50% van de woningen te verhuren aan huurders die een lege woning van Welbions achterlaten. In 2024 heeft de Wooncoach 48 woningen direct toegewezen aan huurders (2023: 38). Dit zijn hoofdzakelijk gelijkvloerse woningen en seniorenwoningen. De hierdoor vrijgekomen huurwoningen zijn met voorrang voor huurders van Welbions geadverteerd om zo de doorstroming voor onze huurders te bevorderen.

Urgentie

In 2024 hebben 97 woningzoekenden urgentie aangevraagd (2023: 79). Hiervan heeft de Urgentiecommissie in 19 situaties urgentie toegekend (2023: 31). Er zijn 21 aanvragen afgewezen (2023: 18). Uiteindelijk zijn 42 aanvragen niet doorgezet, omdat een aantal woningzoekenden zelf een woning had gevonden (9 keer), of omdat een woningzoekende geen aanvullende gegevens heeft aangeleverd. 7 aanvragen zijn nog in behandeling.

Statushouders

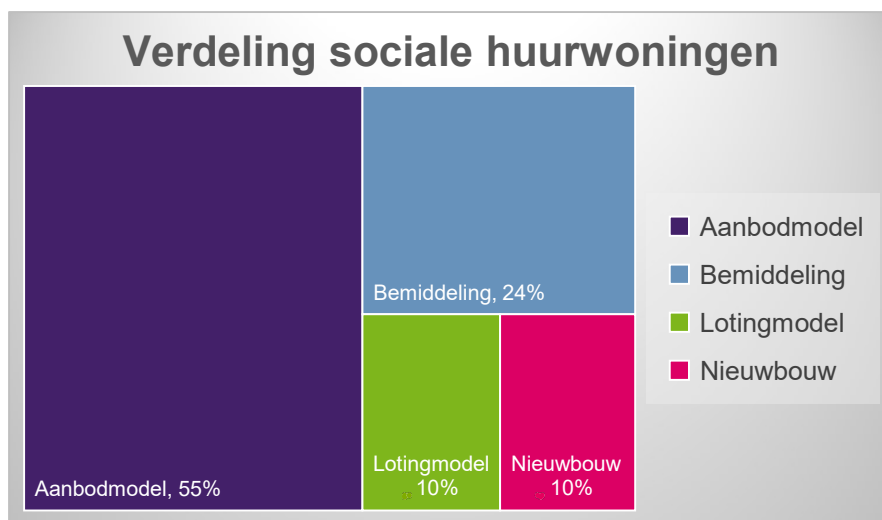
In Hengelo heeft Welbions 82 woningen direct toegewezen aan statushouders (2023: 21). Hiermee hebben wij 163 statushouders gehuisvest. In Borne heeft Welbions 21 woningen toegewezen aan statushouders (2023: 15). Hiermee hebben wij in 33 statushouders gehuisvest.

Flexwoningen

Om de druk op de woningmarkt te verlichten, heeft Welbions tijdelijk extra woningen toegevoegd. In juni heeft Welbions in Hengelo 42 flexwoningen opgeleverd aan de Bandoengstraat. Een derde van deze woningen is toegewezen aan statushouders. De overige woningen zijn toegewezen aan inwoners uit Hengelo. Op dit moment zijn we bezig met meer flexwoningen die in 2025 worden opgeleverd. In Borne hebben we in december 24 flexwoningen opgeleverd aan de Tichelkampweg. Ook hier hebben we een derde van de woningen toegewezen aan statushouders. De overige woningen zijn toegewezen aan jongeren uit de gemeente Borne.

Zorgwoningen

Sinds begin 2022 verhuren wij tien zorgwoningen aan de Korenbloemstraat en twintig studio's aan Sportlaan Driene. Hier wonen jongeren maximaal twee jaar, als laatste stap naar zelfstandig wonen. In 2024 zijn er vijf nieuwe huurders aan de Korenbloemstraat komen wonen. Aan Sportlaan Driene zijn zes nieuwe bewoners gehuisvest.



Zorg- en opvangorganisaties

Wonen en zorg zijn complexe thema's. We hebben kwetsbare huurders en huurders die in kwetsbare situaties verkeren. We versterken onze verbindingen met zorg- en opvangorganisaties om de ervaren drempels te verlagen en ondersteunen. Soms faciliteren we toegang tot voorzieningen in het sociaal domein. De aanpassingen in de Woningwet sinds 1 januari 2022 bieden meer ruimte aan woningcorporaties om maatschappelijk vastgoed te bouwen, verwerven en verhuren. Een resultaat van deze verruiming was een ontwikkelplan welke we in 2022 zijn gestart met het ombouwen van een commercieel pand naar maatschappelijk onroerend goed. In 2024 zijn de 24 zelfstandige appartementen verhuurd aan Tactus Verslavingszorg ("De Sluis"). De directe verhuringen aan zorg- en opvangorganisaties zijn toegenomen van 15 in 2023 naar 41 in 2024.

Leegstandsbeheer

Organisaties voor leegstandsbeheer vallen onder opvangorganisaties en moeten vanaf 2018 ook de woningen die zij beheren verantwoorden. Ad Hoc heeft 46 woningen (2023: 49) en 13 bedrijfspanden (2023: 14) van Welbions in beheer.

3.3 Bijzondere projecten

Uitloop project eenmalige huurverlaging 2023

Voor de regeling eenmalige huurverlaging zijn in 2023 3.973 huurders in aanmerking gekomen. Deze regeling was in 2024 ook nog van toepassing voor huurders die na 2021 te maken hadden met een inkomensdaling. De voorwaarde was wel dat ze op 1 maart 2023 op het woonadres stonden ingeschreven bij de Basisregistratie Personen (BRP).

In 2024 zijn er 29 individuele aanvragen ingediend (2023: 64). Hiervan zijn er 17 gehonoreerd en 12 afgewezen (2023: 57 gehonoreerd en 7 afgewezen). De gemiddelde huurverlaging van deze individuele aanvragen in 2024 is € 90,48 per maand (2023: € 87,12).

't Knelpunt

In 2018 zijn we, mede op initiatief van huurdersbelangenvereniging Ookbions, gestart met 't Knelpunt. Dit is een vorm van maatwerk voor huurders met (mogelijke) betalingsproblemen. Door de eenmalige huurverlaging in 2021 zagen we het aantal aanvragen in 2022 teruglopen. Door de Wet huurverlaging 2023 zien we dat er geen nieuwe aanvragen zijn binnengekomen in 2023.

In 2024 is er één aanvraag binnengekomen, maar deze is niet gehonoreerd.

Woonruimte voor vluchtelingen uit Oekraïne

Welbions heeft in 2022 de leegstaande woningen uit het project Mariastraat/Geerdinksweg ter beschikking gesteld aan de gemeente Hengelo voor de opvang van vluchtelingen uit Oekraïne.

Op 1 mei 2024 zijn de woningen door de gemeente leeg opgeleverd, waarna de sloop en nieuwbouw op deze locatie gestart is. De vluchtelingen uit Oekraïne zijn opgevangen in de gemeentelijke opvang (voormalig Stadskantoor) aan de Hazenweg.

4. Goed onderhouden woningen

Kernopdracht 2

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

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

4.1 Ontwikkeling van ons vastgoed

De richting voor de gewenste ontwikkeling van ons vastgoed ligt vast in het portefeuillebeleid dat eind 2023 is herzien. De koers is erop gericht om de woningvoorraad (weer) te laten stijgen vanwege de grote druk op de woningmarkt. De koers is daarbij afgestemd op de Nationale Prestatieafspraken die in 2022 zijn gemaakt en eind 2024 zijn herijkt.

De in 2021 ingezette halvering van de verkopen wordt ook de komende jaren voortgezet. Ook dit helpt de druk op de woningmarkt (iets) te verminderen. Het streven is om jaarlijks maximaal 20 woningen te verkopen. Verder wordt de druk op de huurwoningmarkt verminderd door het toevoegen van een groot aantal flexwoningen en woonunits. Een voorbeeld hiervan zijn 42 flexwoningen aan de Bandoengstraat in de wijk Woolde en 24 flexwoningen aan de Tichelkampweg in Borne.

De nieuwbouwproductie stijgt de komende jaren naar gemiddeld 125 woningen per jaar. We werken met een realistische- en een ambitiebegroting waarbij we er naar streven om dit aantal nóg meer te verhogen.

Het aantal ingrijpende verbeteringen (inclusief verduurzaming) blijft gemiddeld 350 woningen per jaar.

De samenstelling van het bezit is:

	2024	2023
DAEB woonruimte	13.547	13.534
DAEB intramuraal vastgoed	329	305
Niet-DAEB woonruimte	439	425
Totaal woningen in eigendom	14.315	14.264
DAEB woningen in beheer	200	200
Totaal woningen	14.515	14.464
DAEB maatschappelijk vastgoed	52	49
Niet-DAEB parkeergelegenheid	1.723	1.766
Niet-DAEB bedrijfsruimte	92	105
Totaal niet woningen	1.867	1.920
Totaal aantal verhuureenheden	16.382	16.384

Mutaties in woningbezit:

	2024	2023
Nieuwbouw/transformatie	167	60
Aankoop	1	36
Verkoop woningen	-8	-31
Sloop	-109	-85
Totaal in eigendom	51	-20
Beheerwoningen	0	200
Totaal woningen	51	180

4.2 Verkoop

Vanaf 1 juli 2024 zijn er voor grondgebonden woningen nieuwe verkoopregels van kracht. Alle geliberaliseerde of te liberaliseren woningen die wij verkopen, worden eerst gedurende vier weken te koop aangeboden aan alle huurders van Welbions.

Welbions verkoopt om verschillende redenen beperkt woningen, bijvoorbeeld:

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

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

In 2024 verkochten we zestien woningen, acht nieuwbouw en acht reguliere verkoop. Allemaal DAEB-woningen. We hebben in 2024 geen woningen verkocht aan zittende huurders. Wel hebben we vier van de zestien woningen verkocht aan huurders van Welbions.

Verder hebben we vijf KoopGarant woningen teruggekocht, een afgekocht en zes doorverkocht.

We hebben acht bedrijfspanden in het Fleminghof-complex in Borne verkocht aan drie van de zittende huurders.

4.3 Dagelijks onderhoud

Binnen het dagelijks onderhoud bij Welbions onderscheiden we het mutatieonderhoud en het reparatieonderhoud. Met onze eigen onderhoudsdienst voeren we minimaal 75% van alle werkopdrachten uit. In 2024 zaten we hier boven. Het overige besteden we uit aan onze vaste comakers. Dit zijn veelal specifieke werkzaamheden voor disciplines die we niet zelf in huis hebben.

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

In 2024 zijn de kosten voor mutatie- en reparatieonderhoud gestegen. Dit heeft vooral te maken met een stijging van loon- en materiaalkosten, reparaties als gevolg van wateroverlast in kelders en aan gevels, en een stijging van het aantal mutaties ten opzichte van voorgaand jaar.

	2024	2023
Uitgaven mutatieonderhoud	€ 4.014.000	€ 3.600.000
Uitgaven reparatieonderhoud	€ 4.311.000	€ 4.065.000
Opdrachtbonnen dagelijks onderhoud door eigen dienst uitgevoerd (mutatie en reparatie)	Circa 30.700	Circa 27.600

Mutatieonderhoud

In 2024 hebben we ons gericht op het verkorten van de doorlooptijd van het mutatieonderhoud bij woningen, uitgevoerd door zowel onze eigen onderhoudsdienst als de KOMOP-partners. Hierdoor kwamen woningen sneller beschikbaar voor huurders, was er minder leegstand en daalde de huurderving. In 2025 blijven we kansen zoeken voor een efficiënter mutatieproces. De focus ligt daarbij niet alleen op de doorlooptijd van de uitvoering, maar ook op het interne proces en de samenwerking tussen de verschillende afdelingen.

Klantwaardering

In 2024 behaalden we de volgende klanttevredenheidsscores op dagelijks onderhoud:

	Welbions	Landelijk gemiddelde
Reparatie onderhoud	8,1	8,2
Mutatie onderhoud	7,7	7,9

De scores liggen bijna gelijk aan het landelijk gemiddelde. In 2025 streven we ernaar om betere scores dan het landelijk gemiddelde te behalen. In 2024 hebben we de meting op klantwaardering geïntensiveerd en verbeterpunten geanalyseerd. Er zijn verschillende werkgroepen opgericht om deze op te pakken en te bewaken.

Aanpak wateroverlast

In 2024 hebben we te maken gehad met aanzienlijke wateroverlastproblemen. Voorheen werden dit soort meldingen doorgezet naar externe partijen. Welbions heeft besloten om zelf waterstofzuigers aan te schaffen, waardoor de onderhoudsdienst sneller kon handelen bij wateroverlast.

Ledverlichting

Op het gebied van duurzaamheid heeft de onderhoudsdienst ook een mooie bijdrage geleverd. Zo is er bij verschillende complexen oude verlichting vervangen door ledverlichting, met als doel het elektraverbruik van de algemene ruimtes te reduceren.

Aansluiting elektrisch koken

Onze eigen onderhoudsdienst levert een goede bijdrage aan de verduurzaming van ons bezit en maakt het mogelijk dat onze huurders kunnen overstappen naar elektrisch koken. Hiervoor worden de voorzieningen aangelegd. Onze huurders zijn hier zeer blij mee. In 2024 hebben we ca. 130 aanvragen ontvangen waarvan er meer dan 100 zijn gerealiseerd.

4.4 Nieuwbouw

Opgeleverd (175 woningen)

In 2024 hebben we 175 nieuwe woningen opgeleverd, waarvan 8 nieuwbouwoopwoningen. Hieronder een opsomming van de verdeling per project. Waarbij het gaat om projecten die in 2024 in zijn geheel zijn afgerond en in exploitatie zijn genomen. Drie projecten met flexwoningen (81 woningen in totaal) zijn wat vertraagd; deze worden in de eerste helft van 2025 opgeleverd. Voor de overige projecten kunnen we vaststellen dat deze volgens prognose zijn gerealiseerd. Mooi om te zien is dat we niet alleen traditioneel bouwen. We transformeren leegstaand en incourant vastgoed, bouwen fabrieksmatig en conceptmatig.

Theresiastraat (20 woningen)



Aan de Theresiastraat heeft Welbions een complex met verouderde duplexwoningen gesloopt. Op deze plek zijn 20 woningen teruggebouwd, bestaande uit 17 beneden/bovenwoningen en 3 maisonnettes. De architectuur van het complex is ontleend aan de portiekwoningen aan de overzijde. Op de kop van het wooncomplex is een muurgedicht aangebracht van een voormalig bewoonster die in de jaren '90 is vermoord.



Transformatie Kasbah (7 woningen)

In de Kasbah hebben we een leegstaande en verpauperde winkelpint getransformeerd naar 7 levensloopbestendige woningen voor senioren. Met de toevoeging van deze typologie is de Kasbah weer een ander soort woning rijker en kunnen ouderen binnen het complex ook doorstromen.

Modulaire bouw Bandoengstraat (42 woningen)

Aan de Bandoengstraat heeft Welbions grond beschikbaar gekregen om versneld betaalbare woningen te realiseren. In anderhalf jaar tijd hebben we 42 modulaire woningen toegevoegd. Het gaat om 20 studio's en 22 appartementen met twee slaapkamers. De woningen bestaan uit houten modules die in de fabriek zijn gemaakt. De woningen zijn daardoor demontabel en verplaatsbaar. In dit complex mengen we een aantal doelgroepen. Zo wonen er jongeren uit Hengelo, statushouders en speedzoekers door elkaar heen.



Modulaire bouw Tichelkampweg (24 woningen)

Ook in Borne hebben we tijdelijke woningen gebouwd. Op een locatie in eigendom van de gemeente Borne hebben we 24 modulaire woningen gebouwd die gemaakt zijn in Estland en per boot en vrachtwagen naar Borne getransporteerd zijn. Het gaat om 18 woningen met 2 slaapkamers en 6 woningen met 1 slaapkamer. Hoewel de buurt bij aanvang wat huiverig was, zijn de woningen en huurders met enthousiasme ontvangen.

Transformatie De Sluis ten behoeve van woonzorgvoorziening Tactus (24 woningen)

Op het Gezondheidspark in Hengelo hebben we een voormalige huisartsenpost aangekocht. Dit pand dat grotendeels leegstond, leende zich perfect voor een woonzorgvoorziening van Tactus. Naast 24 wooneenheden is er ook ruimte voor behandeling en therapie. Afgelopen najaar is het pand feestelijk geopend. Omdat dit soort voorzieningen doorgaans lastig in te passen zijn in een bestaande stedelijke omgeving, zijn we erg verheugd dat dit hier goed gelukt is.

Industriestraat (20 woningen)

In Hart van Zuid hebben we 20 nieuwe woningen gebouwd bestaande uit 14 gezinswoningen en 6 appartementen. De woningen zijn fraai gelegen tussen het ROC van Twente, het oude erfgoed van Stork en Tuindorp Lansink. Met deze toevoeging voegen we sociale huur toe in een gebied dat de komende jaren verder tot ontwikkeling moet komen.



Bloemenbuurt (38 woningen)

Begin 2024 hebben we in de Bloemenbuurt 30 huurwoningen en 8 koopwoningen opgeleverd. De woningen staan op de plek waar vroeger zogenaamde kabouterwoningen hebben gestaan. Een deel van die woningen is gerenoveerd; een ander deel gesloopt. Het gaat om 10 levensloopbestendige woningen en 28 gezinswoningen. Van de 8 verkochte woningen zijn er 4 gekocht door doorstromende huurders van Welbions die daarmee weer een huurwoning achterlaten.

In uitvoering, bouw gestart in 2024 (281 woningen)

Met diverse projecten zijn we het afgelopen jaar gestart met bouwen, maar zijn de woningen nog niet opgeleverd. Hieronder een opsomming van deze projecten die grotendeels in 2025 in de verhuur gaan.

Modulaire bouw Hazemeijerterrein (48 woningen)

Op het Hazemeijerterrein zijn eind 2024 twee blokken met 24 modulaire wooneenheden geplaatst. Deze woningen zijn afkomstig van het Rijksvastgoedbedrijf en heeft Welbions tegen aantrekkelijke voorwaarden kunnen kopen. De helft van de woningen wordt toegewezen aan statushouders en de andere helft aan woningzoekenden van Welbions. De woningen staan er maximaal tien jaar.

Mariastraat/Geerdinksweg (102 woningen)

Al geruime tijd is Welbions bezig met de ingrijpende vernieuwingsopgave van een deel van de Nijverheid. Afgelopen jaar zijn ruim 100 woningen gesloopt en op dezelfde plek bouwen we ruim 100 woningen terug, die qua stijl en stedenbouwkundig passen bij de tuindorpachtige sfeer van de buurt. In oktober is de bouw van de woningen gestart. Aansluitend op de wijkvisie bouwen we bewust gedifferentieerd terug. Er komen 23 koopwoningen en 79 huurwoningen voor diverse doelgroepen. We verwachten de woningen grotendeels eind 2025 op te leveren. Tien woningen binnen dit programma zijn circulair; we hergebruiken bakstenen en houten balken uit de sloop.

Kwartelstraat en omgeving (28 woningen)

In Klein Driene hebben we een aantal oude woonblokken met kleine gezinswoningen gesloopt. Binnen hetzelfde stedenbouwkundig stramien bouwen we ook weer 28 woningen terug. Op de koppen van de bouwblokken komen levensloopbestendige woningen die een relatie aangaan met de straat. Dat was voorheen problematisch. Ook draaien we een bouwblok om, zodat de voordeuren aan de voorzijde van de straat komen.



Lange Wemen (39 woningen)

In het hart van het centrum van Hengelo, tegenover het stadhuis, nemen we komend jaar 39 huurwoningen af. We verhuren er 8 in de vrije sector en 31 in sociaal. Deze ontwikkeling kunnen we zien als de eerste fase van het overkoepelende project Lange Wemen.

Berflo Es Zuid (12 woningen)

De Berflo Es Zuid is een tiental jaren terug grondig vernieuwd. Er resteerden nog twee percelen voor kleinschalige woningbouw. Hier bouwen we twee kleine blokken met 6 woningen die bestaan uit 4

levensloopbestendige woningen en 2 koopwoningen voor gezinnen. Met deze derde fase sluiten we de totale vernieuwing van de wijk af.

De Post (19 woningen)

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

Modulaire bouw Stadionlaan (13 woningen)

In 2024 zijn alle nutsvoorzieningen aangelegd (riool en elektra). Voor de bouwvak komen op deze locatie 4 grote gezinswoningen en 9 grondgebonden starterswoningen. Dit zijn houten modules die in de fabriek worden gebouwd. De buurt is enthousiast over deze invulling en de vergunning is onherroepelijk.

Modulaire bouw Heraklesstraat (20 woningen)

In het laatste kwartaal 2024 zijn aan de Heraklesstraat in Veldwijk Noord 20 modulaire woningen geplaatst die geschikt zijn voor eenpersoonshuishoudens. Ook dit zijn demontabele en verplaatsbare types. De vraag naar dit soort woningen is enorm; dat laat ook het aantal reacties zien met vele honderden belangstellenden.

In ontwikkeling, bouw start in 2025 (152 woningen)

Onderstaande projecten starten in 2025 en zullen deels in 2025 en 2026 in exploitatie worden genomen. We beperken ons hier tot de wat grotere volumes. We doen ook nog een aantal kleinschalige transformaties, waar het gaat om relatief kleine eenheden (<5).

Erve Berchus (32 woningen)



Als onderdeel van een grote gebiedsontwikkeling op het Gezondheidspark nemen we van een ontwikkelaar 32 appartementen af voor de sociale huur. Woningen geschikt voor kleine huishoudens met twee slaapkamers. Ze liggen mooi gesitueerd tussen station en ziekenhuis en hebben een parkeerplek op eigen terrein. De bouw van dit wooncomplex start in februari 2025 en zal ongeveer een jaar duren.

Sloetsweg (24 woningen)

In de Hengelose Es bouwen we 21 appartementen voor zorgaanbieder Estinea en 3 levensloopbestendige woningen voor senioren. We ronden nu de vergunning af en verwachten te starten in het tweede kwartaal van 2025.



Theresiastraat Fase 2 (13 woningen)

Aanvullend op de gerealiseerde bouw van afgelopen jaar bouwen we nog eens 13 woningen. We sloopten hiervoor oude garageboxen en verbeteren daardoor de achterzijde van het gebied. De bouw van deze woningen start in februari 2025 en is eind 2025 klaar.

't Steertje / nabij Trivium Meulenbelt Zorg (24 woningen)

Direct naast het TMZ aan de Deldenerstraat bouwen we 24 woningen voor senioren. We zitten nu volop in het afronden van de planologische procedure en verwachten in het najaar van 2025 te kunnen starten met de bouw.

Bornsche Maten (35 woningen)

In de Bornsche Maten starten we in 2025 met de bouw van 35 grondgebonden woningen; zowel kleine, betaalbare types voor starters als wat grotere gezinswoningen. Aan beiden is veel behoefte en met dit aantal neemt het percentage sociale woningen in de wijk wat toe. Tot dusverre werd er vooral veel in de vrije sector gerealiseerd.

Campus Driene (24 woningen)

In deze nieuwbouwwijk aan de rand van Groot Driene nemen we twee keer 12 rug-aan-rug-woningen af van een ontwikkelaar. Dit zijn grondgebonden typologieën die door hun situering rug-aan-rug heel betaalbaar gebouwd kunnen worden. De stedenbouwkundige setting leent zich hier ook goed voor. We verwachten dat dit najaar gestart gaat worden met de bouw.

Overige grote ontwikkelingen (2026-2030)

Naast bovengenoemde ontwikkelingen die al gestart zijn of in ver gevorderd stadium, zijn we volop bezig met projecten die tussen 2026 en 2030 een plek gaan krijgen. Denk hierbij aan diverse ontwikkelingen binnen Hart van Zuid, het gebied rondom de voormalige V&D, de vernieuwing van de Sterrenbuurt (Airey-flats), aanpak van De Noork, het vervolg aan de Theresiastraat, het voormalige Klooster in Borne, het opknappen van 't Wilbert en diverse kleinschalige ontwikkelingen.

4.5 Onderhoudsprojecten

Opgeleverd (76 woningen)

Gerard Doustraat en omstreken (40 woningen)

Het plan bestond uit het vervangen van de kozijnen op de verdieping, verbeteren/herstellen van de kozijnen op de begane grond, het vervangen van de dakgoten en dakramen, en het herstellen van het gevelmetselwerk. In de woningen zijn de badkamer- en toiletinrichtingen vervangen waarbij de badkamers tevens zijn vergroot. Verder is de technische installatie, de ventilatie en de energieprestatie verbeterd en zijn bij diverse woningen de zachtboard plafonds vervangen. Ook is het nodige asbest gesaneerd. Tot slot zijn er bij 33 van de 40 woningen zonnepanelen geplaatst.



“De Uitkijk” (36 appartementen)

De brandveiligheid is verbeterd. Hiervoor zijn verschillende maatregelen aan de gevels uitgevoerd, maar ook in de algemene ruimtes, de bedrijfspanden en in de woningen. Het pand voldoet daarmee aan het Bouwbesluit. Gelijktijdig met de brandveiligheidsmaatregelen zijn ook de badkamer- en toiletinrichtingen vervangen.

Tot slot is het gevelisolatiesysteem aan de kant waar het weer op staat hersteld en overgeschilderd.

In uitvoering (406 woningen)

Bela Bartokstraat en omstreken ("De Noork" 166 flatwoningen)

De maatregelen bestaan uit het verbeteren van de energieprestatie door het plaatsen van HR++ beglazing, betere dakisolatie en het toepassen van een WTW (warmte terugwin) ventilatie-unit in de woonkamer.

Verder worden vervangen: badkamer-, keuken- en toiletinrichtingen, asbesthoudende afvoeren, dakbedekking en een deel van de hekwerken vanwege aanwezigheid van chroom 6. Ook vinden er maatregelen plaats in het kader van de brandveiligheid en wordt de ventilatie in de slaapkamers, badkamer, keuken en toilet verbeterd. Tot slot worden het houtwerk, de hekwerken en de balkons geschilderd.

Wat betreft het plaatsen van zonnepanelen zal eerst worden onderzocht of er voldoende interesse is onder bewoners om een aanbieding te kunnen doen.

We verwachten dat de werkzaamheden eind 2025 zijn afgerond.



Rossinistraat en omstreken ("De Noork" 84 woningen)

Vooruitlopend op het verbeterplan dat staat gepland voor de tweede helft van 2026, wordt de dakbedekking en de dakisolatie alvast vervangen. Dit kon niet langer worden uitgesteld vanwege steeds vaker voorkomende daklekkages. We verwachten de werkzaamheden het eerste kwartaal van 2025 af te kunnen ronden.

Flats Weideweg (156 woningen)

In 2024 is er een grote stap gemaakt in het renoveren van 156 portiekflatwoningen in Weidedorp. 138 van de 156 woningen zijn opgeleverd. De woningen zijn daarmee klaar voor de komende dertig jaar. De belangrijkste werkzaamheden bestaan uit het upgraden van de buitenschil van de gebouwen en installaties met als doel de energielasten van de bewoners te verminderen. Een innovatief en duurzaam aspect hierbij is dat er gebruik wordt gemaakt van circulair glas. Ook is de brandveiligheid in dit complex verbeterd en is het aanwezige asbest in de woningen verwijderd. De overige 18 woningen worden in 2025 opgeleverd.

In voorbereiding (448 woningen)

Paganinistraat en omstreken ("De Noork" 196 flatwoningen)

De eerste fase van dit project bestaat uit het verbeteren van 64 flatwoningen vierhoog (zie afbeelding op de volgende pagina). De grootste uitdaging in dit verbeterplan zit vooral in het oplossen van de vele zogenaamde koudebruggen in de gevels. Bij een koudebrug staat de buitenmuur direct in contact met de binnenmuur, waardoor er vochtklachten kunnen ontstaan en er sprake is van forse warmtelekken. We verwachten in januari 2025 de omgevingsvergunning te ontvangen en in april te kunnen starten. De bewoners hebben al ingestemd met de plannen.

De tweede fase bestaat uit het verbeteren van 132 flatwoningen driehoog. We streven ernaar om de omgevingsvergunning in maart 2025 aan te vragen en het instemmingsproces voor de bewoners in april 2025 op te starten. We verwachten dat de werkzaamheden medio september 2026 zijn afgerond.

Afgebeeld de flatwoningen vierhoog.



Gerrit Peuscherstraat en August Vordingstraat (120 woningen)

De maatregelen voor dit project hebben vooral betrekking op het verbeteren van de energieprestatie van de woningen. We verwachten in april 2025 opdracht te kunnen verstrekken aan een aannemer. Start van de werkzaamheden zal vermoedelijk direct na de bouwvak van 2025 plaatsvinden.



Anton Brucknerstraat en omstreken ("De Noork" 42 woningen)

Er is gestart met de planvoorbereiding. De maatregelen zullen vooral betrekking hebben op het verbeteren van de energieprestatie en technisch noodzakelijk onderhoud.

We streven ernaar om in het eerste kwartaal van 2026 met de werkzaamheden te starten, mits er uiteraard een positief investeringsbesluit wordt genomen.

Theresiastraat en Horstweg (90 flatwoningen)

Er is gestart met de planvoorbereiding. De maatregelen hebben vooral betrekking op het verbeteren van de energieprestatie en technisch noodzakelijk onderhoud.

Het streven is om in het eerste kwartaal van 2026 met de werkzaamheden te starten, mits er uiteraard een positief investeringsbesluit wordt genomen.



4.6 Planmatig onderhoud

Er is gedurende het jaar, door onze opzichters planmatig onderhoud, gestuurd op de realisatie van het jaarprogramma, bestaande uit 429 projecten. Continu hebben zij in overleg met comakers afstemming gehad om achterstanden te voorkomen.

Kenmerkend voor 2024 is het sturen op realisatie. In 2024 is 91% van de begrote projecten gerealiseerd. Daarnaast zijn bij diverse projecten, daar waar mogelijk, isolerende maatregelen genomen die in lijn liggen met de duurzaamheidsambitie van Welbions.

In vergelijking met de realisatie van 2023 (95%) is dit een lager percentage. Oorzaak is dat er een grote post is opgenomen om woningen aan te sluiten op het warmtenet (in plaats van reguliere cv ketelvervanging). Doordat er nog geen energieleverancier beschikbaar is, zijn deze werkzaamheden niet

uitgevoerd. Ook zijn er drie kleinere projecten bewust (door bijvoorbeeld slechte weersomstandigheden) doorgeschoven naar 2025.

In het kader van het planmatig onderhoud zijn in 2024 de volgende werkzaamheden in Borne en Hengelo uitgevoerd:

- Asbestsanering bij 8 complexen.
- Buitenschilderwerk bij 60 complexen daar waar mogelijk is er extra HR++ beglazing geplaatst.
- Schilderwerk (binnen) en vloerbedekking vervangen in trappenhuisen van 14 complexen.
- Vervangen van dakbedekking incl. extra isolerende maatregelen bij 16 complexen.
- Vervangen van keukens bij 6 complexen.
- Aanpassen en verbeteren van enkele liften bij 32 complexen.
- Vervangen mechanische ventilatie voorziening bij 6 complexen.
- Vervangen van cv-ketels door nieuwe HR-ketels bij 32 complexen.
- Verbeteren van de brandveiligheid bij 5 complexen.
- Aanbrengen en vervangen van rookmelders in 11 complexen.
- Aanbrengen valbeveiliging bij 2 complexen.
- Herstellen gevel/metselwerk bij 6 complexen.
- Extra verduurzamingsmaatregelen bij 12 complexen.

Klantwaardering planmatig onderhoud

In 2024 hebben we een 7,3 gescoord op klanttevredenheid voor de uitvoering van het planmatig onderhoud. Dat is 0,1 lager dan het landelijk gemiddelde van 7,4.

Samen met onze comakers hebben we gestuurd op dit resultaat. Het meten van de klantwaardering is geïntensiveerd. Daarmee is ook in deze vorm van onderhoud, het meten van klanttevredenheid integraal onderdeel geworden van het bedrijfsproces.

4.7 Groot onderhoud

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

Er stonden 12 projecten gepland voor 2024. Twee projecten zijn geparkeerd vanwege een onderzoek naar de toekomstige strategie van deze huurwoningen binnen de Vereniging van Eigenaren (VvE). Van de overige 10 projecten zijn er 5 geheel afgerond in 2024, is er 1 in uitvoering en komen er 2 begin 2025 in uitvoering. Twee projecten zijn komen te vervallen in 2024, waarvan één omdat de bewoners geen interesse hadden en een omdat er geen marktcapaciteit was om het project in 2024 uit te voeren. Dit project is opnieuw in de begroting van 2025 opgenomen.

4.8 Asbest

Asbest had ook in 2024 onze aandacht.

Asbest in tegellijm heeft een grote financiële impact op toilet- en doucherenovaties en keukenvervangingen van verschillende complexen.

In zes complexen hebben asbestsanering plaatsgevonden via de projectmatige aanpak.

In mutatiewoningen waar asbest is gevonden hebben we voorafgaand aan de uitvoering asbest gesaneerd op woningniveau.

