

**Jaarverslag
Vincio Wonen
2020**

**Samen
thuis.**

inhoud

1. Voorwoord	4
2. Bestuursverslag	6
3. Het jaar 2020 in een notendop	10
4. Verslag van de Raad van Commissarissen	16
4.1 Bericht van de voorzitter	16
4.2 Over besturen en toezichthouden	18
4.3 Governancecode en governance	21
4.4 Meldingen	21
4.5 Implementatie Governance in verslagjaar	22
4.6 Toezicht op strategie	22
4.7 Toezicht op stakeholderdialoog	22
4.8 Toezicht op financiële en operationele prestaties	23
4.9 Toezicht op volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties	24
4.10 Toezicht op risicobeheersing	24
4.11 Toezicht op verbindingen	25
4.12 Invulling werkgeversrol voor bestuur	25
4.13 Klankbordfunctie	26
4.14 Profielschetsen	27
4.15 Aftreden	27
4.16 Samenstelling en activiteiten rvc	28
4.17 Informatieprotocol	30
5. Coronaparagraaf	34
6. Vincio Wonen 'Hier ben ik thuis'	36
6.1 Beschikbaar voor de sociale doelgroep	37
6.2 Passend toewijzen	40
6.3 Betaalbaar wonen	40
6.4 Thuis in Limburg	41
6.5 Mutaties	41
6.6 Bijzondere doelgroepen	42
6.7 Huurprijsbeleid: de juiste prijs voor de juiste kwaliteit	43
6.8 Huurachterstanden en huisuitzettingen	44
6.9 Prestatieafspraken	47
6.10 Klachten	47

7. Zicht op onze woningen	48
7.1 Resultaten portefeuillestrategie en assetmanagement	49
7.2 Onderhoud	50
7.2 Verduurzaming van het woningbezit	53
8. Samen investeren in een fijne en veilige woon- en leefomgeving	54
8.1 Een thuis voor iedereen	55
8.2 Overlast	56
8.3 Samenwerking en participatie	58
8.4 Huurdersbelangen Vincio Wonen	58
8.5 Gemeente Heerlen en gemeente Brunssum	61
8.6 Collega-corporaties	61
8.7 Buurt- en wijkteams	61
9. Dienstverlening en organisatie 'Samen thuis' (in coronatijd)	62
9.1 De organisatie in 2020	63
9.2 Nieuw kloppend hart: 'Terug naar de Heisterberg'	65
9.3 Opleiding en loopbaanontwikkeling	66
9.4 Privacy	68
9.5 Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector (KWH)	69
10. Governance	70
11. Financieel verslag	72
12. Verklaring	81
13. Jaarrekening 2020	82



Voorwoord

2020 stond voor een groot deel in het teken van corona en het afstemmen van onze dienstverlening op de geldende maatregelen. Voor onze huurders heeft COVID-19 veel impact gehad in het contact met Vincio Wonen; wij waren alleen geopend op afspraak. En eventuele afspraken bij huurders thuis vonden in goed overleg plaats met inachtneming van de voorgeschreven maatregelen van het RIVM. Gelukkig wisten onze huurders ons telefonisch en via email te bereiken. Onze dienstverlening heeft dan ook niet onder druk gestaan. Integendeel. Uit het kwaliteitsonderzoek dat wij continu verrichten, blijkt dat onze huurders vinden dat wij goed inspelen op de veranderingen. Zij ervaren onze dienstverlening als positief in deze bijzondere tijd.

Ook in de eigen organisatie van Vincio Wonen heeft 2020 veel flexibiliteit en creativiteit gevraagd. Om onze huurders zo goed mogelijk te blijven bedienen, hebben we allerlei creatieve oplossingen gezocht. Denk aan een digitale inspectie en bezichtiging van de woning. En omdat we niet meer dagelijks met elkaar als team op kantoor konden werken, zochten we elkaar online via MTeams op. Zo konden we ondanks de beperkende maatregelen toch samenwerken. Want de opdrachten die we

onzelf hadden gesteld gingen gewoon door. We hebben ons gebogen over het verder optimaliseren van processen waarin we onze klanten centraal stellen. De verbouwing van ons kantoor aan de Heisterberg. De kwaliteit van onze woningen. De wensportefeuille. Een nieuw systeem voor reparatieverzoeken. Ga zo maar door.

In dit jaarverslag blikken we terug op de resultaten van 2020. Een jaar waarin ons motto 'Samen Thuis' aan de hand waarvan wij onze huurders in samenwerking met onze partners een veilig thuis bieden een extra betekenis kreeg. Want, ondanks het feit dat ieder van ons vanuit zijn eigen 'bubbel' thuis werkte, waren we toch en misschien wel meer dan ooit samen en met elkaar verbonden. Samen thuis.

2020 was een bizar jaar, voor ons, voor u, voor de hele wereld. Graag kijken we dan ook vooruit naar de toekomst waarin we u niet alleen via telefoon of mail maar graag ook persoonlijk ontmoeten.

Sjaar Canjels
Bestuursvoorzitter

“Ik zit elke dag wel twee uur aan de telefoon met vrienden. Ik maak geregeld een praatje met mijn burens, ook weer op afstand. En ik heb mijn hobby's: ik lees en puzzel veel en ik geniet volop van mijn tuintje. Die heeft dit jaar alle aandacht van mij gehad.”

Elly Hesse



2 Bestuurs- verslag

“16 maart 2020. De dag waarin ons land voor het eerst in lockdown ging. “De coronacrisis is een van de meest ingrijpende en bedreigende periodes die ieder van ons ooit zal meemaken”, zei minister-president Mark Rutte in zijn persconferentie van 21 april 2020. Op dat moment wisten we niet dat de crisis het hele jaar zou voortduren.

Op 16 maart 2020 bleek de impact van corona inmiddels zo groot dat ons niets anders restte dan het net in gebruik genomen kantoor te sluiten. De teleurstelling in het team was groot. We hadden de verbouwing niet voor onszelf gedaan maar om onze huurders beter van dienst te kunnen zijn en de drempel te verlagen voor onze partners en onze omgeving. Iedereen was welkom. Maar niet in coronatijd. Volgens de regels van het RIVM bleven de deuren in 2020 dicht.

Dienstverlening op afstand

De coronacrisis heeft heel veel impact op de samenleving en op onze dienstverlening. Wij hebben ons strikt gehouden aan de wensen van ons kabinet om zo veel mogelijk thuis te werken en fysiek contact zo veel mogelijk te vermijden. Dankzij de transitie die Vincio Wonen in 2018 in had gezet, waarbij we ook onze digitale omgeving hadden verbeterd,

hebben we onze dienstverlening desondanks goed overeind kunnen houden. De investering in ons ICT-landschap is de eerste winst die we in 2020 pakten; het hele team kon op afstand en van huis uit ons werk voor onze huurders in Heerlen en Brunssum voortzetten.

Een andere mijlpaal is dat Vincio Wonen sinds 2020 niet meer onder het extra toezicht van de Autoriteit Wonen valt. Dit compliment is het resultaat van een transitie van drie jaar. De ambitie was om direct de stap richting operational excellence te zetten. Dit verbetertraject is als gevolg van de coronapandemie helaas vertraagd. Op afstand samenwerken is een ding, op afstand sturen op organisatieverbetering is een ander verhaal; de instrumenten daarvoor zijn ook pas in 2020 gaande de coronacrisis beschikbaar gekomen. Dit verbetertraject gaan wij in 2021 inzetten. Echter met de kantekening dat belangrijke veranderingen daadwerkelijk pas in de organisatie kunnen landen als wij weer meerdere dagen met elkaar op kantoor zijn en elkaar via het formele en informele overleg kunnen opzoeken. Ook daarin heeft de coronacrisis ons een belangrijke les geleerd: toen we in de zomer van 2020 even naar kantoor mochten, voelde je de positieve energie die hoort bij een organisatie die vooruit wil.

Sociale opgave

In 2020 hebben we goed gepresteerd in de uitvoering van onze sociale opgave. De aansluiting bij Thuis in Limburg als provinciale woonruimteverdeelportal zorgt ervoor dat onze toewijzing optimaal transparant is. Ook hebben we goede stappen gezet voor de zwaksten in de maatschappij, die wij via projecten zoals Housing Parkstad, Housing First of de Van Der Staaij-woningen, naar een woning begeleiden. Kijk je naar onze voorganger vier jaar geleden en Vincio Wonen nu, dan zijn de transparantie in de woningtoewijzing en het luisterend oor voor onze huurders, partners en de samenleving misschien wel de grootste opbrengsten.

Aan deze belangrijke stap vooruit kleeft echter ook een keerzijde. Met de belofte van het nieuwe Vincio Wonen is als het ware een wachtrij ontstaan voor onze goede bedoelingen. De persoonlijke vragen van onze huurders, onder andere ten aanzien van de kwaliteit van hun woning, stroomden vorig jaar bij ons binnen. Aan de ene kant zijn wij daar ongelofelijk blij mee; de onze huurders weten ons te vinden. Maar, het lukt ons niet om alle vragen nu te beantwoorden. Dit heeft tot teleurstellingen geleid.

Om duidelijkheid te kunnen bieden en verwachtingen beter te managen, hebben we in de afgelopen periode enorm veel informatie over onze woningportefeuille opgehaald. Hieruit blijkt dat de meeste woningen die wij aanbieden een basiskwaliteit hebben die we graag zien; we bieden mensen een veilig en betaalbaar thuis. Maar, zeker met het oog op de toekomst en onze duurzaamheidsagenda is er inderdaad werk aan de winkel, getuige ook de vele vragen van onze huurders. In 2020 zijn we gestart met het maken van een realistische planning aan de hand waarvan we de transitie van onze woningportefeuille gaan uitvoeren. Wijk voor wijk gaan we de bewoners hierbij

betrekken. Als eerste hebben we in eind 2020 de bewoners van de 100-jarige mijnwerkerswoningen in Meezenbroek gevraagd om met ons mee te denken over de toekomst van hun woningen en wijk. Vanuit deze wijk waar onze bakermat ligt, zal het balletje gaan rollen.

Toekomstbestendige buurten en wijken

Eind 2020 heeft de gemeente Heerlen het ‘1 Generatie plan’ voor Heerlen-Noord gelanceerd. Met dit plan – gebaseerd op de integrale en innovatieve aanpak in Rotterdam-Zuid – werkt een brede alliantie van partners samen aan een gezonde, krachtige en toekomstbestendige wijk. De naam van het plan verwijst naar het concrete doel dat de partners hierbij voor ogen hebben; samen willen we ervoor zorgen dat de inwoners van Heerlen-Noord de achterstanden die zij hebben ten opzichte van Heerlen-Zuid binnen 25 jaar – één generatie – inlopen. Het opleidings- en inkomensniveau en de arbeidsparticipatie zijn in Heerlen-Noord lager. De levensverwachting is lager. Meer mensen hebben overgewicht. En meer kinderen groeien op in armoede. Onderzoek wijst hierbij uit dat deze achterstanden van generatie op generatie worden overgedragen. Die trend willen we keren.

Vincio Wonen is een belangrijke partner in de aanpak. Samen met Woonpunt verhuren we veel woningen in dit deel van de stad. Vanuit een gezamenlijk plan willen we een versnelling bewerkstelligen op de resultaten die we op leefbaarheid nastreven; ons werk aan goede woningen en een prettige woon- en leefomgeving die schoon, heel en veilig is. Daarnaast hebben wij, een belangrijke signalerende functie. Net zoals zorgverleners komen ook medewerkers van of namens woningcorporaties bij mensen achter de voordeur. Hier kunnen wij de juiste verbindingen leggen waarmee we samen met onze partners uit het netwerk mensen vooruit kunnen helpen. Om deze taken uit te

kunnen voeren, zijn wij in 2020 gestart met een versteviging van ons Team Leefbaarheid. Hierbij zetten we in op extra inzet van wijkbeheerders; zij onderhouden de dagelijkse contacten, zijn zichtbaar aanwezig in de wijken en hebben die o, zo belangrijke signalerende functie. Binnen het team onderhouden zij korte lijnen met de wijkregisseurs, die in- en extern partners samenbrengen om ingewikkeldere casussen aan te pakken en op te lossen.

Samen een thuis geven

Of het nu om onze sociale opgave, de kwaliteit van onze woningen, onze betrokkenheid bij een duurzame en toekomstbestendige regio of het werk aan een prettige woon- en leefomgeving in gaat; op al deze terreinen zijn we in 2020 volop en vooral ook zichtbaar in beweging geweest. Samen met onze partners bieden we mensen een veilig thuis. Wij vinden dat het belangrijkste wat er is. Wonen is een basisvoorwaarde voor een gezond en prettig leven. Als het wonen niet goed ingevuld is, kun je niet optimaal presteren op school, een baan zoeken, een gezin stichten of werken aan een gezonde leefstijl. Vincio Wonen voelt zich zeer verantwoordelijk om te voldoen in de eerste stap die onze klanten nodig hebben om aan een goede kwaliteit van leven te werken. Des te groter was in december dan ook de impact van de geëscaleerde burenruzie onder huurders van ons in het Litscherveld, waarover u in hoofdstuk 4 meer kunt lezen. In de wijk, maar ook op social media hebben allerlei mensen en organisaties zich met de gebeurtenissen bemoeid, waardoor het conflict een eigen leven ging leiden dat breed uitgemeten is in de media. Voor de betreffende gezinnen, de buurt maar ook voor onze medewerkers, die zich de laatste jaren keihard hebben ingezet om los te komen van het stigma van de oude organisatie als het gaat om racisme, bevooroordeelings en niets doen voor de huurders, is de pijn nog altijd voelbaar. Het bestuur en management

team van Vincio Wonen maken zich er sterk voor om het vertrouwen terug te geven aan onze medewerkers en terug te winnen in de buurt. We pakken onze verantwoordelijkheid, open en transparant, zoals dat vandaag de dag gangbaar is bij Vincio Wonen.

De deuren open

2020 was een bizar jaar voor iedereen. Je zou het bijna vergeten dat het ook het jaar was van ons 100-jarig jubileum. Het doet echt wel een beetje pijn dat we dit grote feest niet hebben kunnen vieren, zoals we gepland hadden; samen met al onze huurders en onze partners. Iedereen welkom en bij elkaar, symbool voor de openheid die wij bij Vincio Wonen nastreven. In het najaar hebben we met de Tapas-tas toch samen met onze huurders stilgestaan bij het jubileum. Heel veel dank aan iedereen die daaraan meegewerkt heeft. Maar toch. Zou het niet fijn zijn om, zodra corona het toelaat, de deuren open te gooien. Zodat iedereen alsnog langs kan komen om een kijkje te nemen achter de schermen van onze organisatie. Ik droom er van.

Sjraar Canjels,

Directeur-Bestuurder

Woningstichting Vincio Wonen

3

Het jaar 2020 in een notendop

Onze missie

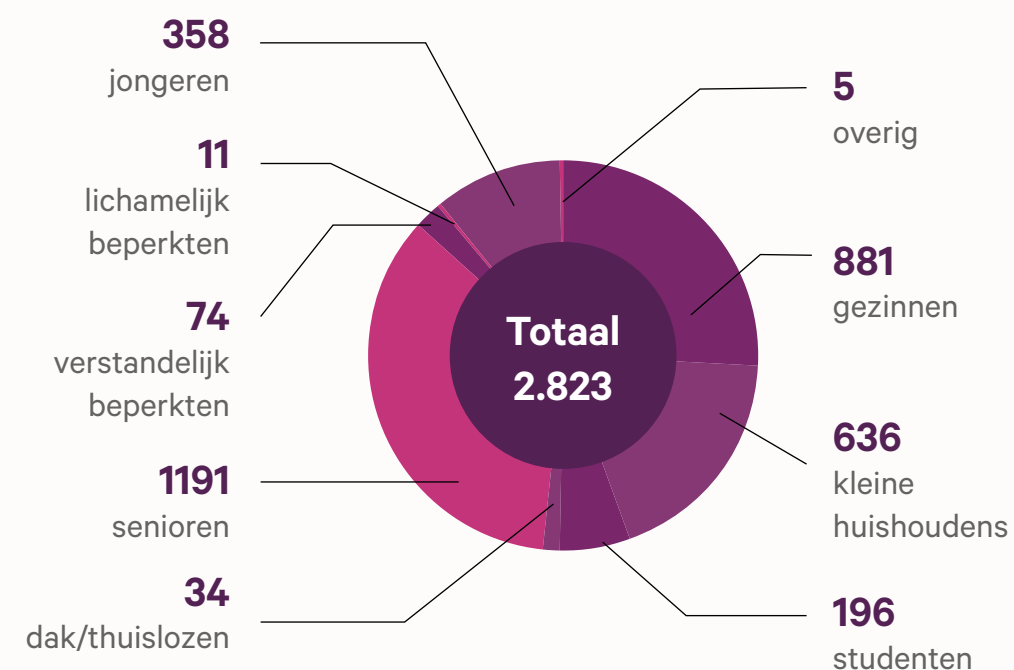


‘Wij bewegen ons van huis naar mens.’

Onze visie

- ✓ Waarin wij samen met onze partners werken een mix aan woningen, (huur)prijzen en woonmilieus.
 - ✓ Waarin iedereen zijn rol/verantwoordelijkheid kent; wij richten ons primair op het huisvesten van huishoudens met een laag inkomen en bijzondere groepen.
 - ✓ Waarin wij een voortrekkersrol vervullen in het vitaal maken en houden van buurten.
- Samen met onze partners en huurders investeren we in toekomstbestendige buurten.**

Aantallen naar doelgroep



Woning-voorraad

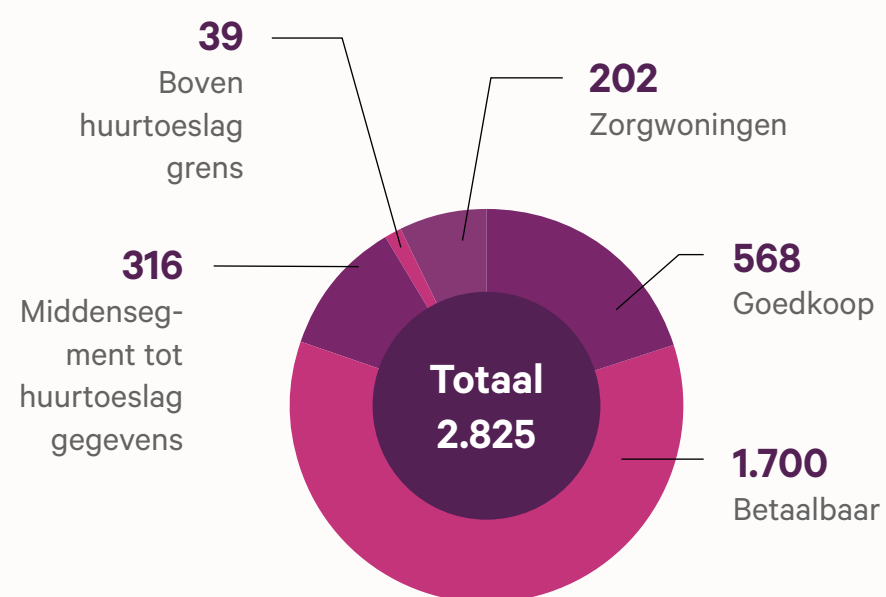
In 2020 is onze woning-voorraad netto met 19 woningen gekrompen:



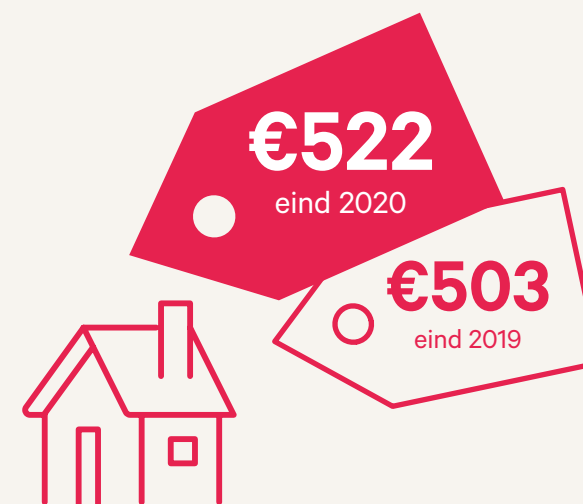
Overige verhuur



Passend en betaalbaar wonen



Gemiddelde huurprijs Woningbezit sociale huur



Een straat en buurt die schoon, heel en veilig is

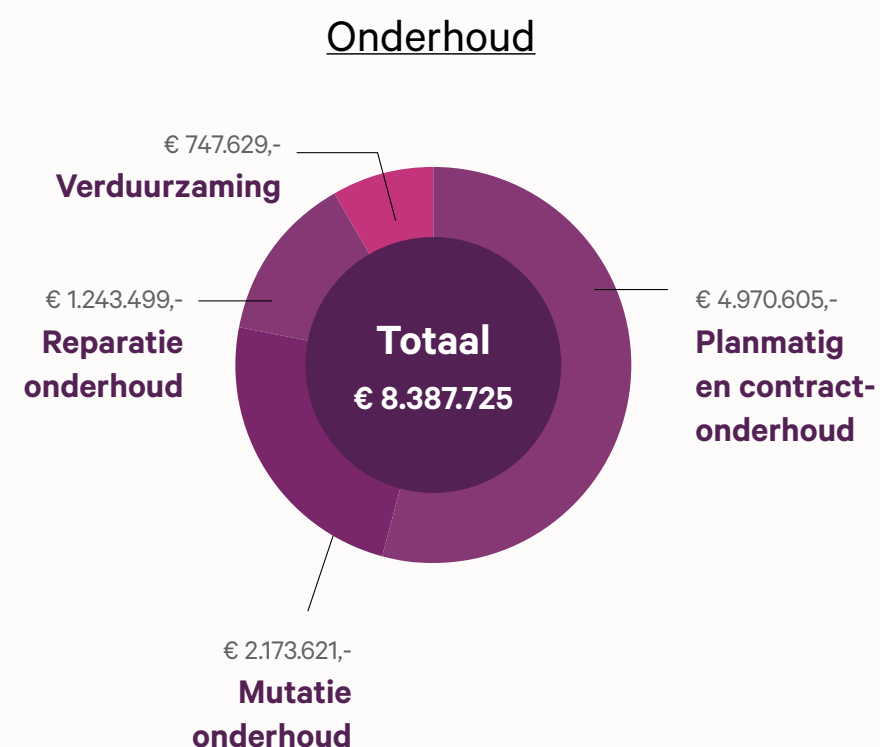
In 2020 hebben we € 498.027,- (2019: € 259.744) geïnvesteerd in projecten waarmee we de leefbaarheid van de woon omgeving rond 'onze' woningen verbeteren.



Een thuis voor iedereen

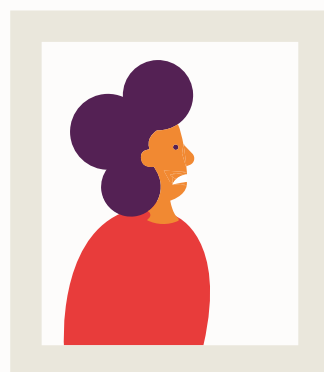
Met onze partners bouwen we aan inclusieve buurten, waar iedereen meetelt en iedereen gelijke kansen heeft bij het vinden van een thuis. In 2020 hebben we via de volgende projecten mensen aan een thuis geholpen:





Meer overlast

Door corona zaten we meer thuis dan ooit. En hadden we ook iets meer last van elkaar dan normaal.



274
meldingen
in 2020

207
meldingen in
2019



Kwaliteit en openheid voorop!

Openheid en een transparante bedrijfsvoering zijn belangrijk voor ons: wij zeggen wat wij doen en wij doen wat wij zeggen. Uit de KWH scores kunnen we aflezen dat niet alle huurders tevreden zijn over onze prestaties. Dit heeft niet geleid tot het indienen van een formele klacht bij de regionale klachtencommissie. We blijven werken aan de verbetering van onze dienstverlening. In 2020 ontvingen we geen formele klachten.

Inspraak en medezeggenschap

Via de Huurdersbelangen Vincio Wonen kunnen bewoners met ons meedenken en meepraten over belangrijke ontwikkelingen, zoals de huurprijzen, het onderhoud, de duurzaamheidsopgave en de huisvesting van bijzondere doelgroepen. In 2020 heeft de HVW vier maal vergaderd met het bestuur van Vincio Wonen. Daarnaast vond er een overleg plaats tussen de HVW en de Raad van Commissarissen.

Door de coronacrisis was het in 2020 niet mogelijk om bijeenkomsten te organiseren. Om bewoners toch de mogelijkheid te bieden om hun stem te laten horen, organiseerden we de bijeenkomsten online.

4

Verslag van de Raad van Commissarissen



2020 was voor Vincio Wonen een jaar van uitersten. Dé mijlpaal van het jaar, zelfs van de laatste vier jaar, is het vertrouwen dat de Autoriteit Woningcorporaties (Aw) vorig jaar uitsprak in Vincio Wonen. Hiermee kwam een einde aan een periode van verscherpt toezicht, als een mooie beloning voor vier jaar keihard werken. De komende jaren vervolgen we onze koers.

4.1 Bericht van de voorzitter

Een tweede mijlpaal dook in maart na de afkondiging van de lockdown als gevolg van de coronapandemie op. Over corona valt natuurlijk niet veel positiefs te melden. Met enige trots constateerden wij echter dat Vincio Wonen haar organisatie technisch dusdanig goed op orde had, dat niet alleen de overheidsmaatregelen zoals thuis werken getroffen konden worden. De organisatie kon ook de juiste stappen zetten om haar dienstverlening overeind te houden. Ondanks het feit dat ieder van ons op persoonlijk vlak thuis ook op de een of andere manier te maken had met de impact van corona. Er zijn naasten ziek geworden of overleden. Mensen zaten alleen of juist met een huis vol kinderen, die thuis onderwezen moesten



worden. Corona heeft een grote druk gelegd op eenieders leven. Dat werd zichtbaar aan de vreemde tijden, vaak 's avonds of 's nachts, waarop mensen hun werk oppakten. Deze drive en enorme flexibiliteit zorgden ervoor dat de organisatie bleef draaien. Daarvoor hebben wij enorm veel respect. Zeker als gaande het jaar duidelijk wordt dat de positieve ontwikkelingen waar we allemaal naartoe geleefd hadden, in 2020 niet meer verzilverd konden worden. In dat mooie, opgeknapte pand dat in 2020 opgeleverd werd, heeft de organisatie in zijn geheel tot op de dag van vandaag nog niet gewerkt. En ook het 100-jarig bestaan van de corporatie hebben we niet kunnen vieren zoals we dat voor ogen hadden.

2020 is een jaar waarin iedereen bij Vincio Wonen door invloeden van buitenaf aanpassing op aanpassing heeft gedaan. Om tegen het einde van het jaar in een van de moeilijkste situaties terecht te komen waar een sociale verhuurder mee geconfronteerd kan worden. De gevolgen van het burencollicfict in Litscherveld heeft de volledige organisatie, inclusief de Raad van Commissarissen, diep geraakt. Serieuze bedreigingen hebben ons veiligheidsgevoel ondermijnd. De manier waarop het conflict in de media is belicht, is daarbij uiterst pijnlijk. Uiteindelijk zijn zaken wel recht-

gezet, de imagoschade voor Vincio Wonen was echter al geschied. En dat zorgt aan het einde van een toch al bizar jaar voor een grote teleurstelling. Juist omdat er in de afgelopen jaren zo hard gewerkt is om een inclusieve corporatie neer te zetten die er is voor alle huurders. Mijn boodschap is, houd vertrouwen. We kunnen het verleden niet veranderen. Wel kunnen wij leren van de gebeurtenissen, zodat er iets positiefs uit voortkomt. Vooruit kijken. En dat doen wij vol vertrouwen. In de afgelopen jaren heeft Vincio Wonen een omslag gerealiseerd in beleid en in de basisattitude van elk teamlid. Die inzet werpt zijn vruchten af. Dat zie je ook al terug in het bizarre jaar 2020. De manier waarop Vincio Wonen in alle dynamiek de kwaliteit van haar dienstverlening in stand heeft houden, hoe collega's elkaar hebben opgezocht, samen hebben gewerkt met externe partners en het belang van de huurders voorop bleven stellen, onderstreept dit vertrouwen.

Ongelofelijk veel dank aan iedereen die hier een bijdrage heeft geleverd.

Elma Groen,
— voorzitter Raad van Commissarissen
Vincio Wonen

4.2 Over besturen en toezichthouden

De Raad van Commissarissen heeft een driedelige taak binnen woningstichting Vincio Wonen:

- Toezicht houden op het bestuur en de algemene gang van zaken;
- Klankbord voor het bestuur;
- Werkgever van het bestuur.

Toezi^{ch}thouder, werkgever, adviseur/klankbord

De raad van commissarissen van Vincio Wonen houdt toezicht op het functioneren van het bestuur van Vincio Wonen en de algemene gang van zaken binnen Vincio Wonen. De raad adviseert het bestuur daarnaast gevraagd en ongevraagd, is verantwoordelijk voor de benoeming (en eventuele schorsing of ontslag) van de bestuurders, en stelt hun beoordeling en arbeidsvoorwaarden vast. De raad van commissarissen geeft de accountant opdracht voor de controle van de jaarstukken en keurt de opdrachtverlening goed voor de visitatie die Vincio Wonen elke vier jaar laat uitvoeren.

Legitimat^{ie}

De raad van commissarissen handelt op basis van de bevoegdheden die in de statuten zijn omschreven. De werkwijze van de raad is beschreven in het reglement raad van commissarissen. Hierin is opgenomen dat de raad werkt met separate commissies. De commissies hebben ook separate reglementen. De commissies adviseren de raad over onderwerpen die binnen hun taakgebied vallen en bereiden de besluitvorming van de raad voor. Dit laat de verantwoordelijkheid voor de besluitvorming van en door de raad onverlet.

Toezi^{ch}tsvisie

In 2018 heeft de rvc haar visie op toezichthouden op papier gezet. Haar visie op toezicht en bestuur hangt samen met hoe wij aankijken

tegen de rol en de positie van woningcorporaties. De rvc en het bestuur vinden dat Vincio Wonen een belangrijke maatschappelijke taak vervult in de lokale gemeenschap. Die taak is gericht op het organiseren van betaalbaar wonen voor bewoners in het werkgebied die zelf niet in staat zijn betaalbare huisvesting te regelen. De rvc wil toegevoegde waarde leveren, als onafhankelijke en betrokken raad, met focus op het doel van de organisatie. Daarbij zal de raad relevante maatschappelijke issues ‘van buiten naar binnen’ brengen en met elkaar en de bestuurder het ‘goede gesprek’ aangaan. Wij streven continu naar het optimaliseren van onze maatschappelijke betekenis in de lokale gemeenschap en toetsen periodiek of Vincio Wonen nog wel ‘de goede dingen’ doet. Hierbij waken we over de continuïteit en toekomstbestendigheid van de organisatie.

Toetsing- en toezichtkader

De rvc heeft als belangrijke en steeds terugkerende taak het impliciet en expliciet goedkeuren van besluiten van de directeur-bestuurder. Impliciet waar de directeur-bestuurder zich verantwoordt over het gevoerde beleid en de effecten ervan. Expliciet wanneer het besluiten betreft die om voorafgaande goedkeuring van de rvc vragen. Deze impliciete en expliciete goedkeuring verleent de rvc door voorgelegde besluiten te toetsen op basis van interne en externe parameters: het interne- en externe toetsingskader.

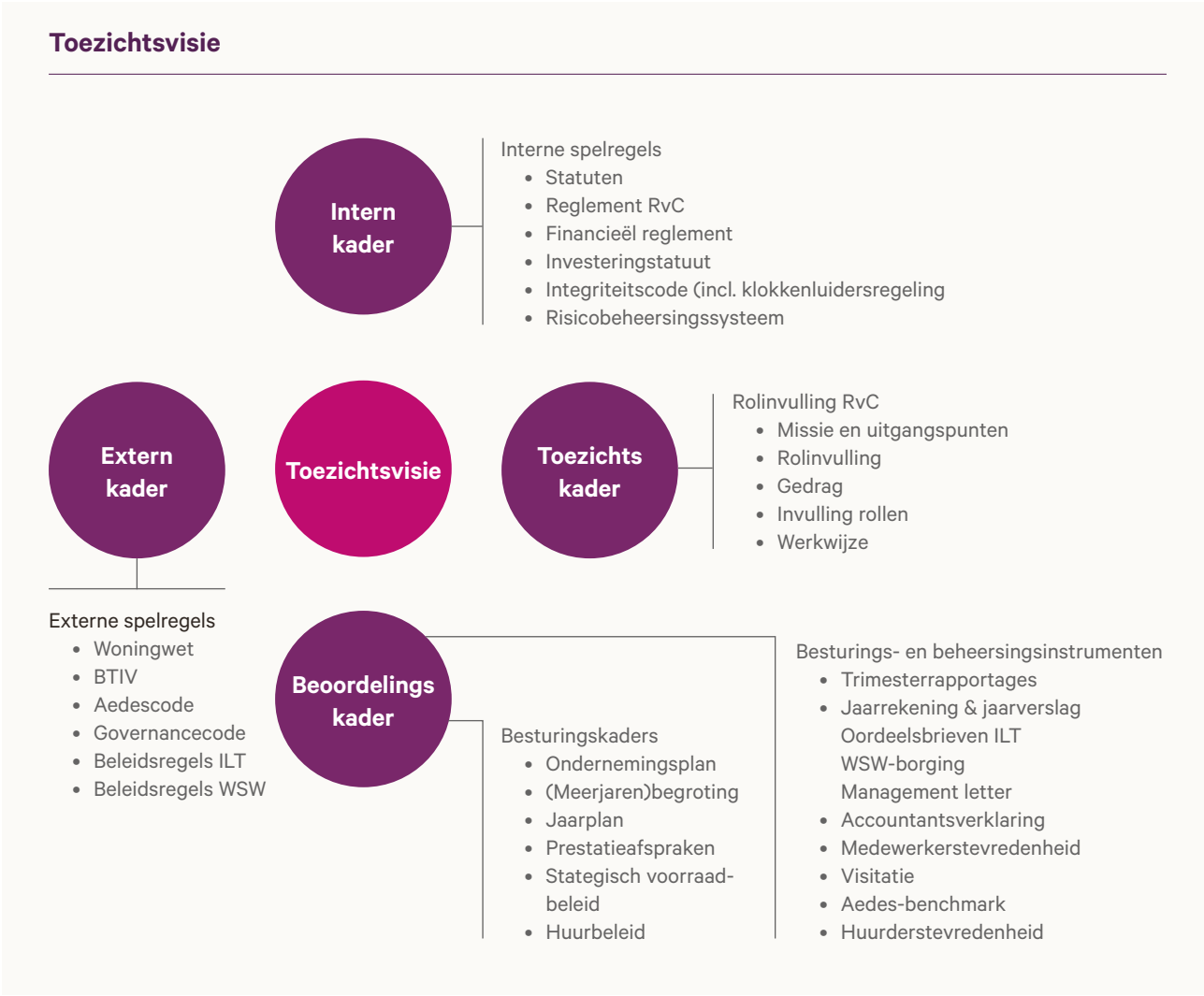
De hieronder beschreven kaders spitsen zich toe op de ‘hard control’ van het toezichthouden. De rvc van Vincio Wonen realiseert zich dat goed toezicht ook vraagt om stilstaan bij vertrouwen, congruentie van gedrag en (zelf) reflectie. Deze ‘soft control’ zal de rvc dan ook door laten doorklinken in het harde kader van het toezicht. Het intern- en extern toetsingskader vorm een belangrijke leidraad in de vormgeving van het toezicht- en toetsingsproces van de RvC.

- De visie op toezicht staat niet op zichzelf maar is nauw verbonden met:
- De interne spelregels
- De externe spelregels
- De besturingskaders en besturings- en beheersingsinstrumentarium
- De strategie van de organisatie

In onderstaande figuur is de samenhang aangegeven.

Commissies

De rvc kent een selectie- en remuneratiecommissie en een auditcommissie finance en vastgoed. De commissies stellen j aarlijks – ten behoeve van de raad – een verslag op met daarin het aantal gehouden vergaderingen, de belangrijkste onderwerpen die aan de orde zijn gekomen en zijn beraadslagingen en bevindingen in het betrokken boekjaar.



De belangrijkste punten hieruit zijn elders weergegeven in dit verslag van de rvc, in paragraaf 3 'Verslag vanuit werkgeversrol' (voor wat betreft de Remuneratiecommissie) en paragraaf 4 'Verslag vanuit toezichthoudende rol' (voor wat betreft de auditcommissie finance en vastgoed). De personele samenstelling van de commissies is weergegeven in paragraaf 7.15 'Samenstelling en activiteiten rvc'.