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

In onze woningen in Hengelo en Borne zijn asbestkaarten aangebracht, zodat duidelijk is waar zich

asbesthoudend materiaal in de woning bevindt. Dat is handig en veilig voor bewoners, medewerkers van Welbions en andere bedrijven die een klus moeten uitvoeren. Daarnaast voeren we, proactief en steekproefsgewijs, asbestinventarisaties uit in een woning.

5. Wonen in een fijne buurt

Kernopdracht 3

Onze kerntaak is het huisvesten van mensen met een bescheiden inkomen. Onze ervaring is dat een fijne buurt ontzettend belangrijk is voor het woongenot. Wat iemand een fijne buurt vindt, verschilt van mens tot mens. Wel kunnen we stellen dat een fijne buurt bestaat uit een mix van koopwoningen en huurwoningen, waar bewoners met verschillende inkomens en verschillende interesses graag wonen en met goede voorzieningen in de buurt. In onze complexen is het schoon, heel en veilig. Het is fijn als burens elkaar kennen en naar elkaar om kijken. We verwachten van bewoners dat zij hierin het voortouw nemen. Wij ondersteunen onze huurders in buurten en wijken waar het nodig is. Dat doen we samen met onze partners zoals maatschappelijke organisaties, gemeenten en zorginstellingen.

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

5.1 Wat is er gebeurd in onze buurten en wijken

Kijken we naar de leefbaarheid in onze wijken dan is veerkracht een steeds belangrijker thema. De veerkracht in een wijk zegt iets over hoe een buurt weet om te gaan met een toenemende concentratie van kwetsbare bewoners. Dit gaat namelijk vaak samen met meer overlast en onveiligheid. Omdat de maatschappij verandert, er een toename is in het aantal mondige huurders en personen met verward gedrag, is het belangrijk om meer naar de veerkracht van onze wijken te kijken als we in een wijk aan de slag gaan.

Het huisvesten van doelgroepen met een zorgvraag wordt groter. Denk aan de toename van ouderen door vergrijzing, maar ook de toename van kwetsbare doelgroepen en statushouders in ons land. Voor Welbions is het belangrijk om oog te hebben voor geschikte woonruimte voor deze doelgroepen. En dan te kijken naar een locatie waarbij welzijn- en zorgdiensten dicht bij de huurder aanwezig zijn. Een goede samenwerking met gemeentes en zorginstanties is hierbij belangrijk.

Cijfers

- We sloten in 2024 ongeveer 50 woonplannen af (2023: 15). Woonplannen zijn driepartijen contracten tussen Welbions, huurder en zorgaanbieder. De wijkcoach heeft na het tekenen van een Woonplan drie vervolgesprekken met de huurder en de begeleidingspartij. Er is één woonplan niet omgezet naar een huurcontract voor onbepaalde tijd. Drie huurders met woonplannen hebben zelf vrijwillig hun huurcontract beëindigd. De rest is allemaal omgezet naar een contract voor onbepaalde tijd. Gemeenten, zorgaanbieders en woningcorporaties werken samen aan de uitstroom van kwetsbare inwoners uit intramurale voorzieningen naar een plek in de wijk. De uitstroom van kwetsbare inwoners is toegenomen. Daarnaast zien wij in het algemeen steeds meer huurders met zorg. De toewijzingsgesprekken en dus ook de woonplannen zijn daardoor toegenomen.
- Naast het afsluiten van Woonplannen werken we de laatste jaren ook vaker met een vrijwillige gedragsaanwijzing. Hierin is opgenomen waar de huurder zich aan moet houden. Gebeurt dit niet dan kan Welbions de huurovereenkomst beëindigen. In 2024 zijn er 3 gedragsaanwijzingen afgesloten (2023: 6). Daarnaast merken we dat een aantal overlastcasussen niet op te lossen is,

waardoor we de overeenkomst juridisch moeten beëindigen. Het is niet altijd gemakkelijk voor verhuurders om huurders uit huis te zetten bij overlast. In 2024 hebben we 12 rechtszaken in verband met overlast (2023: 8) moeten voeren om de huurovereenkomsten te beëindigen. Uiteindelijk zijn er 3 van de 12 ontruimd. De rest heeft vrijwillig de sleutels ingeleverd.

- We zien een toename van dreigende situaties aan de balie. Naast het in stelling brengen van het interventieteam, is er het afgelopen jaar ook extra beveiliging ingesteld om medewerkers veilig hun werk te laten doen. In 2024 hadden 6 huurders een pandverbod bij Welbions (2023: 5). Verder hebben alle medewerkers van Welbions de training omgaan met agressie en frustraties gevolgd.
- Buurtbemiddeling is een laagdrempelige voorziening waar burens en buurtgenoten hun conflicten met elkaar oplossen onder leiding van vrijwillige buurtbemiddelaars. Deze vrijwilligers zijn allemaal getraind. In 2024 zijn er 35 situaties (2023: 33) geweest waar Buurtbemiddeling bij betrokken is geweest. Deze aantallen liggen echter hoger dan 35, omdat de wijkcoaches Buurtbemiddeling niet altijd rechtstreeks benaderen. Ze geven vaak een folder/informatie mee aan de huurder die dan zelf rechtstreeks contact met Buurtbemiddeling opneemt.

5.2 Leefbaarheidsprojecten

Wijkvisies

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. Met de wijkvisies kijken we veel meer op postzegelniveau in onze buurten om zo inzichtelijk te hebben waar we moeten inzetten op raakvlakken van sociaal, fysiek en duurzaamheid. Hiermee bepalen we onder andere de inzet van onze wijkcoaches, wijkbeheerders en onze maatschappelijke partners in buurten, om zo te bepalen waar we leefbaarheidsactiviteiten samen ontwikkelen of ontmoetingsruimtes inzetten. De wijkvisies zijn in 2022 geactualiseerd en worden intensiever ingezet. Ze gaan niet over ons dagelijkse werk in de wijken, maar juist over wat we samen met onze partners willen bereiken. In 2024 hebben wij per gebied een bijeenkomst gehouden om over de wijkvisies te sparren en samen actiepunten op te stellen.

Werken in een team

Welbions is sinds 2021 meer wijkgericht gaan werken. Ook in 2024 hebben wij dit doorgezet. Dit doen we door middel van vier wijkteams (Noord, Zuid, Midden en Borne). Een wijkteam bestaat uit collega's van verschillende afdelingen. Door samen een wijkteam te vormen kunnen wij snel informatie met elkaar delen. De collega's binnen de wijkteams hebben allemaal veel contact met huurders. Het zijn korte lijnen die maken dat je als collega en ook als huurder snel antwoord krijgt. Het team krijgt zo ook meer gevoel bij wat er speelt en wat er nodig is in die wijk. Dat is belangrijk voor het opstarten of uitrollen van nieuwe projecten.

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. In Hengelo staan zestien potentiële woonwagenbewoners op de lijst. De gemeente heeft drie locaties in gedachten: Sportlaan Driene, Grobbeweg en Bartelingslaantje. In 2023 zijn er gesprekken geweest met de omwonenden en de woonwagenbewoners zelf. In 2024 zijn de locaties opnieuw besproken in de gemeenteraad en zijn er drie potentiële locaties vastgesteld. In Borne heeft Welbions geen woonwagens in eigendom. Als woonwagenbewoners behorend tot de primaire doelgroep zich bij ons melden dan zorgen wij voor passende huisvesting.

Scoren in de wijk

Samen met Welbions organiseerde Scoren in de wijk verschillende activiteiten in 2024. De focus ligt bij een aantal herstructureringswijken, met name de Sterrenbuurt en de Noork. 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 de coördinatie van de activiteiten maakt men gebruik van het wijkcentrum in de Sterrentuin.

In de Sterrenbuurt zijn in 2024 regelmatig activiteiten georganiseerd in combinatie met onze inzet met de koffiekar. Dit wordt in 2025 voortgezet. Vanuit het wijkcentrum zijn samen met een aantal wijkbewoners nieuwe kinderactiviteiten opgestart.

Eind 2024 zijn er voor de FC Twente cup drie teams gestart. Hierbij zitten twee teams uit de Noork. Welbions zal samen met Scoren in de Wijk een aantal taken voor de wijk uitwerken.



Brandveiligheid

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

De Slinger

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



De matches in 2024 waren onder andere: een grote onderhoudsklus bij het inloophuis (samen met andere bedrijven), een kleine verbouwing bij het Berflo bedrijf en het begeleiden van een vrijwilliger van uit het asielzoekerscentrum (AZC).

In 2025 is Welbions uiteraard weer actief op de Slingerbeurs en betrokken bij de vragen welke binnenkomen op de site van de Slingerbeurs.

Taalcafé

Op vrijdag 2 februari 2024 ontvingen we deelnemers van het Taalcafé. Deze anderstaligen leren samen de Nederlandse taal. De maand januari staat bij het Taalcafé in het teken van wonen, vandaar een presentatie en rondleiding bij Welbions. Veel van de deelnemers huren een woning bij ons, dus het is ook erg praktisch om enkele vragen te kunnen beantwoorden. Dat doen we in het Nederlands, het is echt knap hoe de aanwezigen het Nederlands al onder de knie hebben.



Toppers op zondag (de Weekendschool)

Ook in 2024 heeft Welbions op zondag het kantoor opengesteld voor de Weekendschool. Op de Weekendschool maken jongeren (groep 7 en 8) van verschillende basisscholen in Hengelo kennis met allerlei beroepen, bedrijven en instellingen. Het doel is dat kinderen hierdoor gemotiveerd en

gestimuleerd worden om een bewuste keuze te maken voor het vervolg onderwijs. Ook Welbions verzorgt jaarlijks een gastles.

Ad Hoc

In 2024 had Ad Hoc 26 woningen en 13 BOG-panden voor ons in beheer. Wanneer er woningen leegkomen vanwege sloop of grote renovatie geven wij de woningen bij hen in beheer. Zo houden we de leefbaarheid in de wijk, buurt, straat en/of complex op peil. In 2024 ging het om woningen in de Sterrenbuurt (Airey-flats, Venusstraat en Saturnusstraat) in Hengelo, alsmede een leegstaande bedrijfsruimte aan de Canadian Grenadier die nu opgebouwd wordt tot drie appartementen. In Borne beheren ze het Kloosterhof. Dit loopt nog door in 2025.

Wijkkar

Welbions heeft een eigen Wijkkar, waarmee we de wijken intrekken. Als Welbions willen we op een laagdrempelige manier een aanspreekpunt vormen in de buurt. We hopen dat de Wijkkar dit doel stimuleert. Alle collega's kunnen deze kar inzetten bijvoorbeeld bij een informatieavond over toekomstige projecten in de wijk (nieuwbouw, renovatie of sloop), DOE-dagen, sleuteluitgifte of BKT (badkamer, keuken of toilet) keuzemomenten. Maar de kar kan natuurlijk ook gebruikt worden om 'zonder' specifieke reden een kop koffie uit te delen in de buurt en mensen met elkaar te verbinden.



6. Samen kom je verder

Randvoorwaarde

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

Stakeholderdialoog

De dialoog met onze maatschappelijke stakeholders bestaat uit afstemmings- en evaluatiegesprekken per partner en eens in de twee jaar een bijeenkomst om gezamenlijke thema's te bespreken.

In 2024 hebben wij één op één gesprekken gevoerd met al onze maatschappelijke partners. Een terugkoppeling hiervan hebben we gegeven tijdens de stakeholdersbijeenkomst op 22 oktober 2024.

Tijdens de gesprekken met onze partners bespreken we maatschappelijke ontwikkelingen, de samenwerking en de meerwaarde die we samen bieden. Uit de gesprekken komt naar voren dat Welbions het positieve verschil wil maken in de samenleving.

Dat doet Welbions door de kop boven het maaiveld uit te steken en hierin ook het voortouw te nemen. Welbions kijkt verder dan de woning: het gaat om prettig wonen in een fijne wijk. Welbions wordt gezien als een organisatie die haar verantwoordelijkheid neemt en een partner is waarop je kan bouwen.

Er liggen kansen om de samenwerking nog verder te versterken door met elkaar meer domein-overstijgend te gaan werken, met als doel elkaar aanvullen en ondersteunen. We moeten elkaar ook wat gunnen. Dat kan door de (bestaande) sociale infrastructuur meer te gaan delen. En niet alles hoeft nieuw te zijn: aansluiten bij bestaande sociale structuren is vaak waardevol.

Er liggen kansen om meer te gaan werken in woon(zorg) cirkels waarbij wonen, welzijn, ontmoeten en ondersteuning complementair aan elkaar zijn. Soms moeten we doelgroepen laten doorstromen om onderdeel te kunnen zijn van de woon(zorg) cirkels. Waar het kan zetten we in op kleinschalige voorzieningen/concepten waar mensen kunnen wonen die niet per se in een beschermde woonvorm hoeven te wonen. Zo creëren we ruimte in de schakel van instroom, doorstroom en uitstroom van bijzondere doelgroepen. Er liggen ook kansen bij gemengd wonen; kleinschalig doelgroepen mixen met als doel dat mensen elkaar ondersteunen en helpen.

Belangrijke thema's die onze partners noemen voor de komende periode:

- Steeds meer mensen worden ouder en de zorgvraag neemt toe.
- Het verder doorzetten van scheiden wonen en zorg.
- Volledig Pakket Thuis en Modulair Pakket Thuis.
- Complexere (zorg)vraagstukken.
- Een tekort aan woningen waardoor de instroom, doorstroom en uitstroom stagneren.
- Het tekort aan personeel gaat steeds een groter probleem worden.

Op 22 oktober 2024 organiseerden we een stakeholderbijeenkomst, dit keer met het thema: 'Zorg en ondersteuning thuis'. Gastspreker lector Sandra Koster-Van Hogen gaf ons een mini-college over



Positieve Gezondheid. Daarna gingen we met elkaar in gesprek over de drie doelgroepen: ouderen die langer zelfstandig thuis wonen, jongeren met een toekomstplan en mensen met verward gedrag.

Huurdersbelangenvereniging Ookbions

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

In 2024 heeft de directie acht keer vergaderd met Ookbions. Onderwerpen die we onder andere behandeld hebben zijn:

Adviesrecht

- Huurverhoging 1 juli 2024.

Verder is Ookbions betrokken bij onder andere:

- Portefeuilleplan
- Doorstroming
- KWH en terugbelverzoeken
- Jaarverslag en jaarrekening 2023
- Meerjarenbegroting 2025-2029
- Excursie langs woningbezit Welbions
- Klachtenmanagement
- WoningHuren.nl
- Labeling woningen
- Verkoopbeleid ex-huurwoningen
- Bijeenkomst over "Het sociale gezicht van Welbions"
- Door directie Welbions genomen besluiten
- Risicokaart
- Beleid brandveiligheid complexen
- Toekomst Bestendig Businessmodel
- Duurzaamheid / warmtenetten
- Nieuwbouw (flexwoningen) en groot onderhoudsprojecten
- Bod en prestatieafspraken met de gemeenten Borne en Hengelo



Lindsey Buitenhuis
Bestuurslid



Jordy Kessing
Bestuurslid / IT



Linette Drenth
Secretaris



Geraldine Metijaman
Penningmeester



Ineke Waninghe Jaspers
Voorzitter

Jordy Kessing en Lindsey Buitenhuis zijn tijdens de jaarvergadering op 18 juni 2024 toegetreden tot het bestuur en Jurie van den Elsen is afgetreden. Ineke Waninghe is benoemd tot voorzitter

Naast deze formele bijeenkomsten met de directie zijn er door het jaar heen diverse momenten van overleg tussen medewerkers van Welbions en Ookbions. Deze zijn soms ter voorbereiding op een vergadering of om zaken/problemen te bespreken of om hier aandacht voor te vragen.

Door deze diverse contacten heeft Ookbions een grote en permanente invloed op het beleid van Welbions. Welbions is de bestuursleden van Ookbions erg dankbaar voor hun inzet.

Bewonerscommissies en bewonersoverleg

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

Driepartijen afstemming

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

Daarnaast is Welbions structureel met de gemeenten Hengelo en Borne in gesprek. Drie keer per jaar is er een Ambtelijk Overleg met zowel de gemeente Hengelo als de gemeente Borne. Het Bestuurlijk Overleg vindt eveneens drie keer per jaar plaats. Huurdersbelangenvereniging Ookbions neemt als agenda lid deel aan het Bestuurlijk Overleg in Borne en Hengelo.

Prestatieafspraken 2024 en 2025

Met huurdersbelangenvereniging Ookbions en de gemeenten Borne en Hengelo maakten we prestatieafspraken voor 2024 en 2025. Hierin staat hoe we invulling geven aan de samenwerking. Belangrijke thema's voor 2024 en 2025 zijn de beschikbaarheid en het verduurzamen van woningen. Door het tekenen van de prestatieafspraken weten we goed wat we van elkaar kunnen verwachten. Zo maken wij samen het verschil voor woningzoekenden en huurders.

Beschikbaarheid van woningen

Om de druk op de sociale woningmarkt te verminderen realiseert Welbions in 2024, 2025 en 2026 zeker ruim 700 nieuwbouwwoningen in Borne en Hengelo. Dit gebeurt onder meer door de nieuwbouw structureel te verhogen. Het gaat hierbij om zowel reguliere nieuwbouw als ook om tijdelijke, modulaire woningen. In vergrijzende wijken bekijken we samen of we het woningaanbod voor senioren kunnen uitbreiden. We kijken hoe we dat in de bestaande voorraad kunnen doen en op welke locaties we nieuwe woningen moeten toevoegen (in de nabijheid van voorzieningen). Op deze manier kunnen zij zo lang mogelijk blijven wonen in hun huidige, vertrouwde omgeving. De wooncoach van Welbions ondersteunt ouderen bij de keuze om te verhuizen van een eengezinswoning naar een kleinere woning. Deze eengezinswoningen komen vervolgens vrij voor gezinnen.

We transformeren op meerdere locaties vastgoed om wonen mogelijk te maken. Hierbij kijken we naar ons eigen vastgoed en het maatschappelijk vastgoed van de gemeente. Ook op deze manier spannen we ons samen in om de beschikbaarheid te vergroten.

Aandachtsgroepen

Gemeenten, woningcorporaties en welzijnsorganisaties hebben samen een verantwoordelijkheid in een goede start voor statushouders in Borne en Hengelo. Welbions en de gemeenten maken afspraken over het toewijzen van woningen aan statushouders.

Een andere aandachtsgroep bestaat uit de huishoudens die financieel in de knel komen. Zij komen gewoonweg niet rond met hun inkomsten en uitgaven. Samen zetten we ons in om een helpende hand te bieden bij financiële zorgen of problemen. Door in te zetten op preventie hopen we schulden te voorkomen. Ook de inzet van de energiecoaches van Welbions helpt huurders om geld te besparen. Zij adviseren over mogelijke duurzaamheidsmaatregelen en hoe zij energie en dus geld kunnen besparen.

Prettige buurten en wijken

We blijven nadrukkelijk inzetten op leefbaarheid. Het aantal bewoners dat extra aandacht nodig heeft neemt toe. In buurten met relatief veel sociale huurwoningen zien we ook meer kwetsbare bewoners. De (individuele) sociale vraagstukken die we hier tegenkomen worden steeds complexer. Dat vraagt iets van ons allemaal. Welbions blijft werken met wijkcoaches en sociaal wijkbeheerders in de buurten en wijken. Zij hebben een signalerende rol en zoeken waar nodig de samenwerking met gemeente, Wijkkracht, politie en andere (zorg en welzijn)partners.

KOMOP

KOMOP staat voor Klachten Onderhoud, Mutatie Onderhoud en Planmatig Onderhoud. Op 1 januari 2024 zijn we gestart met een nieuw driejarig contract met onze twaalf comakers. Hierin staan de afspraken voor het klachtenonderhoud, het mutatie-onderhoud en het planmatig- en groot onderhoud aan de binnenkant van onze woningen. In het contract gaat het niet alleen over prijsvorming, maar ook over doorlooptijden, duurzaamheid en innovatie. Eind 2024 hebben we een gezamenlijke verkenning gedaan over duurzaamheid. Belangrijkste thema van de bijeenkomst: welke visie delen we en waar liggen de kansen. In 2025 gaan we op basis van de verkenning verder met elkaar in gesprek.



Welbions en

Ook in 2024 maakte Welbions weer deel uit van het Twentse samenwerkingsverband Hartwerk, te samen met elf andere partijen te weten: Dura Vermeer, Voskamp Groep, Klein Poelhuis, Donker Groen, Van der Geest Vastgoedonderhoud, Bribus, Belderink Vastgoedonderhoud, Energiewacht, Boll Dakmanagement, Brok Interieur Bouw en ten slotte Maathuis Braakhuis welke in 2024 is toegetreden. Dit netwerk helpt mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt op weg naar een duurzame instroom op die arbeidsmarkt. Iedereen verdient immers een goede beschermde werkplek, waar je naar vermogen kan presteren en op deze wijze een bijdrage kan leveren aan de maatschappij. Sinds het oprichtingsjaar 2016 zijn er vanuit dit samenwerkingsverband ruim zestig deelnemers succesvol bemiddeld naar een betaalde baan bij een van de aangesloten bedrijven. Binnen Welbions hebben zeven medewerkers via Hartwerk deze kans gekregen! Ook in 2025 voeren wij inclusief personeelsbeleid binnen Welbions en geven kandidaten die een steuntje in de rug nodig hebben kansen op weg naar (betaald) werk. In 2024 is een nieuw initiatief gestart om te bezien of statushouders in een woning van Welbions naar werk kunnen worden geleid via de bedrijven van Hartwerk. We hopen daar in 2025 de eerste resultaten in te boeken.



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

WoON Twente in beweging

Het samenwerkingsverband en kennisplatform van WoON Twente bestaat inmiddels bijna negentien jaar. Er is samenwerking met maatschappelijke partners, kennisinstellingen, Aedes, de Provincie, bouwers en andere maatschappelijke partners. WoON Twente werkt op vijf focusthema's samen. Professionals vanuit de corporaties (leden) delen en mobiliseren hun kennis en werken samen aan de (bovenlokale) thema's zoals de Regionale Woningmarkt, Duurzaamheid, Sociaal Domein, Organisatieontwikkeling en Klantinvloed. Eric Markvoort is samen met Hanneke de Rijter (Tubbergen) duo-trekker van het focusthema Duurzaamheid en Harro Eppinga is (duo)trekker van het thema Regionale Woningmarkt samen met Martijn Rink (Vechtdal Wonen). Er neemt een aantal medewerkers van Welbions actief deel aan de verschillende thema's en vakgroepen (zoals de managers wonen). Ook de leden van de Raad van Commissarissen van Welbions zijn actief in het platform, nemen deel aan netwerkvondens en agenderen hun eigen thema's op het gebied van governance (onder meer rondom het thema: Boardroom dynamics & solidariteit).

Highlights uit 2024 zijn onder meer:

- Goede afstemming en nauwe betrokkenheid als deelnemer in het bestuurlijk overleg van de Provincie.
- Actieve deelnemer aan de ambtelijke werkgroep herijking woondeals.

- Medeondertekenaar regionale woonzorgvisie en aanvullend afsprakenkader ouderenhuisvesting.
- Ondertekening van de renovatiedeal. Toekomstbestendig Bouwen waar de beste voorbeelden op het gebied van toekomstbestendig bouwen en renoveren bij elkaar komen.
- Afronden aanbestedingstraject Bouwstroom Oost, gezamenlijke bouw van betaalbare grondgebonden (1.500) en gestapelde woningen (1.000) in Oost-Nederland tot 2030.



Bouwstroom Oost

De vraag naar woningen is groter dan het aanbod; er moeten snel meer nieuwe woningen worden gebouwd. Initiatiefnemer WoON Twente met als trekkers woningcorporaties Domijn, Vechtdal Wonen, Viverion, Welbions en De Woonplaats is daarom gestart met Bouwstroom Oost. Dit is een meerjarige samenwerking om door middel van conceptuele bouw sneller betaalbare woningen te realiseren. De gezamenlijke ambitie is om tot 2030 zo'n 2.500 conceptwoningen te bouwen. Hiervan is 60% grondgebonden en 40% gestapeld.

Via twee aanbestedingen, grondgebonden en gestapelde bouw, zoeken de corporaties één of twee bouwbedrijven die de komende vier jaar conceptuele woningen gaan ontwikkelen en realiseren. De aanbestedingen zijn in de afrondende fase.

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

- Airey-fats (sloop 144 flatwoningen, herbouw 158 appartementen)
- Anna Reynvaanweg (bouw van 20 woningen)
- Theresiastraat (sloop 24 flatwoningen, herbouw 36 appartementen)

7. Hart van de organisatie

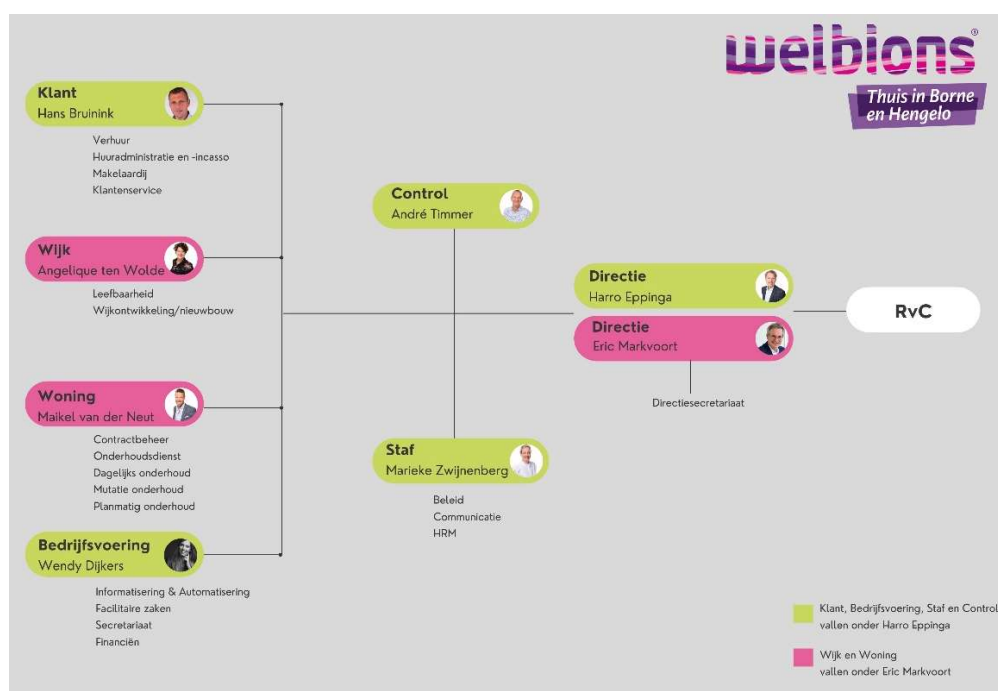
De rode draad

Om de uitdagingen van de komende jaren aan te gaan, voorzien we een groei in formatie en een zoektocht naar de juiste competenties van onze medewerkers. De afgelopen jaren heeft Welbions een mooie organisatieontwikkeling doorgemaakt. Nu is het tijd om de focus op de medewerker te leggen.

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

7.1 Organisatie

Organisatiestructuur 2024



Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen (RvC) fungeert als statutair toezichthoudend orgaan. In 2024 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. Per 15 oktober 2024 is Harro Eppinga herbenoemd voor een periode van 4 jaar. 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 Bedrijfsvoering, Control, Staf (Beleid, Communicatie en HRM) en Klant. De bestuursvoorzitter is het eerste aanspreekpunt voor de Ondernemingsraad en de RvC, en is als toehoorder bij de Treasurymissie.

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

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

Permanente Educatie (PE) bestuurders 2024

De bestuurders zijn verplicht om in de periode 2022-2024 minimaal 108 PE-punten te behalen.

De bestuurders behaalden het volgende aantal PE-punten:

Naam bestuurder	Aantal behaalde PE-punten over 2022	Aantal behaalde PE-punten over 2023	Aantal behaalde PE-punten over 2024	Totaal aantal PE-punten over 2022-2024
Harro Eppinga	57,5	32,0	25,0	114,5
Eric Markvoort	57,7	40,5	37,0	135,2

Managementteam

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

Uitvoeringsplan bestuursmodel

Eric Markvoort heeft aangegeven per 1 september 2025 met pensioen te willen gaan. Voor de RvC het moment om het huidige bestuursmodel te evalueren en om te bekijken welk bestuursmodel passend is voor Welbions om haar maatschappelijke opgaven te kunnen realiseren. In mei 2024 nam de RvC na een verkennend onderzoek het besluit om van twee directeur-bestuurders naar één directeur-bestuurder te gaan. De RvC heeft de directie gevraagd om een uitvoeringsplan op te stellen, zodat de overgang naar een eenhoofdig bestuursmodel soepel verloopt en om enkele aandachtspunten uit de verkenning nader uit te werken. Directie en managers hebben vervolgens een uitvoeringsplan opgesteld waarin de aandachtspunten van vastgoedexpertise, versterken van de doorontwikkeling van de organisatie en het managementteam, voldoende tegenkracht en bestuurlijke ondersteuning zijn benoemd. Ook is met de Ondernemingsraad gesproken over het uitvoeringsplan.

Voor een goed werkend besluitvormingsproces/governance is er een bestuursadviseur geworven. De bestuursadviseur ondersteunt zowel de directeur-bestuurder als de raad van commissarissen.

De ondernemingsraad heeft geadviseerd om met medewerkers in gesprek te gaan om te kijken of er nog verbetervoorstellen zijn vanuit de medewerkers over het nieuwe bestuursmodel. In de eerste helft van 2025 gaan we tijdens lunchbijeenkomsten met medewerkers in gesprek.

7.2 Hart van de organisatie

Fit Bi Ons

Sinds 2021 bestaat Fit Bi Ons. Dit initiatief heeft als doel om onze medewerkers fit en vitaal te houden en daarnaast een stukje bewustwording over vitaliteit te creëren. Gedurende het hele jaar worden er activiteiten georganiseerd op het gebied van fysieke en mentale gezondheid. Hierbij proberen we jaarlijks een aanbod samen te stellen waarbij er voor iedereen iets tussen zit. Zo is er afgelopen jaar een schaatsclinic, tennis- en volleybaltoernooi georganiseerd, konden nieuwe medewerkers aan de Go Fit Scan deelnemen, hebben we met een groep collega's meegedaan aan de FBK Dubbele Mijl en is de eigen 'Mind Bieb' verder uitgebreid. Ook werd er weer een fietstocht langs projecten georganiseerd.

Voor nieuwe medewerkers is het begrip 'Fit Bi Ons' nog onbekend. Daarom worden nieuwe medewerkers bijgepraat over de motivatie achter Fit Bi Ons tijdens de 'Welkom-Bi-Ons' ochtend. Deze ochtend wordt ook als feedbackmoment aangegrepen. Hoe hebben nieuwe collega's de inwerkperiode bij Welbions ervaren? En hoe kijken zij tegen het initiatief Fit Bi Ons aan? Hebben ze hier ervaring mee vanuit hun oude werkgever? Of hebben ze zelf nog leuke ideeën? Op deze manier blijven we constant aandacht houden voor het (vernieuwen van) het programma.

Strategisch Personeelsplan

In ons Strategisch Personeelsplan (SPP) beschrijven we de acties die we op het gebied van in-, door- en uitstroom oppakken. Hieronder beschrijven we welke acties in 2024 zijn opgepakt en uitgezet.

Instroom - 'De zoektocht naar nieuwe medewerkers'

Stagiairs, afstudeerders en trainees

In 2024 hadden we zes stagiairs/afstudeerders van de opleidingen Vastgoedkunde, Finance & Control, Bestuurskunde, Bouwtechnische Bedrijfskunde en Administratie. Daarnaast hebben we één trainee die een traineeship via FastForward volgt bij het team Verkoop. Ook bieden we scholieren de mogelijkheid om een snuffelstage voor een of meerdere dagen te volgen, zodat ze bekend raken met de sector.

In 2025 gaan we ons richten op thema's als inkoop, duurzaamheid en leefbaarheid en hebben we inmiddels opdrachten uitgezet bij verschillende scholen op mbo- en hbo-niveau.

Arbeidsmarktcommunicatie

Ten opzichte van 2023 merkten we in 2024 dat de eigen werving voor een aantal vacatures lastiger werd. Dit geldt met name voor de technisch georiënteerde functies. Er zijn veel kandidaten die op onze vacatures reageren, maar helaas is er niet altijd een match qua gevraagde werkervaring en opleidingsachtergrond. Dit betekent concreet dat we voor de functies projectleider en contractbeheerder een bureau hebben moeten inschakelen die de werving voor ons heeft verzorgd.

Gezien de arbeidsmarktsituatie zien we dat corporaties maar ook andere organisaties in onze regio vaak voor dezelfde functies een vacature hebben. We moeten dus creatief zijn in het bedenken van oplossingen hoe we ons als werkgever kunnen onderscheiden. Mocht het nodig zijn, bekijken we in hoeverre we bijvoorbeeld een trainee en/of afgestudeerden aan ons kunnen binden door te investeren in opleiding en ontwikkeling. Ook staan we er voor open om huidige medewerkers een ontwikkeltraject aan te bieden waarbij ze zich kunnen doorontwikkelen naar een andere functie binnen Welbions.

Een aantrekkelijke werkgever zijn en blijven

Om een aantrekkelijke werkgever te zijn en blijven hebben we in 2024 de mogelijkheden rondom een Individueel Keuzebudget (IKB) onderzocht. Met het IKB kan de medewerker zijn secundaire arbeidsvoorwaarden zelf voor een deel bepalen. Zo kan bijvoorbeeld gekozen worden voor een sportabonnement, fietsplan, extra vakantiedagen of investeringen op het gebied van duurzaamheid om daarmee een belastingvoordeel te behalen.

De redenen dat we naar een individueel keuzebudget willen is dat we ons als werkgever willen onderscheiden ten opzichte van andere corporaties in onze regio. Bij de werving en selectie van nieuwe medewerkers is het IKB een mooie secundaire arbeidsvoorwaarde als het gaat om de salarisonderhandeling.

Een andere reden is dat we de huidige mogelijkheden rondom IKB, zoals opgenomen in de Cao Woondiensten, voor onze medewerkers willen verruimen en er voor willen zorgen dat iedere medewerker er gebruik van kan maken (dat is bijvoorbeeld op dit moment als het gaat om het bedrijfsfitnessabonnement en het fietsplan niet het geval).

Er is een werkgroep WKR (werkkostenregeling) geformeerd waarin medewerkers van verschillende afdelingen deelnemen. De werkgroep zoekt de verdere mogelijkheden uit, wat er uitgeruild kan worden, informeert de organisatie en zorgt dat de tool voor de uitruilmogelijkheden ingericht wordt.

De ingangsfatum voor het IKB is 1 januari 2025 en het portal om zaken uit te ruilen gaat per 1 april 2025 live.

Een warm welkom voor nieuwe medewerkers (onboarding)

Als een nieuwe medewerker in dienst komt, moeten er tal van acties uitgezet worden, zodat de medewerker zich welkom voelt bij onze organisatie. Met een mooi woord ook wel onboarding genoemd. Binnen het team HRM hebben we een palet aan checklists met bijbehorende acties die we uitzetten wanneer er een nieuwe medewerker in dienst komt. Het bijhouden, actueel houden en uitzetten van deze acties neemt veel tijd in beslag en dit kan efficiënter. Daarom hebben we in 2024 ons onboardingsproces gedigitaliseerd in onze huidige personeels- en salarispakket van Visma. Bij de indiensttreding van een nieuwe medewerker worden vanuit het systeem digitaal acties uitgezet naar de betreffende collega's die hier iets mee moeten. Ook kan in één oogopslag worden gezien welke acties nog open staan. Nieuwe medewerkers voelen zich zeer welkom en zijn tevreden over het inwerkprogramma.

Doorstroom - 'De ontwikkeling van medewerkers'

Ontwikkeling van medewerkers

In ons SPP hebben we bij het hoofdstuk "Doorontwikkeling van de organisatie" een tweetal thema's benoemd waar we het accent op willen leggen. Dit zijn de thema's: Persoonlijk leiderschap (ken je kwaliteiten) en (Integrale) samenwerking.

In 2023 heeft iedere medewerker de persoonlijkheidsvragenlijst Insights ingevuld om zo duidelijkheid te krijgen op welke type persoon je bent en waar je kwaliteiten liggen. In 2024 heeft een groot aantal teams een teamontwikkeltraject gehad om de Insights-uitkomsten verder met elkaar te bespreken, te kijken hoe de samenwerking nog beter kan en hoe ieders kwaliteit zodanig ingezet kan worden dat krachten gebundeld worden. In de teamontwikkeltrajecten hebben we ons laten ondersteunen door verschillende bureaus.

FunctieHUIS op orde

Het gehele jaar 2024 hebben we gebruikt om van traditionele taakinhoudelijke functieprofielen naar generieke profielen toe te werken. Hierbij laten we ons ondersteunen door een extern bureau.

Vanaf de start van het project is er een projectgroep geformeerd bestaande uit HRM, communicatie, een manager en lid van de ondernemingsraad. Daarnaast is het thema in iedere OV-vergadering met directie en ondernemingsraad besproken.

Begin 2024 is met iedere leidinggevende een gesprek gevoerd over wat de leidinggevende qua rol, bijdrage en verantwoordelijkheid van iedere functie verwacht. Vervolgens zijn de huidige functies in een zevental clusters weergegeven, waarbij de verschillende rollen, bijdragen en verantwoordelijkheden vanuit iedere functie terug te vinden zijn. Zowel binnen als tussen de clusters is nu in één oogopslag inzichtelijk hoe functies zich onderling tot elkaar verhouden en is de doorontwikkeling voor zowel binnen het eigen cluster als tussen de clusters zichtbaar. Ook is het loongebouw van Welbions weergegeven in een functiematrix.

Het is een intensief traject. De OR heeft aangegeven dat de organisatie onvoldoende is meegenomen (onvoldoende draagvlak) en gaf aan geen koppeling te zien tussen handboek functie-indelingen woondiensten en het nieuwe functiehuis. Daarom heeft in het vierde kwartaal 2024 iedere medewerker de mogelijkheid gehad om in gesprek te gaan met de direct leidinggevende om input te leveren op het concept cluster en de concept inschaling. Op basis van de input van de gesprekken begin 2024 en de gesprekken tussen leidinggevende en medewerker eind 2024 worden de indelingsbesluiten door het externe bureau opgesteld.

De verwachting is dat het project in de eerste helft 2025 is afgerond.

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

Ook in 2024 hebben een aantal collega's de organisatie verlaten vanwege (vroeg)pensioen dan wel het accepteren van een baan bij een andere organisatie. Eventueel (vroeg)pensioen is vroegtijdig in beeld bij leidinggevend, doordat het een structureel onderwerp is bij het bespreken van het SPP. Er wordt besproken of de functie qua takenpakket op dezelfde wijze ingevuld moet worden of dat onze eigen ambities en/of de ontwikkelingen om ons heen om een andere functie-inhoud vragen.

Vanaf 2024 voert ook iedere leidinggevende een formeel exitgesprek met de vertrekkende medewerker waarvan een verslag wordt gemaakt. Dit verslag wordt opgeslagen in het personeelsdossier van de betreffende medewerker.

Formatie

In het SPP wordt ook het thema formatie opgenomen en jaarlijks met de leidinggevend besproken. In 2024 hebben we 22 medewerkers aangenomen tegenover 15 medewerkers die uit dienst zijn gegaan. Een tweetal formatieplaatsen in het kader van SPP hebben we nog niet ingevuld. Deze formatie wordt dan ook opgenomen in de begroting van 2025.

Verder kijken we kritisch naar onze inhuur. In 2024 hebben we voor een aantal specifieke projecten/klussen formatie ingehuurd. We kijken altijd goed naar de periode van inhuur en of de inhuur verlengd moet worden. In 2025 wordt dit des te belangrijker gezien de veranderende wet- en regelgeving op het gebied van zzp.

Arbo

Risico Inventarisatie & Evaluatie (RI&E)

Een RI&E is een inventarisatie van de gevaren binnen een bedrijf die betrekking hebben op de veiligheid, gezondheid en het welzijn van de mensen die er werken. In de risico-evaluatie maakt de werkgever een risico-inschatting van deze gevaren. Begin 2024 heeft de Arbo Unie de RI&E geactualiseerd. Alle thema's uit het Arbobesluit zijn betrokken in deze update en er is een nieuw plan van aanpak voor 2024-2027 opgesteld. Alle punten van het Plan van Aanpak van de vorige actualisatie zijn gerealiseerd. De OR heeft ingestemd met het rapport RI&E 2024 en de uitvoering van het arbojaarplan.

Training Eerste hulp/AED

De jaarlijks terugkerende herhalings training van de eerste hulp/AED heeft weer plaatsgevonden. Ongeveer 48 collega's hebben hieraan deelgenomen.

Training: Omgaan met agressie en frustraties

Online negatieve reacties onder een Facebookartikel van Tubantia, of een geïrriteerd persoon op straat. Steeds vaker zien we personen die hun frustraties uiten en verbaal agressief zijn. In het dagelijks leven, maar ook tijdens ons werk. Bijvoorbeeld met een huurder en soms kun je ook frustraties hebben omdat je zoekende bent bij wie je intern moet zijn. Wat speelt er in de wereld en hoe ga je hiermee om? Welbions heeft een trainer gevonden met veel corporatie-ervaring die ons in 2024 heeft meegenomen in gedragsverandering én bijpassende werkwijzen.

Of je nu vaak in de wijken loopt of vaker achter je bureau werkt. Iedereen krijgt te maken met frustraties en de veranderende maatschappij waarin wij leven. Daarom vindt Welbions het belangrijk dat iedereen de training volgt. In het tweede kwartaal van 2024 hebben daarom alle collega's van Welbions de training "Omgaan met agressie & frustraties" gevolgd.

Asbestcursus

Alle medewerkers die met asbest te maken kunnen krijgen hebben een cursus gevolgd, zodat hun kennis weer up-to-date is.

Opleidingen & trainingen

In 2024 hebben we een aantal opleidingen/trainingen georganiseerd vanuit het Arbo Jaarplan (zie hierboven).

Nieuwe medewerkers volgen standaard de training Introductie Volkshuisvesting, welke een vast onderdeel is van het onboarding-programma. Evenals het invullen van de persoonlijkheidsvragenlijst Insights en de e-learning Klantgericht Schrijven.

Net zoals voorgaande jaren hebben we ook in 2024 wederom een in company training Moreel Beraad georganiseerd. Hier nemen 9 medewerkers aan deel vanuit verschillende afdelingen.

Verder hebben de woonconsulenten een training inkomensregistratie gehad om zich daarmee te verdiepen in de (actuele) wet- en regelgeving rondom inkomensregistratie en passend toewijzen.

In ons koersplan is één van de speerpunten het thema duurzaamheid. We vinden het belangrijk dat ieder jaar iets georganiseerd wordt op dit vlak. In 2024 hebben we een tweedaagse incompany training georganiseerd met betrekking tot warmtepompen voor woningcorporaties. Maar liefst 17 collega's hebben een tweedaagse training Warmtepompen voor woningcorporaties gevolgd aangezien zij in hun huidige functie bezig zijn met het thema duurzaamheid.

We vinden het belangrijk dat medewerkers zich bewust zijn van de gevaren met betrekking tot (vooral online) informatiebeveiliging. Met alleen goede technische maatregelen op het gebied van I&A houden we cybercriminelen niet buiten de deur. De meeste besmettingen ontstaan namelijk door menselijk handelen. Maar al te vaak worden cyberaanvallen veroorzaakt of vergemakkelijkt door de nalatigheid en/of onwetendheid van werknemers.

In 2024 zijn we daarom van start gegaan met het aanbieden van een aantal e-learnings op het gebied van security awareness. Medewerkers ontvangen via een portal de uitnodigingen voor het volgen van kennissessies en het beantwoorden van een aantal vragen. Hiermee hopen we de bewustwording met betrekking tot security awareness te vergroten.

Daarnaast zien we dat de ontwikkelingen rondom het thema digitalisering en digitale tools zich in een rap tempo opvolgen. Ook op dit vlak zetten we in op bewustwording en maken medewerkers bewust wat hierin wel en niet kan, maar ook hoe digitale tools ons werk efficiënter kunnen maken. Denk hierbij onder andere aan het inzetten van Chat GPT. In 2025 zal hiervoor een training georganiseerd worden.

Ziekteverzuim

Het totale ziekteverzuim (kortdurend en langdurend) in 2024 bedroeg 5,21% (2023: 5,7%). Hiervan was langdurend ziekteverzuim 3,95% en kortdurend ziekteverzuim 1,26%. Het verzuim in 2024 is ten opzichte van 2023 bijna 0,5% lager.

Personeelsbestand

Op 31 december 2024 had Welbions 173 personeelsleden in dienst (158,7 fte).

Bij de herijking van het SPP is gekeken naar welke formatie er de komende jaren nodig is om onze ambities te kunnen realiseren.

In 2025 wordt onder andere ingezet op de werving om onze bouwopgave te kunnen realiseren. Onze bouwopgave is groot, complexer dan voorheen en dit kunnen we niet met de bestaande formatie. Dit vraagt naast het realiseren van projecten ook om een doorrekening van projecten aan de voorkant. Dit betekent concreet dat we in 2025 zowel een projectcoördinator als projectleider vastgoed gaan werven.

Bovenstaande uitbreiding aan de projectenkant betekent automatisch een uitbreiding bij het team woonconsulenten vanwege een toename aan toewijzingen en verhuringen. In 2025 gaan we dan ook een woonconsulent werven.

Daarnaast liggen er veel organisatiebrede projecten en -processen die opgepakt moeten worden waarvoor we niet de interne capaciteit hebben om deze op te pakken. We hebben in 2024 daarom twee procesverbetersaars/projectleiders geworven (een deel van deze werving wordt ingevuld door het vertrek vanwege vroegpensioen van een medewerker).

Vanwege het vroegpensioen van de medewerker control halverwege 2025 (waarbij het accent ligt op de thema's control/compliance) en het feit dat we een privacy officer inhuren (waarbij we de expertise liever in huis hebben), hebben we in 2025 een vacature voor een compliance & privacy officer.

In 2024 is een uitvoeringsplan Bestuursmodel opgesteld vanwege het pensioen van een van de directeur/bestuurders per 1 september 2025. Vanaf dat moment gaat Welbions over op een bestuursmodel met één directeur/bestuurder. Voor wat betreft de bestuurlijke ondersteuning is het eerste kwartaal 2025 een bestuursadviseur geworven; dit is een nieuwe functie bij Welbions. De bestuursadviseur gaat zorgdragen voor een goed werkend besluitvormingsproces

Daarnaast is een tweetal formatieplaatsen niet ingevuld uit het SPP 2024, deze worden meegenomen naar 2025.

	2024	2023	2022	2021	2020
Aantal medewerkers	173 (158,7 fte)	166 (152,6 fte)	160 (147,5 fte)	150 (137,9 fte)	152 (138,5 fte)
Aantal fulltime medewerkers	106	105	104	102	103
Aantal parttime medewerkers	67	61	56	48	49
Aantal mannen	94	96	92	85	88
Aantal vrouwen	79	70	68	65	64

Personeelslasten

De personeelslasten bedroegen in 2024 € 12.619.000. In 2023 bedroegen de totale personeelskosten van Welbions € 11.988.000. De personeelslasten bestaan uit salarissen (inclusief vakantiegeld), sociale lasten, pensioenlasten en kosten van interim en uitzendkrachten.

7.3 Jaarverslag Ondernemingsraad (OR)

Missie & visie OR

De missie van de OR

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

De visie van de OR

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

De waarden van de OR

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

Verkiezingen

Op dinsdag 19 november 2024 zijn er ondernemingsraad verkiezingen gehouden. In totaal hebben vier leden van de ondernemingsraad zich herkiesbaar gesteld. Daarnaast waren er nog vier andere aanmeldingen. De opkomst bij de verkiezingen was groot, er zijn maar liefst 138 geldige stemmen uitgebracht. Uit alle acht verkiesbare medewerkers is een nieuwe ondernemingsraad gekozen van zeven personen. Via intranet is de gehele organisatie op de hoogte gebracht.

De overdrachtsvergadering heeft op 10 december 2024 plaatsgevonden.

Samenstelling

De samenstelling van de ondernemingsraad is als volgt:

Judith Horstink	Voorzitter	
Roy Hoogstoevenbeld	Vicevoorzitter	
Erik Harbers	Lid	
Nicole Leverink	Lid	
Alfred van Mourik	Lid	tot 10 december 2024
Gerbert Haarman	Lid	tot 10 december 2024
Wouter Karssies	Lid	tot 10 december 2024
Jan ten Bokum	Lid	vanaf 10 december 2024
Rob Mentink	Lid	vanaf 10 december 2024
Vincent Grote Beverborg	Lid	vanaf 10 december 2024
Karin Olde Veldhuis	Ambtelijk secretaris	

Commissies

Binnen de OR zijn de volgende commissies ingesteld:

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

Vergaderingen

Overleg OR

In 2024 heeft de ondernemingsraad om de 6 weken een formeel OR-overleg gehad waarvan notulen zijn gemaakt. Ook heeft de ondernemingsraad elke 6 weken een kort informeel OR overleg om de lopende zaken te bespreken. Van deze korte informele overleggen werd een actielijst gemaakt.

Overleg OR en Bestuur

In 2024 is er negen keer een overleg geweest tussen de ondernemingsraad en het bestuur. Voorafgaand aan elk overleg was er met de directie een gesprek om de agenda vast te stellen.

Overleg OR en Raad van Commissarissen

Tussen de ondernemingsraad en de Raad van Commissarissen worden in elk jaar twee overleggen gepland. In 2024 was het eerste overleg op 13 februari. Het tweede overleg was op 17 oktober. Tijdens deze overleggen is onder andere gesproken over het bestuursmodel, functiehandboek, functiehuis, de organisatieontwikkelingen en nieuw lid RvC.

Overleg Klankbordgroep

Begin 2017 is er binnen Welbions een klankbordgroep aangesteld. De klankbordgroep bestaat uit 15 collega's vanuit alle afdelingen binnen de organisatie. Het doel van dit overleg is het ophalen van informatie en het delen van meningen. De klankbordgroep heeft in 2024 twee keer een overleg gehad, namelijk op 26 maart en 7 oktober. De onderwerpen die besproken zijn, waren onder andere bestuursmodel, medewerkers tevredenheidsonderzoek, doe-middag, bila's, thuiswerken, Functiehuis op Orde en wat speelt er op de verschillende afdelingen. Ook heeft de OR input over onderwerpen opgevraagd via de mail en door het opzoeken van de leden van de klankbordgroep.

Platform OR

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

Het doel van het platform is het delen van kennis en het uitwisselen van ontwikkelingen bij de individuele corporaties. In 2024 zijn er twee vergaderingen van het OR platform geweest.

Op 14 maart was er een overleg bij Welbions en op 10 oktober bij Ons Huis in Enschede. Er is informatie uitgewisseld over verschillende onderwerpen zoals thuiswerken, cao, mobiliteitsbeleid, gezamenlijke OR-cursus, functiehandboek, verkiezingen en werkdruk.

Advies- en instemmingsaanvragen

Instemmingsverzoek Privacy Statement Medewerkers

Op 10 januari 2024 heeft de OR het document "privacy statement werknemers" ontvangen. In de OV-vergadering van 27 februari 2024 is het document besproken en toegelicht.

De OR begrijpt dat de werkgever er niet aan ontkomt om persoonlijke gegevens van onze werknemers te verwerken en indien nodig op te slaan. Het is belangrijk dat deze gegevens zorgvuldig worden behandeld en dat een goede registratie wordt gegarandeerd, zoals beschreven in het statement.

In de brief van 17 april 2024 stemt de OR in met het voorgesteld instemmingsverzoek met betrekking tot het privacy statement voor werknemers.

Adviesaanvraag op wijziging bestuursmodel Welbions

De OR heeft op 15 april 2024 de adviesaanvraag ontvangen met een voorgenomen besluit over het éénhoofdig bestuursmodel van Welbions. Dit voorgenomen besluit betreft een belangrijke wijziging met betrekking tot de processen, besluitvorming en organisatiestructuur. Op 25 april 2024 is deze aanvraag nader toegelicht aan de leden van de OR en zijn de vragen van de OR zo ver als mogelijk beantwoord. De OR en de klankbordgroep van de OR hebben geen duidelijke voorkeur voor éénhoofdig of tweehoofdig bestuur; beide opties zijn goed uitlegbaar en verdedigbaar.

De OR adviseert positief over het voorgenomen besluit, maar ziet wel een aantal aandachtspunten. Deze punten en het positieve advies zijn tijdens het overleg op 13 mei 2024 besproken met de RvC en bestuursvoorzitter Harro Eppinga.

Adviesaanvraag herbenoeming Harro Eppinga

Op 22 mei 2024 heeft de OR de adviesaanvraag ontvangen met het voorgenomen besluit over de herbenoeming van de directeur/bestuurder Harro Eppinga.

De aanvraag is in de overlegvergadering van 12 juni nader toegelicht aan de leden van de OR door de RvC. De OR adviseert positief over deze herbenoeming.

Instemmingsaanvraag RI&E rapportage

De OR heeft op 27 juni 2024 het instemmingsverzoek ontvangen over de RI&E rapportage en de uitvoering hiervan. De OR vindt het belangrijk dat er periodiek een inventarisatie wordt gemaakt van de gevaren binnen het bedrijf die van invloed zijn op de gezondheid, veiligheid en het welzijn van de medewerkers van Welbions. De OR stemt in met de rapportage en de uitvoering van de voorgestelde maatregelen.

Instemmingsverzoek Functieboek

Op 15 juli 2024 heeft de OR het instemmingsverzoek over het functieboek van Welbions ontvangen.

De OR heeft besloten om (nog) geen instemming te verlenen. De OR ziet nog onduidelijkheden en verbeterpunten die nodig zijn voordat tot instemming kan worden overgegaan.

De OR heeft de stukken gelezen. Ook is er meegekeken door een externe partij en is er gesproken met de klankbordgroep en diverse medewerkers. In onze cao is bepaald dat alle functies moeten worden ingedeeld volgens het handboek functie-indelingen woondiensten. De koppeling tussen dit handboek en het nieuwe functiehuis was niet voldoende duidelijk. De OR hecht veel waarde aan een transparant en zorgvuldig proces en voldoende draagvlak onder de medewerkers. De OR heeft de reactie op het instemmingsverzoek in een persoonlijk gesprek met de directie besproken.

Adviesaanvraag aanpassing individueel keuzebudget

De OR heeft op 23 oktober 2024 de adviesaanvraag over de aanpassing van het individueel keuzebudget ontvangen. Met deze adviesaanvraag wordt advies gevraagd over de implementatie van de aanpassingen en uitbreiding van het individueel keuzebudget. Dit sluit aan bij de duurzaamheidsambities en bij activiteiten zoals Fit-Bi-Ons. Tijdens de overlegvergadering van 5 november 2024 is het voorstel nader toegelicht. De OR zal begin 2025 het definitieve advies geven.

Instemmingsverzoek regeling "Ontwikkeling van de organisatie en medewerkers"

Op 2 december 2024 heeft de OR het instemmingsverzoek ontvangen over de regeling "Ontwikkeling van de organisatie en medewerkers", welke opgenomen wordt in het Handboek HRM. In de OV-vergadering van 17 december 2024 is het instemmingsverzoek inhoudelijk besproken.

De OR zal begin 2025 een beslissing nemen over de instemming.

Besproken onderwerpen

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

- Managementrapportages
- Cao onderhandelingen 2024
- Arbojaarplan 2024 Welbions
- Meerjarenbegroting 2024-2028
- Integriteitscode inclusief passage vastgoedbezit
- Fietsregeling Welbions 2024
- Thuiswerk- en reiskostenvergoeding woon-werkverkeer
- Brief Autoriteit woningcorporaties over Beoordeling Rechtmatigheid verslagjaar 2022
- Vacature lid RvC profiel financieel/vastgoed
- Functiehuis op Orde
- Diverse thema's met betrekking tot organisatieontwikkeling
- Terugblik halfjaarlijkse gesprekken OR-RvC
- Terugblik bijeenkomsten Klankbordgroep

- Jaarverslag interne en externe vertrouwenspersoon 2023
- Handboek HRM
- Terugblik OR trainingsdag 12 maart 2024
- Terugblik OR platform WoON 14 maart 2024
- Terugblik DOE-middag Welbions 4 april 2024
- Jaarrekening en jaarverslag 2023
- Handboek HRM
- Voorgenomen benoeming en herbenoeming
- Terugkoppeling training agressie en frustratie
- Aanpak bevindingen trainingstraject “omgaan met agressie en frustratie”
- Schets uitvoeringsplan
- Overzicht tussenstand WKR
- OR verkiezingen
- Werkkostenregeling inclusief fietsregeling
- Vergaderfrequentie OV-vergadering 2025 naar 1 x 8 weken
- Brief Autoriteit woningcorporaties over beoordeling rechtmatigheid verslagjaar 2023
- Verplichte snipperdagen 2025
- Vacatures stand van zaken

Opleiding

Op 12 maart 2024 heeft de ondernemingsraad een maatwerktraining gevolgd. Deze dag vond plaats bij Van der Valk in Hengelo en werd verzorgd door Erik Riet van Loof Training en Advies.

Aan bod kwamen de volgende onderwerpen: Communicatie 2.0 en Vertaling naar de praktijk.

In 2023 is de OR bezig geweest met een aantal vraagtechnieken. In de training van 12 maart is de OR hiermee verder gegaan. De ochtend was een praktische ochtend met verschillende oefeningen over communicatie. Goed luisteren, zinnige vragen stellen en verbinding maken met de ander.

In de middag is de OR bezig geweest met een persoonlijk actieplan voor de komende tijd wat zowel concreet als haalbaar is.

Informatie achterban

Via intranet worden collega's geïnformeerd over de besproken onderwerpen.

Daarnaast communiceert de ondernemingsraad met de achterban via de klankbordgroep.

8. De basis op orde

De blauwe draad

Om te kunnen doen wat nodig is, namen we de afgelopen jaren de organisatie onder de loep. Onze organisatiestructuur is aangepast zodat we slagvaardiger en meer wendbaar zijn. De komende jaren focussen we op het vereenvoudigen en verduidelijken van processen en procedures. Eén van de interne voorbeelden is het project Digitale Samenwerking, waardoor we altijd en overal kunnen samenwerken.

“Zo efficiënt en effectief mogelijk werken”

8.1 Planning & control

Koersplan en Toekomstbestendig Business Model

Samen met huurders en partners is het koersplan 2023-2027 “Samen doen wat nodig is!” opgesteld. Het koersplan is de basis voor het Toekomstbestendig Businessmodel (TBM). Het TBM geeft inzicht in enerzijds de ambities en anderzijds de financiële middelen die beschikbaar zijn. Met andere woorden het model geeft inzicht in de financiële continuïteit van Welbions op de langere termijn. Zie verder paragraaf 8.6 Financieel perspectief.



Meerjarenbegroting 2024-2028

De meerjarenbegroting is de financiële weergave van het beleid van Welbions. Leidend hierbij zijn het koersplan 2023-2027 ‘Samen doen wat nodig is!’ en de uitkomsten van het Toekomstbestendig Businessmodel. De Meerjarenbegroting 2024-2028 is op 28 november 2023 vastgesteld door het bestuur en op 7 december 2023 goedgekeurd door de raad van commissarissen.

Managementrapportage

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

Jaarverslag en jaarrekening 2023

Het jaarverslag en de jaarrekening 2023 zijn 16 april en 16 mei 2024 vastgesteld en goedgekeurd. De accountant sprak een positief oordeel uit over het getrouwe beeld van het vermogen en het resultaat. Het jaarverslag en de jaarrekening over 2023 zijn tijdig ingediend bij de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel.

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 tertiaalrapportages.

Risicobereidheid

Welbions weegt risico’s en kansen tegen elkaar af en neemt dan een besluit. Welbions is niet risico avers en ook niet risico zoekend. Welbions heeft een neutrale (modale) risicofilosofie, waarbij we niet bereid zijn om (langdurige) overschrijdingen op de financiële normen (Interest Coverage Ratio (ICR), Loan-to-Value (LTV), solvabiliteit, dekkingsratio en onderpandratio) van de Aw en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) toe te staan.

Terugblik risico’s 2024

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

In de risicokaart 2024 stonden de onderstaande risico’s centraal:

Risico’s	Belangrijkste getroffen beheersmaatregelen 2024
Strategische risico’s	
Duurzaamheid Risico: de stapeling van maatschappelijke opgaven en ambities op de thema’s betaalbaarheid, beschikbaarheid, duurzaamheid en leefbaarheid maakt Welbions financieel kwetsbaar. In combinatie met externe afhankelijkheden is Welbions mogelijk	- Welbions wil graag de financiële effecten op de lange termijn van beleidskeuzes inzichtelijk hebben en daarom wordt gewerkt met een Toekomstbestendig Businessmodel. De uitkomsten van het businessmodel worden

onvoldoende in staat om haar duurzaamheidsdoelstellingen volledig te realiseren.	onder andere gebruikt bij het opstellen van de meerjarenbegroting. - Het continu volgen van de duurzaamheidsdoelstellingen en anticiperen op ontwikkelingen. Hiervoor is onder andere de routekaart duurzaamheid gebruikt.
Beschikbaarheid sociale huurwoningen Risico: er ligt een forse woningbouwopgave en de realiseerbaarheid staat onder druk.	- Het intensiveren van de nieuwbouw. - Het maken van concrete en wederkerige afspraken met de gemeenten Hengelo en Borne. Het intensiveren van de samenwerking. - Slimmer bouwproces, meer modulair bouwen. - Gebruik maken van de financiële stimulansen van de overheid. - Het bevorderen van de doorstroming.

Externe risico's	
Het voordoen van een calamiteit Risico: een calamiteit kan leiden tot ernstige persoonlijke, financiële, materiële en imagoschade voor Welbions, haar medewerkers en huurders.	- Het borgen van de veiligheid van medewerkers. Welbions accepteert geen enkele vorm van agressie en geweld tegen haar medewerkers. Welbions heeft een agressieprotocol en voor dreigende situaties in de ontvangsthal is een intern interventieteam gevormd. - Calamiteitenplan. - Het uitwerken van draaiboeken vanuit het bedrijfscontinuïteitsplan (wordt vervolgd in 2025). - Alle medewerkers hebben in 2024 deelgenomen aan de training omgaan met agressie en frustraties.
Wijzigen van wet- en regelgeving/politieke onvoorspelbaarheid Risico: de toename en snelle veranderingen van het aantal wetten en regels kunnen ervoor zorgen dat Welbions niet tijdig en adequaat kan anticiperen op de effecten vanuit de wet- en regelgeving. De politieke onvoorspelbaarheid kan leiden tot meer wijzigingen in de bestaande wet- en regelgeving. Dit kan een grote impact hebben op de bedrijfsvoering van Welbions.	- Externe ontwikkelingen actief volgen en alert zijn op signalen. - Eind 2024 is gestart met het verkennen van het nut en de noodzaak van een compliance commissie. Wordt vervolgd in 2025.

Operationele risico's	
Complex wordende informatiebeveiliging Risico: als digitale systemen uitvallen kan de bedrijfscontinuïteit in gevaar komen. Het is tegenwoordig niet meer de vraag óf je wordt gehackt, maar wanneer.	- Het opstellen van een cyber incident response plan. - Het uitvoeren van een pentest. - Het opstellen van een bedrijfscontinuïteitsplan. - Het actualiseren van het informatiebeveiligingsbeleid (bijna afgerond). - Selectietraject gestart voor een Cyber Security Partner, die een Managed Detection and

	Response (MDR) systeem gaat inrichten. Dit systeem verricht 24/7 bewaking van digitale ingangen (end-points) zoals ons netwerk-systeem, mobiels en laptops. Daarnaast verzorgt de Cyber Security Partner ook voor een Computer Emergency Response Team (CERT) bij een cyberaanval. Als we worden gehackt is snel en effectief ingrijpen namelijk van groot belang. Het primaire doel is om de situatie zo aan te pakken dat de schade van de hack wordt beperkt.
Aanbesteden en inkopen Risico: het risico bestaat dat er contracten aangegaan worden welke niet onder de meest gunstige/voordelige voorwaarden voor Welbions tot stand zijn gekomen. Daarnaast bestaat het risico dat verplichtingen worden aangegaan door onbevoegde functionarissen of dat facturen worden betaald zonder tegenprestatie.	- Het implementeren van het nieuwe inkoopbeleidsplan 2024-2027. - Scherpere factuurcontrole en intern onderzoek. - Voorbereiden op mogelijke invoering van de Europese aanbestedingsplicht. - Procuratiereglement. - Adequate dossiervorming van aanbestedingen vastgoedprojecten.

Fraude

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

Eind 2023 heeft een uitgebreide frauderisicoanalyse plaatsgevonden en deze is eind 2024 geactualiseerd. Het doel is om specifieke frauderisico's voor Welbions in kaart te brengen en te bepalen welke interne beheersingsmaatregelen wenselijk zijn. De belangrijkste frauderisico's zijn geïdentificeerd rondom de onderwerpen aanbesteding, facturatie zonder tegenprestatie, verhuringen en ICT.

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

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

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

Integriteit

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

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

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

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

We willen doen wat nodig is voor onze klanten en onze wijken. We verwachten dat onze medewerkers in staat zijn om dit te (h)erkennen en daar ook naar te handelen. We moedigen medewerkers aan zelfstandig keuzes te maken en binnen kaders te organiseren dat gedaan wordt wat nodig is. Als medewerker kun je voor dilemma's komen te staan waarin je naar eer en geweten moet handelen. Om dit goed te kunnen faciliteren hebben we een aantal basisafspraken vastgelegd in onze integriteitscode. De integriteitscode is in 2023 geëvalueerd en herijkt. Deze code dient als handleiding voor onze beslissingen en activiteiten. De code geldt voor iedereen binnen onze organisatie en is van toepassing op al onze activiteiten, en op het gedrag van onze individuele medewerkers. De aangepaste integriteitscode is gepresenteerd in drie personeelsbijeenkomsten, waarbij diverse dilemma's met elkaar zijn besproken. We stimuleren onze medewerkers om met elkaar te praten over ethische kwesties en elkaar ook aan te spreken op gedrag, zowel dagelijks op de werkvloer, als ook tijdens werkoverleggen.