Taken auditcommissie finance en vastgoed

Het houden van toezicht

ten aanzien van:

- de werking van de interne risicobeheersings- en controlesystemen, waaronder het toezicht op de naleving van de relevante wet- en regelgeving en het toezicht op de werking van de gedragscodes;
- de financiële informatiever-schaffing;
- de rol en het functioneren van de interne audit functie;
- indien nodig, het uitbrengen van advies aan de raad ten behoeve van het opstellen van de voordracht tot benoeming van de externe accountant
- het adviseren van de rvc omtrent het toezicht op de naleving van aanbevelingen en opvolging van opmerkingen van de interne of externe controller en de externe accountant
- de relatie met de externe accountant waaronder in het bijzonder zijn onafhankelijkheid, de bezoldiging en eventuele niet-controlewerkzaamheden voor de corporatie;
- de financiering van de corporatie;
- het bespreken van de jaarrekening en het accountantsverslag, het jaarverslag, de kwartaalrapportages, de begroting en het ter accordering voorleggen van deze documenten aan de raad;
- het – tezamen met de externe accountant – adviseren van het bestuur bij het opstellen van het werkplan van de interne auditor en het kennis nemen van de bevindingen van de interne auditor;
- de naleving van aanbevelingen en opvolging van opmerkingen van in- en externe accountants.
- het adviseren op het gebied van portefeuillemanagement en vastgoedsturing waaronder begrepen de toepassing van hulpmiddelen en daarnaast activiteiten m.b.t. investeringen in vastgoed en de ontwikkeling van nieuwbouw- en herstructureringsprojecten.
- het adviseren van de rvc over de met genoemde aspecten samenhangende risico's op politiek, bestuurlijk, financieel en maatschappelijk terrein, mede in relatie tot ontwikkelingen op de woningmarkt;
- het adviseren van de rvc in geval van vastgoedprojecten > 3 miljoen euro, conform Woningwet.

Taken selectie- en remuneratiecommissie

De remuneratiecommissie doet

(van tijd tot tijd) voorstellen aan de raad betreffende:

- de vergoeding van de leden van de raad en zijn voorzitter en vice-voorzitter.
- het opstellen van selectiecriteria en benoemingsprocedures inzake commissarissen en bestuurders;
- het ten minste eenmaal per jaar beoordelen van de omvang en samenstelling van de raad en het bestuur en het – indien nodig –
- het te voeren bezoldigingsbeleid voor leden van het bestuur;
- de bezoldiging van individuele bestuurders;
- doen van voorstellen voor (wijziging van) de profielschetsen;
- het ten minste eenmaal per jaar beoordelen van het functioneren van individuele commissarissen en bestuurders en het rapporteren hierover aan de raad;
- het doen van voorstellen voor (her)benoemingen.

4.3 Governancecode en governance

Vincio Wonen werkt volgens de Governance Code Woningcorporaties 2017. We zijn lid van Aedes, de vereniging van woningcorporaties in Nederland. Met ons lidmaatschap onderschrijven wij de Governance Code van Aedes. Deze staat voor open, transparant, efficiënt en doelmatig bestuur en goed toezicht door onze Raad van Commissarissen.

Wilt u meer weten over hoe wij werken volgens de vijf principes die gelden voor iedereen die werkt bij Vincio Wonen en betrokken is bij het bestuur van en/of het toezicht op onze woningcorporatie? U kunt onze Governance Code downloaden op onze website www.vinciowonen/governance

In lijn met de wetgeving en om de kwaliteit en transparantie van handelen van bestuur en rvc te bevorderen is afwijking met 'leg uit' op een aantal bepalingen niet mogelijk, hiervoor geldt uitsluitend 'pas toe'. Dit is bij de betreffende bepalingen in de code weergegeven.

Voor de overige bepalingen geldt dat corpo-

raties daarvan af kunnen wijken als dit volgens de betreffende corporatie tot een beter resultaat leidt. Hierbij dient echter nog steeds in de geest van het principe gehandeld te worden en moet de corporatie op inzichtelijke wijze onderbouwen en actief verantwoorden ('leg uit') waarom zij hiervan afwijkt. Indien zij op deze wijze gemotiveerd afwijkt, volgt zij dus ook de code.

Woningstichting Vincio Wonen voldoet aan de Governancecode Woningcorporaties.

4.4 Meldingen

Voor de rvc van woningcorporaties geldt op basis van de nieuwe Woningwet een brede meldingsplicht. Bij financiële problemen, dreigende sanering, het ontbreken van financiële middelen voor het voortzetten van verbindingen, twijfel over de integriteit bij beleid of beheer bij de corporatie of rechtmatigheidskwesties dient de rvc dit onverwijld te melden aan de Autoriteit woningcorporaties. In 2020 heeft dit zich niet voorgedaan.

4.5 Implementatie Governance in verslagjaar

De nieuwe Governancecode woningcorporaties 2020 is in vastgesteld. In de code zijn waarden en normen vastgelegd waaraan medewerkers van woningcorporaties zich houden in hun belangrijke maatschappelijke taak: zorgen voor goed, betaalbaar en veilig wonen voor huidige en toekomstige huurders in Nederland. De belangrijkste wijzigingen zijn in kaart gebracht en waar nodig zijn zaken aangepast of geupdate. Zo is er in 2020 o.a. een beleggingstatuut, en een verbindingsstatuut vastgesteld.

Verslag vanuit de toezicht-houdende rol

4.6 Toezicht op strategie

De Raad van Commissarissen houdt toezicht op de inhoud van de strategie van de organisatie en de mate waarin deze strategie wordt gerealiseerd. Bij de woningcorporatie begint strategieontwikkeling met het concretiseren van de maatschappelijke doelstelling. Welke maatschappelijke functie – ofwel toegevoegde waarde – ziet de corporatie voor zichzelf weggelegd en voor wie? De nieuwe wet- en regelgeving heeft strakere kaders gesteld. Daarbinnen is er speelruimte die de corporatie kan en moet benutten. De governancecode onderstreept het belang van de maatschappelijke opdracht. De maatschappelijke opgave is een wezenlijk onderdeel van het integraal strategisch beleid, dat alle aspecten van het business model van de corporatie adresseert, rekening houdend met externe ontwikkelingen en de interne uitgangssituatie van de corporatie. De omgeving van de corporatie is complex en continu in verandering. Scenarioplanning is een manier om meer vat te krijgen op relevante trends en de strategie daar regelmatig aan te toetsen en zo nodig bij stellen. In 2020 is ons nieuwe ondernemingsplan ‘samen thuis’ in werking getreden. De doelen uit het ondernemingsplan zijn vertaald in jaarplanactiviteiten.

4.7 Toezicht op stakeholderdialoog

De communicatie met onze huurders heeft in 2020 plaatsgevonden door middel van regulier overleg. Door de corona-maatregelen heeft de stakeholderbijeenkomst niet kunnen plaatsvinden.

4.8 Toezicht op financiële en operationele prestaties

Commissies

De Auditcommissie (AC) adviseert de rvc over onderwerpen die de financiën, vastgoedontwikkelingen, de interne controle en de risicobeheersing bij Vincio Wonen betreffen en bereidt de besluitvorming van de rvc hierover voor. Daarnaast vervult de AC op deze punten een klankbordrol voor de bestuurder. De AC heeft in het verslagjaar vijf vergaderingen gehouden met de bestuurder, de bestuursadviseur, de concerncontroller, en de manager bedrijfsvoering als vaste deelnemers. Daarnaast had de AC jaarlijks overleg met de accountant en met de controller – met verslaglegging – buiten aanwezigheid van de bestuurder. Daarnaast was de accountant één keer bij de Auditcommissie aanwezig voor de bespreking van de jaarstukken en de managementletter.

Vaste punten op de agenda zijn de transitie van de portefeuille, duurzaamheid, (meerjaren-) begroting, tertiaalrapportages, volkshuisvestingsverslag en jaarrekening, het controleplan van accountant Deloitte, de managementletter en het accountantsverslag. Daarnaast waren belangrijke onderwerpen:

- Portefeuillestrategie en assetmanagement
- Managementletter 2019
- Intern controleplan 2020
- Jaarstukken 2019
- Auditplan 2020
- Begroting 2020-2024
- Vastgoedbeheer

Namens de rvc vormden Cor Snoeijs (voorzitter) en Angela Ramakers in 2020 de Auditcommissie.

De Selectie- en Remuneratiecommissie (S&RC) bereidt namens de rvc de werkgeverstaken met betrekking tot het bestuur

voor. De S&RC kwam in 2020 drie keer bijeen. Namens de rvc bestond de Selectie- en Remuneratiecommissie uit Miriam van Oosterwijk (voorzitter) en Elma Groen.

Interne controlefunctie

Het Bestuur van Vincio Wonen is verantwoordelijk voor de interne risicobeheersings- en controlesystemen, voor het actief managen van de strategische, tactisch-financiële en operationele risico's en voor het beperken van de impact van mogelijke incidenten. Onder verantwoordelijkheid van het bestuur is de concerncontroller belast met het opstellen en beheren van de interne systemen voor risicobeheersing en controle binnen het raamwerk interne beheersing.

In het Reglement Financieel Beleid en Beheer is verankerd dat de controlefunctie in een afzonderlijke organisatie-eenheid is opgenomen. De concerncontroller legt verantwoording af aan het bestuur en de Raad van Commissarissen over de opzet en werking van interne beheersing- en controlesystemen. Per 1-7-2020 is de dienstbetrekking van de concerncontroller beëindigd en vanwege het aanvaarden van een positie binnen het WSW.

Bestuur en RvC hebben conform de Woningwet 2015 per 1 september 2020 een nieuwe concerncontroller benoemd. In 2020 hebben beide concerncontrollers de werkzaamheden uitgevoerd op basis van het door de Raad van Commissarissen vastgestelde en met de externe accountant afgestemde controleplan. Uit de uitgevoerde controles zijn geen significante bevindingen naar voren gekomen. Nadruk van de interne controles over 2020 lag op de operationele processen en de goede werking ervan. In 2021 zullen de controles veel meer gebaseerd zijn op de beheersing van de geïdentificeerde strategische en tactische risico's en het monitoren of Vincio Wonen de doelstellingen binnen de daarvoor geldende randvoorwaarden realiseert.

Externe controle door accountant

De Raad van Commissarissen benoemt de accountant. Dit gebeurt op voorstel van de auditcommissie en na overleg met het bestuur. De accountant maakt deels gebruik van de rapportages die door de afdeling bedrijfsvoering van Vincio Wonen zijn opgesteld en van de controles die door Vincio Wonen zijn uitgevoerd. De accountant steunt hier echter niet op. De externe accountant was in 2020 aanwezig in de vergadering van de Raad van Commissarissen en auditcommissie waarin het jaarverslag en de jaarrekening werden behandeld. Via de managementletter, het accountantsverslag, de controleverklaring bij de jaarrekening en overige rapportages rapporteert de externe accountant zijn bevindingen aan het bestuur, auditcommissie en Raad van Commissarissen. Periodiek evalueert de Raad van Commissarissen het functioneren van de accountant.

Dialogoog met stakeholders

De rvc wil graag in gesprek zijn met de stakeholders van Vincio Wonen. Wat leeft er onder de stakeholders, waar hebben zij behoefte aan, hoe kijken zij naar (de samenwerking met) Vincio Wonen zijn dan vragen die gesteld worden. Op 11 mei 2020 was er een stakeholderbijeenkomst gepland. Door de corona maatregelen heeft deze niet plaats kunnen vinden.

4.9 Toezicht op volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties

Volkshuisvestelijk verslag

In het volkshuisvestelijk verslag legt de bestuurder verantwoording af over de volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties. In de vergadering van juni verleende de Raad het bestuur formeel decharge voor het financiële beleid en beheer over 2019. Ook keurde de Raad de Jaarrekening 2019 goed, evenals het Jaarverslag/Volkshuisvestingsverslag 2019.

Met de gemeente Heerlen en de HVW is in 2020 gewerkt aan de prestatieafspraken voor 2021 en verder. Ook met de gemeente Brunssum zijn voor 2021 prestatieafspraken gemaakt. Deze prestatieafspraken zijn in december 2020 door alle partijen ondertekend.

Klachtenbehandeling

Er zijn in 2020 geen klachten ingediend bij de klachtencommissie. Per 1 januari 2021 is Vincio Wonen aangesloten bij de regionale klachtencommissie Qwestie.

4.10 Toezicht op risicobeheersing

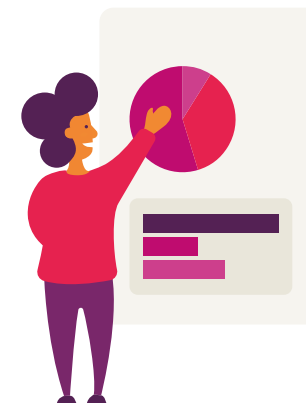
Vincio Wonen is werkzaam op een breed speelveld. Wij zijn een maatschappelijke onderneming met een breed palet aan stakeholders waar we mee samenwerken. Het bestuur en de raad van commissarissen is zich ervan bewust dat we te maken kunnen krijgen met risico's. Dat hoort bij ondernemen. We proberen deze risico's zo goed mogelijk te beheersen zonder dat we daarin doorschieten en kansen laten liggen. Dit doen we door risico's vooraf zo goed mogelijk te identificeren en de reikwijdte ervan in te schatten. Dit vormt een vast onderdeel bij besluitvormingstrajecten. Waar mogelijk nemen we vooraf maatregelen om risico's te beheersen en te beperken. Waar dit niet mogelijk is, wordt de ontwikkeling van deze (rest)risico's actief gemonitord en gerapporteerd om - indien nodig - snel in te kunnen grijpen. In 2019 is Vincio Wonen gestart met het doorontwikkelen van het opgestelde risicomanagementbeleid. Met MT, medewerkers en RvC zijn workshops gehouden waarbij risico's benoemd en besproken zijn waarna deze met behulp van een risicomatrix geplot zijn. Per saldo zijn door MT en medewerkers 20 bruto-risico's benoemd die het realiseren van de strategische doelstellingen en de vertaling hiervan naar de in het ondernemingsplan genoemde doelstellingen in gevaar kunnen brengen. Daarna zijn

deze risico's vergeleken en gekoppeld aan de risico's welke door de RvC zijn geïdentificeerd en vervolgens samengevoegd tot 11 sleutelrisico's waarvoor ook de risicobereidheid bepaald is. Per risico dienen nog risico-eigenaars benoemd te worden waarbij vooralsnog de managers risico-eigenaar zijn.

Daarnaast voert Vincio Wonen periodiek overleg met de stakeholder Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). De WSW risicoanalyse vormt een belangrijke leidraad voor deze gesprekken. Daar waar Vincio Wonen mogelijke risico's signaleert zullen deze actief gecommuniceerd worden met WSW.

4.11 Toezicht op verbindingen

Vincio Wonen is eind 2019 een verbinding aangegaan met Thuis in Limburg. De raad houdt toezicht op deze verbinding. Vincio Wonen heeft geen aandeel in andere rechtspersonen of vennootschappen. De Raad van Commissarissen is er zich van bewust dat zijn toezichthoudende taken niet beperkt zijn tot Vincio Wonen maar zich uitstrekt tot de verbindingen.



Verslag vanuit de werkgevers rol

4.12 Invulling werkgeversrol voor bestuur

Topstructuur, profiel bestuurder en beloning

Goed werkgeverschap is een doorlopende taak. De rvc dient die zodanig uit te voeren dat de corporatie altijd over een goed bestuur beschikt, de bestuurder zijn of haar competenties volledig ten dienste van de corporatie kan inzetten en de rvc zelf zijn toezichtrol volledig kan vervullen. Op 1 januari 2013 is de Wet normering topinkomens (WNT) in werking getreden. De WNT is van toepassing op Woningstichting Vincio Wonen. Het voor Woningstichting Vincio Wonen toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2020 € 147.000. Directeur-bestuurder Sjraar Canjels heeft over 2020 een beloning ontvangen van totaal € 132.209 (passend in de bezoldiging conform WNT1 klasse E). De directeur bestuurder heeft in 2020 21 PE punten behaald.

Aandelen, leningen, garanties

Vincio Wonen heeft geen leningen, voorschotten en/of garanties verstrekt aan haar commissarissen of zich garant gesteld voor leningen door derden aan haar commissarissen.

Beoordelingskader en beoordeling

Bij de evaluatie van de bestuurder wordt toegezien op de mate waarin de werkzaamheden van de bestuurder in lijn liggen met de strategie van de stichting en de doelstellingen die hij voor ogen heeft. De beoordeling van de directeur-bestuurder is opgenomen in een jaarlijkse cyclus. Aan het begin van het jaar

worden in een planningsgesprek de doelstellingen opgenomen. Alle gesprekken worden gevoerd door de remuneratiecommissie. Het concept-planningsgesprek wordt door de voltallige rvc vastgesteld. Halverwege het jaar vindt een tussentijdse evaluatie plaats in het voortgangsgesprek. Aan het eind van het jaar volgt het beoordelingsgesprek. Het verslag van de beoordeling wordt door de voltallige raad vastgesteld.

Organisatiecultuur en integriteit

Voor bestuur en Raad van Commissarissen staat het behalen van maatschappelijke resultaten voorop. Dat vraagt om organisaties met een integere en open cultuur waarbinnen ruimte is voor reflectie en tegenspraak. Bestuur en Raad van Commissarissen hebben daarbij een voorbeeldfunctie voor zowel hun eigen corporatie als voor de gehele sector. De rvc en de bestuurder vinden integer handelen van hun medewerkers en de bedrijven waarmee wordt samengewerkt vanzelfsprekend van groot belang. De rvc wordt bij integriteitstwesties altijd direct geïnformeerd door de bestuurder. De kern van het integriteitsbeleid van Vincio Wonen is dat integer handelen enerzijds duidelijke regels vergt, anderzijds een bedrijfscultuur vereist waarin handelen op basis van deze regels vanzelfsprekend is. In de contacten die leden van de raad van commissarissen in 2020 hadden met de medewerkers en het management is de raad tevreden over de open cultuur die wordt aangetroffen. Ook in de contacten met de statutaire directie ervaart de raad vertrouwen en ruimte voor reflectie en tegenspraak. De raad constateert dat de zowel bestuur als management zich bewust is van haar voorbeeldfunctie en bijdraagt aan de gewenste organisatiecultuur.

Verslag vanuit de klankbord functie rol

4.13 Klankbordfunctie

Eén van de taken van de Raad van Commissarissen is de signaal- en klankbordfunctie voor de directeur. De rvc hecht veel waarde aan de klankbordfunctie. De rvc rekent het tot zijn verantwoordelijkheid om:

- Met het bestuur te reflecteren op de strategie in relatie tot de omgeving;
- Met het bestuur te reflecteren op omvangrijke beslissingen, waaronder omvangrijke investeringen;
- Het bestuur desgevraagd te ondersteunen bij strategische beslissingen;
- Het bestuur gevraagd en ongevraagd van advies te dienen, met respect en inachtneming van de eigen verantwoordelijkheid van het bestuur.

Dit geschiedt op basis van onderling vertrouwen, een duidelijke taakopvatting, een integrale benadering en een heldere afbakening van taken en verantwoordelijkheden. In de statuten en de reglementen wordt hieraan concreet inhoud en richting gegeven. Partijen maken naar wederzijdse behoefte afspraken om te klankborden. Zo hebben in 2020 de voorzitter van de rvc, maar ook de voltallige raad, regelmatig klankbordgesprekken gevoerd met de bestuurder.