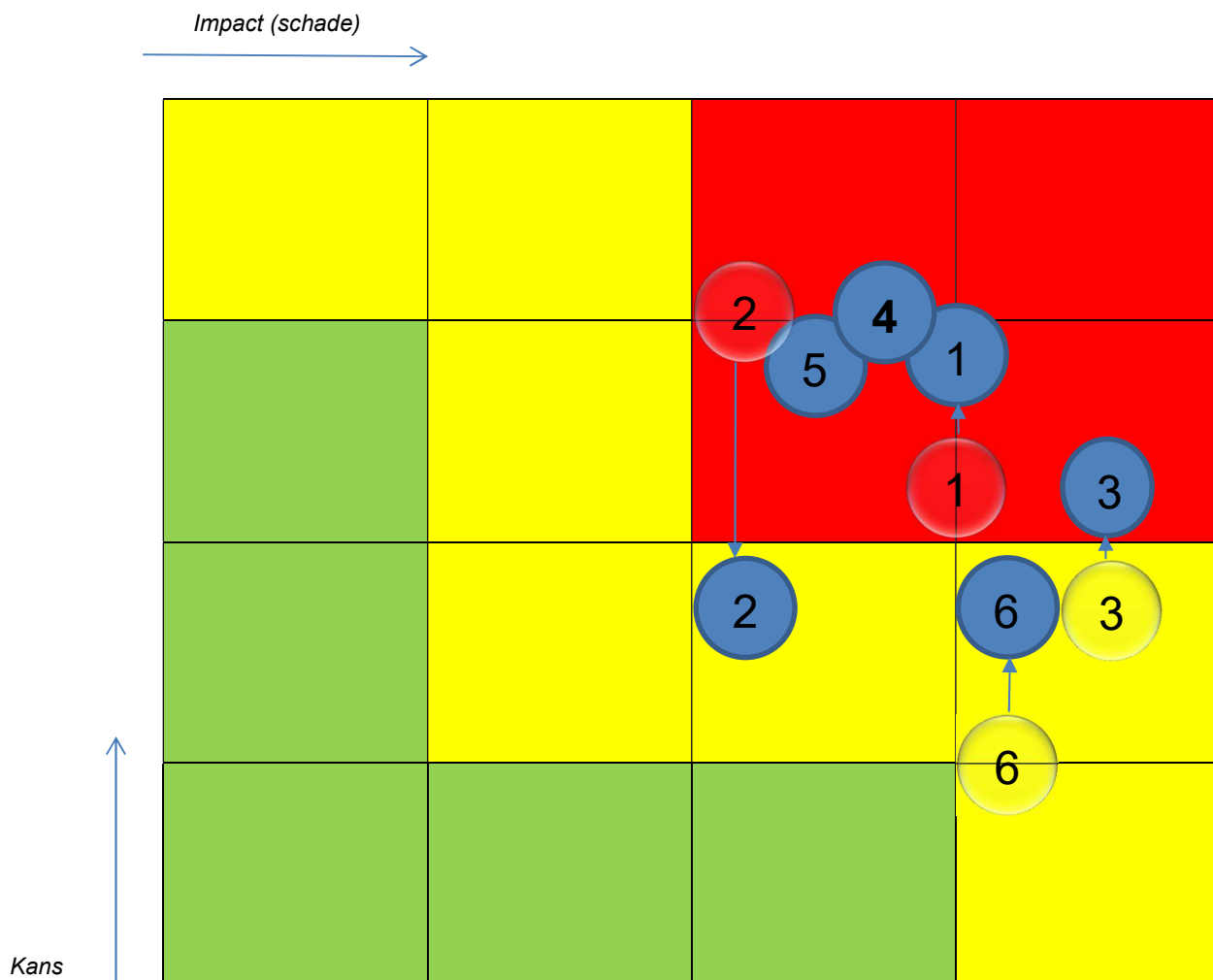
Een medewerker die een vermoeden van een misstand constateert, waaronder fraude of het niet naleven van wet- en regelgeving, kan dit op een veilige en duidelijke wijze melden. Hiervoor is een regeling Melden vermoeden misstand of integriteitsschending opgesteld. Deze regeling is in 2023 geëvalueerd en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

Welbions wil elke vorm van belangenverstrengeling in de organisatie vermijden. Om deze reden moet bijvoorbeeld de raad van commissarissen altijd goedkeuring geven aan transacties, waarbij mogelijk sprake zou kunnen zijn van tegenstrijdige belangen van een bestuurder. In 2024 hebben dergelijke tegenstrijdige belangen zich niet voorgedaan.

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

Vooruitblik risico's 2025

Eind 2024 heeft een uitgebreide risicoanalyse plaatsgevonden en deze analyse leidde tot een nieuwe risicokaart 2025. Uit de risicoanalyse zijn de zeven belangrijkste risico's voor het jaar 2025 gehaald. In onderstaand schema zijn de risicoscores op de desbetreffende onderwerpen weergegeven.



Onderwerp	Vergelijking met 2024	Toelichting
1. Duurzaamheid	Hogere kans, dezelfde impact als in 2024.	De doelstelling om 2.800 woningen eind 2030 aardgasvrij te hebben is lastiger geworden. De aanleg van het warmtenet staat onder druk.
2. Beschikbaarheid (sociale) huurwoningen	Lagere kans, dezelfde impact als in 2024.	Gezien de gerealiseerde nieuwbouw (waaronder flexwoningen) in de afgelopen jaren is de beschikbaarheid verbeterd. Ook in de komende jaren wordt fors geïnvesteerd in nieuwe woningen.
3. Het voordoen van een calamiteit	Hogere kans, dezelfde impact als in 2024.	Wij zien een toename van de sociale problematiek in de wijken.
4. Wet- en regelgeving / politieke onvoorspelbaarheid	Dezelfde score als in 2024.	
5. Complex wordende informatiebeveiliging	Dezelfde score als in 2024.	
6. Aanbesteden en inkopen	Hogere kans, dezelfde impact als in 2024.	Bij de Aw zijn in 2024 meerdere fraudemeldingen binnengekomen waarbij woningcorporaties het slachtoffer zijn. Gaat vooral over het factureren zonder tegenprestatie door aannemers/installateurs.

In de risicokaart 2025 zijn de genoemde risico's verder uitgewerkt en zijn de beheersmaatregelen in kaart gebracht om de risico's te beheersen of te beperken. De risicokaart 2025 is besproken met de managers,

het bestuur, de auditcommissie, de huurdersbelangenvereniging Ookbions en de raad van commissarissen.

8.3 Efficiënte bedrijfsvoering

Inkoop

In 2024 heeft inkoop binnen Welbions opnieuw aan strategisch belang gewonnen. De implementatie van het nieuwe inkoopbeleid 2024-2027 vormde de basis voor verdere professionalisering. Daarnaast is er invulling gegeven aan de rol van strategisch inkoopadviseur, is categoriemanagement verder doorontwikkeld, en is er meer draagvlak ontstaan binnen het MT voor een consistente uitvoering van het beleid. De eerste resultaten zijn zichtbaar, zoals succesvolle contractonderhandelingen en de introductie van categoriedossiers die in brede zin zeer waardevol blijken.

Eerste resultaten van het inkoopbeleid

In 2024 zijn enkele categoriedossiers opgesteld, waarbij niet alleen een heldere inkoopstrategie tot stand kwam, maar ook de samenwerking met collega's en comakers merkbaar is verbeterd. Een verdere ontwikkeling van de inkoopkalender zorgt ervoor dat Welbions gericht kan prioriteren en er is een begin gemaakt om inkoopdata te visualiseren via PowerBI. Dit biedt waardevolle inzichten. In 2025 gaat PowerBI dan ook verder benut worden.

Tijdens een personeelsbijeenkomst is het belang van professioneel inkopen en categoriemanagement gedeeld. Dit heeft bijgedragen aan de zichtbaarheid van inkoop en de bewustwording van de wijze waarop professioneel inkopen waarde toe kan voegen aan de resultaten van de organisatie. Daarnaast is de professionalisering van aanbestedingen een grote stap vooruit geweest. Via een aanbestedingsplatform zijn proefaanbestedingen uitgevoerd. Dit zorgde voor eenduidigheid, gelijke kansen voor marktpartijen en versterkt opdrachtgeverschap.

Categoriemanagement als drijvende kracht

Categoriemanagement heeft in 2024 een directe bijdrage geleverd aan de doelstellingen van Welbions. Er zijn inmiddels meerdere categoriedossiers opgesteld, contracten geoptimaliseerd en KPI's (Kritieke Prestatie-Indicatoren) vastgesteld. Dit heeft geresulteerd in gedefinieerde besparingen van ruim € 500.000 voor 2025 en meer dan € 2 miljoen over de looptijd van de afgesloten overeenkomsten. Bovendien is er meer grip ontstaan op leveranciersprestaties en onze eigen processen. Er is meer focus op groei en het benutten van de toegevoegde waarde van onze partners.

Voortgang op het gebied van aanbestedingsplicht

Hoewel er in 2024 weinig externe ontwikkelingen waren op het gebied van aanbestedingswetgeving, heeft Welbions wel degelijk stappen gezet om zich hierop voor te bereiden. Het gebruik van het aanbestedingsplatform is verder uitgebreid, contracten zijn aangescherpt en nieuw afgesloten overeenkomsten bevatten ontbindende voorwaarden voor eventuele wetwijzigingen. Deze aanpak zorgt ervoor dat we wendbaar zijn en voorbereid op mogelijke veranderingen.

Samenwerking met marktpartijen en woningcorporaties

In 2024 is er intensiever samengewerkt met marktpartijen en woningcorporaties in Twente. Via periodieke overlegmomenten zijn inzichten gedeeld over beleidsvorming, aanbestedingswetgeving en inkoopdoelen. Met De Woonplaats en Domijn is regelmatig actief gezocht naar concrete samenwerkingen, zoals gezamenlijke aanbestedingen voor printers en IT-diensten.

Voor de komende jaren zetten we in op meer structurele samenwerking, waaronder het delen van inkoopkalenders en het gezamenlijk identificeren en plannen van aanbestedingskansen.

Met deze stappen zetten we stevige fundamenten neer voor de toekomst, waarin inkoop niet alleen bijdraagt aan efficiëntie, maar ook aan betere samenwerkingen en strategische waardecreatie.

Informatisering & Automatisering (I&A)

In 2024 hebben we mooie stappen gemaakt in de 'cloudgang' van delen ons ERP-systeem. De onderdelen die naar de cloud zijn gegaan zijn Connect-IT en DMS Online. In de personele bezetting van I&A zijn ook een aantal wijzigingen geweest en we zijn begonnen met de eerste verkenning van AI gebruik binnen Welbions.

Processen in kaart brengen

In 2024 hebben we samen met Flawless Workflow een aantal van onze processen in kaart gebracht en hebben we gekeken wat er nodig is om deze beter te laten lopen. We hebben van Flawless een duidelijk overzicht gekregen waar we onze processen kunnen optimaliseren en wat daar voor nodig is. We zijn begonnen met het aanpassen van de processen waar nodig en dit loopt ook door in 2025

AI & Welbions

We zien dat er steeds meer mogelijk wordt met AI en we staan open voor die mogelijkheden. Er is een personeelsbijeenkomst geweest waarin alle collega's in vogelvlucht zijn meegenomen in de wereld van AI. We zien dat er steeds meer collega's zijn die hier gebruiken van (willen) maken. Copilot van Microsoft is voor iedereen inmiddels beschikbaar. Daarom is er een poster gemaakt met daarop een aantal spelregels voor het gebruik van AI. In 2025 gaan we bezig met het opzetten van beleid voor het gebruik van AI.

Onderzoek digitaal contact

Vanuit het oogpunt van "klant kiest kanaal" hebben wij, samen met KWH, een onderzoek opgezet om te achterhalen op welke digitale manieren onze huurders contact met ons op willen nemen. Meer dan 900 van onze huurders hebben meegewerkt aan dit onderzoek. De resultaten van dit onderzoek verwachten we begin 2025.

Informatiebeveiligingsbeleid

Eind 2024 is gestart met de actualisatie van het informatiebeveiligingsbeleid op basis van de huidige wet- en regelgeving. Dit beleid geeft ons een aantal kaders op het gebied van informatiebeveiliging die gebruikt kunnen worden om de juiste werkzaamheden uit te voeren. In 2025 kan het beleid naar verwachting worden vastgesteld.

Visie op informatievoorziening (IV-visie)

In 2024 is een nieuwe visie op informatievoorziening opgesteld. Hierin staat een stip aan de horizon beschreven waar wij als organisatie naar toe willen werken. Op basis van deze visie zijn een aantal strategische kaders en een projectenkalender opgesteld. De verwachting is dat de IV-visie in 2025 wordt vastgesteld. Zodra dat is gebeurd, is die beschikbaar voor iedereen.

Privacy & security

Evenals in voorgaande jaren is door de werkgroep Informatiebeveiliging en Privacy in samenwerking met Audittrail verder gewerkt aan de privacy en security binnen Welbions. Het Cyber Incident Respons Plan is vastgesteld en er is begonnen met het zoeken van een leverancier voor MDR (Managed Detection & Response) en CERT (Cyber Emergency Response Team). Op het gebied van privacy en security lopen awareness campagnes en zijn e-learning modules beschikbaar gesteld. Deze lopen door in 2025.

I&A-organisatie

In 2024 heeft het team I&A zich verder ontwikkeld. Middels verschillende trainingen is een vervolg gegeven aan de in 2023 ingezette professionalisering en (team)ontwikkeling. Door een splitsing van het team is er een duidelijk onderscheid aangebracht tussen de twee verschillende expertises: Informatievoorziening en ICT. Nadat in 2023 de ICT-kant van het team is versterkt, heeft de nadruk in 2024 gelegen op de versterking van de Informatievoorziening. De ontstane vacature van de informatiemanager is ingevuld en er is een extra data-analist aangetrokken. Daarnaast is het team aan het eind van het jaar versterkt met twee procesverbeteraars/projectleiders. In 2025 kunnen we hiermee verder inzetten op procesverbetering en datagedreven werken.

Duurzame bedrijfsvoering

Welbions heeft ook binnen haar eigen bedrijfsvoering oog voor duurzaamheid. Hiermee willen we een goed voorbeeld geven.

Kantoorpand

Een aantal jaar geleden hebben wij ons kantoorpand verduurzaamd. Op het kantoorpand in Hengelo liggen 337 zonnepanelen. We hebben destijds de verwarmingsinstallatie verduurzaamd door bestaande circulatiepompen te vervangen door energiezuinige circulatiepompen. De ventilatie is uitgevoerd als WTW-installatie en de bestaande gasboiler is vervangen door een warmtepompboiler. Nagenoeg alle verlichting is uitgevoerd in led en wordt automatisch geschakeld op basis van aanwezigheid. Ons kantoorpand heeft hiermee een label B.

Buitenruimte

Ook bij de parkeerplaats is een aantal jaar geleden ledverlichting met tijdschakelaars aangebracht. Op de parkeerplaats is sprake van waterdoorlatende bestrating. Het hemelwater van het gebouw wordt opgevangen en geïnfiltreerd in de bodem. De fietsenstalling is voorzien van een sedumdak.

Bij de aanleg van de tuin is rekening gehouden met biodiversiteit: zowel door de aanleg van wadi's als bij de keuze voor inheemse plantensoorten en kruidenmengsels. Eén van onze medewerkers is imker en beheert enkele bijenkasten in de tuin. Het afgelopen jaar hebben we de tuin uitgebreid met een insectenhotel. Zo helpen we niet alleen inwoners van Hengelo en Borne aan een fijn thuis, maar hebben bijen en andere insecten ook een fijn plekje.

Afval

Tenslotte zorgen we in onze kantine voor zo min mogelijk voedselverspilling en wordt het afval sinds 2023 op alle afdelingen gescheiden ingezameld.

Vervoer

Op 1 juli 2024 is, als onderdeel van de Omgevingswet, het 'Besluit werkgebonden personenmobiliteit' in werking getreden. Dit besluit verplicht ondernemingen met meer dan 100 werknemers om gegevens aan te leveren over hun woon-werk verkeer en zakelijke verkeer. Begin 2025 heeft Welbions de rapportage over 2024 aangeleverd aan de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.

Voor de uitvoering van de werkzaamheden in de buurten en wijken heeft Welbions voor haar medewerkers zeven (elektrische) fietsen en vijftien elektrische auto's tot haar beschikking (CO₂-neutraal). De achttien bedrijfsbussen die gebruikt worden door onze eigen onderhoudsdienst rijden op biobrandstof. In 2024 is besloten het huidige contract voor de bedrijfsbussen te verlengen en daarmee langer gebruik te maken van de huidige voertuigen.

8.4 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 signaalwaardes vastgesteld op grond van de financiële positie en het risicomanagement voor de ICR, LTV en solvabiliteit.

Waardering vastgoed

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

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

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

8.5 Financieel resultaat 2024

Jaarresultaat

Het financieel resultaat over 2024 is € 189,9 miljoen positief tegenover € 212,2 miljoen negatief over 2023. Het resultaat wordt hieronder nader gespecificeerd (x € 1.000):

	2024	2023
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	51.640	44.097
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	163.356	-231.337
Financiële baten en lasten	-15.679	-15.434
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	1.392	1.972
Overig	-5.043	-6.102
Belastingen (VPB)	-5.736	-5.376
Totaal	189.930	-212.180

Het financieel resultaat wordt beïnvloed door de waardeveranderingen in de marktwaarde van de vastgoedportefeuille van € 163,3 miljoen positief (2023: € 231,3 miljoen negatief).

De waardeveranderingen 2024 bestaan voor een bedrag van € 180,1 miljoen uit een stijging van de marktwaarde van het bestaand bezit en voor een bedrag van € 17,2 miljoen aan negatieve waardeveranderingen van projecten in ontwikkeling, woningverbetering- en nieuwbouwprojecten.

Kasstroomen

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

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

	Realisatie 2024	Begroting 2024	Realisatie 2023
Kasstroom uit operationele activiteiten	27.089	26.055	20.346
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-58.473	-52.080	-47.799
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	30.953	21.607	23.492
Mutatie liquide middelen	-431	-4.418	-3.961

Beleidsmatige beschouwing op de marktwaarde

De krapte op de woningmarkt en hogere lonen hebben tot gevolg dat de leegwaarde van de woningen sterk is gestegen. Dit heeft een positief effect op de waardeontwikkeling van het vastgoed. Deze ontwikkeling is ook zichtbaar in de vastgoedportefeuille van Welbions. De totale marktwaarde van het vastgoed in exploitatie is in 2024 met € 201,0 miljoen gestegen naar € 2.059,5 miljoen. De gemiddelde marktwaarde van de woningen die beide jaren in exploitatie waren, is gestegen van € 129.000 naar € 141.900. Dit betreft een waardestijging van 10,0% (2023: -8,8%).

De waardeontwikkeling kan als volgt worden samengevat:

- Voorraadmutaties: Een positieve verandering van € 20 miljoen, door verkoop, sloop, nieuwbouw en aankoop.
- Mutatie objectgegevens: Een positieve verandering van € 31 miljoen, voornamelijk door de gerealiseerde huurverhoging en veranderingen in exploitatieverplichtingen.
- Methodische wijzigingen: Een positieve verandering van € 7 miljoen, door verlaging tarief overdrachtsbelasting vanaf 2026 en invoering middenhuursegment.
- Marktonwikkelingen: Een positieve verandering van € 143 miljoen, voornamelijk door hogere leegwaarde en markthuurlen en een lagere disconteringsvoet. De stijging wordt gedeeltelijk gecompenseerd door een lagere mutatiegraad, hogere exit yield bij uitpanden en gestegen exploitatiekosten.

De marktwaarde van het DAEB-vastgoed bedraagt € 1.927 miljoen (2023: € 1.739 miljoen) en van het niet-DAEB-vastgoed € 132 miljoen (2023: € 119 miljoen). De totale marktwaarde ultimo 2024 bedraagt 2.059 miljoen (2023: € 1.858 miljoen). De marktwaarde is berekend op basis van de Full versie van het handboek modelmatig waarderen.

Beleidsmatige beschouwing op de beleidswaarde

In 2024 zijn er door het Aw/WSW nieuwe rekenregels voor de beleidswaarde opgesteld. Deze wijzigingen zijn bedoeld om de beleidswaarde consistent en realistischer te maken.

De volgende aanpassingen in de berekening zijn doorgevoerd:

1. **Sectorale discontovoet:** In plaats van een complex specifieke discontovoet, wordt nu een sectorale discontovoet gebruikt, gebaseerd op de WACC. Dit zorgt voor een stabielere en lagere discontovoet (4,17% voor DAEB en 4,70% voor niet-DAEB).
2. **Looptijd van 60 jaar:** De exploitatiehorizon wordt vastgesteld op 60 jaar, in plaats van de fictie van een oneindige exploitatie.
3. **Onderhoudsbegroting:** Deze wordt nu rechtstreeks opgenomen in de beleidswaarde.
4. **Verplichte investeringen:** Deze worden gecorrigeerd op de waarde.

De beleidsnorm voor onderhoud omvat diverse schattingen (assumptions) die zijn gemaakt om de toekomstige onderhoudsbehoeften zo nauwkeurig mogelijk te voorspellen. Deze schattingen zijn gebaseerd op de meerjarenonderhoudsplanung, welke zorgvuldig is opgesteld om een realistisch beeld te geven van de verwachte onderhoudskosten en -activiteiten. Door gebruik te maken van deze planning, wordt gestreefd naar de nauwkeurigheid en betrouwbaarheid van de onderhoudsprognoses. Het is echter van belang op te merken dat schommelingen in deze schattingen kunnen leiden tot waardemutaties

De over het algemeen lagere disconteringsvoet resulteert in een hogere beleidswaarde voor de sector. Dit heeft er toe geleid dat Aw en WSW de grenswaarden van de financiële ratio's heeft herzien. Belangrijkste wijziging is dat de grenswaarden voor de loan-to-value en solvabiliteit wijzigen van respectievelijk 85%/15% naar 70%/30% en gaan in per december 2024 (dPi24).

Het verschil tussen de beleidswaarde en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit ultimo 2024 bedraagt circa € 638 miljoen (2023: € 723 miljoen). Dit impliceert dat 31% (2023: 39%) 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 beleidswaarde vormt een onderdeel van het verticale toezicht van de Aw en het WSW bij de kwantitatieve indicatoren solvabiliteit en loan-to-value-ratio.

Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur diverse beoordelingen en schattingen. Dit hoort bij het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder is dit van toepassing op de bepaling van de marktwaarde en beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling van het vastgoed (terug te vinden in de marktwaarde en beleidswaarde) is geen exacte wetenschap en

tegelijk gaat het hier om de grootste post waarover het bestuur een inschatting moet maken voor de jaarrekening.

Financiële positie per 31-12-2024

De financiële positie ultimo 2024 kan als volgt worden samengevat:

	2024	2023
Eigen vermogen (x € 1.000)	1.477.185	1.287.256
Balanstotaal (x € 1.000)	2.144.031	1.936.532
Leningen (x € 1.000)	581.503	550.551
Operationele kasstroom (x € 1.000)	27.089	20.346
Resultaat na belastingen (x € 1.000)	189.930	-212.180

Financiële kengetallen

ICR DAEB	2,54	2,11
Loan to Value DAEB (o.b.v. beleidswaarde)	45,0	53,3
Solvabiliteit DAEB o.b.v. marktwaarde	55,6	46,5
Solvabiliteit niet-DAEB o.b.v. marktwaarde	98,5	97,7
Dekkingsratio marktwaarde DAEB	30,5	33,3
Onderpandsratio (WSW)	16,6	16,2
Gemiddeld gewogen rentepercentage leningenportefeuille	2,86	2,89

8.6 Financieel perspectief 2025-2029

De financiële continuïteit Welbions is geborgd

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

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

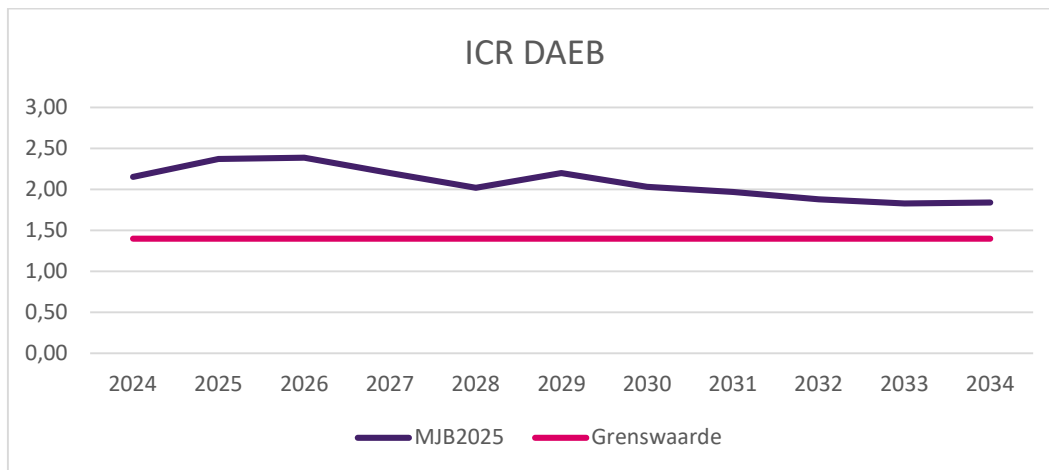
In de volgende tabel zijn de ratio's DAEB ultimo 2029 opgenomen.

Kritische grenswaarde DAEB	Normen Aw/WSW	MJB 2025 (ult.2029)	MJB 2025 (ult.2035)
Kasstroom (ICR)	>1,4	2,4	2,2
Loan to Value o.b.v. beleidswaarde ultimo vijfde jaar	<70%	39,6	46,8
Solvabiliteit o.b.v. beleidswaarde ultimo vijfde jaar	>30%	59,5	53,6
Dekkingsratio (marktwaarde)	<70%	30,9	35,4
Onderpandsratio (WSW)	<70%	22,9	34,4

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

ICR

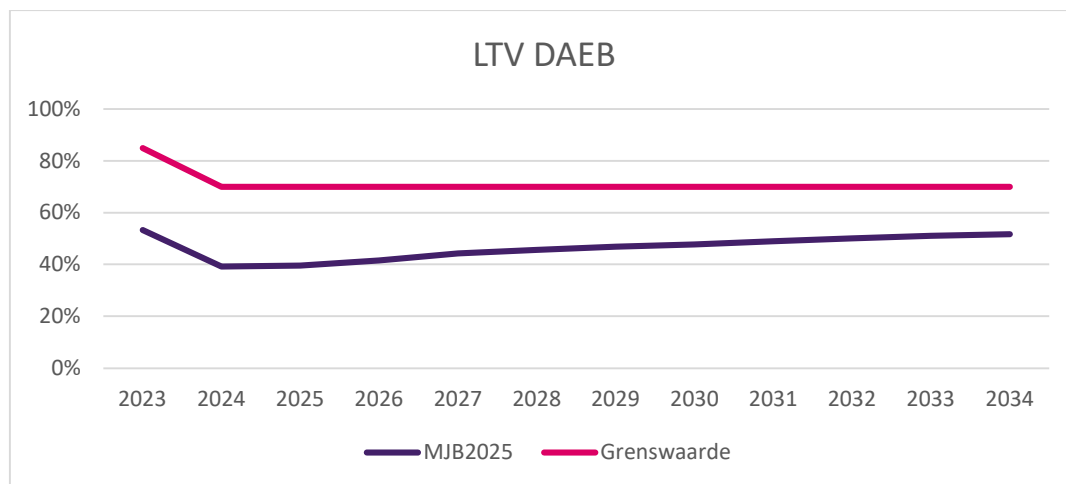
De ICR is een ratio die aangeeft in hoeverre Welbions in staat is haar renteverplichtingen uit de operationele kasstroom te kunnen voldoen. Door de toename van activiteiten vanuit de Nationale Prestatieafspraken en belastingdruk ontstaat een hogere financieringsbehoefte.



Loan to Value (LTV)

De LTV is een risico indicator voor de borgingsinstantie (WSW). Het geeft de verhouding aan tussen de leningen en de beleidswaarde. De beleidswaarde is een afgeleide van de marktwaarde, als uitgangspunt voor de marktwaarde wordt de stand volgens de meest recente jaarrekening gehanteerd. Voor de begroting betreft dit de marktwaarde per ultimo 2023.

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



Solvabiliteit op basis van beleidswaarde

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

Dekkingsratio

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

Onderpandratio

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

Toekomstbestendig Businessmodel

Het TBM is een hulpmiddel om in te spelen op de dynamiek van de markt en samenleving en wijzigingen in wet- en regelgeving. Een belangrijk aspect hiervan is de jaarlijkse herijking, waarbij binnen TBM de strategische doelen worden geëvalueerd en aangepast op basis van actuele ontwikkelingen en prognoses. De strategische doelen van Welbions zijn verdeeld over een aantal thema's, deze zijn hierna verder uitgewerkt en kort toegelicht met daarbij de uitkomsten van de herijking.

Beschikbaarheid

Het thema beschikbaarheid gaat over de woningvoorraad en is onderverdeeld naar de volgende maatregelen:

- **Nieuwbouw:** vanuit de huidige druk op de woningmarkt, de ambitie van Hengelo en Borne, en signalen dat in de regio Twente meer moet worden gebouwd is ook de lange termijn koers (na 2030) opgehoogd van 70 naar 125. Daarnaast wordt rekening gehouden met een hogere bouwproductie voor de kortere termijn van gemiddeld 200 woningen per jaar.
- **Aankoop:** hoewel door de aankoop van woningen de Hengelose en Bornse woningvoorraad niet groeit, kan aankoop bijdragen aan strategische doelstellingen. Als kansen zich voor doen wordt dit onderzocht.
- **Verkoop:** de gereduceerde koers van 25 woningen per jaar is ook voor de lange termijn voortgezet. Hier liggen echter wel mogelijkheden om eventuele financiële tegenvallers op te vangen, zonder in te grijpen op de bouwproductie.
- **Sloop:** de harde plannen op korte termijn zijn verwerkt, voor de middellange en lange termijn is de koers op 20 woningen per jaar gehouden.

Betaalbaarheid

Dit thema gaat over een goede verdeling van het aantal woningen per doelgroep.

- **Huurbeleid:** het huurbeleid is eind 2023 geactualiseerd en is ongewijzigd ingerekend.
- **Huurverhoging:** voor de jaarlijkse huurverhoging wordt aangesloten bij de Nationale Prestatieafspraken.

Kwaliteit

Het thema richt zich op het regelmatige onderhoud en tijdige renovatie van bestaande woningen.

- **Onderhoud:** in de vorige meerjarenbegroting is een besparing van 10% opgenomen, die wordt gemonitord. Binnen het Toekomstbestendig Businessmodel wordt deze besparing naast de jaarlijkse indexering ingerekend.
- **Levensduurverlenging:** het verbeteren van 350 woningen per jaar blijft gehandhaafd met een gemiddelde investering van € 82.500. Dit bedrag is een gemiddelde en dient als referentie. Bij elk project wordt gekeken naar noodzakelijke maatregelen voor nu en de toekomst, in lijn met het duurzaamheidsbeleid.

Duurzaamheid

Dit thema is een breed begrip en richt zich onder andere op het verduurzamen van de woningvoorraad, het gasloos maken van woningen, het hergebruiken van materialen en omgaan met klimaatveranderingen.

- **Toekomstklaar isoleren:** Woningen worden vergaand geïsoleerd om geschikt te zijn voor gasloos wonen. De mate van isolatie hangt af van de gekozen aardgasvrije oplossing en de strategie voor het complex.
- **Gasloos:** Welbions onderzoekt zowel gemeentelijke Wijkuitvoeringsplannen als eigen alternatieven voor aardgasvrije woningen. Plannen per wijk en complex worden opgesteld, rekening houdend met de capaciteit van warmtenet, elektranetwerk en gasnetwerk. Het tempo van gasloos maken hangt af van beschikbare mogelijkheden en infrastructuur. Bestaande en

nieuwe warmtenetten worden gezien als kansen voor aardgasvrije woningen. Vanaf 2026 kunnen de eerste woningen op het nieuwe warmtenet worden aangesloten, maar exacte planning ontbreekt nog. Natuurlijke momenten, zoals cv-ketelvervangingen, worden benut voor aansluiting op het warmtenet of individuele oplossingen zoals warmtepompen. De capaciteit van het elektranetwerk (netcongestie) is hierbij een uitdaging. Enexis werkt aan netverzwaring, maar dit duurt nog tientallen jaren voordat dit helemaal gereed is.

Vanwege deze afhankelijkheden heeft Welbions beperkte controle over het realiseren van de benodigde 2.820 aardgasvrije woningen in 2030. Dit betekent dat we niet koste wat kost dit aantal zullen halen. Bovendien vinden we dat gesloopte woningen, die op dezelfde locatie nieuw worden gebouwd, ook moeten meetellen als aardgasvrije woningen. Deze aantallen worden meegenomen in de monitoring. Welbions erkent dat hiermee de doelstelling, zoals vertaald vanuit de Nationale Prestatieafspraken, waarschijnlijk niet in 2030 zal worden bereikt.