Samenstelling en functioneren

4.14 Profielschetsen

De rvc heeft een profielschets opgesteld voor zijn samenstelling. Hierin is onder andere opgenomen dat alle leden van de raad van commissarissen aan een aantal algemene functie-eisen dienen te voldoen. Daarnaast is opgenomen dat in de raad diverse specifieke deskundigheden aanwezig zullen moeten zijn om het brede spectrum van de woningcorporatie te kunnen overzien. (In het schema op de volgende pagina is weergegeven aan welk profiel de betreffende commissarissen in het verslagjaar voldoen). Het functioneren van de raad is gediend bij een goede teamsamenstelling en diversiteit; ook op dit gebied zijn in het profiel criteria opgenomen. De individuele leden dienen elkaar qua competenties aan te vullen en in goede harmonie met elkaar te kunnen samenwerken, maar dienen elkaar ook kritisch te kunnen aanspreken. De in de statuten en in de profielschets ten doel gestelde rvc bestaat uit 5 leden, waarvan twee voorkeurscommissarissen, aan te wijzen door de huurdersvereniging.

In december 2016 heeft de Raad van Commissarissen een werving-en selectieprocedure vastgesteld op basis van de voorbeeldprocedure van de VTW. Hiermee beoogt de Raad van Commissarissen meer helderheid, transparantie en openheid in het proces van werving. De rvc is van mening dat de profielschets en de hierin opgenomen competenties, deskundigheden en ervaringen goed zijn uitgebalanceerd en mede zijn gebaseerd op de door de VTW opgestelde criteria voor goed intern toezicht.

4.15 Aftreden

Mevrouw Angela Ramakers is per 1 februari 2021 afgetreden als lid van de Raad van Commissarissen vanwege het aanvaarden van een positie binnen WSW. Na de zelfevaluatie in juni 2021 neemt de Raad een besluit over de werving van een nieuw lid.

4.16 Samenstelling en activiteiten rvc



Mevrouw E.M. Groen
Voorzitter rvc, vice-voorzitter en lid remuneratiecommissie

Leeftijd (peildatum 31/12/20)
60 jaar

Deskundigheid
Organisatieontwikkeling

Hoofdfunctie
Zelfstandig veranderkundige en Clustermanager BKTD

- Relevante nevenfuncties**
- advisory board VNG trainees
 - advisory board Avans, Business Innovation

Tijdstip eerste benoeming
01/11/17

Tijdstip herbenoeming
2021

Lopende termijn
november 2021

Bezoldiging (2020)
€ 16.950

PE punten
19



De heer C.A. Snoeijjs
Lid rvc, voorzitter auditcommissie finance en vastgoed

Leeftijd (peildatum 31/12/20)
63 jaar

Deskundigheid
Vastgoed, organisatieontwikkeling, digitalisering, financiering

Hoofdfunctie
Procesmanager implementatie Assetmanagement Rhenam Wonen te Rhenen

- Relevante nevenfuncties**
- Bestuurder coöperatieve vereniging Stek.nu
 - Secretaris DB Stichting Limburgse Kastelen
 - Voorzitter Burgerplatform Melick
 - Voorzitter Stichting Vitaal Roerdalen
 - Eigenaar/DGA PRE Consultancy

Tijdstip eerste benoeming
13/09/2017

Tijdstip herbenoeming
2021

Lopende termijn
september 2021

Bezoldiging (2020)
€ 11.300

PE punten
22

De Raad van Commissarissen ontvangt geen onkostenvergoeding of variabele



Mevrouw A. Ramakers
Lid rvc, vice voorzitter rvc, lid auditcommissie finance en vastgoed

Leeftijd (peildatum 31/12/20)
50 jaar

Deskundigheid
Financiën, bedrijfsvoering, zorg

Hoofdfunctie
Directeur Financiën

Relevante nevenfuncties
Lid Rvc Rabobank Westelijke Mijnstreek
Lid RVC en tevens voorzitter commissie vastgoed & financien Envida

Tijdstip eerste benoeming
2018

Tijdstip herbenoeming
2022

Lopende termijn
2022

Bezoldiging (2020)
€ 11.300

PE punten
6



Mevrouw M. van Oosterwijk
Lid rvc, voorzitter remuneratiecommissie per april 2019

Leeftijd (peildatum 31/12/20)
55 jaar

Deskundigheid
Organisatieontwikkeling, juridische zaken, openbaar bestuur

Hoofdfunctie
Senior consultant executive search Public Spirit

Relevante nevenfuncties
Lid Raad van Toezicht Timon Groep

Tijdstip eerste benoeming
2018

Tijdstip herbenoeming
2022

Lopende termijn
2022

Bezoldiging (2020)
€ 11.300

PE punten
6



De heer G. Reehuis
Lid rvc per september 2019

Leeftijd (peildatum 31/12/20)
38 jaar

Deskundigheid
Juridische zaken

Hoofdfunctie
Gemeentesecretaris, gemeente Valkenburg

Relevante nevenfuncties
-

Tijdstip eerste benoeming
2020

Tijdstip herbenoeming
2024

Lopende termijn
September 2024

Bezoldiging (2020)
€ 11.300

PE punten
7



Huidige samenstelling

De Raad van Commissarissen is van oordeel dat de Raad voldoende divers is samengesteld wat deskundigheid en competenties betreft. De expertise van de diverse raadsleden in 2020 was juridisch financieel, vastgoed, bedrijfsvoering en zorg. De rvc is zich bewust van de meerwaarde van diversiteit binnen de Raad.

Onafhankelijkheid en integriteit

De raad hecht grote waarde aan onafhankelijkheid en integriteit. De raad is zodanig samengesteld dat de leden ten opzichte van elkaar, het bestuur en welk deelbelang dan ook onafhankelijk en kritisch kunnen functioneren en hun taak naar behoren kunnen vervullen. De leden van de raad hebben geen nevenfuncties die tegenstrijdig zijn aan het belang van Vincio Wonen. Geen van de commissarissen heeft een arbeidsovereenkomst met Vincio Wonen. Ook hebben de directeur- bestuurder of leden van de raad geen zitting in het college van B en W van de gemeenten Heerlen of Brunssum dan wel gedeputeerde staten van de Provincie Limburg. Evenmin is sprake van benoeming van de directeur-bestuurder of leden van de raad door een college van B en W of gedeputeerde staten. De rvc is van oordeel dat elke commissaris zijn

of haar functie in 2020 onafhankelijk heeft uitgeoefend. Dit komt onder meer tot uitdrukking in het feit dat alle commissarissen voldoen aan de onafhankelijkheidscriteria zoals omschreven in de Governancecode woningcorporaties 2015. Mogelijke strijdige belangen worden door leden van de rvc gemeld in de plenaire vergaderingen. De bestuurders melden mogelijke tegenstrijdige belangen bij de voorzitter van de rvc.

In het verslagjaar deden zich bij de besluitvorming door de rvc geen onverenigbaarheden voor. Er zijn geen transacties geweest waarbij sprake was van een tegenstrijdig belang. Eenieder is uitgenodigd zich tot de Raad van Commissarissen te wenden als daartoe aanleiding is.

Aanspreekbaarheid

De rvc hecht grote waarde aan zijn aanspreekbaarheid. Eenieder is uitgenodigd zich tot de rvc te wenden als daartoe aanleiding is.

4.17 Informatieprotocol

De rvc heeft een informatieprotocol opgesteld waarmee afspraken met het bestuur zijn gemaakt over de informatievoorziening. De

rvc ziet erop toe dat de ontvangen informatie de relevante aspecten laat zien op financieel, volkshuisvestelijk, maatschappelijk en organisatorisch gebied, en op het gebied van de dienstverlening aan de klanten van Vincio Wonen.

De bestuurder informeert de rvc actief over alle relevante ontwikkelingen (brengplicht bestuurder). De bestuurder draagt zorg voor tijdige en betrouwbare informatie over het functioneren van de organisatie. De informatievoorziening richting de rvc bestaat uit duidelijke en overzichtelijke notities. Deze worden vergezeld van een oplegnotitie waarin wordt aangegeven wat de status van de informatie is, wat daarbij de relatie met het toezicht- en toetsingskader is, welk besluit wordt gevraagd en wat daarbij de impact is zowel financieel, organisatorisch als maatschappelijk.

De rvc verwerft ook zelf actief informatie op basis waarvan hij zich een oordeel vormt over het presteren van het bestuur en de organisatie. Dat doen de leden van de rvc onder andere via de bestuurder, de concern controller, het managementteam (MT), de ondernemingsraad (OR), de accountant, de huurdersorganisatie, de gemeente, collega corporaties, zorg- en welzijnsinstellingen, WSW, Aw/ILT, Aedes, VTW en Binnenlandse Zaken

De informatie die nodig is voor het uitoefenen van goed toezicht is adequaat en wordt tijdig verstrekt. De meeste stukken worden twee weken voorafgaand aan de rvc vergadering behandeld in één van de kerncommissies. De commissarissen ontvangen de vergaderstukken één week voor de rvc-vergadering. Indien nodig wordt de rvc via mail of anderszins geïnformeerd over specifieke thema's zoals persberichten en/of crisissituaties.

De Raad van Commissarissen wordt onder andere via actualiteitenoverzichten en managementrapportages periodiek geïnformeerd over de relatie met partners, zoals beide gemeenten, zorgpartijen, huurdersorganisatie en collega-corporaties.

Vergaderingen rvc in 2020

In het verslagjaar heeft de Raad van Commissarissen vier keer vergaderd in afwezigheid van de bestuurder, en vier keer in aanwezigheid van de bestuurder, en waarvan vier keer in aanwezigheid van de controller. De vergadering die gepland was in maart 2020 is niet doorgegaan door de ingestelde coronamaatregelen. Eénmaal per jaar heeft de volledige Raad van Commissarissen, in aanwezigheid van het bestuur, een informeel overleg met het bestuur van de HVW. Het betreft een informatief gesprek waarbij over en weer beelden uitgewisseld worden over de gang van zaken binnen Vincio Wonen.

Voorafgaand aan elke reguliere vergadering vergadert de rvc minimaal een half uur zonder de bestuurder. Zo kunnen de leden vaststellen wat de belangrijke gesprekspunten zijn in de vergadering met het bestuur. De voorzitter overlegt voorafgaand aan elke rvc vergadering met het bestuur over de agenda van de vergadering. Tussen de formele rvc-vergaderingen door hadden de voorzitter van de rvc en de bestuurder periodiek contact over de bedrijfsvoering en actuele ontwikkelingen.

De belangrijkste onderwerpen van de vergaderingen in 2020 zijn in onderstaand overzicht opgenomen:

- Nieuwe concerncontroller
- Auditplan
- Begroting 2021 e.v.
- Inkoop en aanbestedingsbeleid
- Verbindingenstatuut

- Zorgvastgoedstrategie
- Jaarverslag en jaarrekening
- Voorstel huurverhoging
- Investeringsvoorstellen
- Verslagen en adviezen auditcommissie finance en vastgoed
- Intern controleplan
- Management control framework
- Voortgang transitie organisatie en cultuur
- Tertiaalrapportage
- Prestatieafspraken gemeenten

Werkbezoeken, excursiedagen

In 2020 zijn de medewerkersbijeenkomsten door de coronamaatregelen vervallen. In het voorjaar en najaar stonden wijkshouwen ingepland. Ook deze zijn komen te vervallen door de coronamaatregelen.

Lidmaatschappen

De leden van de Raad van Commissarissen zijn lid van de Vereniging Toezichthouders Woningcorporaties (VTW). Zij ontvangen diverse vaktijdschriften en brochures. De leden worden daarnaast in de gelegenheid gesteld om opleidingen te volgen.

Zelfevaluatie

Op 25 november 2020 was de zelfevaluatie van de Raad ingepland; deze is echter vanwege de corona-maatregelen en doorgeschoven naar juni 2021.

Permanente educatie

Leden van het bestuur en Raad van Commissarissen blijven hun kennis ontwikkelen door middel van trainingen en cursussen. Daarbij wordt aandacht besteed aan gewenst gedrag. De afgesproken Permanente Educatie-systematiek is hierop van toepassing. Volgens deze systematiek moesten commissarissen in 2020 5 PE punten behalen.

De rvc hecht grote waarde aan het belang van permanente educatie in een omgeving die aan diverse ontwikkelingen onderhevig is.

In paragraaf 5.5. worden de in het verslagjaar bepaalde PE-punten van bestuur en Raad van Commissarissen vermeld. Hieruit blijkt dan ook dat een aanzienlijk aantal meer PE punten is behaald dan door de systematiek wordt vereist.

Bezoldiging

De bezoldiging voor commissarissen over verslagjaar 2020 is in lijn met de VTW-beroepsregel bezoldiging 2017. De rvc van Vincio Wonen onderschrijft de uitgangspunten die in de beroepsregel worden gehanteerd, waaronder de gepaste terughoudendheid die een rvc van een woningcorporatie dient te betrachten bij het vaststellen van de hoogte van zijn eigen bezoldiging. Soberheid en doelmatigheid zijn gepast vanwege de publieke taak van de corporatie. De maximale bezoldiging die de beroepsregeling hanteert ligt daarom duidelijk onder de maximale bezoldiging die op basis van de wettelijke bepalingen van de WNT2 (Wet Normering Topinkomens 2) wordt voorgeschreven.

De bezoldigingsmaxima in de beroepsregeling zijn gekoppeld aan de zwaarte van de functie van de rvc, die verband houdt met de zwaarte van de corporatie. De bezoldiging is onafhankelijk van prestaties van de corporatie.

Over 2020 bedroeg de bezoldiging voor de voorzitter € 16.950 en voor de leden € 11.300 op jaarbasis. Als de commissaris btw in rekening moet brengen, dan komt deze voor rekening van de corporatie. Als de commissaris in aanmerking komt voor ontheffing of vermindering van btw mag dit niet ten gunste komen van de commissaris zelf. Naast de bezoldiging stelt Vincio Wonen middelen ter beschikking voor activiteiten op het gebied van professionalisering en deskundigheidsbevordering (permanente educatie), evaluatie en onbelaste kosten die de individuele commissaris, uit hoofde van zijn/haar functie bij de betreffende corporatie, maakt. De corporatie voldoet ook

de kosten voor de aansprakelijkheids- en rechtsbijstandsverzekering die zij heeft afgesloten voor de commissarissen in verband met het uitoefenen van de functie. De over het verslagjaar aan commissarissen uitgekeerde bezoldiging is opgenomen in het jaarverslag op pagina 28.

Vooruitblik

De RvC kan met genoeg constateren dat de balans in 2020 op orde is. Het vertrouwen in de organisatie en de koers waarvoor in 2017 is gekozen, is groot. Niettemin liggen er grote uitdagingen. Het woningbezit van Vincio Wonen vraagt om ingrijpende onderhouds- en renovatie ingrepen, duurzaamheid vraagt de nodige aandacht en last but not least is en blijft ook leefbaarheid in onze wijken een van de speerpunten. Daarbij zullen de coronacrisis en de maatschappelijke alsook economische gevolgen daarvan de komende jaren voor extra uitdagingen zorgen. Huurders en woningzoekenden zijn dierbaren en wellicht hun baan verloren of zijn geconfronteerd met inkomensverlies. Daarnaast zullen de beperkingen uit de intelligente lockdown hun beslag hebben op de leefbaarheid in woningen en wijken. De voorgenomen doorontwikkeling naar operational excellence biedt de organisatie de kans deze uitdagingen op te pakken. De RvC gaat vanuit haar toezichthoudende- en adviserende rol de relatie met de visie van Vincio Wonen bewaken.

Dankwoord

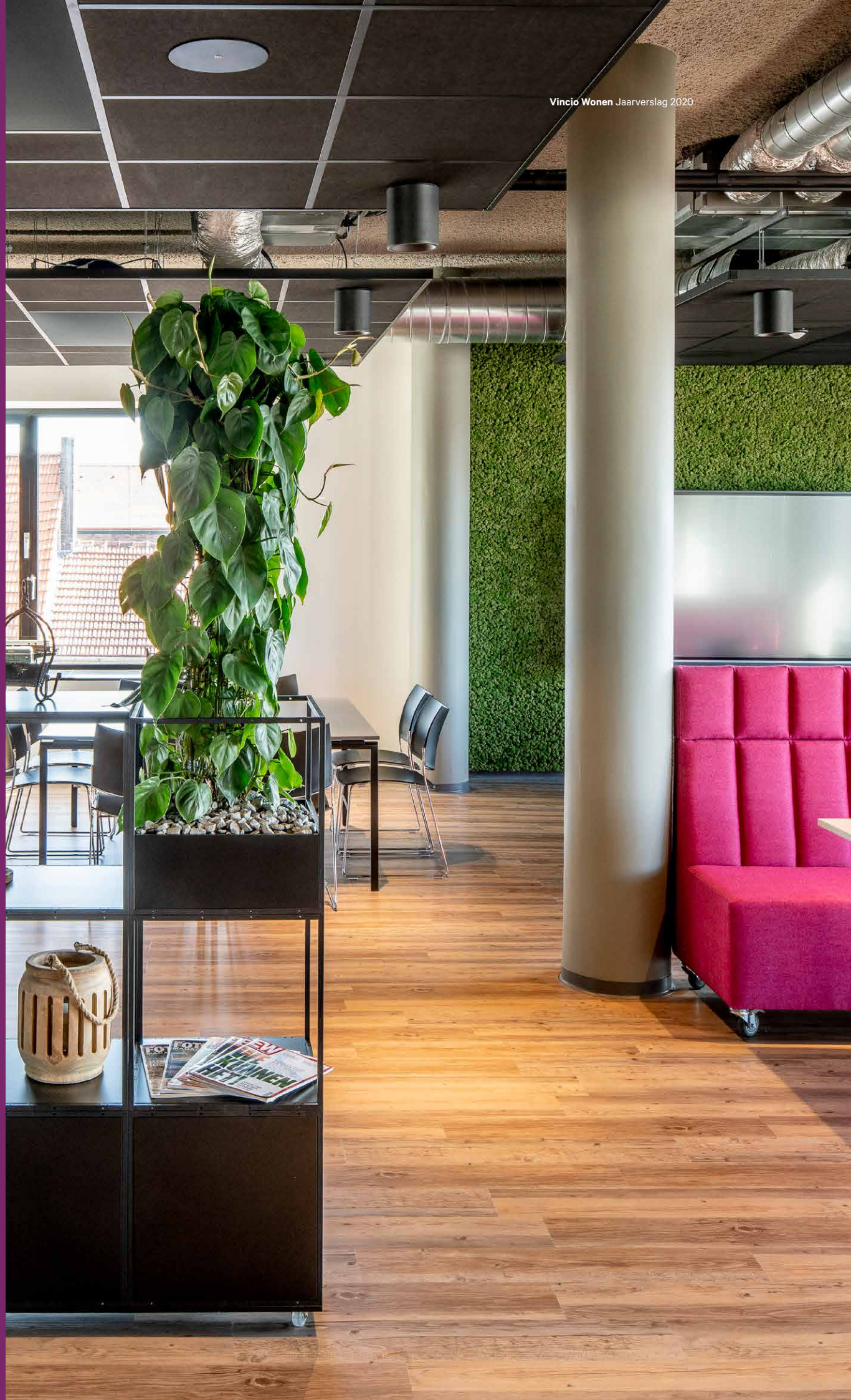
Dankzij de inzet en deskundigheid van een ieder binnen de RvC en de openheid en constructieve samenwerking met het bestuur en de organisatie van Vincio Wonen, zijn wij van mening dat we onze toezichthoudende rol goed hebben kunnen invullen. Aan de hand van zelfevaluatie zorgen wij ervoor dat alle domeinen van goed toezichthouderschap ingevuld zijn. De RvC wordt goed op de hoogte

gehouden door het bestuur van Vincio Wonen en waar nodig tijdig betrokken bij belangrijke ontwikkelingen. Zoals ook in het voorwoord aangegeven heeft de raad veel respect voor de wijze waarop het team van Vincio Wonen de kwaliteit van de dienstverlening overeind heeft gehouden in het belang van haar huurders. De rvc dankt het bestuur, management en medewerkers voor hun flexibiliteit en tomeloze inzet. De rvc blijft in 2021 met betrokkenheid en enthousiasme toezicht houden op de uitgezette koers: goed, fijn en betaalbaar kunnen wonen voor mensen met een bescheiden inkomen en voor alle mensen.



Slotverklaring

Het bestuur heeft het jaarverslag over 2020 opgesteld, met daarin opgenomen de jaarrekening. Deloitte Accountants B.V. heeft de jaarrekening gecontroleerd en voorzien van een goedkeurende controleverklaring. De Raad van Commissarissen kan zich verenigen met het jaarverslag van het bestuur. De Raad van Commissarissen verleent het bestuur décharge voor het gevoerde beleid, en stelt de jaarrekening vast. De middelen van Vincio Wonen zijn uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting besteed. Activiteiten hebben uitsluitend plaatsgevonden ten behoeve van de volkshuisvesting en de leefbaarheid. De woongelegenheden liggen binnen het statutaire werkgebied. Op het gebied van beleggen en verbintenissen zijn geen risicovolle posities ingenomen.



5

Corona paragraaf

Al snel na het uitbreken van de coronacrisis in het voorjaar van 2020 merkten we dat de pandemie de nodige impact heeft op onze huurders en op onze organisatie. We hebben onze bedrijfsprocessen aangepast en afgestemd op de door het RIVM en de Rijksoverheid afgegeven richtlijnen en maatregelen. Onze maatregelen waren en zijn er op gericht om de gezondheid van onze medewerkers, huurders en relaties te beschermen, de dienstverlening aan onze huurders te continueren en mogelijke consequenties van de crisis op het leven en welzijn van onze huurders te voorkomen.

Inmiddels zijn we een jaar verder en merken veel corporaties in het land de gevolgen in een verminderd betalingsgedrag van huurders en in vertraging in de realisatie van hun investeringsprogramma. Wij ervaren deze ontwikkelingen (nog) niet en zullen alert blijven om hier tijdig op te anticiperen. Voor de uitvoering van het programma zijn we sterk afhankelijk van anderen zoals bouwers, gemeenten en in het geval van renovatie ook onze huurders.

Vincio Wonen heeft er vertrouwen in dat we daar, zolang we open staan voor elkaar, samen in slagen.

Zodra de pandemie het toelaat, pakken we de draad op. Vooralsnog bepaalt echter het virus nog altijd het maatschappelijke leven en staan wij samen met onze partners, onze belanghouders en onze huurders voor de complexe uitdaging om de samenleving intact te houden. Vincio Wonen heeft er vertrouwen in dat we daar, zolang we open staan voor elkaar, samen in slagen.

“We blijven voorzichtig. We wachten rustig voor de deur van de bakker of de slager en vinden het fijn dat er niet meer dan vier klanten binnen mogen zijn.”

Siesie & Willem Snijders



6 Vincio Wonen, 'Hier ben ik thuis.'

Vincio Wonen is een woningcorporatie in Hoensbroek. We hebben ruim 2.850 woningen en zo'n 600 andere verhuureenheden verdeeld over de gemeente Heerlen en de gemeente Brunssum. De naam 'Vincio' betekent verbinden, samenbrengen. En daar staat Vincio wonen voor. Wij zijn er niet voor onszelf maar voor onze huurders; zij staan centraal bij Vincio Wonen. Mensen een prettig thuis bieden lukt alleen als je dicht bij ze staat. Dicht bij hun persoonlijke vragen en wensen. Daar streven we naar bij Vincio Wonen. Aandacht voor mensen is iets wat we van huis uit hebben, net zoals het enthousiasme om er elke dag de schouders onder te zetten.

De wereld verandert in rap tempo en de lokale woonopgaven worden complexer. Dat vraagt om creativiteit en om nieuwe oplossingen. Bij Vincio Wonen maken we ons hier sterk voor. We bieden onze huurders een woning, en meer dan dat. Samen met onze maatschappelijke partners willen we bijdragen aan het 'hier ben ik thuis gevoel' en een prettige leefomgeving. Ondanks het feit dat we in 2020 – en ook begin 2021 nog altijd – 'op afstand' van elkaar leven, houden we onze ogen en oren open. Voor ontwikkelingen in 'onze' wijken. Door informatie en advies te vragen en te geven. Maar vooral

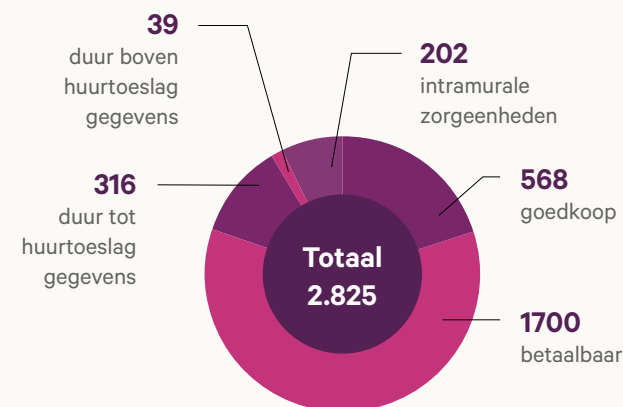
door verbindingen te leggen, mensen door te verwijzen of te verleiden om in beweging te komen en elkaar te helpen in deze lastige tijd.

Beschikbaar, passend en betaalbaar wonen was ook in 2020 ons belangrijkste doel.

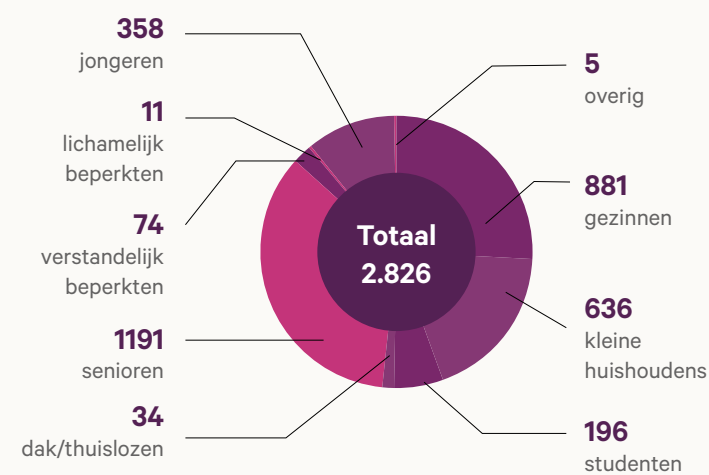
6.1 Beschikbaar voor de sociale doelgroep

Aan de basis van ons werk staat de doelstelling om voldoende betaalbare woningen beschikbaar te hebben voor de sociale doelgroep in Heerlen en Brunssum. In 2020 waren 2.825 huishoudens in Brunssum en Heerlen thuis bij Vincio Wonen. Daarnaast verhuurden we 253 garageboxen, 260 parkeerplaatsen en 15 panden voor commerciële en maatschappelijke functies.

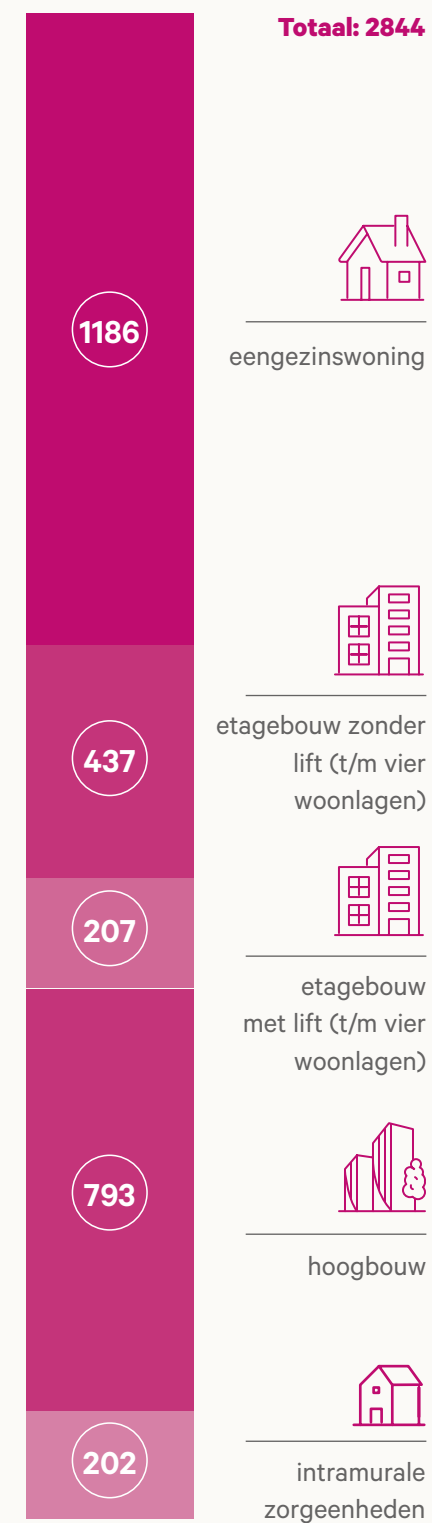
Aantallen naar huurgrens



Aantallen naar doelgroep



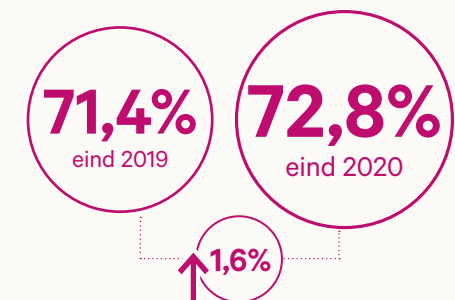
Aantallen naar bouwvorm



Gemiddelde huurprijs Woningbezit sociale huur:



Netto-huurprijs Woningbezit sociale huur t.o.v. redelijke huur:



6.2 Passend toewijzen

Toewijzingsbeleid

Vincio Wonen hecht veel waarde aan ‘passend wonen’. Wij wijzen woningen toe op basis van inschrijfduur en passendheid van inkomen en huishoudgrootte. Door de passendheidsnorm te volgen, voorkomen we dat huurders in betalingsproblemen komen.

De regels voor passend toewijzen gelden voor nieuwe huurcontracten voor woningen met een huur tot en met € 737,14. Huishoudens met een inkomen onder € 23.175 (voor eenpersoons-huishoudens) en € 31.475 (voor meerpersoons-huishoudens) moeten sinds 1 januari 2016 in principe een woning toegewezen krijgen met een huur onder de zogenaamde aftoppingsgrenzen; € 619,01 voor één- en tweepersoonshuishoudens en € 663,40 voor drie- en meerpersoonshuishoudens. Corporaties zijn wettelijk verplicht om ten minste 95% van de nieuwe aanvragen passend toe te wijzen; er is een marge van 5 procent voor uitzonderings-situaties.

Vincio Wonen heeft in 2020 98% passend toegewezen. Hiermee valt Vincio Wonen dus ruim binnen de norm om 95% passend toe te wijzen aan de bijbehorende doelgroep.

6.3 Betaalbaar wonen

Vincio Wonen is een sociale verhuurder. De betaalbaarheid van de woningen voor mensen die bij ons huren, is een belangrijk thema voor ons. In 2020 had 85% van de woningen een huurniveau dat onder de lage aftoppingsgrens ligt. In verband met de investeringen die nodig zijn om de duurzaamheidsopgave in te vullen ontkomen we niet aan het verhogen van de huren tot de laagste aftoppingsgrens. De

verduurzaming van ons woningbezit betekent voor de huurder wel dat de totale woonlasten betaalbaar blijven en dat het wooncomfort verbeterd.

Huurharmonisatie

Bij het doorvoeren van huurverhogingen heeft een woningcorporatie in feite twee opties: je kunt de huren met meer dan het inflatiepercentages verhogen of huurharmonisatie toepassen. Wij kiezen het laatste. Wij kijken steeds beter naar de kwaliteit van de woning, de woonlasten en de huurprijs die daarbij past. Dat betekent dat we soms ook de huurprijzen aanpassen wanneer een woning van huurder wisselt. Daarbij houden we rekening met de consequenties van passend toewijzen, en sturen we erop om ons aanbod voor de verschillende doelgroepen zoveel als mogelijk gelijk te houden. Met een voldoende voorraad aan goedkope, betaalbare woningen voor verschillende doelgroepen is een duurzaam verdienmodel gegarandeerd.

Wij brengen alle woonlasten in beeld

“Vincio Wonen wijst woningen verantwoord toe aan huurders die de huur goed kunnen opbrengen. Of een huur betaalbaar is, is vooral afhankelijk van het inkomen, maar ook van het huishoudtype. Een alleenstaande heeft immers andere uitgaven dan een groot gezin. En niet altijd geldt dat een hoger inkomen leidt tot een hogere betaalbare huur. Bij Vincio Wonen kijken we naar het totaalplaatje. Om bestaande en aankomende huurders te helpen de juiste keus te maken, brengen onze woonmakelaars alle woonlasten in kaart. Zo is vooraf helder of een woning betaalbaar is.”



Caroline Koolen,
Coördinator Wonen

Het maximale inkomen waarmee iemand recht heeft op toeslag is in het verslagjaar flink gestegen tot € 31.500 voor alleenstaanden en € 61.692 voor samenwonenden of gehuwden. Sinds 1 januari 2020 komen dan ook veel meer mensen in aanmerking voor huurtoeslag dan voorheen.

6.4 Thuis in Limburg

Eind 2019 is Vincio Wonen aangesloten bij Thuis in Limburg. Bij dit woningaanbod- en toewijzingsmodel zijn intussen de meeste woningcorporaties in Limburg aangesloten. Met name de klantvriendelijkheid, de transparantie van één beschikbaar portal voor het aanbod van sociale huurwoningen in Limburg, bieden aantrekkelijke mogelijkheden voor onze woningzoekenden. Via dit portal hebben wij de mogelijkheid om ons bezit breder te adverteren.

In 2020 hebben wij gemerkt dat merken dat wij via Thuis in Limburg inderdaad een veel groter bereik hebben en meer reacties krijgen op de vrijkomende woningen. Achter de schermen van het samenwerkingsverband nemen wij deel in de werkgroep ‘Thuis in Limburg’ en de ‘Coördinatiegroep Thuis in Limburg’, waarin werkafspraken worden gemaakt met andere corporaties en verbeteringen/uitbreidingen worden besproken en uitgevoerd. Een aandachtspunt is dat de kandidaten die reageren niet altijd serieus zijn omdat ze makkelijker reageren. Onze woonmakelaars blijven strak sturen op de gemaakte procesafspraken om op deze wijze zo snel mogelijk een woning te verhuren.

In 2020 is Vincio Wonen ook garages en parkeerplaatsen via Thuis in Limburg gaan adverteren. Op deze wijze zijn ook de verhuringen van de garages en parkeerplaatsen transparant en eenduidig.

6.5 Mutaties

Ondanks corona waren de ketenpartners in 2020 toch bereid om dringende werkzaamheden in de woningen te verrichten. De ketenpartners hebben hiervoor een corona-protocol ontwikkeld en opgestart op basis van de adviezen van het RIVM. Een belangrijke wijziging in dit protocol is dat er vanaf maart 2020 geen groepsbezoeken meer konden plaatsvinden. Doordat de bezoeken één op één georganiseerd moesten worden, is het verhuurproces vertraagd. Dit heeft een langere leegstand veroorzaakt.

Mutatiegraad

Een belangrijk kengetal bij huuropzegging is de mutatiegraad oftewel de verhuisgraad in bestaande woningen. Vanaf 1 januari 2017 passen wij een nieuwe berekening toe om de mutatiegraad te bepalen. Eerder werd de mutatiegraad berekend aan de hand van het aantal vrijgekomen woningen. Vanaf 2017 hanteren wij een landelijk gebruikelijke methode waarbij gekeken wordt naar de verhuurde woningen ten opzichte van het aantal woningen.

De mutatiegraad van de reguliere woningen was in 2020 9,44% (2019: 12,71%).

Weijenberg

Eind 2019 is besloten om de Weijenberg door te exploiteren. Hiervoor is in 2020 een project gestart met de ketenpartner om dit vlot te laten verlopen en de woningen zo snel mogelijk weer verhuurd te hebben. De ontmoetingsruimte in de Weijenbergflat hebben we in 2020 echter daar neergelegd waar het hoort. Alcander werkt hier nu nauw samen met vrijwilligers uit zowel de flat alsook omwonenden aan een breed activiteitenprogramma voor bewoners. Op deze wijze draagt Vincio Wonen bij aan een betere leefomgeving waarin mensen graag wonen.

Bijzondere projecten

In 2021 willen wij het mutatieproces optimaliseren tussen Vincio Wonen en de ketenpartner. Hierdoor wordt het proces versneld om het aantal dagen leegstand zo beperkt mogelijk te houden.

Daarnaast hebben we in 2020 het beleid ten aanzien van Zelf Aangebrachte Voorzieningen en het Tuinbeleid opgesteld; de implementatie volgt in 2021.

Woningruil

Om tegemoet te komen aan de vraag van woningzoekenden om gebruik te maken van woningruil, hebben wij hiervoor beleid opgesteld. Hierdoor is het nu mogelijk om een verzoek voor woningruil, zowel binnen Vincio Wonen, alsook bijvoorbeeld een huurder van een andere corporatie met een huurder van Vincio van woning wilt ruilen. Dit alles uiteraard op voorwaarde van passend toewijzen.

6.6 Bijzondere doelgroepen

Vincio Wonen draagt ook zorg voor huisvesting van bijzondere doelgroepen, zoals bijvoorbeeld statushouders en zeer moeilijk plaatsbare mensen via Levanto en Housing First. Over het aantal toewijzingen per jaar hebben wij (prestatie)afspraken gemaakt met de gemeenten. Zo geldt voor de huisvesting van statushouders een jaarlijkse taakstelling per gemeente. Ook neemt Vincio Wonen deel aan het project Housing Parkstad, waarin gemeenten, zorgaanbieders en woningcorporaties ondersteuning en begeleiding aanbieden aan mensen die vanuit een intramurale setting de stap zetten naar zelfstandig wonen.