Binnen het Toekomstbestendig Businessmodel van Welbions is het gasloos maken verwerkt middels de volgende maatregelen:

- **Warmtenet:** vanaf 2026 circa 300 woningen per jaar.
- **Warmtepomp** (of andere bron): op natuurlijke vervangingsmomenten van de cv-ketels.
- **EFG-labels:** Het uifaseren van slechte labels uiterlijk in 2028.
- **Overig:** vooruitlopend op de verdere uitwerking van beleid met betrekking tot circulariteit en klimaatadaptatie is een budget opgenomen om ervaring op te doen en ook kansen te pakken. Ook het plaatsen van zonnepanelen wordt voortgezet, zowel projectmatig als via individuele aanvragen.

Bovenstaande is de uitkomst van de bijeenkomsten tussen directie, managers en team vastgoedsturing en heeft geleid tot de Kaderbrief 2025 en is vervolgens verder uitgewerkt in de meerjarenbegroting van 2025.

Voorjaarsnota 2025

In april 2025 is in de Voorjaarsnota aangekondigd dat per 1 juli 2025 en per 1 juli 2026 een bevrozing van de huren in de gereguleerde huursector zal gelden. Het betreft een politieke afspraak die op het moment van opmaken van deze jaarrekening nog niet is vastgelegd in wet- en regelgeving.

De marktwaarde in verhuurde staat en beleidswaarde van het vastgoed is bepaald op basis van onder meer de veronderstelling van jaarlijkse huurverhogingen. Indien de aangekondigde huurbevrozing daadwerkelijk in werking treedt, zal dit een neerwaarts effect hebben op de markt- en beleidswaarde van het vastgoed.

Daarnaast heeft de maatregel ook impact op de financiële kengetallen in de toekomst, waaronder de ICR. De ICR is een belangrijke ratio voor de borging door het WSW en wordt mede bepaald op basis van de operationele kasstroom. Omdat de huurinkomsten door de bevrozing achterblijven bij eerdere aannames, zal de ontwikkeling van de operationele kasstroom achterblijven en daarmee de ICR (eerder dan tot eind vorig jaar beoogd) onder druk komen te staan.

Naar aanleiding van het aangekondigde besluit heeft Welbions een scenarioanalyse uitgevoerd waarin de effecten van het uitblijven van huurverhogingen in 2025 en 2026 zijn doorgerekend.

De huurbevrozing heeft ook voor Welbions een aanzienlijke impact, waardoor de financiële grenzen eerder wordt bereikt. Welbions beschikt echter over voldoende bijstuurmogelijkheden, waardoor de continuïteit niet in gevaar komt.

8.7 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 2024 is voor een bedrag van € 64,5 miljoen externe financiering aangetrokken. Er is een bedrag van € 33,5 miljoen afgelost. De totale restantschuld (exclusief agio Vestia) is gestegen van € 550,5 miljoen naar € 581,5 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 (2023 en 2024 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 2025-2029

De schuldenpositie van Welbions stijgt in de periode 2025 tot en met 2029 met ruim € 256,8 miljoen. Dit ontstaat door de sterke financieringsbehoefte 2025-2029 van Welbions.

Tabel financieringsbehoefte 2025-2029 (bedragen x € miljoen)

Operationele kasstroom	149,9
(Des)investeringen*	-406,7
Aflossing leningen	-99,0
Financieringsbehoefte	355,8
Aflossing leningen	-99,0
Toename schuldenpositie	256,8

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

8.8 Wet- en regelgeving en extern toezicht

Wijzigingen wet- en regelgeving

Op 1 januari 2024 traden de Omgevingswet en de Wet kwaliteitsborging (WKB) in werking. De Omgevingswet staat vooral voor een nieuwe manier van denken en doen in de gebiedsontwikkeling. In plaats van vraagstukken over de fysieke leefomgeving per sector te benaderen, biedt deze wet de mogelijkheid om integraler en met meer samenhang ons werk te doen. Deze gebiedsgerichte, integrale aanpak is broodnodig voor de grote opgaven waar we voor staan op het terrein van woningbouw en verduurzaming.

De WKB is onderdeel van de Omgevingswet en heeft tot doel de kwaliteit van de bouw te verbeteren en de positie van de opdrachtgever te versterken.

Huurrecht: In juli 2024 is de wet Vaste huurcontracten in werking getreden. Tijdelijke verhuur voor reguliere huurders is afgeschaft, tijdelijke verhuur van onzelfstandige woningen is voor maximaal vijf jaar en tijdelijke verhuur van maximaal twee jaar alleen nog mogelijk bij verhuur aan doelgroepen zoals

urgentie categorieën, tweede-kans-overeenkomst en vergunninghouders die uitstromen bij het Centraal Orgaan opvang asielzoekers (COA).

De wet bescherming weeskinderen is vanaf 1 januari 2024 van kracht. De wet is geldig voor bewoners in de leeftijd 16-27 jaar met het hoofdverblijf bij de overleden huurder en die door het overlijden van de huurder ouderloos zijn geworden. Voorzetting van lopende huurovereenkomst is mogelijk gemaakt totdat de bewoner de leeftijd van 28 jaar bereikt.

Extern toezicht

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

Autoriteit woningcorporaties (Aw)

Jaarlijks verricht de Aw een onderzoek naar de rechtmatigheid bij corporaties. De Aw beoordeelt dan onder andere het passend toewijzen, de huursombenadering, de Wet Normering Topinkomens en de naleving van specifieke wettelijke bepalingen. Op 29 november 2024 heeft de Aw aangegeven dat bij Welbions geen onrechtmatigheden over het verslagjaar 2023 zijn geconstateerd.

De laatste oordeelsbrief van Aw dateert van 9 mei 2023 en hierin staat vermeld dat de risico-inschatting voor Welbions laag is op alle onderdelen van het gezamenlijk beoordelingskader. De Aw ziet geen aanleiding voor een verdiepend onderzoek of interventies bij Welbions. Op 1 juli 2024 heeft een relatiegesprek met de Aw plaatsgevonden, waarbij gesproken is over onder andere het toekomstbestendig businessmodel, het bestuursmodel, de herbenoeming van de directeur/bestuurder, het bedrijfscontinuïteitsplan en cybersecurity.

Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)

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

8.9 Vennootschapsbelasting

Houding ten aanzien van belastingen

Gedurende 2024 hebben we ons Fiscaal strategiedocument geactualiseerd als onderdeel van ons fiscaal beheerssysteem. In dit document hebben we ons fiscale beleid vastgelegd en staat beschreven hoe we omgaan met fiscaliteit, wie bij welk fiscaal belang betrokken moet zijn en hoe dit in processen en systemen wordt verankerd. Tevens geeft dit onze fiscale visie weer als aanvulling op onze bedrijfsvisie.

Belastingorganisatie en risicobeheersing

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

Fiscale strategie en risicobereidheid

De fiscale strategie is als volgt samen te vatten:

Welbions voldoet aan wet- en regelgeving en betaalt haar eerlijke deel aan belastingen. Wij benutten fiscale kansen passend bij het maatschappelijk karakter en bij de doelstellingen van de organisatie.

Wij zien het als onze kerntaak goede, betaalbare woningen aan te bieden. Bij mogelijke twijfel over relevante fiscale issues stemmen we vooraf ons standpunt met de Belastingdienst af.

Fiscale risicobereidheid

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

Fiscale meerjarenbegroting

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

Fiscale latenties

In de jaarrekening 2024 zijn twee latenties opgenomen voor tijdelijke verschillen in de waarderingsgrondslagen tussen de commerciële jaarrekening en de fiscale jaarrekening. Deze latenties hebben betrekking op compensabele verliezen en het afschrijvingspotentieel.

Belangrijke wijzigingen wetgeving

Belasting voor bedrijven

De Eerste Kamer heeft op 17 december 2024 ingestemd met het Belastingplan 2025.

De tarieven voor de vennootschapsbelasting blijven voor 2025 volgens het belastingplan gelijk.

Dat betekent dat tot € 200.000 winst het VPB-tarief 19% is. Een winst boven de € 200.000 is belast met 25,8%.

Renteaftrekbeperking

Met betrekking tot artikel 15b VPB zal per 1 januari 2025 het aftrekbare percentage aan rentelasten van 20% omhoog gaan naar 24,5%.

Opzeggen VSO-2 en VSO-2a door Belastingdienst

De Belastingdienst heeft de met woningcorporaties gesloten 'VSO-2' per 1 januari 2023 opgezegd.

Voor de periode tot 31 december 2025 heeft de Belastingdienst voor een aantal onderdelen uit de VSO-2/2a een overgangsregeling ingesteld. Hierin is onder andere de gemengde projectenregeling opgenomen.

Bezwaar met betrekking tot artikel 15 (renteaftrekbeperking) van de VPB

Welbions is van mening dat de renteaftrekbeperking niet van toepassing is op woningcorporaties en er sprake is van strijdigheid met de Europese rechtsbeginselen. Tegen de definitieve aanslagen 2020 tot en met 2022 is op dit punt bezwaar gemaakt. Op de definitieve aanslagen met betrekking tot 2023 en 2024 zal ook bezwaar worden gemaakt indien deze niet verrekenbare rente bevatten.

In de periode 2019 tot en met 2024 heeft Welbions € 69,1 miljoen aan rente niet kunnen aftrekken in de diverse VPB-aangiftes. Hierdoor is er € 17,8 miljoen aan extra vennootschapsbelasting betaald en dus niet uitgegeven aan sociale huurwoningen.

Gezamenlijke procedure tegen ATAD-renteaftrekbeperking

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

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

8.10 Verbindingen

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

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

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

Welbions kent drie verbonden partijen, te weten:

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

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

B- Verslag van de Raad van Commissarissen

Voorwoord

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

Speciale aandacht hebben we dit jaar gehad voor het bestuursmodel. Dat heeft geresulteerd in een goed afgewogen besluit om na 1 september 2025 met één bestuurder verder te gaan. Dat had we niet kunnen doen zonder de consultatie van bestuur, management, ondernemingsraad en huurdersbelangenvereniging Ookbions. We hebben waardering voor de openheid in de gesprekken en het scherpe gesprek dat we over die organisatieaanpassing met de interne stakeholders hebben gehad.

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

De Aedes-benchmark geeft informatie over waar we kunnen verbeteren. Verbeteren om wonen passend bij je portemonnee, wonen voor de toekomst en wonen waar je prettig voelt blijvend mogelijk te maken, ook met de uitdagingen die in 2024 op ons af kwamen. Het is van belang om te blijven anticiperen op de snel veranderende omstandigheden en scherp te blijven op de risico's die Welbions kunnen raken.

We spreken onze waardering uit naar allen (van bestuur tot en met medewerkers, huurders(organisatie) en maatschappelijke partners) die dat met ons in het uitdagende jaar 2024 mogelijk hebben gemaakt.

John van der Vegt
Voorzitter Raad van Commissarissen

10.1 Over besturen en toezichthouden

Visie op besturen

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

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

Visie op toezichthouden

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

Toeichtvisie

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

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

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

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

Toeicht- en toetsingskader

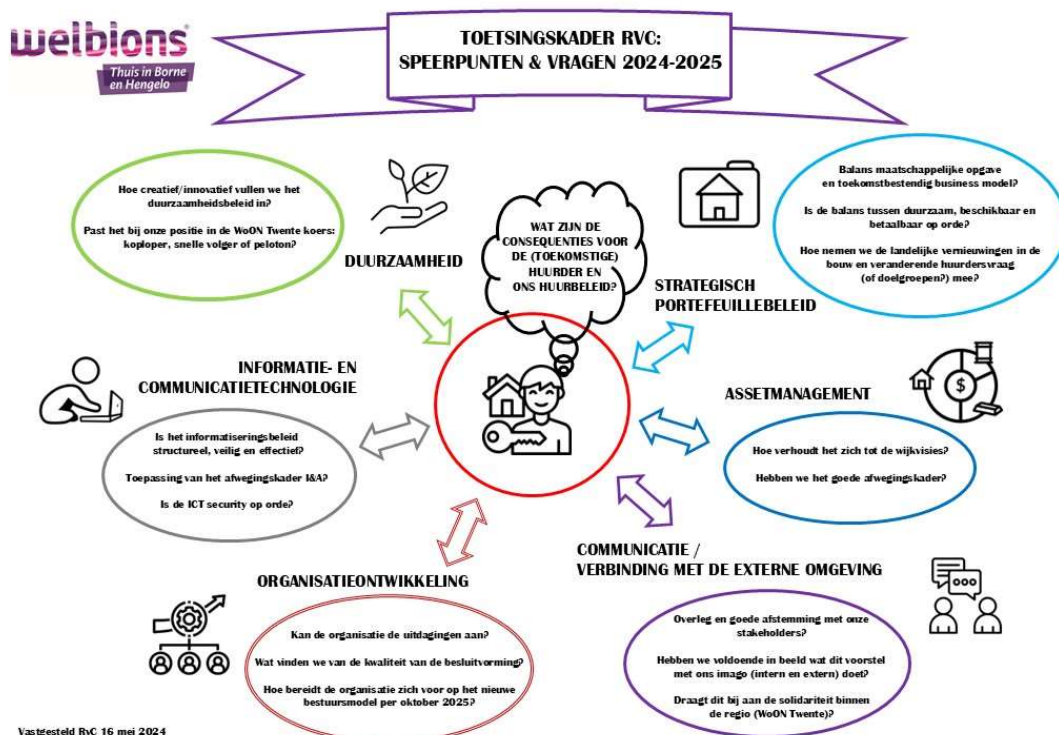
Wij werken met een toezicht- en toetsingskader om daarmee een gemeenschappelijk referentiekader te hebben. Dit maakt voor het bestuur de relatie met de RvC zowel richtinggevend als voorspelbaar. Het voorkomt bovendien dat commissarissen alleen vanuit hun eigen visie hun rol vervullen. Dit doet

overigens niets af aan de individuele verantwoordelijkheid van elke commissaris. De verscheidenheid binnen de RvC is een groot goed en de sterke kanten daarvan moeten worden benut.

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

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

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



10.2 Werkwijze en overlegstructuur

‘No surprise beginsel’ en informatievoorziening

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

Om goed toezicht te kunnen houden hebben wij voldoende informatie nodig. De RvC wil niet verrast worden en zal het bestuur ook niet verrassen. Naast de informatie vanuit het bestuur hebben wij (met

medeweten van het bestuur) periodiek formeel dan wel informeel contact met de belanghebbenden in/bij de organisatie (denk aan de managers, ondernemingsraad, concern controller en de huurdersbelangenvereniging Ookbions). Daarnaast maken wij gebruik van externe informatiebronnen om goed op de hoogte te blijven van de ontwikkelingen binnen de sector.

Commissies

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

Selectie- en remuneratiecommissie

De selectie- en remuneratiecommissie is ingesteld ter ondersteuning van de werkgeversrol van de RvC en adviseert de RvC 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 2024 vier keer vergaderd. Een vergadering bestaat uit twee delen. Eerst spreken we met het voltallige bestuur en vervolgens met de bestuurders persoonlijk. Belangrijke onderwerpen waren de bestuursdoelen, de persoonlijke doelen van de bestuurders, feedback RvC naar de bestuurders, algemene terugblik op de afgelopen periode, beloningsbeleid en pensionering van de directeur-bestuurder Eric Markvoort.

Eric Markvoort heeft aangegeven 1 september 2025 met pensioen te willen gaan. Voor de RvC het moment om het huidige bestuursmodel te evalueren en om te bekijken welk bestuursmodel passend is voor Welbions om haar maatschappelijke opgaven, zoals verwoord in onder andere ons koersplan 2023-2027 “Samen doen wat nodig is” en het toekomstbestendig businessmodel, te kunnen realiseren. De verkenning is uitgevoerd door de selectie- en remuneratiecommissie met ondersteuning van de concern controller. De verkenning is gestart met een brainstormsessie met de voltallige RvC op 22 januari 2024. Vervolgens is gesproken met huurdersbelangenvereniging Ookbions, de managers, de Ondernemingsraad (OR) en het bestuur. De onderstaande onderwerpen stonden centraal in de gesprekken:

- *Welke wijze van aansturing heeft Welbions nodig om de ambities uit het Koersplan 2023-2027 “Samen doen wat nodig is” te realiseren?*
- *Welke eigenschappen/competenties moeten aanwezig zijn bij het bestuur?*
- *Hoe zorg je voor voldoende tegenkracht in de besluitvorming?*
- *Welke randvoorwaarden zijn belangrijk bij een tweehoofdig bestuur bij Welbions? Welke portefeuilleverdeling?*
- *Welke randvoorwaarden zijn belangrijk bij een ééenhoofdig bestuur bij Welbions? En welke taken moeten dan in de organisatie worden belegd?*
- *Wat zijn voor- en nadelen van een ééenhoofdig en tweehoofdig bestuur.*

Begin 2024 zijn alle medewerkers van Welbions geïnformeerd over de verkenning van het bestuursmodel. Dit heeft plaatsgevonden door een nieuwsbericht van de RvC op het intranet van Welbions. Naar aanleiding van dit nieuwsbericht heeft team vastgoedsturing input gegeven aan de selectie- en remuneratiecommissie. Rekening houdend met het advies van de OR, de input van de huurdersbelangenvereniging Ookbions, managers, bestuur en team vastgoedsturing heeft de RvC besloten om (na pensionering van Eric Markvoort) over te gaan op een ééenhoofdig bestuur. De RvC heeft de directie gevraagd om een uitvoeringsplan op te stellen, zodat de overgang naar een ééenhoofdig bestuursmodel soepel verloopt en dat enkele aandachtspunten uit de verkenning nader worden uitgewerkt.

De selectie- en remuneratiecommissie neemt ook het voortouw bij het vervullen van vacatures in de RvC. Dit heeft vorig jaar plaatsgevonden in verband met het vertrek van commissaris Klaar Snieders (tevens voorzitter auditcommissie) vanwege het aflopen van de benoemingstermijn.

Auditcommissie

De auditcommissie heeft in 2024 drie keer vergaderd. Het bestuur, de manager bedrijfsvoering en de concern controller woonden de vergaderingen van de auditcommissie standaard bij. De externe accountant is deels bij de vergaderingen aanwezig geweest. Belangrijke onderwerpen in deze commissie waren: accountantsverslag 2023, jaarverslag 2023, jaarrekening 2023, controleplan 2024 KPMG, opdrachtbevestiging KPMG inzake controle jaarrekening 2024, herijking financiële grenswaarden Aw en WSW, verhoging mandaat financieringsbehoefte, update bevindingen Aw/WSW/KPMG/visitatie, meerjarenbegroting 2025-2029, treasuryjaarplan 2025, risicokaart 2025, managementletter 2024 van de externe accountant, actualisatie van het fiscaal strategiedocument, brainstormen over IRR in relatie tot het investeringsstatuut en activiteitenplan 2025 van team control. In de vergadering van november hebben de leden van de auditcommissie ook zonder aanwezigheid van het bestuur, de manager bedrijfsvoering en de concern controller overleg gehad met de externe accountant (private moment). Hieruit kwamen geen bijzonderheden.

Jaarlijks vindt na afloop van de jaarrekeningcontrole een evaluatie plaats tussen het auditteam van KPMG Accountants en de werkorganisatie van Welbions (afdeling financiën en concern controller). Deze evaluatiegesprekken zijn waardevol en leiden tot verbeteringen in de planning, samenwerking en communicatie tussen KPMG Accountants en Welbions. De overgang naar de nieuwe partner van KPMG Accountants is in 2024 goed en soepel verlopen.

De voorzitter van de auditcommissie Klaar Snieders heeft in september 2024 afscheid genomen wegens het einde van haar benoemingstermijn. Het voorzitterschap is overgenomen door Astrid Blankenstein, die al lid van de auditcommissie was. De nieuwe commissaris, Henriët Vasse, is toegetreden tot de auditcommissie.

Vergaderingen en besluiten

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

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

- Bestuursmodel en uitvoeringsplan
- Solidariteit
- Managementrapportages
- Accountantsverslag KPMG
- Afsluitdocumenten Kasbah en units Sportlaan Driene
- Managementletter interim-controle KPMG
- Toekomstbestendig businessmodel en kaderbrief 2025
- Vastgoedbezit commissarissen en bestuurders
- Voorkomen (schijn van) belangenverstrengeling
- Routekaart duurzaamheid
- Visie en missie circulariteit
- ICT

De RvC heeft in 2024 de onderstaande onderwerpen goedgekeurd c.q. vastgesteld:

- Jaarverslag (volkshuisvestingsverslag) 2023, jaarrekening 2023, decharge bestuur en RvC over het jaar 2023, meerjarenbegroting 2025-2029 en treasuryjaarplan 2025
- Risicokaart 2024 en 2025
- Activiteitenplan 2024 en 2025 team control

- Doelen bestuur 2024
- Profiel Raad van Commissarissen en profiel vacature lid RvC financieel/vastgoed
- Benoeming van mevrouw Lansink als trainee RvC per 1 januari 2025
- Aanpassing bestuursmodel van twee naar één bestuurder na pensionering de heer Markvoort
- Herbenoeming van de heer Monninkhoff als vicevoorzitter RvC
- Plan van aanpak visitatie 2025
- Geactualiseerde profielschets directeur-bestuurder
- Herbenoeming van de heer Eppinga als directeur-bestuurder (bestuursvoorzitter)
- Benoeming van mevrouw Vasse als lid RvC en lid auditcommissie
- Benoeming van mevrouw Blankenstein als voorzitter van de auditcommissie
- Vastgoedbezit bestuurders en RvC
- Speerpunten & vragen RvC 2024-2025
- Aangepast mandaat aantrekken financiering
- Beleid auto van de zaak directie
- Controleplan 2024 KPMG Accountants
- Activiteitschema RvC 2025
- Overzicht deskundigheid-/aandachtsgebieden RvC en rooster van aftreden RvC
- Investeringsprojecten vastgoed: Berflo-Es Zuid, De Post, De Noork, Sloetsweg, De Noork portiekflatwoningen, Theresiastraat, aanvullend besluit Hazemeijer, Erve Berchus, Saterlostraat en Hasseler Es.

Op 11 april 2024 heeft een themabespreking over het bestuursmodel plaatsgevonden en op 5 september 2024 een themabespreking over samenwerking en solidariteit WoON Twente en zijn wij meegenomen in de wereld van de schuldhulpverlening, incasso en bewindvoering. Deze dag is afgesloten met een excursie naar een slimme huizenfabriek.

Naast de vergaderingen met het bestuur spreken wij tweemaal per jaar met de huurdersbelangenvereniging Ookbions, de managers, de ondernemingsraad (OR) en de concern controller (afzonderlijk van elkaar). Tijdens deze overleggen is het bestuur niet aanwezig. Met de managers is onder meer gesproken over het bestuursmodel, het uitvoeringsplan en de samenwerking binnen het managementteam (MT). Met de concern controller is gesproken over het bestuursmodel, de voortgang van de risicokaart 2024, het activiteitenplan 2024 van team control en de voortgang actiepunten Aw, WSW, KPMG en visitatiecommissie. De uitkomsten van de overleggen met de managers, OR, huurdersbelangenvereniging Ookbions en 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 13 februari 2024. Dit overleg stond vooral in het teken van de verkenning van het bestuursmodel. Het tweede overleg met de OR heeft op 17 oktober 2024 plaatsgevonden en is teruggekeken op het proces van de verkenning van het bestuursmodel. De OR vond het een soepel proces, doordat zij tijdig en goed zijn betrokken en geïnformeerd. In hetzelfde overleg heeft de OR haar zorgen geuit over het proces rondom de actualisatie van het functiehandboek.

Overleg met huurdersbelangenvereniging Ookbions

In het overleg op 21 mei 2024 stond het thema “samenwerking Ookbions en Welbions” centraal. Dit heeft een vervolg gekregen in een gezamenlijke bijeenkomst van Ookbions, bestuur, delegatie RvC en enkele medewerkers van Welbions. Dit was een waardevolle sessie. We waarderen elkaar en elkaars inzet erg. Ieder van ons is op zijn of haar eigen wijze betrokken bij Welbions en haar huurders. Er is vertrouwen in elkaar. In de praktijk gebeurt het toch af en toe dat we elkaar onbedoeld raken. De gezamenlijke bijeenkomst heeft geleid tot enkele verbetersuggesties.

Het tweede halfjaarlijkse overleg heeft plaatsgevonden op 22 oktober 2024. Er is gesproken over het incassobeleid, 't Swafert, nieuwbouw en de voortgang samenstelling bestuur Ookbions.

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

Overleg met overige stakeholders

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

RvC-leden nemen bijvoorbeeld deel aan de bijeenkomsten georganiseerd door WoON Twente. WoON Twente organiseert, als samenwerkingsverband van woningcorporaties in de regio Twente, twee keer per jaar een netwerkbijeenkomst voor RvC-leden en bestuurders. Doel van de bijeenkomst is kennisdeling, een platform bieden en agenderen van relevante thema's. In 2024 stond vooral het thema "Boardroom dynamics & solidariteit" centraal.

Een afvaardiging van de RvC was aanwezig bij de jaarlijkse werkbezoeken van de gemeente Borne en de gemeente Hengelo en de stakeholdersbijeenkomst.

10.3 Beloningskader en beloning bestuur

De geldende wet- en regelgeving van de bezoldiging van bestuurders is leidend voor het te volgen bezoldigingsbeleid. In 2024 gold de Wet Normering Topinkomens (WNT). Op basis van de regeling 'Bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting' worden corporaties ingedeeld in een klasse, afhankelijk van het aantal verhuureenheden en de omvang van de grootste gemeente waarin ten minste 20% van het bezit is gelegen. Voor Welbions betekent dit indeling in klasse G. De bezoldiging van de bestuurders voldoet aan de WNT. Een specificatie en verdere toelichting van de bezoldiging van de bestuurders is opgenomen in de jaarrekening 2024. Welbions heeft de bestuurders geen persoonlijke leningen, garanties of dergelijke verstrekt.

Belangenverstrengeling en nevenfuncties van het bestuur

In het bestuursreglement staat beschreven dat belangenverstrengeling tussen Welbions en de bestuurders wordt vermeden. In dit document is ook de handelwijze in geval van belangenverstrengeling vastgelegd. In 2024 zijn er geen transacties met de bestuurders geweest die tot tegenstrijdige belangen hebben geleid. Ook vervullen de bestuurders geen nevenfuncties die onverenigbaar zijn met het lidmaatschap van het bestuur. Hieronder een overzicht van de nevenfuncties van de bestuurders in 2024.

Naam	Functie	Geboorte- jaar	Nevenfuncties
Harro Eppinga	Bestuursvoorzitter	1970	- Voorzitter raad van commissarissen Rabobank Noord en West Twente - Vicevoorzitter raad van toezicht Baalderborg Zorg Groep Noord Twente - Lid raad van commissarissen BiOns (tot 1 mei 2024) - Bestuurslid stichting Scoren in de Wijk - Bestuurslid stichting De Slinger - Lid verantwoordingsorgaan stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW) (vanaf 25 november 2024)

Eric Markvoort	Directeur/bestuurder	1958	- Voorzitter raad van toezicht Christelijke Scholengemeenschap Het Noordik - Lid raad van toezicht stichting Zorgcombinatie Marga Klompé. Secretaris bestuur Stichting Het Derk Nekkers Hospice namens Marga Klompé. - Voorzitter raad van commissarissen Sportaal
----------------	----------------------	------	--

10.4 Samenstelling RvC

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

In 2024 heeft de werving en selectie voor een nieuw lid in de RvC plaatsgevonden. De vacature hiervoor ontstond door het aftreden van Klaar Snieders. Zij is afgetreden wegens het bereiken van het einde van haar zittingstermijn. Wij spreken onze grote dank uit voor de bijdrage die zij heeft geleverd aan de resultaten van Welbions.

De RvC heeft Henriët Vasse benoemd als nieuw lid van de RvC per 1 september 2024. 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, website VTW en op social media. De gesprekken met kandidaten vonden plaats door de remuneratie- en selectiecommissie van de RvC, aangevuld met mevrouw Blankenstein in verband met de auditcommissie rol. 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 2024 heeft één herbenoeming plaatsgevonden. Robert Monninkhoff is herbenoemd als vicevoorzitter per 1 oktober 2024. De Aw heeft een positieve zienswijze afgegeven.

In 2024 was de RvC als volgt samengesteld:

	drs. John van der Vegt MPM	drs. Astrid Blankenstein- Bouwmeesters MMC	dr. Karen Fehse MBA
Persoonlijke gegevens			
Geboortejaar	1959	1958	1973
Hoofdfunctie	Voorzitter College voor Toetsen en Examens	Zelfstandig adviseur en interimmanager, programma-manager tijdelijke huisvesting COA (tot 1 maart 2024)	Organisatieadviseur en interimmanager
Nevenfunctie	Voorzitter raad van toezicht stichting primair onderwijs Viadere	Secretaris Bestuur Vereniging de CultuurHoek	Lid raad van toezicht Kaliber Kunstenschool
	Voorzitter bestuur World Trade Center Twente		Lid bestuur stichting King's Men (vanaf september 2024)
	Vicevoorzitter beoordelingscommissie aanvragen groeifonds Leven Lang Ontwikkelen		

Gegevens m.b.t. RvC Welbions			
Benoeming	Benoeming: 1-1-2020 Herbenoeming: 1-1-2024 Aftreding: 1-1-2028	Benoeming: 1-3-2019 Herbenoeming: 1-3-2023 Aftreding: 1-3-2027	Benoeming: 1-8-2021 Herbenoeming: 1-8-2025
Rol	Voorzitter RvC en lid selectie- en remuneratiecommissie	Lid RvC en lid auditcommissie (vanaf 1-9-2024 voorzitter auditcommissie)	Lid RvC (huurderscommissaris) en voorzitter selectie- en remuneratiecommissie
Profiel	Arbeidsverhoudingen en wet- en regelgeving	Bedrijfseconomie, duurzaamheid, vastgoedontwikkeling en wet- en regelgeving	Arbeidsverhoudingen, huurdersvraagstukken en volkshuisvesting

	ir. Robert Monninkhoff	Ir. Achmed Taouil	drs. Klaar Snieders RA
Persoonlijke gegevens			
Geboortjaar	1961	1975	1970
Hoofdfunctie	Directeur SWB Groep (tot 1 maart 2024), Zelfstandig ondernemer voor interim, advies en toezicht	CEO Marotura Groep bv & Marotura GmbH Duitsland	Zelfstandig ondernemer en interimmanager
Nevenfunctie	Vicevoorzitter raad van toezicht De Posten	Lid raad van toezicht Jarabee, stichting voor jeugdzorg in Twente (vanaf 1 september 2024)	Voorzitter raad van toezicht stichting Jeugdeducatiefonds (tot 1 juli 2024)
	Lid bestuur Gelderman Stichting Oldenzaal	Bestuurder/secretaris stichting Mesjide el Houda (vanaf 1 april 2024)	Lid raad van commissarissen Vorm Holding bv
	Lid raad van toezicht stichting Impuls (vanaf juli 2024)		Lid raad van commissarissen Brightlands Campus Venlo
Gegevens m.b.t. RvC Welbions			
Benoeming	Benoeming: 1-10-2020 Herbenoeming: 1-10-2024	Benoeming: 1-5-2023 Herbenoeming: 1-5-2027	Benoeming: 1-9-2016 Herbenoeming: 1-9-2020 Aftreding: 31-8-2024
Rol	Vicevoorzitter RvC (huurderscommissaris)	Lid RvC	Lid RvC en voorzitter auditcommissie
Profiel	Huurdersvraagstukken en volkshuisvesting	Informatietechnologie	Vastgoedontwikkeling en bedrijfseconomie

	drs. Henriët Vasse RA MA
Persoonlijke gegevens	
Geboortjaar	1971
Hoofdfunctie	Zelfstandig financieel interim/projectmanager en organisatieadviseur
Nevenfunctie	Bestuurder stichting Het Groene Ondernemingsplan
Gegevens m.b.t. RvC Welbions	
Benoeming	Benoeming: 1-9-2024 Herbenoeming: 1-9-2028
Rol	Lid RvC en lid auditcommissie
Profiel	Vastgoedontwikkeling, bedrijfseconomie en duurzaamheid

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

10.5 Functioneren RvC

Zelfevaluatie

De RvC bespreekt ten minste eenmaal per jaar haar eigen functioneren en dat van de individuele leden van de RvC. Dit is gebeurd op 11 april 2024. Er is teruggeblikt op de tips en tops uit de zelfevaluaties van 2022 en 2023. Geconcludeerd is dat een deel van de tips is doorgevoerd (onder andere meer hoofd- en bijzaken scheiden, hamerstukken benoemen, gericht kijken hoe gasten in de vergadering nuttig kunnen bijdragen en “sparren”). Anderzijds blijven er verbeteringen mogelijk. Bijvoorbeeld ten aanzien van de agendadruk. In dat verband was al de afspraak gemaakt de tijd met een uur te verlengen. De RvC wil die extra tijd niet besteden aan meer vooroverleg maar meer aandacht besteden aan de nabespreking.

Naar aanleiding van het onderwerp competenties, kwaliteiten en achtergronden van de RvC-leden is afgesproken om de zelfevaluatie in 2025 onder externe begeleiding te doen en dan gericht naar stijlen, competenties etc. te kijken.

Permanente educatie

Leden van de RvC blijven hun kennis ontwikkelen door middel van trainingen en cursussen, waaronder die van de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW). In 2024 hebben wij het volgende aantal PE-punten behaald.