Ook een bijzondere doelgroep in onze portefeuille zijn de studenten. In de Putgraaf in Heerlen verhuren wij circa 180 studentenwoningen. De studenten die hier wonen, staan ingeschreven bij een opleiding in de regio.

Vincio Wonen heeft in 2020 de volgende aantallen verhuurd aan deze bijzondere doelgroepen:

- ZMP-kandidaten/ Housing Plus (nieuwe benaming): 1
- Housing First: 3
- Housing: 5
- Statushouders: 0

Vertraging door corona

Met name de huisvesting van Statushouders heeft in 2020 vertraging opgelopen door corona. De inrichting van de woningen van de Statushouders wordt gerealiseerd door Samen Delen. Deze organisatie was conform de richtlijnen tijdens de lockdowns gesloten. In het eerste kwartaal van 2021 zorgen we ervoor dat de achterstand is ingehaald en dat we het aantal afgesproken kandidaten hebben gehuisvest.

Intensievere begeleiding

In 2021 gaan we daarnaast ook meer invulling geven aan de huisvesting van deze bijzondere doelgroepen. Met name willen wij ons nog meer richten op een goede begeleiding van de huurders zodra de huisvesting gerealiseerd is. Dit pakken wij uiteraard samen met begeleidende instanties op. Hiermee hopen wij te bewerkstelligen dat de huurders zich meer thuis voelen in hun woning en leefomgeving, en hierdoor beter integreren binnen de maatschappij.

Sociaal Urgentiebeleid

Vincio Wonen is voornemens om samen met de deelnemende corporaties een Sociaal Urgentiebeleid op te stellen. Tot op heden zijn deze woningzoekenden, die onverhoopt met spoed op zoek zijn naar een woning, gewezen op het reguliere aanbod. Samen met de overige corporaties in Thuis in Limburg willen wij een gedeelte van ons aanbod ter beschikking stellen voor Sociaal Urgenten.

6.7 Huurprijsbeleid: de juiste prijs voor de juiste kwaliteit

De betaalbaarheid van sociale huurwoningen is landelijk een speerpunt van beleid geworden. De oorzaak hiervan zijn de huurverhogingen naar aanleiding van het opleggen van de verhuurderheffing en de verduurzaamheidsopgave, waarvoor middelen nodig zijn. In 2020 zijn we gestart met het opstellen van een zogenaamd 'streefhuurbeleid'. Hierbij hebben we een duidelijk beeld ontwikkeld van de streefhuren voor de woningen in de diverse complexen binnen de wettelijk gestelde kaders. Bij het vaststellen van de streefhuren per complex houden we rekening met de consequenties van passend toewijzen. We sturen er daarnaast om de slaagkans op een woning voor de verschillende doelgroepen zoveel als mogelijk gelijk te houden.

Uitgangspunt voor het huurprijsbeleid is de portefeuillestrategie.

1. We kijken eerst naar de kwaliteit van de woning, de woonlasten en de huurprijs die daarbij past. Dit betekent dat het redelijk vaak voorkomt dat wij huurprijzen aanpassen wanneer een woning van huurder wisselt; dit heet harmonisatie.
2. We streven een gematigde huurverhoging na; inflatievolgend voor Woningbezit sociale huur en marktconform voor Woningen met een huurprijs boven de € 752,33.
3. We willen de slaagkans op een woning voor de verschillende doelgroepen zoveel als mogelijk gelijk houden.
4. We stellen een duidelijk beleid van streefhuren vast voor de diverse complexen binnen de gestelde wettelijke kaders. De basis voor dit beleid is in 2020 gelegd; deze dient in 2021 nog uitgewerkt en geïmplementeerd te worden.

Op basis van deze uitgangspunten herijken we in 2021 de portefeuillestrategie. Hierbij zoeken we de balans tussen het borgen van de betaalbaarheid enerzijds en het genereren van voldoende kasstromen anderzijds om ook de duurzaamheidsopgaven te kunnen financieren. Deze twee factoren vormen samen de pijlers van een gefundeerd streefhurenbeleid dat in 2021 ingesteld wordt.

De jaarlijkse huurverhoging

Zoals eerder in dit hoofdstuk aangegeven, kiest Vincio Wonen voor huurharmonisatie. Wij genereren optimalisatie van onze inkomsten dus niet door de huren met meer dan de inflatie te verhogen. Door voor huurharmonisatie te kiezen, blijft een duurzaam verdienmodel gegarandeerd met voldoende voorraad aan goedkope en betaalbare woningen. Rekening houdend met de diverse belangen, zoals het betaalbaar en beschikbaar houden van de woningvoorraad alsook de kwalitatieve transitieopgave van het woningbezit die voor ons ligt, hebben wij de huren van het woningbezit met een huurprijs lager dan €752,33 per 1 juli 2020 met de inflatie verhoogd (2,4%).

6.8 Huurachterstanden en huisuitzettingen

Vincio Wonen werkt gericht aan vermindering van huurachterstanden. Zodra wij een huurachterstand constateren, nodigen we de betreffende huurder in een zo vroeg mogelijk stadium uit voor een persoonlijk gesprek op kantoor. Tijdens dit gesprek bekijken we samen hoe de huurder de openstaande huurvordering kan voldoen. Meestal treffen we hiervoor een passende betalingsregeling. Bij multi-problematiek melden we de huurder aan bij het schuldhulpverleningsloket van resp. de gemeente Heerlen of Brunssum.

Nieuwe wet schuldhulpverlening

Per 1 januari 2021 treedt een nieuwe wet schuldhulpverlening in werking. Het doel van die wet is te voorkomen dat iemand in een uitzichtloze schuldpositie komt. Door mogelijke schuldsituaties vroegtijdig te herkennen en door te geven aan de gemeente, kan er tijdig hulp geboden worden. En kan erger voorkomen worden.

Die wet omschrijft allerlei situaties die van belang zijn voor het herkennen en vroegtijdig ingrijpen van schuldenproblematiek. Eén daarvan is het verhuren van woningen; wij als verhuurder hebben dan ook een actieve rol bij het signaleren van een schuldpositie/betalingsachterstand. Zoals hiervoor is omschreven, zoeken wij zodra wij een betalingsachterstand signaleren, direct persoonlijk contact (telefonisch of aan de deur) met de betreffende huurder om hem of haar te wijzen op de mogelijkheid om een betalingsregeling te treffen. Na dit “sociaal incassotraject”, dus pas nadat we zelf acties hebben ondernomen, schakelen we de gemeente of schuldhulpverlening in.

Vroegtijdige signalering schuldhulpverlening

Deze werkwijze is in onze regio niet nieuw. Al in 2017 is op initiatief van de Gemeente Heerlen een convenant Vroegsignalering Huurschulden opgesteld. Sinds 2019 neemt ook Vincio Wonen deel in dit convenant. In 2020 hebben wij 4 aanmeldingen doorgestuurd. De herijking van het proces huurincasso, de nieuwe samenwerking met de gemeente Heerlen en het thuiswerken door corona hebben ervoor gezorgd dat tot op heden nog niet de gewenste resultaten zijn bereikt. In nauwe samenwerking met de gemeente Heerlen wordt gewerkt aan de verbetering van de samenwerking.

Nieuwe deurwaarder

In 2019 zijn we gestart met de selectie van een nieuw deurwaarderskantoor. Vanwege hun sterke focus op klantgerichtheid, het vinden van oplossingen en de sterke communicatie hebben we gekozen voor samenwerking met Syncasso. Deze landelijke deurwaarder werkt met gespecialiseerde teams, die het gehele incassoproces uitvoeren en ons als woningstichting volledig ontzorgen. Zij beschikken over ruime ervaring in de huursector, hebben een brede up-to-date kennis van specifieke wet en regelgeving.

Vertraging door corona

Door de pandemie en de opgelegde maatregelen vanuit de Nederlandse regering zijn ook de werkzaamheden van de rechtbanken en gerechtsdeurwaarder er anders uit komen te zien. De rechtbanken waren in 2020 drie maanden gesloten. Dagvaardingen werden wel uitgebracht maar niet bij het kantongerecht behandeld. Vanaf juni werden de aangezegde dagvaardingen weer behandeld. Dit heeft in veel huurachterstandsdossiers geleid tot een hogere vordering. Ook nu nog zijn er achterstanden bij het kantongerecht, waardoor we lang op een uitspraak moeten wachten.

Verder is er een (tijdelijke) stop gezet op huisbezoeken; noch door de deurwaarder alsook door Vincio Wonen. Wel hebben onze wijkbeheerders bij huurders met een betalingsachterstand huisbezoekkaarten achtergelaten met het verzoek om zo snel mogelijk contact met de afdeling incasso op te nemen. Uiteraard hebben we daarnaast per mail, post en telefoon getracht om met de huurder in contact te komen.

Tenslotte is er kort na de uitbraak van het coronavirus besloten om tijdelijk geen gerechtelijke of reguliere ontruiming en afsluitingen van gas, water en licht uit te voeren: ter bescherming van de kwetsbare debiteuren, maar ook ter bescherming van de deurwaarders. Bijzondere ontruiming, in het geval van overlast, drugsproblematiek etc. zijn wel gewoon doorgegaan.

Ontruiming door huurachterstanden

In 2020 hebben wij 5 woningen ontruimd (2019:12). In alle 5 gevallen was huurachterstand de reden. Van de 5 ontruiming betrof het 2 woningen in de Putgraaf in Heerlen. Van de 5 aangezegde ontruiming zijn van 3 woningen de sleutels ingeleverd. Er hebben 2 daadwerkelijke ontruiming plaats gevonden. Daarnaast hebben we 12 keer een ontruimprocedure opgestart; daarvan hebben we daadwerkelijk 12 ontruimvonnissen ontvangen. Twee maal is door de rechtbank een betaalfonnissen toegewezen.

Ontruiming bij hennep

Naast huurachterstand zijn redenen om een woning te ontruimen overlast of drugs en/of een hennepplantage. In 2020 werden geen procedures hierover gevoerd.

Ontruiming na overlijden

De laatste jaren herkennen wij in toenemende mate de trend dat eventuele erfgenamen en/of families de woning van de overledene niet (tijdig) opzeggen. Niet zelden wordt de erfenis verworpen. Wettelijk zijn wij als corporatie verplicht een termijn van 3 maanden aan te houden voordat we officieel de woning mogen betreden. De huisvoorraad en eventuele onderhoud komen geheel voor rekening van de corporatie. Bovendien moeten we dan minimaal 3 maanden huurschuld afboeken.

De huurachterstand uitgedrukt in een percentage van de jaarhuur bedroeg in 2020 0,84 % (2019: 0,94 %). Van de 0,84 procent is 0,52 procent achterstand bij zittende huurders. Het overige percentage van 0,32 procent bestaat uit vertrokken huurders.



6.9 Prestatieafspraken

De Woningwet vraagt van elke gemeente, dat zij concrete, onderbouwde en realiseerbare doelen stelt en deze in een woonvisie vastlegt. Deze woonvisie is in beginsel vormvrij, daarom wordt gebruik gemaakt van de aanwezige beleidsdocumenten, zoals een structuurvisie of (regionaal) volkshuisvestingsplan. Van de woningcorporaties vraagt de wet, dat zij goed beargumenteert welke bijdrage zij aan die doelen wil en kan leveren, en dit ook transparant overlegt in een zogeheten 'bod'.

Elk jaar brengt Vincio Wonen dan ook vóór 1 juli een bod uit aan de gemeenten Heerlen en Brunssum, waarin wij actief zijn. Dit bod bespreken we eerst met onze huurdersorganisaties. We leggen het ook vooraf ter goedkeuring voor aan onze Raad van Commissarissen.

In de voorbereiding op dit proces starten we jaarlijks na de zomerperiode per gemeente het overleg op, om samen met de huurdersorganisaties en collega-corporaties te komen tot prestatieafspraken. Deze prestatieafspraken worden vóór het einde van het lopende jaar afgesloten voor het daarop volgende jaar. De prestatieafspraken gaan over volkshuisvestelijke opgaven in de gemeenten en de bijdrage die corporaties hieraan leveren. Daarbij valt te denken aan woningen naar huurprijscategorie, huisvesting statushouders, huursomstijging, woningtoewijzingen, realisatie vastgoedprojecten, onderhoud et cetera.

Voor de prestatieafspraken 2020 kunt u de belangrijkste realisatiecijfers teruglezen in dit jaarverslag. Het voert te ver om in dit jaarverslag alle prestatieafspraken toe te lichten. Alle prestatieafspraken zijn daarom ook terug te vinden op onze website: vinciowonen.nl.

6.10 Klachten

Vincio Wonen doet er alles aan om haar dienstverlening zo goed mogelijk uit te voeren. Toch kan het zijn dat een huurder niet tevreden is. Ontevredenheid willen we graag samen oplossen. Als Vincio Wonen de klacht afwijst en de huurder is het daar niet mee eens, kan hij/zij bij de externe klachtencommissie. In 2020 zijn er geen klachten voorgelegd aan de commissie. Daar zijn we trots op.

In 2020 hebben we gewerkt aan de aansluiting bij de regionale klachtencommissie Qwestie. Qwestie is de gezamenlijke en onafhankelijke klachtencommissie van de woningcorporaties Maasvallei, Servatius en Woonpunt. Deze klachtencommissie heeft een gekwalificeerd adviesrecht; dat betekent dat Vincio Wonen alleen gemotiveerd van dit advies kan afwijken. De commissie streeft ernaar bij het formuleren van de adviezen zoveel als mogelijk recht te doen aan zowel de belangen van de huurder als de belangen van Vincio Wonen. Wanneer de huurder hier niet tevreden over is, dan kan hij/zij zich wenden tot de Huurcommissie.

Per 1 januari 2021 is Vincio Wonen toegetreden tot Qwestie. Het reglement van de klachtencommissie is na te lezen op de website www.qwestie-limburg.nl.



7 Zicht op onze woningen

7.1 Resultaten portefeuillestrategie en assetmanagement

Begin 2020 zijn we gestart met het organiseren van zogenaamde ‘complexsessies’. Met een werkgroep vanuit de afdelingen Wonen, Vastgoed, Leefbaarheid en Bedrijfsvoering hebben we bij deze sessies voor (bijna) alle complexen beleidslabels vastgesteld. Uitgangspunt voor deze labels waren de opgaves uit de portefeuillestrategie van 2018; aan de hand van deze wensportefeuille hebben we op complexniveau keuzes gemaakt voor wat betreft verbetering, verduurzaming, toegankelijkheid en verjonging van het woningbezit. Vanuit assetmanagement is zo een doorkijk gemaakt voor de gehele woningportefeuille tot 2035. Rekening houdend met de wensen uit de portefeuillestrategie, de mogelijkheden van verduurzaming en levensloopbestendig maken. De grote uitdaging is om deze strategische keuzes te vertalen in concrete projecten en om een strakke koppeling met het meerjaren onderhoud te maken. Vanzelfsprekend binnen de financiële mogelijkheden van Vincio Wonen in Heerlen en Brunssum.

“In 2020 is in de hele organisatie van Vincio Wonen de bewustwording ontstaan dat we onze woningen tactisch op complexniveau moeten beoordelen. En dat in deze beoordeling alle factoren, zoals technische kwaliteit, woonkwaliteit, huurprijs, energieverbruik, duurzaamheid en maatschappelijke bijdrage een rol spelen. Dat is winst. Ik ben er trots op dat we dit als ‘kleine’ corporatie zo professioneel aanpakken. Deze werkwijze vraagt nu energie, maar levert uiteindelijk beter inzicht op in de verhuurbaarheid en betaalbaarheid van de woningvoorraad op.”



Carlo Muller, assetmanager Vincio Wonen

De resultaten van de complexsessies zijn in 2020 vastgelegd in een concept Assetplan. Dit plan is nog een concept omdat we in de serie complexsessies van 2021 nog meer rekening willen houden met de nieuwe portefeuillestrategie, waarin de verduurzaming een prominentere plaats krijgt. Het Assetplan vormt de basis voor nieuwe onderhouds- of renovatieprojecten bij complexen, verkoop en nieuwbouwinitiatieven.

Dashboard Assetmanagement

Voor de complexsessies hebben we gebruik gemaakt van ons eigen Dashboard Assetmanagement, dat door de data-analist is gemaakt in PowerBi. Dit praktische hulpmiddel ontsluit alle relevante data van de complexen in een overzichtelijk en actueel dashboard:

7.2 Onderhoud

Het onderhoud was in 2020 vooral gericht op het voldoende op niveau brengen en houden van de technische staat van onze woningen. De focus was gericht op planmatig en contractonderhoud. Met foto's, kaarten, energielabels, typologie, conditiescores, MJOB, (streef) huurprijzen, verhuurbaarheidsdata, rendementen en leefbaarheidsinformatie.

Nieuwe contracten

Op 1 januari 2020 hebben we, zoals we dit in 2019 hebben voorbereid, het contract voor het onderhoud aan alle automatische deuren, deurdrangers, rolpoorten en slagbomen ondergebracht bij één onderhoudspartner. De eerste resultaten geven duidelijk aan dat we hiermee zowel als het gaat om contractonderhoud als correctief onderhoud een goede eerste stap hebben gezet. De komende jaren bouwen we dit contract uit naar een prestatiecontract, waarin ook reparatie-, preventief en planmatig onderhoud volledig geïntegreerd worden.

In 2020 zijn we ook gestart met de uitwerking en afronding van een nieuw beheer- en onderhoudscontract voor de in onze woningen aanwezige mechanische en WTW installaties. Na een grondig onderzoek hebben we besloten om dit onderhoud bij twee partijen onder te brengen; de installaties voor mechanische ventilatie bij DHG Service & Onderhoud BV en de WTW installaties bij Hajnadi Installatietechniek BV. Waar sprake is van zogenaamde gemengde installaties wordt het onderhoud onderge-

bracht bij de contractpartner WTW installaties. Vanaf 1 januari 2021 gaan de contracten in voor de uitvoering van het reparatieonderhoud en contractonderhoud, en - gefaseerd over een periode van 3 jaar - ook het planmatig onderhoud. Na deze periode volgt een evaluatie. Het doel is om ook deze contracten naar prestatiecontracten om te zetten.

In oktober 2020 hebben we met hulp van eigen medewerkers van Vincio Wonen een film gemaakt waarin we onze huurders beter informeren over hun stook- en ventilatiegedrag. Het doel is een beter leefklimaat in huis te realiseren. Deze video hebben we op onze website geplaatst en toegankelijk gemaakt met behulp van een QR-code. Via een berichtje in ons bewonersblad en een nieuwsbericht hebben we de video onder de aandacht gebracht.

De film is in de periode oktober-december 2020 70 maal bekeken.