Naam	PE-norm	PE behaald	Overschot/tekort		
	2024	2024	2023	Voldaan	2024
John van der Vegt	5	14	+5	Ja	+5
Astrid Blankenstein-Bouwmeesters	5	9	0	Ja	+4
Karen Fehse	5	5	+5	Ja	0
Robert Monninkhoff	5	6	0	Ja	+1
Klaar Snieders (tot 1-9-2024)	3	5	+5	Ja	0
Achmed Taouil	5	10	+5	Ja	+5
Henriët Vasse (vanaf 1-9-2024)	1	2	n.v.t.	Ja	+1

Bezoldiging

De honorering van commissarissen over het jaar 2024 is in lijn met de VTW-adviesregel bezoldiging commissarissen. Wij onderschrijven de uitgangspunten die in de adviesregel worden gehanteerd, waaronder de gepaste terughoudendheid die een RvC van een woningcorporatie dient te betrachten bij het vaststellen van de hoogte van zijn eigen bezoldiging. Sober- en doelmatigheid zijn gepast vanwege de publieke taak van de corporatie. De maximale bezoldiging die de VTW-adviesregel hanteert, ligt daarom duidelijk onder de maximale bezoldiging op basis van de wettelijke bepalingen van de Wet Normering Topinkomens. De bezoldigingsmaxima in de adviesregel zijn gekoppeld aan de zwaarte van de functie, die verband houdt met de zwaarte van de corporatie. De bezoldiging is onafhankelijk van de prestaties van Welbions. De bezoldiging 2024 staat verantwoord in de jaarrekening en voldoet aan de WNT en de VTW-adviesregel.

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

10.6 Tot slot

Meldingsplicht Autoriteit woningcorporaties (Aw)

Wij hebben op basis van regelgeving een brede meldingsplicht. Bij financiële problemen, dreigende sanering, het ontbreken van financiële middelen voor het voortzetten van verbindingen en twijfel over de integriteit bij beleid of beheer bij de corporatie of rechtmatigheid kwesties, dienen wij dit onverwijld te melden aan de Aw. In 2024 heeft geen van deze situaties zich voorgedaan en daarom heeft geen melding aan de Aw plaatsgevonden.

Slotverklaring

Het bestuur heeft het volkshuisvestingsverslag over 2024 vastgesteld en de jaarrekening 2024 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 2024 vast en keuren het volkshuisvestingsverslag 2024 goed.

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

Ondertekening

Dit verslag is vastgesteld door de RvC van Welbions:

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

Robert Monninkhoff, vicevoorzitter
Achmed Taouil
Henriët Vasse

Hengelo, 8 mei 2025

C- Jaarrekening en Overige gegevens

**STICHTING WELBIONS
TE HENGEL**

Rapport inzake jaarstukken 2024

INHOUDSOPGAVE

Pagina

JAARREKENING

1	Balans per 31 december 2024	90
2	Winst-en-verliesrekening over 2024	92
3	Kasstroomoverzicht 2024	93
4	Grondslagen	95
4.1	Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling	95
4.2	Grondslagen voor de waardering van activa en passiva	99
4.3	Grondslagen voor de bepaling van het resultaat	112
4.4	Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht	117
4.5	Grondslagen gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB	118
4.6	Overige	119
5	Toelichting op de balans per 31 december 2024	121
6	Financiële instrumenten	142
7	Niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen	145
8	Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2024	147
9	Overige informatie	155
10	Gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB	156

OVERIGE GEGEVENS

1	Statutaire regeling winstbestemming	169
2	Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	170

JAARREKENING

1 BALANS PER 31 DECEMBER 2024
(voor resultaatbestemming)

	31-12-2024	31-12-2023
	x €1.000	x €1.000
ACTIVA		
Vaste activa		
Vastgoedbeleggingen (1)		
DAEB vastgoed in exploitatie	1.927.563	1.739.360
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	131.902	119.072
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	43.780	42.905
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	15.328	11.036
	<u>2.118.573</u>	<u>1.912.373</u>
Materiële vaste activa (2)		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	4.916	5.313
Financiële vaste activa (3)		
Latente belastingvorderingen	3.212	6.448
Langlopende vorderingen	5.445	0
	<u>8.657</u>	<u>6.448</u>
SOM DER VASTE ACTIVA	<u>2.132.146</u>	<u>1.924.134</u>
Vlottende activa		
Voorraden (4)		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	1.522	2.639
Vastgoed i.o. bestemd voor de verkoop	695	0
Overige voorraden	282	271
	<u>2.499</u>	<u>2.910</u>
Onderhanden projecten (5)	0	1.192
Vorderingen (6)		
Huurdebiteuren	814	829
Overheid	1.390	96
Overige vorderingen	248	216
Overlopende activa	1.397	1.186
	<u>3.849</u>	<u>2.327</u>
Liquide middelen (7)	5.537	5.969
SOM DER VLOTTENDE ACTIVA	<u>11.885</u>	<u>12.398</u>
	<u><u>2.144.031</u></u>	<u><u>1.936.532</u></u>

		31-12-2024	31-12-2023
		x €1.000	x €1.000
PASSIVA			
Eigen vermogen	(8)		
Herwaarderingsreserve		1.000.503	851.711
Overige reserves		286.753	647.725
Resultaat na belastingen van het boekjaar		189.930	-212.180
		<u>1.477.186</u>	<u>1.287.256</u>
Voorzieningen	(9)		
Onrendabele investeringen en herstructurerings		15.420	27.060
Overige voorzieningen		146	454
		<u>15.566</u>	<u>27.514</u>
Langlopende leningen	(10)		
Schulden aan overheid		241.977	243.338
Schulden aan banken (inclusief agio Vestialening)		334.560	288.191
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		38.477	38.069
Overige schulden		118	113
		<u>615.132</u>	<u>569.711</u>
Kortlopende schulden	(11)		
Schulden aan overheid		1.361	15.500
Schulden aan banken		10.631	10.718
Onderhanden projecten		59	0
Schulden aan leveranciers en handelskredieten		5.691	9.021
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen		5.387	6.019
Overlopende passiva		13.018	10.793
		<u>36.147</u>	<u>52.051</u>
		<u>2.144.031</u>	<u>1.936.532</u>

2 WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2024

		2024	2023
		x €1.000	x €1.000
Huuropbrengsten	(12)	104.150	99.531
Opbrengsten servicecontracten (*)	(13)	2.519	2.243
Lasten servicecontracten (*)	(14)	-3.355	-3.259
Lasten verhuur en beheeractiviteiten (*)	(15)	-7.158	-6.862
Lasten onderhoudsactiviteiten (*)	(16)	-37.703	-41.994
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	(17)	-6.813	-5.562
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		51.640	44.097
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	(18)	2.150	0
Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling (*)	(19)	-2.144	-221
Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling		6	-221
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	(20)	6.794	8.799
Toegerekende organisatiekosten (*)	(21)	-427	-362
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	(22)	-4.975	-6.465
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		1.392	1.972
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille (*)	(23)	-17.196	-52.065
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(24)	180.086	-181.448
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	(25)	466	2.176
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		163.356	-231.337
Opbrengst overige activiteiten (*)	(26)	953	240
Kosten overige activiteiten	(27)	-43	-24
Nettoresultaat overige activiteiten		910	216
Overige organisatiekosten (*)	(28)	-3.268	-3.141
Kosten omtrent leefbaarheid (*)	(29)	-2.691	-2.956
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	(30)	173	196
Rentelasten en soortgelijke kosten	(31)	-15.852	-15.630
Financiële baten en lasten		-15.679	-15.434
Resultaat voor belastingen		195.666	-206.804
Belastingen	(32)	-5.736	-5.376
Resultaat na belastingen		189.930	-212.180

* Voor vergelijkingsdoeleinden zijn in 2023 presentatiecorrecties toegepast.

3 KASSTROOMOVERZICHT 2024

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

	2024 x €1.000	2023 x €1.000
Kasstroom uit operationele activiteiten		
<i>Ontvangsten</i>		
Huurontvangsten	105.164	99.719
Vergoedingen	4.346	3.038
Overige bedrijfsontvangsten	133	55
Ontvangen interest	2	12
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	109.645	102.824
<i>Uitgaven</i>		
Erfpacht	-34	-33
Betalingen aan werknemers	-12.427	-11.649
Onderhoudsuitgaven	-31.823	-37.244
Overige bedrijfsuitgaven	-18.067	-15.551
Betaalde interest	-15.645	-15.329
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-276	-468
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-563	-500
Vennootschapsbelasting	-3.721	-1.704
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	-82.556	-82.478
Kasstroom uit operationele activiteiten	27.089	20.346
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten		
<i>MVA ingaande kasstroom</i>		
Verkoopontvangsten bestaande huur	6.731	8.794
Verkoopontvangsten nieuwbouw	3.291	0
Verkoopontvangsten grond	108	0
<i>Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa</i>	10.130	8.794
<i>MVA Uitgaande kasstroom</i>		
Nieuwbouw huur	-40.542	-24.239
Verbeteruitgaven	-21.696	-21.921
Aankoop	-159	-6.068
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden	-2.868	-1.177
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-759	-1.225
Sloopuitgaven	-2.235	-1.457
Investerings overig	-344	-506
<i>Verwerving van materiële vaste activa</i>	-68.603	-56.593
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i>	-58.473	-47.799
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	-58.473	-47.799
transporteren	-31.384	-27.453

	2024	2023
	x €1.000	x €1.000
Transport	-31.384	-27.453
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
<i>Ingaand</i>		
Nieuwe te borgen leningen	64.500	54.000
<i>Uitgaand</i>		
Aflossing geborgde leningen	-17.553	-18.656
Aflossing ongeborgde leningen	-15.994	-11.852
<i>Tussentelling uitgaande kasstromen</i>	-33.547	-30.508
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	30.953	23.492
Toename (afname) van geldmiddelen	-431	-3.961
Geldmiddelen		
Geldmiddelen aan het begin van de periode	5.968	9.929
Geldmiddelen aan het eind van de periode	5.537	5.968
Toename (afname) van geldmiddelen	-431	-3.961

4 GRONDSLAGEN

4.1 GRONDSLAGEN VOOR WAARDERING EN RESULTAATBEPALING

ALGEMENE TOELICHTING

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

Verslaggevingsperiode:

Deze jaarrekening heeft betrekking op het boekjaar 2024, dat is geëindigd op 31 december 2024.

Presentatie- en functionele valuta:

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

Activiteiten

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

Vestigingsadres, rechtsvorm en inschrijfnummer handelsregister

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

Toegepaste standaarden en modellen

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

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

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

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

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

Oordelen, schattingen, veronderstellingen en onzekerheden

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

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

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

— DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie voor wat betreft de veronderstellingen ten aanzien van het bepalen van de beleidswaarde. De veronderstellingen (onderhoudslasten, streefhuren en beheerlasten) die worden gebruikt voor de bepaling van de beleidswaarde sluiten aan op het beleid van de toegelaten instelling. De beleidswaarde beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van het vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid.

— Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie: bepaling van de omvang en het moment van aangaan van de feitelijke verplichtingen inzake investeringen nieuwbouw en transformatie ten behoeve van het bepalen en treffen van een voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen. Voornoemde verplichtingen worden in de jaarrekening verwerkt op het moment dat deze kunnen worden gekwalificeerd als 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd'. Hiervan is sprake wanneer 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.

Herstructureringen:

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

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

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

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

Salderen

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

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

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

ALGEMENE GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN DE JAARREKENING

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

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

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

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

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

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

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

Continuïteit

Deze jaarrekening is opgesteld uitgaande van de continuïteitsveronderstelling.

Gebeurtenissen na balansdatum

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

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

Verbonden partijen

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

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

4.2 GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA

Vastgoedbeleggingen

(DAEB en niet-DAEB) Vastgoed in exploitatie

Classificatie en herclassificatie

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Waarderingscomplex

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

Waardering bij eerste verwerking

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

Waardering na eerste verwerking

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

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

Uitgaven na eerste verwerking

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

Waardeveranderingen

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

Buitengebruikstelling als gevolg van sloop

Indien op het waarderingscomplex of een deel daarvan, op de waardepeildatum 31 december 2024 een ook voor een derde, onherroepelijke verplichting tot sloop van toepassing is, wordt hier bij de waardering rekening mee gehouden. De sloopkosten worden in het jaar van uitgave ten laste van het resultaat gebracht.

Beleidswaarde

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

Schattingswijziging

De wijze waarop de beleidswaarde volgens bijlage 2 van de RTIV moet worden bepaald is vanaf verslagjaar 2024 gewijzigd. De koppeling tussen de totstandkoming van marktwaarde en beleidswaarde is in de nieuwe wijze van bepalen van de beleidswaarde losgelaten. Het is daarom niet langer voorgeschreven om de afslagen van de marktwaarde naar de beleidswaarde te verantwoorden.

De aard van de schattingswijziging betreft:

- de toepassing van een (vast percentage) sociale disconteringsvoet in plaats van de marktdisconteringsvoet;
- er is geen sprake meer van eindwaardeberekening maar van een eeuwigdurende benadering door middel het inrekenen van de kasstromen vanaf jaar 15 tot en met 60 jaar;
- het inrekenen van een standaardverplichting voor EFG-labels.

Het kwantitatieve effect van deze schattingswijziging op de beleidswaarde bedraagt EUR 427 miljoen positief.

De RTIV vereist niet dat de beleidswaarde inzake het voorgaande verslagjaar wordt aangepast. Toegelaten instelling heeft op de vergelijkende cijfers niet aangepast.

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Classificatie

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

Waardering

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

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

Waardeveranderingen

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

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

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

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed

Classificatie

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

Waardering bij eerste verwerking

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

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

Waardering na eerste verwerking

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

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

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

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

Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

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

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

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

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

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

Afschrijvingen

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

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

Bijzondere waardeverminderingen van materiële vaste activa

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

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

Financiële vaste activa

Overige financiële vaste activa

Latente belastingvorderingen

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

Langlopende vorderingen

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

Vorraden

Vastgoed bestemd voor de verkoop

Woningen:

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

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop

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

Herclassificatie voorraden naar vastgoedbeleggingen

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

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

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

Grond- en ontwikkelposities:

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

Overige voorraden

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

Financiële instrumenten

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

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

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

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

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

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

Bijzondere waardeverminderingen financiële activa

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

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

Onderhanden projecten

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

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

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

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

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

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

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

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

Vorderingen

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

Liquide middelen

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

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

Classificatie eigen vermogen en vreemd vermogen

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

Herwaarderingsreserve

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

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

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

De herwaarderingsreserve wordt gevormd ten laste van de overige reserves.

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

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

Voorzieningen

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

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

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

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

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

Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings

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

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

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

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

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

Overige voorzieningen

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

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

Belastingen

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

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

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

Voor belastbare tijdelijke verschillen wordt een voorziening latente belastingverplichtingen getroffen.

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

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

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

Acute belastingen

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

Latente belastingen

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

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

Langlopende leningen

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

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

Kortlopende schulden

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

De kortlopende schulden hebben een looptijd korter dan 1 jaar.

Geamortiseerde kostprijs

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

Reële waarde van financiële instrumenten

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

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

Leasing

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

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

Stichting Welbions maakt geen gebruik van financiële leasecontracten.

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

4.3 GRONDSLAGEN VOOR DE BEPALING VAN HET RESULTAAT

Algemeen

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

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

Huuropbrengsten

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

Opbrengsten en lasten servicecontracten

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

De cijfers voorgaand boekjaar zijn aangepast ten behoeven van vergelijkingsdoeleinden.

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

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

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

Personeel

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

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

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

Nederlandse pensioenregelingen:

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

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

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

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

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

Lasten onderhoudsactiviteiten

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

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

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

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

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

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

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

Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling

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

Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

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

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

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

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

Toegerekende organisatiekosten

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

Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille

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

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

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

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

Netto resultaat overige activiteiten

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

Overige organisatiekosten

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

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

Leefbaarheid

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

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

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

Saldo financiële baten en lasten

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

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

Functionele verdeling: Toerekening baten en lasten

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

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

4.4 GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN HET KASSTROOMOVERZICHT

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

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de liquide middelen.

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

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

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

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

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

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

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

4.5 GRONDSLAGEN 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:

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

Uitgangspunten

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

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

4.6 OVERIGE

RISICOBEBEERSING

Treasury

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

Op 5 december 2024 is het treasury jaarplan 2025 door de Raad van Commissarissen goedgekeurd.

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

Tot 2015 financierde Stichting Welbions ook door middel van gemeenteleningen verstrekt door de gemeente Hengelo en leningen geborgd door de gemeente Hengelo. Als zekerheid heeft Stichting Welbions voor 200% van de waarde van deze leningen woningen uit haar bezit in hypotheek gegeven aan de gemeente Hengelo op basis van de WOZ waarde 2023.

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

Stichting Welbions heeft ultimo 2024 voor € 69.000.000 aan basisrenteleningen in portefeuille. Ultimo 2024 heeft Stichting Welbions een lening afgesloten van € 15 miljoen met een storting in 2025.

Op 09-07-2024 heeft het WSW aan Stichting Welbions op basis van de dPi 2023 (meerjarenbegroting 2024-2028) schriftelijk de borgbaarheidsverklaring verstrekt voor de financiering van de DAEB activiteiten in 2024 en 2025. Het borgingsplafond voor de jaren 2024 en 2025 bedraagt respectievelijk € 343 en € 377 miljoen.

De door WSW geborgde leningenportefeuille per 31 december 2024 bedraagt € 332,8 miljoen.

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

Risicomanagement en interne controle

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

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

Verzekeringen

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

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

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

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

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

5 TOELICHTING OP DE BALANS PER 31 DECEMBER 2024

ACTIVA

VASTE ACTIVA

	31-12-2024	31-12-2023
	x €1.000	x €1.000
1. Vastgoedbeleggingen		
DAEB vastgoed in exploitatie	1.927.563	1.739.360
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	131.902	119.072
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	43.780	42.905
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	15.328	11.036
	<u>2.118.573</u>	<u>1.912.373</u>

De WOZ waarde van de post DAEB vastgoed in exploitatie bedraagt € 2.984 miljoen (2023: € 2.787 miljoen)
 De WOZ waarde van de post niet-DAEB vastgoed in exploitatie bedraagt € 176 miljoen (2023: € 161 miljoen).
 De WOZ waarde van de post Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden bedraagt € 57 miljoen (2023: € 56 miljoen).

DAEB vastgoed in exploitatie en Niet-DAEB vastgoed in exploitatie

	DAEB vastgoed in exploitatie		Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	
	2024	2023	2024	2023
	x €1.000	x €1.000	x €1.000	x €1.000
Boekwaarde per 1 januari				
Aanschaffingswaarde	961.838	928.393	114.008	109.886
Voorziening ORT herstructurering	10.534	7.147	0	0
Waardeveranderingen	766.988	969.355	5.064	13.160
Stand per 1 januari	1.739.360	1.904.895	119.072	123.046
(Des)Investeringsen				
(Des)Investeringsen: Uitgaven na eerste verwerking	21.511	21.856	246	438
(Des)Investeringsen: Overboeking van vastgoed in ontwikkeling	32.046	11.509	2.270	3.450
(Des)Investeringsen: Aankopen	159	6.046	0	2
(Des)Investeringsen: Verkopen	-225	-1.474	-2.863	-184
(Des)Investeringsen: Sloop	-1.674	-4.356	-276	-341
(Des)Investeringsen: Herclassificaties	-1.275	-846	1.275	846
(Des)Investeringsen: Samenvoegingen	-3	710	-339	-90
Waardeveranderingen				
Waardeveranderingen: Uitgaven na eerste verwerking	-16.699	-21.648	-246	-421
Waardeveranderingen: Overboeking van vastgoed in ontwikkeling	-8.656	-2.762	153	-194
Waardeveranderingen: Aankopen	86	87	0	8
Mutatie voorziening ORT Herstructurering	-3.660	3.387	0	0
Waardeveranderingen: Verkopen	-942	-3.820	213	-22
Waardeveranderingen: Sloop	16	-51	-375	-238
Waardeveranderingen: Herclassificaties	-211	-372	211	372
Waardeveranderingen: Splitsingen	88	-86	28	68
Waardeveranderingen: Samenvoegingen	0	0	89	65
Waardeveranderingen: Marktwaaarde	167.642	-173.715	12.444	-7.733
Totaal mutaties	188.203	-165.535	12.830	-3.974
Boekwaarde per 31 december				
Aanschaffingswaarde	1.012.377	961.838	114.321	114.008
Voorziening ORT herstructurering	6.874	10.534	0	0
Cumulatieve waardeveranderingen	908.312	766.988	17.581	5.064
Stand per 31 december	1.927.563	1.739.360	131.902	119.072

In de post onroerende zaken in exploitatie zijn 14.315 woongelegenheden, 1.723 parkeerplekken en 144 overige verhuureenheden opgenomen.

Toelichting marktwaarde

Voor de totstandkoming van de marktwaardering is gebruik gemaakt van de voorgeschreven rekenmethodiek en de bijbehorende parameters, zoals uiteengezet in het Handboek Markwaardering 2024. Welbions maakt gebruik van de full-versie van het waarderingshandboek. Dit houdt in dat de grondslagen van waardering overeenkomen met de basiswaardering en op de inputparameters kan worden afgeweken. De externe taxateur is ingeschakeld bij de waardering van het vastgoed in exploitatie. De externe taxateur is ingeschreven bij het NRvT.

Jaarlijks wordt 1/3 deel van het woningbezit volledig getaxeerd en word een update uitgevoerd van de waarderingen van 2/3 van het woningbezit. De volledige taxatie van de niet-woningen (BOG, MOG en ZOG) vindt 1 keer in de drie jaar plaats en heeft in 2024 plaatsgevonden. In de twee jaren daarna vindt een hertaxatie plaats.

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

Waarderingsmethode

Het te waarden bezit van Welbions is opgedeeld in waarderingscomplexen en wordt middels de discounted cashflow (DCF) methode gewaardeerd. Via deze methode worden de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen contant gemaakt naar prijspeil 31-12-2024. Aan de hand van een disconteringsvoet, inclusief de eindwaarde die de geschatte opbrengstwaarde is van het vastgoed aan het einde van de DCF-periode, gesteld op 15 jaar.

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

- **Markthuur**
Door externe taxateurs is de markthuur getoetst aan referentietransacties en waar nodig na afstemming met interne makelaars aangepast. Hierbij is rekening gehouden met maximale huren volgens het woningwaarderingssstelsel. Bij BOG is aansluiting gezocht met de in de markt geldende m² prijzen en bij ZOG met de normatieve huisvestingscomponent en de zorg zwaarte pakketten (ZZP).
- **Leegwaarde**
De leegwaarde is gebaseerd op recente referenties en transacties bij de volledige taxaties. De interne makelaars en externe taxateur stellen de meest reële leegwaarde vast.
- **Mutatiekansen**
De mutatiegraad is gelijk aan de gemiddelde mutatiekans over de afgelopen vijf jaar (2020 – 2024). Deze worden bijgesteld indien dat wenselijk is.
- **Exit yield**
Deze parameter is ingeschat door de externe taxateur voor het bepalen van een reële eindwaarde aan het einde van de beschouwingsperiode.

Gemiddelde exit yield	Doorexploiteren		Uitponden	
	2024	2023	2024	2022
Woningen	6,83%	7,10%	6,89%	6,61%
Intramurale zorg	8,19%	8,10%	n.v.t.	n.v.t.toel
Bedrijfsonroerend goed	11,89%	11,39%	n.v.t.	n.v.t.
Maatschappelijk onroerend goed	11,52%	11,54%	n.v.t.	n.v.t.
Parkeren	9,01%	8,62%	7,40%	8,28%

- Disconteringsvoet
De externe taxateur heeft per waarderingscomplex een inschatting gemaakt van de disconteringsvoet op basis van referenties.

Gemiddelde disconteringsvoet	Doorexploiteren		Uitponden	
	2024	2023	2024	2023
Woningen	5,83%	6,37%	7,54%	7,92%
Intramurale zorg	4,46%	4,38%	n.v.t.	n.v.t.
Bedrijfsonroerend goed	7,02%	7,57%	n.v.t.	n.v.t.
Maatschappelijk onroerend goed	6,14%	6,31%	n.v.t.	n.v.t.
Parkeren	7,83%	7,78%	7,72%	8,73%

Toelichting beleidswaarde

De beleidswaarde is de waarde van woongelegenheden op basis van een sociale disconteringsvoet en voortdurende exploitatie volgens het beleid van de corporatie.

De beleidswaarde wordt bepaald door op vijf aspecten aanpassingen door te voeren in de uitgangspunten van de DCF berekening van de marktwaarde. De (lagere) waarde die ontstaat is de 'Beleidswaarde'. De beleidswaarde is berekend overeenkomstig de beschrijving in het Handboek Marktwaardering 2024.

De beleidswaarde is van toepassing op woongelegenheden. Voor niet-woongelegenheden, flexwoningen en intramuraal vastgoed wordt verondersteld dat de beleidswaarde gelijk is aan de marktwaarde.

Voor de bepaling van de beleidswaarde worden de volgende vijf aanpassingen op de marktwaarde toegepast:

1. Beschikbaarheid: Voor de gehele woningportefeuille is uitgegaan van het scenario 'doorexploiteren' (in plaats van de hoogste van 'doorexploiteren' en 'uitponden'). Daarnaast wordt de exploitatie conform de eeuwigdurende benadering afgedwongen. Als laatste zijn de overdrachtskosten niet meer van toepassing, omdat er de verplichting is tot doorexploiteren.
2. Betaalbaarheid: De huurprijs wordt bij mutatie of harmonisatie maximaal verhoogd tot de bestuurlijk vastgestelde streefhuur (beleidshuur) in plaats van de markthuur. Voor DAEB woningen is de beleidshuur gemaximeerd op de liberalisatiegrens. Daarnaast wordt de huurstijging aangepast naar (gemiddeld) prijsinflatie, i.p.v. de boveninflatoire markthuurstijging. De gemiddelde markthuur voor woningen bedraagt € 855 (2023: € 802), de beleidshuur bedraagt gemiddeld € 691 (2023: € 677).
3. Kwaliteit: Het instandhoudings- en mutatieonderhoud is vervangen door een nominale eigen onderhoudsnorm, gebaseerd op de eigen meerjarenonderhoudsbegroting. In de marktwaarde zijn er verschillende onderhoudsnormen voor de scenario's doorexploiteren en uitponden, gemiddeld voor woningen bedraagt deze in het doorexploiteerscenario € 1.919 (2023: € 1.830). De beleidsnorm voor onderhoud bedraagt gemiddeld € 3.422 (2023: € 3.002). De stijging van de beleidsnorm voor onderhoud is naast gestegen onderhoudskosten het gevolg van de berekening over de voorgeschreven langere horizon (60 jaar in plaats van 15 jaar).

De beleidsnorm voor onderhoud omvat diverse schattingen (assumptions) die zijn gemaakt om de toekomstige onderhoudsbehoeften zo nauwkeurig mogelijk te voorspellen. Deze schattingen zijn gebaseerd op de meerjarenonderhoudsplanning, welke zorgvuldig is opgesteld om een realistisch beeld te geven van de verwachte onderhoudskosten en -activiteiten. Door gebruik te maken van deze planning, wordt gestreefd naar de nauwkeurigheid en betrouwbaarheid van de onderhoudsprognoses. Het is echter van belang op te merken dat schommelingen in deze schattingen kunnen leiden tot waardemutaties.

4. Beheer: De beheerskosten uit de DCF-berekening zijn vervangen door een eigen beheernorm die aansluit met de jaarlijkse werkelijke uitgaven voor beheer volgens de meerjarenbegroting. De gemiddelde norm voor beheer bedraagt € 867 (2023: € 780).
5. Sociale disconteringsvoet: Om de kosten en risico's van het verhuren van corporatievastgoed beter te waarderen wordt de marktdisconteringsvoet vervangen door een sociale disconteringsvoet. De onderbouwing van de disconteringsvoet wordt jaarlijks gepubliceerd op de website van de Autoriteit woningcorporaties (Aw). De hoogte van de te hanteren disconteringsvoet bedraagt 4,17% voor de DAEB woningen en 4,70% voor Niet-DAEB woningen.

Hieruit blijkt dat de beleidswaarde sterk kan schommelen door de aannames die worden gedaan. Omdat deze aannames variabel zijn, kunnen ze leiden tot aanzienlijke veranderingen in de geschatte kasstromen, wat op zijn beurt invloed heeft op de beleidswaarde.

Welbions heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het bezit in exploitatie en de marktwaarde van dit bezit in verhuurde staat en bedraagt circa € 638 miljoen (2023: € 723 miljoen). Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2024 bestaat uit de volgende onderdelen:

Beleidswaarde (bedragen x € 1.000)	2024		2023	
Marktwaarde ultimo boekjaar	2.059.465	100%	1.858.432	100%
Stap 1: Beschikbaarheid (doorexploiteren)	119.461	5,8%	104.223	5,6%
Stap 2: Betaalbaarheid (beleidshuur)	-483.976	-23,5%	-361.309	-19,4%
Stap 3: Kwaliteit (onderhoud)	-648.317	-31,5%	-483.874	-26,0%
Stap 4: Beheer	19.457	0,9%	18.278	1,0%
Stap 5: Sociale disconteringsvoet	355.105	17,2%		
Subtotaal aanpassingen	-638.269	-31,0%	-722.682	-38,9%
Beleidswaarde ultimo boekjaar	1.421.196	69,0%	1.135.750	61,1%
Specificatie beleidswaarde	2024		2023	
• DAEB	1.300.504		1.033.296	
• Niet-DAEB	120.692		102.454	

Sensitiviteitsanalyse

De sensitiviteitsanalyse biedt inzicht in hoe veranderingen in de belangrijkste aannames de waardering beïnvloeden. In de volgende tabel wordt aangegeven welk effect een positieve of negatieve aanpassing van de voornaamste uitgangspunten heeft op de waardering. Hiermee wordt inzicht verkregen in de gevoeligheid voor bepaalde invoer van uitgangspunten.

Aanpassing parameter bedragen x € 1.000	Marktwaaarde 2.059.465		Beleidswaarde 1.421.196	
	Effect marktwaaarde		Effect beleidswaarde	
Markthuur				
+ 10%	30.347	1,47%	0	0%
- 10%	-29.350	-1,43%	0	0%
Leegwaarde				
+ 10%	109.791	5,33%	0	0%
- 10%	-101.026	-4,91%	0	0%
Disconteringsvoet				
+ 0,5 %-punt	-74.350	-3,61%	-144.870	-10,19%
- 0,5 %-punt	78.940	3,83%	171.260	12,05%
Exit yield				
+ 0,5 %-punt	-26.962	-1,31%	-1.813	-0,13%
- 0,5 %-punt	34.933	1,70%	2.069	0,15%
Beleidsuur				
+ € 25 per maand	0	0,00%	83.526	5,88%
- € 25 per maand	0	0,00%	-95.456	-6,72%
Beleidsbeheer/-onderhoud				
+ € 100 per woning	0	0,00%	-56.114	-3,95%
- € 100 per woning	0	0,00%	56.114	3,95%

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	2024	2023
	x €1.000	x €1.000
Boekwaarde per 1 januari		
Aanschaffingswaarde	24.899	25.998
Waardeveranderingen	18.006	10.119
Stand per 1 januari	42.905	36.117
Mutaties		
(Des)Investerings: Verkopen	-660	0
Waardeveranderingen a.g.v. terugkoop/afkoop	-462	-1.495
Waardeveranderingen a.g.v. leegwaardestijging/-daling	1.997	8.283
Totaal mutaties	875	6.788
Boekwaarde per 31 december		
Aanschaffingswaarde	24.239	24.899
Cumulatieve waardeveranderingen	19.541	18.006
	43.780	42.905

In de post Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden zijn in totaal 220 (2023: 226) verhuureenheden opgenomen. Deze zijn allemaal verkocht met een terugkoopplicht. Gebruik wordt gemaakt van contractvormen die de goedkeuring van de Minister hebben. De contracten zijn gebaseerd op het "Koopgarant" principe waarbij sprake is van verleende kortingen op de marktwaarde tussen 20% en 25%.

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

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Boekwaarde per 1 januari		
Aanschaffingswaarde	24.326	9.914
Cumulatieve waardeveranderingen	-13.290	-3.024
Stand per 1 januari	11.036	6.890
Mutaties		
Grond vanuit voorraad/MVA in exploitatie	3.015	3.569
(Des)investeringen	33.003	24.958
Overboekingen investeringen vastgoed in exploitatie	-34.317	-14.959
Waardeveranderingen		
Ten laste van voorziening gebracht	-7.140	12.318
Herijking lopende nieuwbouwprojecten	7.855	0
Dotatie onrendabele top nieuwbouw	-6.627	-24.696
Overboeking waardeveranderingen naar vastgoed in exploitatie	8.503	2.956
Totaal mutaties	4.292	4.146
Boekwaarde per 31 december		
Aanschaffingswaarde	26.027	24.326
Cumulatieve waardeveranderingen	-10.699	-13.290
	15.328	11.036

De overboekingen naar vastgoed in exploitatie betreffen 167 woningen verdeeld over 7 projecten.

2. Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	
	2024	2023
	x €1.000	x €1.000
Boekwaarde per 1 januari		
Aanschaffingswaarde	11.813	11.351
Cumulatieve afschrijvingen	-6.500	-5.776
Stand per 1 januari	<u>5.313</u>	<u>5.575</u>
Mutaties		
Investeringsen	362	488
Desinvesteringsen	0	-26
Afschrijving desinvesteringsen	0	26
Afschrijvingen	-759	-750
Totaal mutaties	<u>-397</u>	<u>-262</u>
Boekwaarde per 31 december		
Aanschaffingswaarde	12.175	11.813
Cumulatieve afschrijvingen	-7.259	-6.500
	<u>4.916</u>	<u>5.313</u>

Specificatie onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie:

2024 x € 1.000	Bedrijfsgebouwen	Overige roerende zaken	Totaal
Boekwaarde 1 januari			
Aanschafwaarde	7.920	3.893	11.813
Cumulatieve afschrijvingen	-3.983	-2.517	-6.500
Stand per 1 januari	3.937	1.376	5.313
Mutaties			
Investeringsen	25	337	362
Desinvesteringsen	0	0	0
Afschrijvingen	-299	-460	-759
Afschrijvingen desinvesteringsen	0	0	0
Totaal mutatie	-274	-123	-397
Boekwaarde 31 december			
Aanschafwaarde	7.945	4.230	12.175
Cumulatieve afschrijvingen	-4.282	-2.977	-7.259
Stand per 31 december	3.663	1.253	4.916

3. Financiële vaste activa

	31-12-2024	31-12-2023
	x €1.000	x €1.000
Latente belastingvorderingen		
Latente belastingvorderingen	3.212	6.448

De latente belastingvorderingen hebben betrekking op het fiscaal waardeverschil met betrekking tot de verliesverrekening en het afschrijvingspotentieel. De latente belastingvorderingen zijn gewaardeerd tegen contante waarde, rekening houdend met een netto-rente (na aftrek van 25,8% vennootschapsbelasting) van 2,12% (2023: 2,14%). De VPB tarieven bedragen voor 2024 en volgende jaren 25,8%. Van de latente belastingvordering is € 1.678 duizend als korter dan 12 maanden aan te merken, het restant ad € 1.534 duizend is als langer dan 12 maanden aan te merken.

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

Niet aftrekbare rente

Algemeen

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

Latente belastingvordering nog te verrekenen rente.

De niet aftrekbare rente in 2024 (€ 10.197.097), afgezet tegen de aftrekmogelijkheden in de komende jaren volgens de fiscale meerjarenbegroting, laat zien dat er geen mogelijkheden zijn om deze rente in de komende jaren te verrekenen. Derhalve neemt Stichting Welbions hiervoor geen latente belastingvordering op. De niet aftrekbare rente "verdamp" niet en is oneindig in de toekomst verrekenbaar, al lijkt het erop dat dit voor Stichting Welbions in de toekomst geen voordeel gaat opleveren. Het totaalbedrag aan niet opgenomen aftrekbare rente bedraagt € 71.076.082 over de periode 2019 t/m 2024.

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	
	2024	2023	2024	2023
	x €1.000	x €1.000	x €1.000	x €1.000
Latente belastingvorderingen (contant):				
Compensabele verliezen	1.580	4.294	2.714	2.515
Afschrijvingspotentieel	1.632	2.154	521	418
	<u>3.212</u>	<u>6.448</u>	<u>3.235</u>	<u>2.933</u>

De latenties uit hoofde van tijdelijke verschillen, zijn gebaseerd op de volgende nominale waarderingsverschillen ultimo 2024:

Latente belastingvorderingen (nominaal)	X €1.000
Compensabele verliezen	1.614
Afschrijvingspotentieel	<u>2.383</u>
Totaal	<u>3.997</u>

Fiscaal verrekenbare verliezen:

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

Fiscaal verrekenbare verliezen in duizenden (contant):

2025	1.580
Totaal	1.580

Afschrijvingspotentieel:

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

	31-12-2024	31-12-2023
	x €1.000	x €1.000
Langlopende vorderingen		
Overheid	<u>5.445</u>	<u>0</u>

De vordering op de overheid betreft de Gemeente Hengelo inzake het langlopende deel COA-deal € 5.445 duizend.

VLOTTENDE ACTIVA

4. Voorraden

	31-12-2024	31-12-2023
	x €1.000	x €1.000
Vastgoed bestemd voor de verkoop		
Woningen	437	756
Grondposities	1.085	1.883
	<u>1.522</u>	<u>2.639</u>
	2024	2023
	x €1.000	x €1.000

Woningen

Stand per 1 januari	756	499
Reguliere doorverkoop	-1.078	-966
Naar verhuurexploitatie	-158	-499
Terugkoop	917	1.722
Stand per 31 december	<u>437</u>	<u>756</u>

Het in deze post opgenomen totaal aantal woningen bestemd voor verkoop bedraagt € 437 duizend (2023: € 756 duizend). De verwachte opbrengstwaarde is minimaal gelijk aan de boekwaarde.

Grondposities

Stand per 1 januari	1.883	2.610
Verkoop grond	-81	0
Waardemutatie	-665	0
Naar projecten in ontwikkeling	-37	-332
Naar MVA in exploitatie	-50	-395
Van MVA in exploitatie	35	0
Stand per 31 december	<u>1.085</u>	<u>1.883</u>

Grondposities betreffen de grondlocaties ten behoeve van (toekomstige) ontwikkelingsprojecten die nog niet in realisatie zijn genomen. Deze gronden zijn initieel gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs dan wel de lagere opbrengstwaarde. In 2024 zijn de grondposities gewaardeerd

	31-12-2024	31-12-2023
	x €1.000	x €1.000
Vastgoed i.o. bestemd voor de verkoop		
Vastgoed i.o. bestemd voor de verkoop	695	0
Bijzondere waardevermindering	0	-221
	<u>695</u>	<u>-221</u>
Voorziening vg i.o. bestemd voor de verkoop	0	221
	<u>695</u>	<u>0</u>

Het verantwoorde bedrag van € 695 duizend heeft betrekking op de ontwikkeling van 4 (nog niet verkochte) koopwoningen in het project Berflo Es.

	31-12-2024	31-12-2023
	x €1.000	x €1.000
Overige voorraden		
Magazijnvoorraden	282	271

5. Onderhanden projecten

Onderhanden projecten	0	1.192
-----------------------	---	-------

Onderhanden projecten

Projecten met per saldo een debetstand

Gerealiseerde projectkosten	0	1.192
-----------------------------	---	-------

Projecten met een creditstand per 31 december worden verantwoord aan de passivazijde van de balans.

6. Vorderingen

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

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

Huurdebiteuren

Zittende huurders	932	854
Vertrokken huurders	545	557
	1.477	1.411
Voorziening wegens oninbaarheid	-663	-582
	814	829

Overheid

Overheid	1.390	96
----------	-------	----

De vordering op de overheid betreft de Gemeente Hengelo, inzake de bijdrage voor de bestrating van de Bloemenbuurt € 785 duizend en het kortlopende deel van COA-deal van € 605 duizend.

(2023: bijdrage Bloemenbuurt Gemeente Hengelo € 96 duizend).

Overige vorderingen

Overige vorderingen	248	216
---------------------	-----	-----

In de overige vorderingen is geen voorziening wegens oninbaarheid opgenomen (2023: geen voorziening).

Overlopende activa

Te verrekenen servicekosten	976	482
Vooruit betaald	364	584
Overige overlopende activa	57	120
	<u>1.397</u>	<u>1.186</u>

7. Liquide middelen

ING Rekening-courant	4.827	5.681
Zakelijke spaarrekeningen	41	40
Overige bankrekeningen	668	248
Kas	1	0
	<u>5.537</u>	<u>5.969</u>

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

PASSIVA

8. Eigen vermogen

Herwaarderingsreserve

	2024	2023
	x €1.000	x €1.000
Stand per 1 januari	851.711	1.037.242
Dotatie/onttrekking	148.792	-185.531
Stand per 31 december	<u>1.000.503</u>	<u>851.711</u>

Overige reserves

Stand per 1 januari	647.725	482.918
Resultaatbestemming voorgaand boekjaar	-212.180	-20.724
Mutatie herwaarderingsreserve	-148.792	185.531
Stand per 31 december	<u>286.753</u>	<u>647.725</u>

Resultaat na belastingen van het boekjaar

Stand per 1 januari	-212.180	-20.724
Verdeeld resultaat voorgaand boekjaar	212.180	20.724
Onverdeeld resultaat boekjaar	189.930	-212.180
Stand per 31 december	<u>189.930</u>	<u>-212.180</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 2024 bedraagt € 189.930 duizend. Het resultaat na belastingen over 2024 is opgenomen in de post resultaat na belastingen van het boekjaar van het eigen vermogen. Aan de Raad van Commissarissen wordt voorgesteld om het resultaat in 2024 ten gunste van de overige reserves te brengen.

9. Voorzieningen

De voorzieningen hebben overwegend een kortlopend karakter.

	31-12-2024	31-12-2023
	x €1.000	x €1.000
Onrendabele investeringen en herstructureringen		
Onrendabele investeringen en herstructureringen	15.420	27.060

	Herstructurering	MVA i.o.	Totaal
Stand per 1 januari mutaties boekjaar	10.534	16.526	27.060
Toevoeging ten laste van Resultaat	9.138	7.253	16.391
Onttrekkingen	-12.120	-8.399	-20.519
Vrijval ten gunste van resultaat	-677	-6.835	-7.512
	-3.659	-7.981	-11.640
Stand per 31 december	6.875	8.545	15.420

Overige voorzieningen

Voorziening jubilea personeel	146	133
Voorziening nazorg nieuwbouwprojecten	0	100
Voorziening vg i.o. bestemd voor verkoop	0	221
	146	454
	2024	2023
	x €1.000	x €1.000

Voorziening jubilea personeel

Stand per 1 januari	133	132
Dotatie	58	23
Onttrekking	-45	-22
Stand per 31 december	146	133

Voorziening nazorg nieuwbouwprojecten

Stand per 1 januari	100	105
Onttrekking	-100	-5
Stand per 31 december	0	100

Voorziening vg i.o. bestemd voor verkoop

Stand per 1 januari	221	0
Dotatie	0	221
Onttrekking	-221	0
Stand per 31 december	0	221

10. Langlopende leningen

	31-12-2024	Waarvan langer dan vijf jaar	31-12-2023	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	241.977	198.671	243.338	207.032
Schulden aan banken (inclusief agio Vestialening)	334.560	289.895	288.191	249.086
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	38.477	0	38.069	0
Overige schulden	118	0	113	0
	<u>615.132</u>	<u>488.566</u>	<u>569.711</u>	<u>456.118</u>

	31-12-2024	Aflossings- verplichting 2025	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	243.338	1.361	43.306	198.671
Schulden aan banken (inclusief agio Vestialening)	345.191	10.631	44.665	289.895
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	38.477	0	38.477	0
Overige schulden	118	0	118	0
	<u>627.124</u>	<u>11.992</u>	<u>126.566</u>	<u>488.566</u>

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

De schulden aan overheid en de schulden aan banken bedragen € 588.529 duizend. Deze bestaan uit een nominaal deel van € 581.504 duizend en een opgenomen agio Vestialening van € 7.025 duizend.

De marktwaarde van de schulden aan overheid en de schulden aan banken - nominaal € 581.504 duizend - bedraagt € 587.174 duizend (2023: nominaal € 550.551 duizend; marktwaarde € 579.565 duizend). De marktwaarde per 31-12-2024 is gebaseerd op de in de sector gehanteerde basisrentecurves voor de verantwoordingsinformatie per ultimo 2024.

De rente op de leningen is vast.

De gemiddeld gewogen rente bedraagt 2,86% (2023: 2,89 %)

De gemiddeld gewogen looptijd bedraagt 18,58 jaar (2023: 19,77 jaar).

De overige schulden betreffen de ontvangen waarborgsommen.

	31-12-2024	31-12-2023
	x €1.000	x €1.000
Schulden aan overheid		
Schulden aan overheid	241.977	243.338
	2024	2023
	x €1.000	x €1.000
Schulden aan overheid		
Stand per 1 januari	258.838	270.199
Aflossing	-15.500	-11.361
Stand per 31 december	243.338	258.838
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-1.361	-15.500
Langlopend deel per 31 december	241.977	243.338

De aflossingsverplichting komend boekjaar is opgenomen onder de kortlopende schulden.

De marktwaarde van de schulden aan overheid - nominaal € 243.338 duizend - bedraagt € 294.348 duizend (2023: nominaal € 258.838 duizend; marktwaarde € 301.934 duizend).

De marktwaarde per 31-12-2024 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% (2023: 3,97%)

De gemiddeld gewogen looptijd bedraagt 21,77 jaar (2023: 20,51 jaar).

Basisrenteleningen:

Ultimo 2024 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.

	31-12-2024	31-12-2023
	x €1.000	x €1.000
Schulden aan banken (inclusief agio Vestialening)		
Schulden aan banken (inclusief agio Vestialening)	334.560	288.191
	2024	2023
	x €1.000	x €1.000
Schulden aan banken (inclusief agio Vestialening)		
Stand per 1 januari	298.909	264.227
Opgenomen gelden	64.500	54.000
Vrijval agio Vestialening	-171	-171
Aflossing	-18.047	-19.147
Stand per 31 december	345.191	298.909
Aflossingsverplichting en vrijval komend boekjaar	-10.631	-10.718
Langlopend deel per 31 december	334.560	288.191

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

De schulden aan banken bedragen € 345.191 duizend. Deze bestaan uit een nominaal deel van € 338.166 duizend en een opgenomen agio Vestialening van € 7.025 duizend.

De marktwaarde van de schulden aan banken - nominaal € 345.191 duizend - bedraagt € 292.826 duizend (2023: nominaal € 291.713 duizend; marktwaarde € 277.631 duizend).

De marktwaarde per 31-12-2024 is gebaseerd op de in de sector gehanteerde basisrentecurves voor de verantwoordingsinformatie per ultimo verslagjaar.

De rente op de leningen is vast.

De gemiddeld gewogen rente bedraagt 2,02% (2023: 1,92%).

De gemiddeld gewogen looptijd bedraagt 16,28 jaar (2023: 19,11).

Agio Vestialening:

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

De vrijval komend boekjaar bedraagt € 171 duizend en is opgenomen onder de kortlopende schulden.

	31-12-2024	31-12-2023
	x €1.000	x €1.000
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	38.477	38.069

Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	2024	2023
	x €1.000	x €1.000
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	24.900	25.998
Cumulatieve waardeveranderingen	13.169	7.459
Stand per 1 januari	38.069	33.457
(Des)Investerings: Verkopen	-661	0
Waardeveranderingen agv terugkoop/afkoop	-344	-1.413
Waardeveranderingen agv leegwaardestijging/-daling	1.413	6.025
Stand per 31 december	38.477	38.069
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	24.239	24.900
Cumulatieve waardeveranderingen	14.238	13.169
Stand per 31 december	38.477	38.069

De post Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden bestaat uit 220 (2023: 226) woningen. Deze zijn verkocht met een terugkoopplicht. Gebruik wordt gemaakt van contractvormen die de goedkeuring van de Minister hebben. De contracten zijn gebaseerd op het "Koopgarant" principe waarbij sprake is van verleende kortingen op de marktwaarde tussen 20% en 25%.

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

	31-12-2024	31-12-2023
	x €1.000	x €1.000
Overige schulden		
Waarborgsommen	118	113

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 2024 € 243 miljoen. Hiervoor is een hypotheekstelling vereist van € 486 miljoen. Ultimo 2024 bedraagt de WOZ-waarde van de in hypotheek gegeven woningen € 505 miljoen (WOZ 2024: peildatum 01-01-2023). Jaarlijks wordt de hypotheekstelling geactualiseerd.

Convenanten langlopende schulden

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

11. 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.

	31-12-2024	31-12-2023
	x €1.000	x €1.000
Aflossingsverplichtingen langlopende schulden		
Schulden aan overheid	1.361	15.500
Schulden aan banken (inclusief agio Vestialening)	10.631	10.718
	<u>11.992</u>	<u>26.218</u>

Onderhanden projecten

Projecten met per saldo een creditstand

Gerealiseerde projectkosten	-1.605	0
Verwerkte verliezen	480	0
Reeds gedeclareerde termijnen	1.184	0
	<u>59</u>	<u>0</u>

De onderhanden projecten hebben betrekking op de ontwikkeling van 23 koopwoningen in het project Mariastraat/Geerdinksweg.

	31-12-2024	31-12-2023
	x €1.000	x €1.000
Schulden aan leveranciers en handelskredieten		
Crediteuren	5.691	9.021
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen		
Vennootschapsbelasting	561	1.781
Omzetbelasting	4.208	3.660
Loonheffing en premies sociale verzekeringen	483	442
Pensioenen	135	136
	5.387	6.019
Overlopende passiva		
Nog niet vervallen rente	8.168	7.516
Vooruitontvangen huren en vergoedingen	1.356	1.334
Vakantiegeld, vakantiedagen en overige personele regelingen	613	545
Nog te betalen bedragen	2.881	1.398
	13.018	10.793

Onder de overlopende passiva zijn overlopende (project)kosten opgenomen en het negatieve saldo op project COA Hazemeijer vanuit activa in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie.

6 FINANCIËLE INSTRUMENTEN

Algemeen

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

Doelstellingen en beleid inzake beheer financiële risico's

Stichting Welbions heeft geen financiële derivaten.

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

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

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

Kredietrisico

Stichting Welbions loopt kredietrisico over leningen en vorderingen opgenomen onder financiële vaste activa, vorderingen en liquide middelen. Stichting Welbions maakt gebruik van meerdere banken teneinde dit risico te beperken. Verder handelt Stichting Welbions enkel met kredietwaardige partijen en heeft zij procedures opgesteld om de kredietwaardigheid vast te stellen (rating) en de omvang van het kredietrisico bij elke partij te beperken.

De vorderingen uit hoofde van de huurdebiteuren ad € 814.000 zijn gespreid over een groot aantal huurders. Op basis van betalingsgedrag uit het verleden zijn hier geen grote risico's uit voortgevloeid. Stichting Welbions heeft een kredietbeleid dat gericht is op het vroegtijdig signaleren van betaalachterstanden en waar nodig het treffen van passende betaalregelingen.

Liquiditeitsrisico

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

Om te waarborgen dat Stichting Welbions aan haar verplichtingen kan voldoen is - naast het aantrekken van langlopende leningen - een rekening-courantkredietfaciliteit beschikbaar voor een bedrag van € 3,5 miljoen (2023: € 3,5 miljoen).

Concentratie liquiditeitsrisico

De toegelaten instelling zorgt voor diversificatie van de liquiditeitsbronnen en het behoud van toegang bij meerdere banken en andere financiële instellingen waar liquiditeiten kunnen worden verkregen en besteedt aandacht aan de gevolgen van het wegvallen van deze financieringsbronnen. De partijen waarbij leningen zijn afgesloten bestaan uit de volgende instellingen:

N.V. Bank Nederlandse Gemeenten - 240,4mln euro
Nederlandse Waterschapsbank N.V. - 74,3 mln euro
Gemeente Hengelo - 225,5 mln euro
Overige bankinstellingen (alleen Nederlands) - 7 mln euro
Financiële instellingen (niet zijnde banken) - 16,5 mln euro
Overige overheid - 17,9mln euro

Uit bovenstaande opstelling blijkt dat het liquiditeitsrisico is geconcentreerd bij De N.V. Bank Nederlandse Gemeenten (BNG), Nederlandse Waterschapsbank N.V en Gemeente Hengelo. De N.V. Bank Nederlandse Gemeenten (BNG) is een bank van en voor overheden en instellingen van maatschappelijk belang. BNG is een structuurvennootschap. Aandeelhouders van de bank zijn uitsluitend overheden. De Staat is houder van de helft van de aandelen, de andere helft is in handen van gemeenten, provincies en een hoogheemraadschap. Nederlandse Waterschapsbank N.V. is een financiële dienstverlener voor de overheidssector. Alle aandelen van de bank zijn in handen van overheden. Het risico dat leningen worden opgeëist bij een faillissement is hiermee voor deze banken beperkt.

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

Valutarisico

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

Renterisico (prijs- en kasstroomrisico's)

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

Renteprijsrisico's leningen overheid en banken

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

2024	Renteklasse (vastrentende leningen)			Renteklasse (vastrentende leningen)	
	Tot 3%	3%-4%	4%-5%	>5%	Totaal
Restant looptijd (bedragen x € 1.000)					
1-5 jaar	29.860	20.000	30.459	0	80.319
6-10 jaar	74.120	27.154	0	0	101.274
11-15 jaar	19.009	0	45.000	13.613	77.622
16-20 jaar	40.000	0	21.000	0	61.000
> 20 jaar	122.439	79.000	59.850	0	261.289
Totaal	285.428	126.154	156.309	13.613	581.504

De gemiddeld gewogen rentevoet van de leningen overheid en banken bedraagt 2,86%.

De gemiddeld gewogen looptijd van de leningen overheid en banken bedraagt 18,58 jaar.

Kasstroomrisico's leningen overheid en banken

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

Kasstroomrisico's (bedragen x € 1.000)	Aflossingen	Rente aanpassingen	Spread herzieningen
2025	11.820	0	50.000
2026	30.830	2.372	7.000
2027	8.841	3.568	12.000
2028	23.225	0	0
2029	24.375	0	0

Reële waarde

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

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

	Boekwaarde		Reële waarde	
	2024	2023	2024	2023
In de balans opgenomen	x €1.000	x €1.000	x €1.000	x €1.000
Financiële passiva:				
Langlopende schulden	581.504	550.551	587.174	579.565

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 2024.

7 NIET IN DE BALANS OPGENOMEN ACTIVA EN VERPLICHTINGEN

Voorwaardelijke verplichtingen

WSW obligolening (gecommitteerd obligo)

Stichting Welbions heeft ultimo 2024 € 7.823 duizend (2023: € 6.853 duizend) aan obligolening aangetrokken bij de B.N.G. Ultimo 2024 heeft W.S.W. geen bedrag op de lening getrokken noch heeft storting van liquide middelen aan W.S.W. plaatsgevonden.

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

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

Niet-verwerkte activa en verplichtingen

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

Verkoop onroerende zaken:

Ultimo 2024 zijn er 3 woningen verkocht waarvan de overeenkomst nog niet notarieel gepasseerd is. De verkoopopbrengst bedraagt € 1.152 duizend; de boekwaarde bedraagt € 903 duizend.

Afkoop:

Ultimo 2024 is 1 woning (VOV) afgekocht waarvan de overeenkomst nog niet notarieel gepasseerd is. De opbrengst bedraagt € 89 duizend

Terugkoop:

Ultimo 2024 zijn er geen woningen (VOV) teruggekocht waarvan de overeenkomst nog niet notarieel gepasseerd is.

Meerjarige financiële verplichtingen

Operationele lease

Stichting Welbions heeft als lessee operationele leasecontracten afgesloten. De lease uitgaven in 2024 bedroegen € 341 duizend.

De toekomstige minimale leasebetalingen zijn als volgt te specificeren:

	2024	2023
	x €1.000	x €1.000
Periode <= 1 jaar	341	364
1 jaar < periode <= 5 jaar	978	1.186
Periode > 5 jaar	0	230
	<u>1.319</u>	<u>1.780</u>

Huurverplichtingen

Stichting Welbions huurt 200 zelfstandige woonruimtes (containerwoningen) aan de Sportlaan Driene 8 in Hengelo. De huurovereenkomst eindigt op 31-07-2032.

Periode <= 1 jaar	1.090	1.033
1 jaar < periode <= 5 jaar	4.362	4.132
Periode > 5 jaar	2.908	3.788
	<u>8.360</u>	<u>8.953</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	34	33
1 jaar < periode <= 5 jaar	136	131
Periode > 5 jaar	1.091	1.083
	<u>1.261</u>	<u>1.247</u>

Niet in de balans opgenomen activa

Overige verbonden partijen:

Verenigingen van Eigenaren (VvE's)

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

8 TOELICHTING OP DE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2024

	2024	2023
	x €1.000	x €1.000
12. Huuropbrengsten		
Woningen en woongebouwen	102.804	98.688
Onroerende zaken niet zijnde woningen	3.225	3.517
Te ontvangen netto huur	106.029	102.205
Huurderving wegens leegstand en oninbaarheid	-1.879	-2.674
	<u>104.150</u>	<u>99.531</u>

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

Hengelo	87.647	84.328
Borne	18.382	17.877
	<u>106.029</u>	<u>102.205</u>

Huurverhoging 2024.

De huurverhoging per 1 juli 2024 is vastgesteld op basis van de gemiddelde CAO-ontwikkeling minus 0,5%, zoals overeengekomen in de Nationale Prestatieafspraken. Hierdoor bedraagt de huurverhoging 5,3% (2023: 2,6%)

Huuropbrengsten containerwoningen

De huuropbrengsten van de containerwoningen (geen juridische eigendom) zijn onder de huuropbrengsten woningen en woongebouwen verantwoord voor € 1.132 duizend (2023: € 430 duizend)

13. Opbrengsten servicecontracten (*)

Woningen en woongebouwen (*)	2.744	2.695
	<u>2.744</u>	<u>2.695</u>
Vergoedingsderving	-225	-452
	<u>2.519</u>	<u>2.243</u>

* Voor vergelijkingsdoeleinden is in 2023 € 216 duizend overgeheveld naar 26. Opbrengst overige activiteiten en is € 62 duizend overgeheveld van 14. Lasten servicecontracten.

	2024	2023
	x €1.000	x €1.000

14. Lasten servicecontracten (*)

Service en stookkosten (*)	-3.355	-3.259
----------------------------	--------	--------

* Voor vergelijkingsdoeleinden is in 2023 €62 duizend overgeheveld naar 13. opbrengsten servicecontracten.

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.

15. Lasten verhuur en beheeractiviteiten (*)

Lasten woonruimteverdeling	9	-84
Bijdrage VVE en overige kosten	-850	-654
Toegerekende lasten verhuur en beheeractiviteiten	-6.317	-6.124
	-7.158	-6.862

Lonen en salarissen, sociale lasten en pensioenlasten

Lonen en salarissen	-9.843	-8.814
Sociale lasten	-1.702	-1.482
Pensioenlasten	-1.074	-1.085
	-12.619	-11.381

Pensioenregeling van het bedrijfstakpensioenfonds voor de Woningcorporaties

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

- Er is sprake van een middelloonregeling.
- Er is sprake van een ouderdoms- en nabestaandenpensioen.
- De pensioen(richt)leeftijd is 68 jaar.
- De regeling kent een partner- en wezenpensioen, waarbij het partner- en wezenpensioen is verzekerd door middel van een opbouwregeling (uitkeringsovereenkomst). Voor het ouderdomspensioen, partnerpensioen en wezenpensioen stelt het bestuur van het pensioenfonds jaarlijks een premie vast. Deze is momenteel vastgesteld op 27% van de pensioengrondslag gecorrigeerd met de deeltijdfactor.
- Als de middelen van het pensioenfonds het toelaten, zal het bestuur van het pensioenfonds de ingegane pensioenen en de premievrije aanspraken van gewezen deelnemers aanpassen overeenkomstig de afgeleide consumentenprijsindex voor alle huishoudens. Voor actieve deelnemers geldt dat het bestuur streeft naar verhoging met de loonontwikkeling van de branche Woningcorporaties. De toeslagverlening is voorwaardelijk. Er is geen recht op toeslagverlening en het is voor de langere termijn niet zeker of en in hoeverre toeslagverlening zal plaatsvinden. Het bestuur van het pensioenfonds beslist evenwel in hoeverre pensioenuitkeringen en pensioenaanspraken worden aangepast.

De belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomst zijn:

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

De (maand)dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2024 129,0% (ultimo 2023: 128,7%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2024 130,3% (ultimo 2023 131,5%). Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds aan de minimaal vereiste 104,2% die is voorgeschreven door De Nederlandse Bank (DNB). Er is daarom geen sprake van een dekkingstekort. De dekkingsgraad is ook hoger dan de vereiste dekkingsgraad van 126,4%. Er is daarom ook geen sprake van een reservetekort.

Het bestuur van het pensioenfonds heeft in 2024 besloten de opgebouwde aanspraken van (gewezen) deelnemers en de ingegane pensioenen per 1 januari 2025 te verhogen met een gedeeltelijke toeslag. Er was ruimte voor een gedeeltelijke toeslag, omdat de beleidsdekkingsgraad per eind augustus 2024 hoger was dan 110%. Voor gewezen deelnemers en pensioengerechtigden was de ambitie van het fonds 2,70% (stijging van de prijzen in de periode van juli 2023 tot en met juli 2024) en is een toeslag verleend van 2,00%. Voor actieve deelnemers was de ambitie van het fonds 10,0% (cao-verhogingen in de sector in de periode van 31 juli 2023 tot en met 31 juli 2024) en is een toeslag verleend van 7,41%.

Personeelsleden gepresenteerd in fulltime-equivalenten (Fte's)

Ultimo 2024 had Stichting Welbions 158,7 Fte's in dienst (2023: 152,6).
Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam (2023: 0).

	2024	2023
	FTE	FTE
Onderverdeeld naar:		
Directie en staf	16,50	15,30
Bedrijfsvoering	26,70	23,40
Klant	42,20	42,00
Wonen	43,10	43,10
Wijk	30,20	28,80
	<u>158,70</u>	<u>152,60</u>

	2024	2023
	x €1.000	x €1.000
Toerekening organisatiekosten		
Personeelskosten	-12.310	-11.382
Kosten van interim en uitzendkrachten	-309	-606
Algemene beheer en administratiekosten	-1.877	-1.655
Automatiseringskosten	-2.784	-2.168
Overige personeelslasten	-744	-581
Afschrijvingen MVA ten dienste van	-759	-750
Opbrengst uren vastgoedontwikkeling	1.024	139
Toe te rekenen organisatiekosten (*)	-17.759	-17.003
Organisatiekosten toegerekend aan:		
- Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-6.317	-6.124
- Lasten onderhoudsactiviteiten	-6.704	-6.254
- Lasten behorende tot nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	-427	-362
- Overige organisatiekosten	-2.168	-1.890
- Leefbaarheid	-2.143	-2.373
Totaal toegerekende organisatiekosten (*)	-17.759	-17.003

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.

(*) De cijfers voorgaand boekjaar zijn aangepast ten behoeven van vergelijkingsdoeleinden.

16. Lasten onderhoudsactiviteiten (*)

Klachtenonderhoud	4.312	4.065
Mutatie onderhoud	4.014	3.652
Planmatig onderhoud	18.880	24.386
Contractonderhoud (cv en lift)	3.769	3.624
Toegerekende lasten onderhoudsactiviteiten	6.728	6.267
	37.703	41.994

17. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Onroerende zaak belasting	3.938	3.538
Waterschapsheffingen	1.006	920
Overige gemeentelijke belastingen	12	11
Erfpacht	34	33
Verzekeringen	649	606
Verhuurderbijdrage Huurcommissie	60	34
Huurkosten vastgoed in exploitatie	1.114	420
	6.813	5.562

18. Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling

Verkoopopbrengst woningen	2.150	0
---------------------------	-------	---

De verkoopopbrengsten betreffen 8 verkochte woningen Bloemenbuurt.

	2024	2023
	x €1.000	x €1.000

19. Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling (*)

Uitgaven verkochte woningen (*)	2.144	221
---------------------------------	-------	-----

De uitgaven betreffen 8 woningen Bloemenbuurt en het verwachte resultaat voor 23 woningen Mariastraat en 4 woningen Berflo Es.

* Voor vergelijkingsdoeleinden is in 2023 € 221 duizend overgeheveld van 23. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille.

20. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

Verkoopopbrengst woningen	2.177	7.187
Verkoopopbrengst woningen VOV regulier doorverkocht	1.669	1.381
Verkoopopbrengst BOG, MOG, garages en parkeerplaatsen	3.010	475
Verkoopopbrengst grondposities	108	0
Verkoopkosten	-170	-244
	<u>6.794</u>	<u>8.799</u>

De verkoopopbrengst woningen betreft 8 verkochte woningen (2023: 31 woningen).

De verkoopopbrengst woningen VOV betreft 7 na terugkoop regulier verkochte of afgekochte woningen (2023: 6 woningen).

21. Toegerekende organisatiekosten (*)

Toegerekende organisatiekosten verkoop	427	362
--	-----	-----

22. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille

Boekwaarde verkochte woningen	1.248	5.468
Boekwaarde verkochte woningen VOV regulier doorverkocht	1.077	966
Boekwaarde verkochte BOG, MOG, garages en parkeerplaatsen	2.650	31
	<u>4.975</u>	<u>6.465</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.

23. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille (*)

Waardeverandering herstructureringsprojecten	-10.797	-16.962
Herijking lopende nieuwbouwprojecten	7.854	-24.695
Dotatie onrendabele top nieuwbouw	-6.627	0
Waardeverandering grondposities	-1.416	-5.012
Waardeverandering inbreng grond nieuwbouw huur	0	173
Waardeverandering duurzaamheidsinvesteringen	-6.149	-5.107
Waardeverandering sloop	-10	-586
Overige waardeveranderingen	-51	124
	<u>-17.196</u>	<u>-52.065</u>

Voor vergelijkingsdoeleinden is in 2023 € 221 duizend overgeheveld naar 19. Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling. De opbrengst uren vastgoedontwikkeling is in huidig boekjaar in mindering gebracht op de toe te rekenen organisatiekosten. De toegerekende overige waardeveranderingen is herverdeeld binnen de functionele verdeling.