Voorbereidingen op nieuwe contracten

- In 2021 moet het contract voor het uitvoeren van het groenonderhoud worden vernieuwd. We hebben in 2020 besloten om dit contract niet automatisch te verlengen, maar opnieuw meervoudig aan te besteden. Dat heeft geleid tot de keuze voor Krinkels BV als nieuwe contractpartner op basis van een verbeterd concept voor de aanpak van het groenonderhoud. In het eerste kwartaal van 2021 gaat dit nieuwe contract in werking.
- Vanaf 1 juli 2022 wordt het verplicht om op elke verdieping in alle woningen een rookmelder te plaatsen. Sinds 2003 geldt die verplichting al voor nieuwbouwhuizen. Om de verplichting in te voeren, moet het bouwbesluit worden aangepast; daarom gaat de wijziging voor alle woningen pas 1 juli 2022 in. Om ervoor te zorgen dat Vincio Wonen op tijd klaar is voor deze klus, zijn we in 2020 al gestart met een inventarisatie

en voorbereiding. Voor 2021 en 2022 hebben we budgetten gereserveerd en begin 2021 beginnen we met de aanbesteding van dit project. Aansluitend starten we direct met de uitvoering van de werkzaamheden.

Planmatig en contractonderhoud

In de begroting voor 2020 was voor het planmatig- en contractonderhoud een budget voorzien van € 5.594.000,-. Uiteindelijk zijn in 2020 projecten uitgevoerd met een totale waarde van € 4.970.605.

- Een klein deel van de onderhoudswerkzaamheden is niet uitgevoerd als gevolg van de COVID-beperkingen tijdens de lockdowns. Na een zorgvuldige toetsing is vastgesteld dat uitstel van deze werkzaamheden de effectieve kwaliteit van het bezit niet beschadigt. De uitvoering ervan zal nog zoveel mogelijk in 2021 worden uitgevoerd.
- Het tuinonderhoud is in 2020 volwaardig als servicecomponent opgenomen; deze kosten horen daarom niet of deels niet meer thuis in de onderhoudsbegroting. Vanaf 2021/2022 zal er door het afsluiten van een afzonderlijk contract voor tuinonderhoud, zoals hiervoor beschreven, een duidelijke splitsing plaatsvinden tussen de kosten ten laste van de servicecomponent contractonderhoud.
- Het planmatig schilderwerk en een gedeeltelijke kozijnvervanging die zou plaatsvinden bij 34 appartementen aan Belemnierf in Heerlen is verplaatst naar 2021. Bij dit uitstel hebben we ervoor gekozen om het schilderwerk te laten vervallen en de bestaande houten kozijnen te vervangen door nieuwe kunststof kozijnen. In 2020 zijn we al begonnen met het treffen van de benodigde maatregelen voor dit project. Zo hebben we met het oog op de Flora en Fauna wetgeving in het projectgebied 28 vleermuiskasten opgehangen. Ter vervanging van dit project is een kleinschaliger schilderwerkproject

uitgevoerd, wat oorspronkelijk voor 2021 gepland stond.

- Het overige verschil is toe te schrijven aan betere inkoopresultaten, mede als gevolg van onderbouwde gunningen en verbeteringen in werk- en uitvoeringsmethodes. Een deel van dit positieve resultaat is overigens gelijk ingezet voor het uitvoeren van onderhoud voortkomend uit calamiteiten. Ook is een deel van het resultaat besteed aan uitbreidingen van de oorspronkelijk begrote werkzaamheden, met als doel een extra kwaliteitsslag te slaan binnen de diverse onderhoudsprojecten.

Onvoorziene projecten

In het appartementencomplex aan de Weijenbergstraat in Hoensbroek hebben we in 2020 – vooruitlopend op een grootschalig ingreep die voor 2021 gepland was – de bestaande collectieve cv-ketels vervangen door nieuwe collectieve HR-ketels. Daarnaast hebben we alle huurders in dit complex, die nog in het bezit waren van openverbranding warmwater huurgeiser, benaderd en geïnformeerd over het gevaar op koolmonoxidevergiftiging. Zij hebben een aanbieding gehad om tegen een geringe huurverhoging een boiler te huren via Vincio Wonen.

59 huurders hebben in 2020 gebruik gemaakt van dit aanbod; in hun woning is de geiser vervangen. In 2021 volgen nog eens 13 vervangingen. Daarna is geen enkel open verbrandingstoestel meer in het complex aanwezig.

In het appartementencomplex aan de Buttingstraat heeft door brandstichting een heftige brand gewoed in de bergingssectie op de begane grond. Hierbij zijn 58 bergingsdeuren beschadigd. Deze hebben we meteen vervangen. Daarnaast was er als gevolg van de brand extra herstel c.q. vervanging van warmwater-, cv-, riolering-, elektra- en telefoonleidingen nodig en hebben we de hele sectie gereinigd

en opnieuw geschilderd.

Vanaf 2020 stappen we bij het vervangen van de algemene verlichting in complexen zoveel mogelijk over op LED-verlichting. Als eerste waren het studentencomplex aan de Putgraaf in Heerlen en het appartementencomplex aan de Broekstraat in Hoensbroek aan de beurt. LED levert in deze complexen een verbetering van de lichtopbrengst en tegelijk een kostenbesparing op verbruik op. De komende jaren rollen we deze initiatieven in het kader van onze verduurzamingstrajecten verder uit.

“Vanuit de portefeuillestrategie hebben we in 2020 de basis gelegd voor de herstructureringsopgave die er voor ons woningaanbod ligt. Een van de eerste wijken waarin we starten met een ingrijpende aanpak in Meezenbroek. Eind 2020 hebben we de bewoners geïnformeerd over de ruwe plannen die er voor de wijk op stapel staan. Maar vooral hebben we de bewoners van de wijk hierbij uitgenodigd om met ons mee te denken. Samen willen we bekijken wat er nodig is om het wooncomfort in de 100 jaar oude mijnwerkerswoningen te verbeteren. De bewoners kunnen hun mening hierover één op één aan ons doorgeven. Ze kunnen ook deelnemen aan een ambassadeursgroep van circa 10 bewoners die namens de wijk actief betrokken worden bij de herstructurering. Deze groep wordt in 2021 benoemd. Het wordt een belangrijke schakel tussen Vincio Wonen en de wijk. Samen bouwen we aan comfortabele, prettige en betaalbare woningen. In eerste instantie in Meezenbroek waar we deze werkwijze voor het eerst uitvoeren. Daarna rollen we deze gezamenlijke aanpak met de bewoners uit over al onze wijken.”



Jos Lemmens, projectleider vastgoedontwikkeling

Mutatieonderhoud

De kosten voor het mutatieonderhoud bedroegen in 2020 € 2.173.621 per eenheid. Deze kosten zijn nog steeds hoger dan de benchmark. Toch werpt de in 2018 opgestarte ketensamenwerking voor zowel het mutatie- als het reparatieonderhoud zijn eerste vruchten af. Onder andere door het strak vasthouden aan een programma van eisen bij het renoveren van keukens, badkamers en toiletruimten. Desondanks kan het achterstallig onderhoud aan het interieur van ons woningbezit zo onvoldoende worden ingelopen. Hiervoor gaan we in de komende jaren aan de slag met de uitwerking en op termijn de uitvoering van grootschalige onderhoudsprojecten. Tot die tijd zal het onvermijdelijk zijn dat de kosten van het mutatieonderhoud boven het landelijk gemiddelde blijven. Door de ingrepen, die wij in de komende jaren gaan uitvoeren, zal het verschil afnemen.

Reparatieonderhoud

Ook voor het reparatieonderhoud geldt dat de gemaakte kosten in 2020 hoger liggen dan begroot; ondanks het ingezette hersteltraject waarin wij gebruik maken van ketensamenwerking. In 2020 heeft Vincio Wonen € 1.243.499,- - besteed aan reparatieonderhoud; in de begroting was voor deze post € 1.073.000,- - opgenomen. Aan het einde van het jaar zien we bovendien dat er nog steeds sprake is van een behoorlijke inhaalslag. Door verdere verbetering van de ketensamenwerking en het uitwerken en (op termijn) uitvoeren van grootschalige onderhoudsprojecten willen we een daling in de kosten voor reparatieonderhoud realiseren.

7.3 Verduurzaming van het woningbezit

“De woningportefeuille van Vincio Wonen heeft een gemiddeld energielabel C; met uitschieters naar label E en F ten opzichte van nieuwbouwwoningen die vaak al een label A hebben. Er is kortom werk aan de winkel. 2020 stond op het gebied vooral in het teken van veel onderzoek en voorbereiding van projecten. Een belangrijk aandachtspunt in dit voortraject is een goede prioritering. keuzes maken. Welke complexen pakken we als eerste aan? Waar gaan we verduurzamen? En voor welke complexen is het wellicht beter om ze uit de markt te halen. Want niet voor elke woning is een energievriendelijke toekomst weggelegd. Deze keuzes gaan we nu maken.”



Carlo Verhoeven, Projectleider Vastgoedbeheer

Onderzoek

- We zijn gestart met de uitwerking van de ‘Routekaart Verduurzaming’ voor het gehele bezit. We maken daarbij een analyse van hoe we de energetische kwaliteit van onze woningen kunnen verbeteren en uiteindelijk een CO2-neutrale portefeuille ontwikkelen.
- We zijn begonnen met een onderzoek naar de verbetering en verduurzaming van de monumentale mijnkoloniewoningen, waarvan Vincio Wonen er ruim 100 in bezit heeft. Met hulp van een gespecialiseerde architect onderzoeken we welke mogelijkheden er zijn om deze ruim 100 jaar oude woningen te verduurzamen en te verbeteren qua gebruikskwaliteit. De pilot is gestart in een blok van 4 woningen aan de Leenhofstraat in Heerlen (energielabel F/G). Dit project zal tot in 2022 doorlopen, waarna we de resultaten vertalen naar een

toekomstvisie voor soortgelijke monumentale woningen maken.

- In het Aldenhofpark in Hoensbroek onderzoeken we samen met collega-corporaties welk nieuw aanbod er gerealiseerd kan worden.

‘Schoon en heel is voor Vincio Wonen de basis voor veilig en thuis.’

Gerealiseerd in 2020

- Aan de Passartweg 56 in Heerlen ligt de Hoeve Passart. Levanto Groep biedt hier in twee leefgroepen huisvesting aan volwassenen met psychiatrische en/of meervoudige problematiek. Na een grondige renovatie hebben we de huisvesting voor de bewoners van dit bijzondere huis weer helemaal up to date gemaakt. 34 bewoners wonen er ieder in hun eigen kamer, met badkamer en keukens in een veilige, beschermde woonomgeving. De begeleiders van Levanto helpen hen bij het verkrijgen van stabilisatie en, indien mogelijk, verhoging van de zelfstandigheid en zelfredzaamheid. Door het aanbrengen van twee liften, het verbreden van de gangen en het verbeteren van toegang in en buiten het gebouw is een uitstekende toegankelijkheid gewaarborgd. Levanto Groep kan hierdoor weer jaren de zorg verlenen die de bewoners verdienen.
- In ons appartementencomplex aan de Kruisbergstraat 61 te Brunssum hebben we op de begane grond een ruim appartement toegevoegd. Een commerciële ruimte die al jaren leegstond hebben we hiervoor omgebouwd naar een mooie woning. Deze verbetering heeft een positief effect op de uitstraling van het hele gebouw en zijn omgeving.

“Ons eerste advies is: ken je burens. En ga met elkaar in gesprek. Dan ontstaat vrijwel altijd meteen begrip.”

Mario Hoeve

Coördinator Handhaving
in Heerlen-Noord



8

Samen investeren in

Een fijne en veilige woon- en leefomgeving

De uitdaging blijft dat mensen zich veilig en thuis voelen in onze woningen. De omgeving reflecteert op dat gevoel en juist de omgeving is een punt waar we gemakkelijk samen aan kunnen werken. Onze wijkbeheerders lopen door de buurten en complexen en zijn mede de ogen en oren van onze huurders. Daar waar het schoon is geven we een compliment, daar waar het stuk is geven we opdracht tot reparatie. En daar waar het nodig is, spreken we onze huurders aan hun omgeving leefbaar te houden.

In 2020 hebben we opnieuw ervaren dat de rol van leefbaarheid en wijkbeheer steeds groter en belangrijker wordt. Leefbaarheid is de verbindende factor tussen de bewoners, de verschillende instanties zoals bijvoorbeeld gemeentes, GGZ en de corporatie maar ook binnen de eigen corporatie. Hier hebben we in 2020 een goede start in gemaakt. Vrijwel het hele jaar hebben we onze wijken door uitval als gevolg van ziekte moeten bedienen op minder dan halve kracht. Daar kwamen vanaf half maart de nodige beperkingen vanwege de coronacrisis bij; vanzelfsprekend volgden wij de aanbevelingen van het RIVM en hebben we het aantal contacten tot een minimum terug gebracht. Ter bescherming van onze huurders maar ook ter bescherming van onze eigen collega's. Desondanks waren we

niet onzichtbaar in de wijken. Ook merken we dat bewoners ons steeds gemakkelijker – ook online – weten te bereiken.

Onze uitdaging is om adequater op de vragen in te kunnen spelen en nog liever, in enkele gevallen de vraag van onze huurder voor te zijn. Dat kan door zelf waar te nemen door de ogen van onze huurders en daarop te anticiperen.

In 2020 hebben we € 498.027,- (2019: € 259.744) besteed in projecten waarmee we de leefbaarheid van de woonomgeving rond 'onze' woningen verbeteren.

8.1 Een thuis voor iedereen

Handhaving van de leefbaarheid in buurten en wijken gaat een steeds grotere rol spelen in het toewijzings- en begeleidingstraject van bijzondere doelgroepen. Voordat er een definitieve toewijzing plaats vindt aan een statushouder, Housing First (ZMP/Housing) kandidaat zal eerst gekeken worden naar wat er in de wijk, buurt of het complex zelf speelt. Ook vindt er eerst een betere afstemming en samenwerking plaats tussen zowel collega's en afdelingen als ook met onze ketenpartners. In de keten blijven we actief de samenwerking zoeken met onze zorgpartners, maatschappelijk werk, Veilig Thuis,

gemeente en politie/handhaving. We houden onze ogen en oren open en bezoeken (avond) bijeenkomsten die worden georganiseerd door buurtorganisaties. Juist hier komen onze huurders en horen we wat er in onze wijken en buurten speelt.

De komende jaren zullen we meer actief inzetten op doelactiviteiten die de leefbaarheid in zijn algemeen alsook het individuele “thuisgevoel” van onze huurders bevorderen. Een goed inzicht in de behoeften van onze huurders is de basis. We zoeken hierbij actief de samenwerking met de maatschappelijke organisaties in ons gebied op. We houden het sociaal netwerk in kaart en breiden dit waar mogelijk uit. Vooral ook sturen we aan op optimale zichtbaarheid en betrokkenheid bij onze huurders, en stimuleren we bewoners tot meer samen- en zelfredzaamheid. Dit bevordert het leefklimaat in de wijken en buurten.

Met, voor en door bewoners

Een nieuw hekwerk

Sinds enkele jaren is er in Lotbroek een dierenweide. Prachtig gelegen aan een bosrand, midden in de wijk. Voor de buurt is het heerlijk parkje; het komt de leefbaarheid van de wijk ten goede. Het hekwerk om de weide was op meerdere plaatsen stuk. Samen met bewoners die in de buurt van het park wonen en vrijwilligers hebben we het hekwerk vernieuwd.

Meer groen in de buurt

In samenwerking met onze vastgoedafdeling hebben we de plantvakken bij de Kruisbergstraat in Brunssum opnieuw ingericht. Daarnaast zijn we ook bij ons complex aan de Weijenbergstraat in Hoensbroek gestart met de herinrichting van de groenvoorziening.

8.2 Overlast

Aantal meldingen

In 2020 registreerden we ten opzichte van 2019 (207 meldingen) een toename van het aantal (overlast)meldingen. Door corona zaten mensen vanaf maart ineens thuis en vaak ook met meer mensen in huis. Dit leidde tot meer irritaties tussen burens en buurtbewoners over bijvoorbeeld geluidsoverlast.

Volgens ons systeem ontvingen we in 2020:

- 274 meldingen met het onderwerp ‘overlast’
- 4 meldingen met het onderwerp ‘overlast hennep’
- 3 meldingen met het onderwerp ‘woonfraude’
- 2 meldingen met het onderwerp ‘vermoeden plantage’
- 138 meldingen met het onderwerp ‘leefbaarheid’

Als bewoners overlast ervaren, stimuleren wij burens het gesprek met elkaar aan te gaan en ondersteunen wij ze daarbij als dat op prijs wordt gesteld. In de meeste gevallen wordt het zo opgelost, maar aan het einde van het jaar escaleerde een burenruzie in de Heerlense wijk Litscherboord. Zowel in de wijk als door de aandacht van media en op social media.

Een gezin zorgde – in eerste instantie – voor kleine irritaties. De burens ervoeren dat al snel als overlast en hinder. De taalbarrière leek het grootste probleem; voor beide burens was het lastig om hun irritaties onderling en gezamenlijk op te lossen.

De grote bereidwilligheid van de directe buurtgenoten om hun nieuwe burens een goede kans te geven en het gesprek met hen aan te gaan was uitzonderlijk: “Wij willen dat onze burens een eerlijke kans krijgen in de buurt”, “We doen hier veel samen en daar horen zij ook bij” en “We willen graag met hen in gesprek.” Ondanks de goede wil bleef een oplossing uit. Vincio Wonen heeft met alle betrokkenen meerdere gesprekken gevoerd. Helaas bleek het organiseren van een gezamenlijk gesprek, mede als gevolg van de COVID-19-beperkingen, niet mogelijk. Niettemin bleef het na onze inmenging gedurende de daarop volgende weken stil. Er waren geen klachten. De rust was helaas slechts schijn; achter de schermen – weten we nu – groeiden de irritaties en verdween het geduld. In deze tweede fase van de burenruzie lukte het wel om alle partijen aan tafel te krijgen. Van een goed gesprek was echter geen sprake. De gemaakte afspraken bleken achteraf bovendien niet voldoende. Vincio Wonen besloot een juridisch proces te starten om verdere escalatie te voorkomen. Hiervoor bleek het helaas te laat. De burenruzie escaleerde in de wijk en op social media. Door extra inzet van politie, gemeente en crisismanagement hebben we de rust terug kunnen brengen.

We hebben uit de gebeurtenissen geleerd dat we bij bepaalde signalen proactief moeten acteren en daarbij moeten samenwerken met belangrijke partners in de wijk en gemeente. Vooral omdat we dan een probleem vanuit meerdere invalshoeken kunnen oplossen en effectiever informatie met elkaar kunnen uitwisselen.