	2024 x €1.000	2023 x €1.000
24. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Waardeverandering niet-DAEB vastgoed in exploitatie	12.444	-7.733
Waardeverandering DAEB vastgoed in exploitatie	167.642	-173.715
	<u>180.086</u>	<u>-181.448</u>
25. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden		
Waardeveranderingen onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	875	6.788
Waardeveranderingen verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-409	-4.612
	<u>466</u>	<u>2.176</u>
26. Opbrengst overige activiteiten (*)		
Overige opbrengsten (*)	<u>953</u>	<u>240</u>
* Voor vergelijkingsdoeleinden is in 2023 €216 duizend overgeheveld van 13. opbrengsten servicecontracten.		
27. Kosten overige activiteiten		
Diverse bedrijfslasten	<u>43</u>	<u>24</u>
28. Overige organisatiekosten (*)		
Bestuurs en toezichtskosten	120	130
Bijdrage Autoriteit woningcorporaties	75	70
Contributies en verstrekte bijdrages	230	206
Personeel en organisatie	56	11
Jaarverslaglegging, treasury en fiscaliteiten	530	470
Obligohoeffing	89	364
Toegerekende overige organisatiekosten	2.168	1.890
	<u>3.268</u>	<u>3.141</u>
Accountants honoraria		
Controle jaarrekening (KPMG)	191	213
Andere controlewerkzaamheden (KPMG)	24	24
	<u>215</u>	<u>237</u>

De volgende honoraria van KPMG Accountants N.V. zijn in het boekjaar ten laste gebracht van de toegelaten instelling, haar dochtermaatschappijen en andere maatschappijen die zij consolideert, een en ander zoals bedoeld in artikel 2:382a lid 1 en 2 BW.

De in de tabel vermelde honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening hebben betrekking op de totale honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening, ongeacht of de werkzaamheden al gedurende het boekjaar zijn verricht.

De in de tabel vermelde honoraria voor andere controlewerkzaamheden hebben betrekking op de totale honoraria van de assurance-opdrachten ten aanzien van naleving van specifieke wet- en regelgeving en cijfermatige verantwoording (dVi) en de controle van subsidieverantwoordingen.

	2024	2023
	x €1.000	x €1.000
29. Kosten omtrent leefbaarheid (*)		
Leefbaarheid	548	583
Toegerekende kosten leefbaarheid	2.143	2.373
	<u>2.691</u>	<u>2.956</u>

Financiële baten en lasten

30. Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten

Rente op liquide middelen	2	26
Overige rentebaten	171	170
	<u>173</u>	<u>196</u>

De vrijval agio Vestialening bedraagt € 171 duizend in 2024.

31. Rentelasten en soortgelijke kosten

Leningen	-16.285	-15.598
Kortlopende schulden	-24	-12
Borgstellingsvergoeding	-65	-76
Geactiveerde rente	522	56
	<u>-15.852</u>	<u>-15.630</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.

32. Belastingen

	2024	2023
	x €1.000	x €1.000
Vennootschapsbelasting	-2.501	-2.442
Mutatie actieve belastinglatenties	-3.235	-2.934
	<u>-5.736</u>	<u>-5.376</u>

Aansluiting toepasselijk en effectieve belastingtarief

Het toepasselijk (wettelijk) belastingtarief bedraagt 25,8% (2023: 25,8%).

Het effectieve belastingtarief, zijnde de belastinglast in de winst-en-verliesrekening uitgedrukt als percentage van het jaarresultaat voor belastingen, bedraagt 2,89% (2023: 2,6%).

De totale belastingdruk uitgedrukt in maanden huur bedraagt in 2024 0,8 maandhuur (2023: 0,7). De belastingdruk, uitgedrukt in maandhuur is nu nog relatief laag, omdat Welbions gebruikt maakt van verrekenbare verliezen uit het verleden. De komende jaren zal de belastingdruk toenemen vanwege het ontbreken van de verrekenbare verliezen.

Berekening belastbaar bedrag 2024

Het belastbaar bedrag voor de vennootschapsbelasting over 2024 is als volgt berekend:

	2024
	x €1.000
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	195.666
<i>Correctie voor:</i>	
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-165.548
Afschrijvingen	-1.139
Verkoopresultaat	-2.292
Niet aftrekbare kosten/lasten	39
Onderhoudscomponent in investeringen	-796
Investeringsregelingen	-2.913
Afwaardering woningen voor sloop	-6.839
Project resultaat	-2.568
Tijdelijke verschillen	-184
Niet aftrekbare rente (ATAD)	9.675
	-172.565
Belastbaar bedrag 2024	23.101

Overige punten

De fiscale jaarrekeningen tot en met 2022 zijn goedgekeurd en de aanslagen zijn definitief opgelegd. De fiscale jaarrekening 2023 wordt in het voorjaar van 2025 ingediend. De fiscale jaarrekening 2024 wordt in het voorjaar van 2026 ingediend.

9 OVERIGE INFORMATIE

Gebeurtenissen na balansdatum

Stichting Welbions heeft na balansdatum een intentieovereenkomst getekend voor de aankoop van 't Swafert in Hengelo. Dit betreft een overeenkomst onder voorbehoud van uitkomsten technische onderzoeken en goedkeuring Welbions en gemeente Hengelo. Het effect op de kengetallen is beoordeeld. Wij concluderen dat de impact beperkt is en past binnen het financieel kader.

10 GESCEIDEN VERANTWOORDING DAEB/ NIET-DAEB

Gescheiden balans

(voor resultaatbestemming)

	2024		2023	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	x €1.000	x €1.000	x €1.000	x €1.000
ACTIVA				
Vaste activa				
DAEB vastgoed in exploitatie	1.927.563	0	1.739.360	0
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	0	131.902	0	119.072
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	41.930	1.850	40.872	2.033
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	14.003	1.325	11.036	0
	1.983.496	135.077	1.791.268	121.105
Materiële vaste activa				
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	4.836	80	5.225	88
Financiële vaste activa				
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen	139.616	0	124.986	0
Latente belastingvorderingen	2.649	563	5.703	745
Langlopende vorderingen	5.445	0	0	0
	147.710	563	130.689	745
Vlottende activa				
Voorraden				
Vastgoed bestemd voor de verkoop	437	1.085	756	1.883
Vastgoed i.o. bestemd voor de verkoop	0	695	0	0
Overige voorraden	282	0	271	0
	719	1.780	1.027	1.883
Onderhanden projecten	0	0	0	1.192
Vorderingen				
Huurdebiteuren	814	0	829	0
Overheid	1.390	0	96	0
Vorderingen op groepsmaatschappijen	0	4.021	0	2.552
Overige vorderingen	248	0	216	0
Overlopende activa	1.380	17	1.186	0
	3.832	4.038	2.327	2.552
Liquide middelen	5.537	0	5.969	0
SOM DER VLOTTENDE ACTIVA	10.088	5.818	9.323	5.627
	2.146.130	141.538	1.936.505	127.565

	2024		2023	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	x €1.000	x €1.000	x €1.000	x €1.000
PASSIVA				
Eigen vermogen				
Herwaarderingsreserve	1.000.503	35.387	851.711	15.367
Overige reserves	286.753	89.600	647.725	118.164
Resultaat na belastingen van het boekjaar	189.930	14.629	-212.180	-8.545
	1.477.186	139.616	1.287.256	124.986
Voorzieningen				
Onrendabele investeringen en herstructurerings	15.420	0	26.723	337
Overige voorzieningen	146	0	233	221
	15.566	0	26.956	558
Langlopende leningen				
Schulden aan overheid	241.977	0	243.338	0
Schulden aan banken (inclusief agio Vestialening)	334.560	0	288.191	0
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	36.732	1.745	36.161	1.908
Overige schulden	0	118	0	113
	613.269	1.863	567.690	2.021
Kortlopende schulden				
Schulden aan overheid	1.361	0	15.500	0
Schulden aan banken	10.631	0	10.718	0
Onderhanden projecten	0	59	0	0
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	5.691	0	9.021	0
Schulden aan groepsmaatschappijen	4.021	0	2.552	0
Belastingen en premies sociale verzekeringen	5.387	0	6.019	0
Overlopende passiva	13.018	0	10.793	0
	40.109	59	54.603	0
	2.146.130	141.538	1.936.505	127.565

Gescheiden winst-en-verliesrekening

	2024		2023	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	x €1.000	x €1.000	x €1.000	x €1.000
Huuropbrengsten	96.730	7.420	92.432	7.099
Opbrengsten servicecontracten (*)	2.479	40	2.324	135
Lasten servicecontracten (*)	-2.994	-361	-3.081	-178
Lasten verhuur en beheeractiviteiten (*)	-6.631	-527	-6.392	-470
Lasten onderhoudsactiviteiten (*)	-34.335	-3.368	-39.456	-2.538
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-6.504	-309	-5.265	-297
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	48.745	2.895	40.562	3.751
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	2.150	0	0
Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling (*)	0	-2.144	0	-221
Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	6	0	-221
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	3.714	3.080	8.570	229
Toegerekende organisatiekosten (*)	-400	-27	-341	-21
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-2.185	-2.790	-6.259	-206
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	1.129	263	1.970	2
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille (*)	-16.916	-280	-50.567	-1.498
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	167.642	12.444	-171.617	-9.831
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	486	-20	2.130	46
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	151.212	12.144	-220.054	-11.283

Opbrengst overige activiteiten (*)	951	2	23	1
Kosten overige activiteiten	-42	-1	-18	-6
Nettoresultaat overige activiteiten	909	1	5	-5
Overige organisatiekosten (*)	-3.072	-196	-2.969	-172
Kosten omtrent leefbaarheid (*)	-2.527	-164	-2.784	-172
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	173	0	196	0
Rentelasten en soortgelijke kosten	-15.852	0	-15.630	0
Financiële baten en lasten	-15.679	0	-15.434	0
Resultaat voor belastingen	180.717	14.949	-198.704	-8.100
Belastingen	-5.416	-320	-4.931	-445
Resultaat uit deelnemingen	14.629	0	-8.545	0
Resultaat na belastingen	189.930	14.629	-212.180	-8.545

Gescheiden kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

	2024		2023	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	x €1.000	x €1.000	x €1.000	x €1.000
Kasstroom uit operationele activiteiten				
<i>Ontvangsten</i>				
Huurontvangsten	97.671	7.493	92.607	7.112
Vergoedingen	4.284	62	2.897	141
Overige bedrijfsontvangsten	120	13	47	8
Ontvangen interest	2	0	12	0
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	102.077	7.568	95.563	7.261
<i>Uitgaven</i>				
Erfpacht	32	2	21	12
Betalingen aan werknemers	11.744	683	11.061	588
Onderhoudsuitgaven	28.928	2.895	34.842	2.402
Overige bedrijfsuitgaven	17.073	994	14.696	855
Betaalde interest	15.645	0	15.329	0
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	267	9	444	24
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	526	37	469	31
Vennootschapsbelasting	3.721	0	1.704	0
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	-77.936	-4.620	-78.566	-3.912
Kasstroom uit operationele activiteiten	24.141	2.948	16.997	3.349
transporteren	24.141	2.948	16.997	3.349

	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	x €1.000	x €1.000	x €1.000	x €1.000
Transport	24.141	2.948	16.997	3.349
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten				
<i>MVA ingaande kasstroom</i>				
Verkoopontvangsten bestaande huur	3.732	2.999	8.359	435
Verkoopontvangsten nieuwbouw	0	3.291	0	0
Verkoopontvangsten grond	0	108	0	0
<i>Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa</i>	3.732	6.398	8.359	435
<i>MVA Uitgaande kasstroom</i>				
Nieuwbouw huur	36.947	3.595	22.372	1.867
Verbeteruitgaven	21.451	245	21.490	431
Aankoop	159	0	6.068	0
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden	0	2.868	0	1.177
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	759	0	1.225	0
Sloopuitgaven	1.940	295	1.208	249
Investerings overig	344	0	506	0
<i>Verwerving van materiële vaste activa</i>	-61.600	-7.003	-52.869	-3.724
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i>	-57.868	-605	-44.510	-3.289
<i>FVA</i>				
Ontvangsten verbindingen	2.343	0	60	0
Uitgaven verbindingen	0	-2.343	0	-60
<i>Saldo in-en uitgaande kasstromen financiële vaste activa</i>	2.343	-2.343	60	-60
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	-55.525	-2.948	-44.450	-3.349
Kasstroom uit financieringsactiviteiten				
<i>Ingaand</i>				
Nieuwe te borgen leningen	64.500	0	54.000	0
<i>Uitgaand</i>				
Aflossing geborgde leningen	17.553	0	18.656	0
Aflossing ongeborgde leningen	15.994	0	11.852	0
<i>Tussentelling uitgaande kasstromen</i>	-33.547	0	-30.508	0
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	30.953	0	23.492	0
Toename (afname) van geldmiddelen	-431	0	-3.961	0

	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	5.968	0	9.929	0
Geldmiddelen aan het eind van de periode	5.537	0	5.968	0
	-431	0	-3.961	0

WNT-VERANTWOORDING 2024 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 2024

Bedragen x € 1

H.D. Eppinga D. Markvoort

Functiegegevens

Aanvang en einde functievervulling in 2024

Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)

Dienstbetrekking?

Directeur/
bestuurder
1/1 - 31/12
1,0
ja

Directeur/
bestuurder
1/1 - 31/12
1,0
ja

Bezoldiging

Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen

Beloningen betaalbaar op termijn

190.462
22.797

184.373
22.692

Subtotaal

213.259

207.065

Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum

218.000

218.000

-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag

-

-

Bezoldiging

213.259

207.065

Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan

Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling

n.v.t.
n.v.t.

n.v.t.
n.v.t.

Gegevens 2023

Functiegegevens

Aanvang en einde functievervulling in 2023

Omvang dienstverband 2023 (in fte)

Dienstbetrekking?

Directeur/
bestuurder
1/1 - 31/12
1,0
ja

Directeur/
bestuurder
1/1 - 31/12
1,0
ja

Bezoldiging

Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen

Beloningen betaalbaar op termijn

182.865
21.258

173.228
21.175

Subtotaal

204.123

194.403

Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum

209.000

209.000

Bezoldiging

204.123

194.403

1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2024

Bedragen x € 1	J.H. van der Vegt	A.A.M. Blankenstein -Bouwmeesters	K.I.A. Fehse	R.J.M. Monninkhof
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid	Vice-voorzitter
Aanvang en einde functieervulling in 2024	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging				
Bezoldiging	23.544	16.568	16.568	16.568
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	32.700	21.800	21.800	21.800
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	-	-	-	-
Het bedrag van de overschrijding en reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.

Gegevens 2023

Bedragen x € 1

Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid	Lid t/m 30/4 Vanaf 1/5 vice-voorzitter
Aanvang en einde functieervulling in 2023	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging				
Bezoldiging	19.600	15.000	15.000	15.000
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	31.350	20.900	20.900	20.900

Gegevens 2024

Bedragen x € 1	K.I.M. Snieders	A. Taouil	H.J. Vasse	P.L. Smooenburg
Functiegegevens	Lid	Lid	Lid	n.v.t.
Aanvang en einde functievervulling in 2024	1/1 - 31/8	1/1 - 31/12	1/9 - 31/12	n.v.t.
Bezoldiging				
Bezoldiging	11.045	16.568	5.523	-
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	14.533	21.800	7.267	-
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	-	-	-	-
Het bedrag van de overschrijding en reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.

Gegevens 2023

Bedragen x € 1				
Functiegegevens	Lid	Lid	Lid	Vice-voorzitter
Aanvang en einde functievervulling in 2023	1/1 - 31/12	1/5 - 31/12	n.v.t.	1/1 - 30/4
Bezoldiging				
Bezoldiging	15.000	10.000	-	5.000
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	20.900	13.933	-	6.967

3. Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met dienstbetrekking die in 2024 een bezoldiging boven het individuele WNT-maximum hebben ontvangen. Er zijn in 2024 geen ontslaguitkeringen betaald aan overige functionarissen die op grond van de WNT dienen te worden vermeld, of die in eerdere jaren op grond van de WOPT of de WNT vermeld zijn of hadden moeten worden.

Ondertekening van de jaarrekening

Hengelo, 8 mei 2025

Directie voor opstellen

H.D. Eppinga (Voorzitter)

D. Markvoort

Raad van Commissarissen voor vaststellen

J.H. van der Vegt (Voorzitter)

A.A.M. Blankenstein-Bouwmeesters

K.I.A. Fehse

R.J.M. Monninkhoff

A. Taouil

H.J. Vasse

OVERIGE GEGEVENS

OVERIGE GEGEVENS

1 Statutaire regeling winstbestemming

In de statuten is geen artikel opgenomen inzake de resultaatbestemming. De toegelaten instelling stelt zich ten doel uitsluitend op het gebied van de volkshuisvesting werkzaam te zijn.

2 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Stichting Welbions

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2024

Ons oordeel

Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en samenstelling van het vermogen van Stichting Welbions per 31 december 2024 en van het resultaat over 2024, in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

Wat wij gecontroleerd hebben

Wij hebben de jaarrekening 2024 van Stichting Welbions (de toegelaten instelling) te Hengelo gecontroleerd.

De jaarrekening bestaat uit:

- 1 de balans per 31 december 2024;
- 2 de winst-en-verliesrekening over 2024; en
- 3 de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en overige toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en het Controleprotocol WNT 2024 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

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

Wij hebben onze controlewerkzaamheden bepaald in het kader van de controle van de jaarrekening als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover. De informatie en onze bevindingen ten aanzien van continuïteit, fraude en niet-naleven van wet- en regelgeving en de kernpunten van onze controle moeten in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen of conclusies.

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

Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

Samenvatting

Materialiteit

- Materialiteit voor de jaarrekening als geheel bedraagt EUR 19 miljoen
- 0,9% van de totale activa

Risico van afwijking van materieel belang vanwege risico's gerelateerd aan Fraude, NOCLAR en Continuïteit

- Frauderisico's: veronderstelde risico van doorbreken interne beheersing door het management en het risico op niet-zakelijke totstandkoming van materiële vastgoed-gerelateerde inkopen geïdentificeerd en verder uiteengezet in de sectie 'Controleaanpak ten aanzien van risico's op fraude en het niet-naleven van wet- en regelgeving'.
- Risico's in verband met het niet-naleven van wet- en regelgeving (NOCLAR): geen rapporteerbare risico's van een afwijking van materieel belang vanwege NOCLAR risico's geïdentificeerd.
- Continuïteitsrisico's: geen continuïteitsrisico's geïdentificeerd.

Kernpunten

- Waardering vastgoed in exploitatie
- Bepaling en toelichting beleidswaarde vastgoed in exploitatie
- Niet-zakelijke totstandkoming van materiële vastgoed-gerelateerde inkopen

Materialiteit

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hebben wij de materialiteit voor de jaarrekening als geheel bepaald op EUR 19 miljoen (2023: EUR 20 miljoen). Voor de bepaling van de materialiteit wordt uitgegaan van de totale activa (0,9%). Wij beschouwen de totale activa als de meest geschikte benchmark, omdat wij verwachten dat de gebruikers van de jaarrekening van de toegelaten instelling zich primair richten op de waarde van het vastgoed in exploitatie en de veranderingen hiervan.

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hanteren wij voor de in de jaarrekening verantwoorde operationele transactiestromen (operationele opbrengsten en kosten) alsmede de investeringen en desinvesteringen in het vastgoed een lager materialiteitsniveau dan voor de jaarrekening als geheel. Dit lagere materialiteitsniveau is vastgesteld op EUR 2,0 miljoen (2023: EUR 1,9 miljoen). Voor de bepaling van de materialiteit voor deze transactiestromen wordt uitgegaan van het totaal van de huuropbrengsten en opbrengsten servicecontracten (1,9%).

Voor de controle van de in de jaarrekening opgenomen WNT-informatie zijn de materialiteitsvoorschriften gehanteerd zoals vastgelegd in het Controleprotocol WNT 2024.

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 0,95 miljoen rapporteren aan hen alsmede kleinere afwijkingen, waaronder afwijkingen met betrekking tot de operationele transactiestromen (operationele opbrengsten en kosten) alsmede de investeringen en desinvesteringen in het vastgoed boven de EUR 0,1 miljoen, en afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve redenen relevant zijn.

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

In hoofdstuk 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 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 regeling vermelden vermoeden misstand of integriteitsschending, de risicokaart, de rapportage klachtenmanagement en de procedures van de toegelaten instelling om aanwijzingen van mogelijke fraude en niet-naleven van wet- en regelgeving te onderzoeken. Bovendien hebben wij inlichtingen ter zake ingewonnen bij het bestuur, de raad van commissarissen en bij andere relevante functies, zoals de concern controller en de manager bedrijfsvoering. Wij hebben tevens correspondentie met regelgevende en toezichthoudende instanties waaronder de Autoriteit woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw in onze evaluatie betrokken. Wij hebben elementen van onvoorspelbaarheid in onze controleaanpak opgenomen, waaronder additionele controlewerkzaamheden ten aanzien van het vaststellen van de levering van goederen en diensten die zijn verantwoord als onderhoudskosten in de jaarrekening.

Op basis van onze risicoanalyse werkzaamheden hebben wij de volgende rechtsgebieden geïdentificeerd die de meest waarschijnlijke oorzaak zouden kunnen zijn voor een materieel effect op de jaarrekening in het geval van het niet-voldoen aan deze regelgeving:

- Woningwet.

Onze werkzaamheden hebben niet geleid tot de identificatie van een rapporteerbare risico van een afwijking van materieel belang vanwege het niet voldoen aan wet- en regelgeving.

Wij beoordelen het veronderstelde frauderisico met betrekking tot de omzetverantwoording (huuropbrengsten en verkoopopbrengsten bestaand bezit) als niet significant in verband met het homogene en routinematige karakter van de onderliggende transacties die mede volgt uit het sterk geprotocolleerd zijn van de huurprijsbepaling en de verkoopprijsbepaling alsmede het periodieke en voorspelbare karakter van de huuropbrengsten.

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

Doorbreken van interne beheersing door het management (een verondersteld risico)

Risico:

- Het management is in een unieke positie om fraude te plegen door de mogelijkheid het proces van financiële verslaggeving en resultaten te manipuleren door middel van het doorbreken van de interne beheersing die anderszins effectief lijkt te werken, zoals bijvoorbeeld schattingen die ten grondslag liggen aan de marktwaarde en beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie.

Controleaanpak:

- Wij hebben de opzet en de implementatie geëvalueerd van interne beheersingsmaatregelen die relevant zijn voor het mitigeren van de risico's op fraude en niet-naleven van wet- en regelgeving, zoals het identificeren van werkzaamheden met betrekking tot journaalposten en de voornoemde schattingen. Wij verwijzen naar de kernpunten van onze controle 'Waardering vastgoed in exploitatie' en 'Bepaling en toelichting beleidswaarde vastgoed in exploitatie'.
- Als onderdeel van de beoordeling van het frauderisico hebben wij een data-analyse uitgevoerd op de populatie journaalposten om te bepalen of risicovolle criteria voor het toetsen van toepassing zijn. Waar wij onverwachte journaalposten of andere risico's identificeerden via onze data-analyse, hebben wij aanvullende controlewerkzaamheden uitgevoerd om op elk geïdentificeerd risico in te spelen. Deze werkzaamheden omvatten ook het herleiden van transacties naar de broninformatie.
- Wij hebben significante schattingen alsook oordeelsvormingen en veronderstellingen van het bestuur geëvalueerd, waaronder het uitvoeren van een retrospectieve beoordeling van de oordeelsvormingen en veronderstellingen van het bestuur met betrekking tot significante schattingen die in de jaarrekening van het voorgaande boekjaar zijn opgenomen. Wij verwijzen naar de kernpunten van onze controle 'Waardering vastgoed in exploitatie' en 'Bepaling en toelichting beleidswaarde vastgoed in exploitatie'.
- Wij hebben journaalposten en andere aanpassingen geïdentificeerd en geselecteerd om te toetsen die aan het einde van de rapportageperiode zijn gemaakt.

Onze evaluatie van uitgevoerde procedures ten aanzien van fraude en niet-naleven van wet- en regelgeving, hebben niet geleid tot een extra kernpunt van de controle.

Wij hebben onze risico-inschatting en controleaanpak en resultaten gecommuniceerd aan het bestuur en aan de auditcommissie van de raad van commissarissen.

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

Controleaanpak continuïteit

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

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

De resultaten van onze risicobeoordeling procedures hebben geen aanleiding gegeven om additionele controlewerkzaamheden op de continuïteitsbeoordeling uit te voeren.

De kernpunten van onze controle

In de kernpunten van onze controle beschrijven wij zaken die naar ons professionele oordeel het belangrijkste waren tijdens onze controle van de jaarrekening. De kernpunten van onze controle hebben wij met de raad van commissarissen gecommuniceerd, maar vormen geen volledige weergave van alles wat is besproken.

Waardering vastgoed in exploitatie

Omschrijving

Zoals toegelicht in paragraaf 5.1 DAEB vastgoed in exploitatie en Niet-DAEB vastgoed in exploitatie van de jaarrekening bedraagt de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie, die volgens de full versie van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2024 (het Handboek)' wordt bepaald, per 31 december 2024 EUR 2.059 miljoen. Dat komt neer op 96% van het balanstotaal van de toegelaten instelling.

Bij toepassing van de full versie worden vrijheidsgraden en andere assumpties gebruikt om te komen tot de marktwaarde in verhuurde staat op complexniveau voor de woningportefeuille. De vrijheidsgraden en andere assumpties worden bepaald op basis van de oordeelsvorming van het bestuur.

Voor de waardering van het vastgoed in exploitatie zijn de markthuur(stijging), leegwaarde(stijging), disconteringsvoet en exit yield belangrijke vrijheidsgraden en assumpties die een significante impact kunnen hebben op de uitkomst van de waardering. Door de significantie van deze post voor de jaarrekening én de inherent hoge mate van subjectiviteit van bovengenoemde vrijheidsgraden en assumpties in de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat hebben wij de waardering van vastgoed in exploitatie aangemerkt als kernpunt van onze controle.

Onze aanpak

Onze werkzaamheden bestonden onder andere uit:

- het inzicht verwerven in en evalueren van de opzet en het bestaan van interne beheersingsmaatregelen rondom de totstandkoming van de waardering van het vastgoed in exploitatie;
- het evalueren van de deskundigheid en onafhankelijkheid van de taxateur die is ingeschakeld door het management;
- het evalueren van de aard, diepgang en consistentie van de externe taxatiewerkzaamheden;
- het toetsen, mede op basis van data-analyse en deelwaarneming, van de betrouwbaarheid van de belangrijkste gehanteerde objectgegevens door middel van aansluiting met brondata, zoals de ingemeten vierkante meters overeenkomstig NEN 2580, de huurovereenkomsten en WOZ-beschikkingen;
- het toetsen, mede op basis van deelwaarneming, van de redelijkheid van de aannames bij toepassing van vrijheidsgraden aan onder andere marktreferenties met inzet van eigen vastgoedwaarderingsspecialisten;
- het vaststellen dat het toegepaste taxatiemanagementsysteem is gecertificeerd door een externe accountant alsmede het vaststellen dat dit gecertificeerde taxatiemanagementsysteem is gehanteerd voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat;
- het evalueren of de waarde(ontwikkeling) van het vastgoed in exploitatie in lijn ligt met (de ontwikkelingen in) de markt met inzet van eigen vastgoedwaarderingsspecialisten;

- het toetsen van de consistentie van de waardering van de complexen door middel van data-analyse en inzet van eigen vastgoedwaarderingsspecialisten; en
- het toetsen van de toereikendheid van de toelichtingen in de jaarrekening in paragraaf 5.1 DAEB vastgoed in exploitatie en Niet-DAEB vastgoed in exploitatie aan de Woningwet.

Onze observatie

Wij vinden de door het bestuur gehanteerde vrijheidsgraden en assumpties voor de vaststelling van de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie evenwichtig.

Tevens zijn wij van mening dat de toelichting in de jaarrekening in paragraaf 5.1 DAEB vastgoed in exploitatie en Niet-DAEB vastgoed in exploitatie toereikend is.

Bepaling en toelichting beleidswaarde vastgoed in exploitatie

Omschrijving

Op grond van RJ645.304 dient in de toelichting de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie te worden vermeld. In paragraaf 5.1 DAEB vastgoed in exploitatie en Niet-DAEB vastgoed in exploitatie van de jaarrekening is deze beleidswaarde toegelicht.

De beleidswaarde is een belangrijke parameter voor de bepaling van de door de toezichthouders in de sector gehanteerde financiële ratio's van de toegelaten instelling, en deze vormt daarmee een uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie (inclusief de continuïteitsveronderstelling).

In het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2024 is bepaald dat de beleidswaarde wordt bepaald door op vijf aspecten van de berekening van de marktwaarde aanpassingen door te voeren.

Bij de bepaling van de beleidswaarde heeft het bestuur schattingen moeten maken. Deze schattingen hebben een significant effect op de beleidswaardebepaling en daaruit voortvloeiende financiële ratio's. Derhalve hebben wij de bepaling en de toelichting van de beleidswaarde vastgoed in exploitatie als kernpunt in onze controle aangemerkt.

Onze aanpak

Onze werkzaamheden bestonden onder andere uit:

- het verwerven van inzicht in de totstandkoming van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie;
- het vaststellen dat de objectgegevens die gehanteerd zijn bij de berekening van de beleidswaarde overeenkomen met de objectgegevens waarmee de marktwaarde is bepaald;
- het vaststellen dat het toegepaste geautomatiseerde rekenmodel is gecertificeerd door een externe accountant alsmede het vaststellen dat dit gecertificeerde rekenmodel is gehanteerd voor de totstandkoming van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie;

- het vaststellen dat het doorexplotatiescenario is gehanteerd waarbij de kasstromen gebaseerd zijn op een eeuwigdurende benadering van 60 jaar (zonder eindwaarde) en dat de uniforme disconteringsvoet is gehanteerd zoals deze gepubliceerd is door de Autoriteit Wonen
- het controleren van de redelijkheid van de veronderstellingen onderliggend aan de aanpassingen van de marktwaarde, waarbij de volgende onderdelen met name zijn getoetst:
 - dat streefhuren (ook wel beleidshuur) en huurverhogingen in overeenstemming met het beleid van de toegelaten instelling, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, zijn ingerekend;
 - dat de ingerekende onderhoudskasstromen gebaseerd zijn op het onderhoudsbeleid per complex van de toegelaten instelling voor een periode van 60 jaar en berekend zijn aan de hand van de eigen meerjarenonderhoudsbegroting van de toegelaten instelling respectievelijk met onderhoudsnormen die zijn afgeleid van de meerjarenonderhoudsbegroting en uitgaven betreffen die als onderhoud geclassificeerd dienen te worden; en
 - dat de ingerekende beheernorm gebaseerd is op de meerjarenbegroting van de toegelaten instelling. Tevens hebben wij daarbij de juiste toepassing van de definitie van de beheernorm vastgesteld zoals opgenomen in het Handboek.
- het toetsen van de toereikendheid van de toelichtingen in de jaarrekening in paragraaf 5.1 DAEB vastgoed in exploitatie en Niet-DAEB vastgoed in exploitatie aan de Woningwet.

Onze observatie

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

Tevens zijn wij van mening dat de toelichting in de jaarrekening in paragraaf 5.1 DAEB vastgoed in exploitatie en Niet-DAEB vastgoed in exploitatie toereikend is.

Niet-zakelijke totstandkoming van materiële vastgoed-gerelateerde inkopen

Omschrijving

De toegelaten instelling investeert substantiële bedragen om het vastgoed te verbeteren en te onderhouden alsmede om nieuw vastgoed te ontwikkelen. Zoals toegelicht in het kasstroomoverzicht in hoofdstuk 3 van de jaarrekening is in 2024 EUR 21,7 miljoen uitgegeven aan verbeteruitgaven, EUR 31,8 miljoen aan onderhoud en EUR 40,5 miljoen aan nieuwbouw. Gegeven de omvang en de inherente risico's van deze inkopen onderkennen wij een risico van niet-zakelijke totstandkoming van deze transacties resulterend in zelfverrijking in de privé sfeer door de bij deze transacties betrokken functionarissen van de toegelaten instelling.

Onze aanpak

Onze werkzaamheden bestonden onder andere uit:

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

Onze observatie

Wij hebben vastgesteld dat de toegelaten instelling voldoende maatregelen heeft getroffen om de zakelijke totstandkoming van de geselecteerde vastgoed-gerelateerde inkopen te waarborgen.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2024 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 het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

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

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

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

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

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

Verklaring betreffende overige door wet- of regelgeving gestelde vereisten

Benoeming

Wij zijn door de raad van commissarissen initieel benoemd als accountant van de toegelaten instelling voor de controle van het boekjaar 2018 en zijn sinds dat boekjaar tot nu toe de externe accountant.

Geen verboden diensten

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

Verleende diensten

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

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

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

Verantwoordelijkheden van het bestuur en de raad van commissarissen voor de jaarrekening

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

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

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

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

Een verdere beschrijving van onze verantwoordelijkheden ten aanzien van een jaarrekeningcontrole is te vinden op de website van de Koninklijke Nederlandse Beroepsorganisatie van Accountants (NBA) op: www.nba.nl/nl_oob_20241203. Deze beschrijving is onderdeel van onze controleverklaring. In aanvulling hierop hebben wij het Controleprotocol WNT 2024 in acht genomen.

Groningen, 8 mei 2025

KPMG Accountants N.V.

L.D. Urlings RA