Gelukkig gaat het vaker wel goed. In De Dem leefden twee burens op gespannen voet naast elkaar; er was onbegrip, wantrouwen, zelfs angst. Door het wantrouwen ontstonden er valse beschuldigingen en door bemoeienissen van overige burens en familie dreigde deze situatie te escaleren. Vincio Wonen is met beide burens het gesprek aangegaan en op neutraal terrein hebben we in de zomer van 2020 een bemiddelingsgesprek gevoerd. Hierin hebben beide burens met onze hulp realistische afspraken kunnen maken en kon het vertrouwen weer groeien. Beide burens weten sindsdien wat ze aan elkaar hebben en er is geen sprake meer van wantrouwen. De overlastklachten horen hiermee tot het verleden. Chapeau aan beide huurders. Zij hebben het lef gehad elkaar in de ogen te kijken, samen te werken en in oplossingen te denken. Aan de basis van deze verandering staat hun vermogen om – ondanks de grote verschillen in leefwijze – elkaars woongenot te willen respecteren.

De coronacrisis heeft het afgelopen jaar voor extra uitdagingen gezorgd en dit zal ook in 2021 het geval zijn. Huurders en woningzoekenden zijn wellicht hun baan verloren of er zijn mensen uit hun naaste omgeving overleden. De beperkingen uit de intelligente lockdown hebben daarnaast ook hun weerslag op de leefbaarheid in de wijken. Hoe langer de crisis duurt, des te groter de impact. Denk aan psychische problemen, eenzaamheid en toename van huiselijk geweld. Huurders zijn veel meer thuis. Hierdoor ervaren zij leefgeluiden vaker als overlast. Door de lockdown met alle bijkomende maatregelen zijn we minder in onze wijken aanwezig geweest.

Ontmoetingscentra moesten dicht en contact met onze huurders was veelal telefonisch. We hebben huurders tijdens de eerste lockdown actief benaderd om te vragen hoe het met ze gaat en ze waar nodig te verwijzen naar de corona-hulplijnen. Gaande het jaar hebben we ervoor gekozen om toch meer zichtbaar aanwezig te zijn in de wijken en waar nodig een helpende hand te bieden.”



Lea Christis
regisseur
Leefbaarheid



Joris Terstappen
regisseur
Leefbaarheid

8.3 Samenwerking en participatie

We nemen een actieve rol binnen de wijknetwerken. Daarin werken we nauw samen met de gemeenten, maatschappelijke organisaties, collega-corporaties en onze huurders. Zij worden in het overleg vertegenwoordigd door de Huurdersbelangen Vincio Wonen, de HVW.

8.3.1 Huurdersbelangen Vincio Wonen

Vincio Wonen werkt aan een open en transparante organisatie. We stellen het heel erg op prijs als onze huurders met ons meedenken, meepraten en meebeslissen over belangrijk ontwikkelingen. Dat gebeurt via de Huurdersbelangenvereniging Vincio Wonen (HVW). De Huurdersbelangenvereniging adviseert en overlegt met de directie van Vincio Wonen over belangrijke ontwikkelingen die onze huurders raken.

In 2020 hebben we geïnvesteerd in de samenwerking met en de professionaliteit van onze huurdersbelangenorganisatie. De HVW heeft op diverse volkshuisvestelijke onderdelen een wettelijk recht op informatie, overleg en advies, zoals over: het slopen van woningen, de huurprijzen, het onderhoud en beheer, het verhuurbeleid, het servicekostenpakket, fusies, nieuwbouw c.q. grootonderhoudsplannen, aan- en verkoopbeleid van de verhuurder, herstructurering en leefbaarheid in de buurt, en over huisvesting van ouderen, gehandicapten en personen die zorg nodig hebben. Ook betrekken wij de HVW bij het vaststellen van de prestatieafspraken met de gemeenten Heerlen en Brunssum. De regisseur leefbaarheid vormt het eerste aanspreekpunt voor de HVW bij vooral praktische en operationele zaken en daarbij behorend overleg. Bij de bewonersbijeenkomsten van de HVW is ook de wijkbeheerder wijk aanwezig.

We hebben onze huurders in het bewonersblad van november 2020 opgeroepen om met ons mee te praten via de Huurdersbelangen Vincio Wonen. Ons streven is om vanuit elke wijk een vertegenwoordiger in de stichting te laten plaatsnemen, maar het is moeilijk om huurders voor deelname aan een huurdersbelangenvereniging warm te maken.

HVW bestond in 2020 uit:

Voorzitter
(en bestuurslid)
Nicole Daenen

Bestuursleden
Leo Römgers (Penningmeester) – tot 1 juli
Wiel Pol – vanaf 1 juli
Math Ploum – tot 1 juli
Mini Bloem – Westerhof

Aspirant
Chris Van der Steen
Bestuurslid vanaf 1 oktober

“De HVW kijkt en praat mee met belangrijke ontwikkelingen die Vincio Wonen uitzet en uitvoert. Denk aan de prestatieafspraken die woningcorporaties elk jaar met de gemeenten maken rond nieuwbouwplannen. De maatregelen die nodig zijn om het woningbezit te verduurzamen. Of de huisvesting van bijzondere doelgroepen in onze regio; deze trend hebben we kritisch samen met het bestuur gevolgd. Ook het toewijzen van de juiste woning aan de juiste doelgroep is een aandachtspunt. Deze aspecten zijn van invloed op de kwaliteit van de woonomgeving en de leefbaarheid in woningcomplexen en buurten. Namens alle huurders houden wij de ontwikkeling ervan goed in de gaten. Door corona hebben we elkaar echter minder vaak kunnen ontmoeten dan we van plan waren. Normaal vindt er minimaal vier keer per jaar bestuurlijk overleg plaats tussen de HVW en Vincio Wonen en eenmaal per jaar een informeel overleg tussen onze Raad van Commissarissen en (een delegatie van) het bestuur van de HVW. Door de lockdown hebben er in 2020 geen bewonersbijeenkomsten plaatsgevonden. Ook het overleg met de bestuurder heeft online plaatsgevonden. Dit was een prima alternatief om elkaar op de hoogte te houden en vanuit de HVW, om de vinger aan de pols te houden.”

Nicole Daenen en Mini Bloem
Huurdersbelangen
Vincio Wonen



8.3.2 Gemeente Heerlen en gemeente Brunssum

Vincio Wonen maakt jaarlijks prestatieafspraken met de gemeente Heerlen en Brunssum. De corporaties en gemeente spreken af samen bij te dragen aan het verbeteren van en het bevorderen van activiteiten op het gebied van leefbaarheid. Daarnaast zijn de gemeenten ook een belangrijke partner voor Vincio Wonen inzake planontwikkeling. Regelmatig heeft de bestuurder overleg met de wethouder Wonen, en vinden er bestuurlijke overleggen plaats tussen de portefeuillehouder en de bestuurders van de corporaties.

8.3.3 Collega-corporaties

Vincio Wonen zocht ook in 2020 de verbinding op met collega-corporaties. Kennisdeling is essentieel voor een woningcorporatie. De samenwerking wordt gezocht om samen kennis, ervaringen en tips uit te wisselen. Bijvoorbeeld over de omgang met overlastsituaties, vraag gestuurd onderhoud, planmatig onderhoud, duurzaamheid, renovatie/sloop/nieuwbouw etc. Je kunt het zien als een vorm van deskundigheidsbevordering. Dit alles met als doel een betere dienstverlening aan onze huurders te kunnen bieden.

Plannen om samen met collega-corporaties en partners de wijk in de te gaan zijn door de lockdown in de war geschopt. Zodra de pandemie het toelaat, pakken we de draad samen weer op.

8.3.4 Buurt- en wijkteams

Om het welbevinden en het gevoel van veiligheid in wijken te bevorderen, heeft de gemeente Heerlen Buurtteams ingesteld. In deze teams werken verschillende partners samen aan een snelle en daadkrachtige aanpak van problemen en knelpunten van mensen en in de openbare ruimte: politie, Bureau Handhaving, woningcorporaties, buurtorganisaties en vertegenwoordigers van de gemeenten. Gemiddeld vindt er tweemaal per jaar een bijeenkomst plaats per wijk. Vanuit verschillende invalshoeken zetten de partners hierbij in op de doelactiviteiten die de leefbaarheid bevorderen. Dit blijven we ook in de toekomst doen.

Door corona hebben de buurtteams elkaar in 2020 niet fysiek maar online via skype ontmoet.



9

Samen thuis (in coronatijd)

Dienst- verlening en organisatie

In maart 2020 hebben wij intrek genomen in ons verbouwde kantoor. In de werkomgeving hebben wij onze doelstelling om een open en transparante organisatie te zijn, letterlijk vertaald. Met elkaar samenwerken in een werkplekonafhankelijke omgeving met een open en transparante structuur bevordert de communicatie en het contact tussen medewerkers en afdelingen.

9.1 De organisatie in 2020

Samen een thuis geven

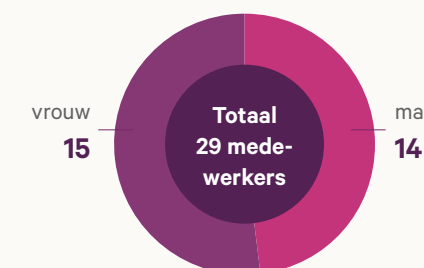
Team Vincio werkt hier hard aan. We kiezen ervoor het talent van onze medewerkers zorgvuldig in te zetten, faciliteren hen goed en focussen op duurzame inzetbaarheid en talentontwikkeling.

Een veilige werkplek

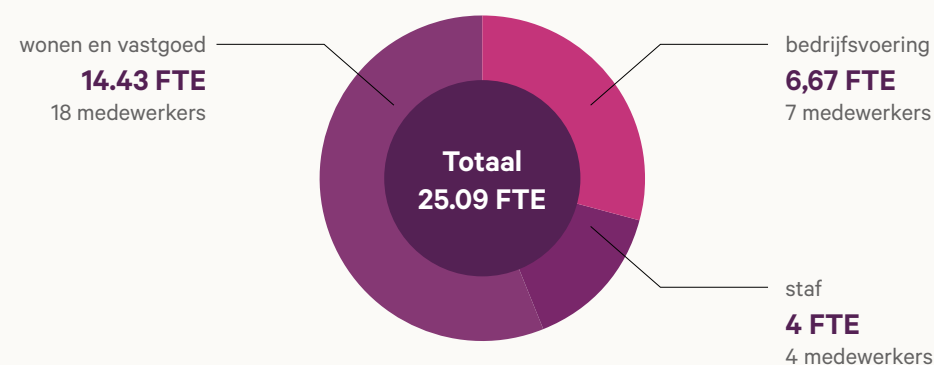
Een veilige werkplek is belangrijk. Daarom hebben wij de BHV organisatie in 2020 opnieuw ingericht. Vincio beschikt nu over 12 opgeleide BHV'ers. Er is in 2020 een nieuwe risico inventarisatie en evaluatie uitgevoerd die als basis dient voor het veilig kunnen werken. In 2021 wordt verder gewerkt aan een plan van aanpak en prioritering om zaken die in de RIE naar voren zijn gekomen verder uit te werken.

Ook de intrede van corona heeft ervoor gezorgd dat we in 2020 een aantal aanpassingen hebben doorgevoerd in ons kantoorgebouw. We hebben het aantal werkplekken gehalveerd. Iedereen heeft zoveel als mogelijk vanuit thuis gewerkt. Het kantoor is voor bezoekers gesloten vanaf maart 2020, er is een coronaprotocol geïntroduceerd, looproutes zijn op kantoor aangebracht, thuiswerkplekken zijn gefaciliteerd. Dit heeft ook impact op de toekomstige bedrijfsvoering. In 2020 maar ook in 2021 moeten we onze organisatie hierop steeds beter inrichten. Zodat we steeds veilige en passende werkplekken kunnen garanderen.

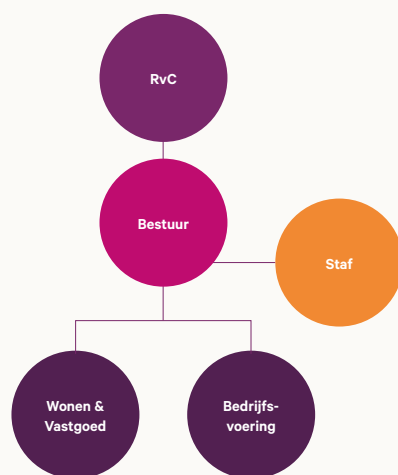
Medewerkers in dienst



Medewerkers in dienst



Organigram



9.2 Nieuw kloppend hart: ‘terug naar de Heisterberg’

Ons vernieuwde kantoorgebouw heeft een open en transparante structuur gekregen waarin het afdelingsoverschrijdend samenwerken centraal is gesteld. Ook onze dienstverlening aan de klant is hierin verbeterd door een “huiskamergevoel” te creëren. Vincio Wonen geeft haar klanten en bezoekers vanaf maart 2020 een warm welkom in een vernieuwd gebouw op een vertrouwde plek.

Van onze medewerkers vraagt de nieuwe werkomgeving ook een nieuwe manier van werken. Immers, er zijn geen vaste werkplekken meer. Dit zorgt ervoor dat collega's dagelijks elkaar steeds opnieuw ontmoeten in wisselende samenstellingen. De ruim opgezette werkplekken en de stilte ruimte zorgen ervoor dat we steeds over een werkplek kunnen beschikken die we op dat moment nodig hebben.

Het elkaar ontmoeten in een grote gemeenschappelijke multifunctionele ruimte is vanaf nu ook mogelijk. De opzet is flexibel, waardoor je niet alleen vergaderingen maar ook buurtbijeenkomsten en andere activiteiten voor huurders gemakkelijk ‘in huis’ kunt organiseren. Een lift draagt in belangrijke mate bij aan de toegankelijkheid van het gebouw ook voor bezoekers of medewerkers die slecht ter been zijn.

Ook is voorzien in de behoefte om te beschikken over voldoende overleg ruimtes. Ergonomisch kan gekozen worden voor zit / sta plekken door het hele kantoor.

Digitale werkomgeving

De overgang naar een werkplekonafhankelijk kantoor konden wij mede maken doordat elke medewerker van Vincio Wonen in 2020 de beschikking kreeg over een digitale werkomgeving. Deze voorziet in bereikbaarheid en digitale samenwerking. Er is in 2020 extra ingezet op ICT-trainingen om deze digitale werkplekken binnen sharepoint voor iedereen toegankelijk te maken.

In 2020 hebben we daarnaast ook diverse inhaalslagen gemaakt op het gebied van digitalisering. Het bewonersarchief en de factuurstroom is digitaal gemaakt. En er is een start gemaakt met een nieuwe digitale samenwerkingsstructuur in sharepoint. Ook onze intranet omgeving is nieuw opgezet vanuit een sharepoint-omgeving, om belangrijke interne organisatieberichten met elkaar te delen.

Impact corona

“Twee weken nadat wij mochten werken vanuit onze nieuwe kantooromgeving, deed corona zijn intrede. Vanaf dat moment hebben wij het overheidsadvies gevolgd om zoveel als mogelijk vanuit thuis te werken. Dit was een moeilijke periode omdat het wennen aan deze andere werkwijze geheel onverwacht kwam. Gelukkig had iedereen binnen Vincio Wonen op dat moment al de beschikking over een digitale werkomgeving. Vooral in de beginperiode was het voor iedereen wel lastig om volledig digitaal vanuit thuis te gaan werken. Het MT heeft hierop ingezet door tijdens extra digitale koffierondjes met iedereen contact te onderhouden.”



Angelique Burkart,
adviseur Personeel
en Organisatie

9.3 Opleiding en loopbaanontwikkeling

Eerste digitale sollicitatie

Door corona is in 2020 voor het eerst een nieuwe collega digitaal gestart. We hebben gemerkt dat hiervoor ook een intensievere begeleiding van de leidinggevende nodig is. We hebben een ander soort introductieprogramma nodig. Waardoor we flexibeler zijn nieuwe medewerkers ook digitaal en persoonlijk sneller in hun kracht te zetten. Een online intake qua gebruik ICT middelen, maar ook uitleg over onze communicatie hebben we in 2020 hierop extra ingezet. Kijken we vooruit naar 2021, moeten we dit digitale inwerkprogramma voor nieuwe medewerkers steviger verankeren en verder uitbouwen.

Strategische Personeelsplanning



Uitrol het goede gesprek

In 2020 heeft Vincio ervoor gezorgd dat alle leidinggevendenden TMA gecertificeerd zijn, zodat zij samen met hun medewerkers het goede gesprek kunnen aangaan over talenten, doelen en wensen. Op basis van 3 vragen wordt concreet invulling gegeven aan de afdelingsplannen. Daarbij is het de kunst om de juiste talenten in te zetten op de juiste plek zodat jaardoelen gehaald worden en Vincio maar ook het team Vincio groeit. De optimalisering van een klantgerichte en efficiënte dienstverlening naar woningzoekenden en bewoners staat voor team Vincio steeds voorop.

Strategische Personeelsplanning

Vincio Wonen heeft de ambitie om uit te groeien naar een organisatie die werkt volgens het principe operational excellence. Vaardige en gemotiveerde medewerkers zijn nodig om in strak samenspel te werken aan het continue proces van verbeteren van standaarden. Medewerkers die hun beste talenten inzetten, die precies weten waar Vincio staat en focus hebben op klantwaarde. SPP voorziet in een gefundeerde aanpak over hoe we dit doel organisatiebreed gaan bereiken.

Vertraagde start 2020 voor SPP

In november 2020 is dit traject vertraagd van start gegaan. Nu stomen we door en de planning is erop ingericht dat we juni 2021 beschikken over een strategische personeelsplanning.

Missie, visie en strategiebepaling

Het uitvoeren van een strategische personeelsplanning is een CAO verplichting. Maar het is veel meer dan dat. Door het SPP proces te laten volgen op het missie-visie-strategie-traject vertaalt je de koers van de organisatie direct naar HR-beleid en concrete verwachtingen van leidinggevendenden en medewerkers. De vragen die in het beleid moeten worden beantwoord zijn o.a.: welke kleur is Vincio ofwel wat willen we zijn naar de klant, naar de (toekomstige) medewerkers, welke cultuur en gedrag staan we voor!

Ontwikkeling en talentmanagement

SPP geeft samen met de TMA inzicht op welke punten gewerkt moet worden aan het ontwikkelen of opleidingen van medewerkers. Het maakt duidelijk waar organisatiebreed de prioriteiten zouden moeten liggen wat betreft de komende jaren.

SPP kan belangrijke input geven voor talent development door de personeelsschouw die het ontwikkelpotentieel van medewerkers inzichtelijk maakt. Bovendien kan SPP ook bijdragen aan de discussie welke “soorten” of “groepen” medewerkers we kenmerken als “kritiek talent” voor de organisatie. Niet alleen nu maar met name gelet op de gewenste kwaliteiten voor de toekomst.

9.4 Privacy

Vincio Wonen hecht veel waarde aan een maximale bescherming van persoonsgegevens. Ook in 2020 heeft Vincio Wonen stappen gezet om verder uitvoering te geven aan het privacy-beleid met als doel deze bescherming verder te verbeteren.

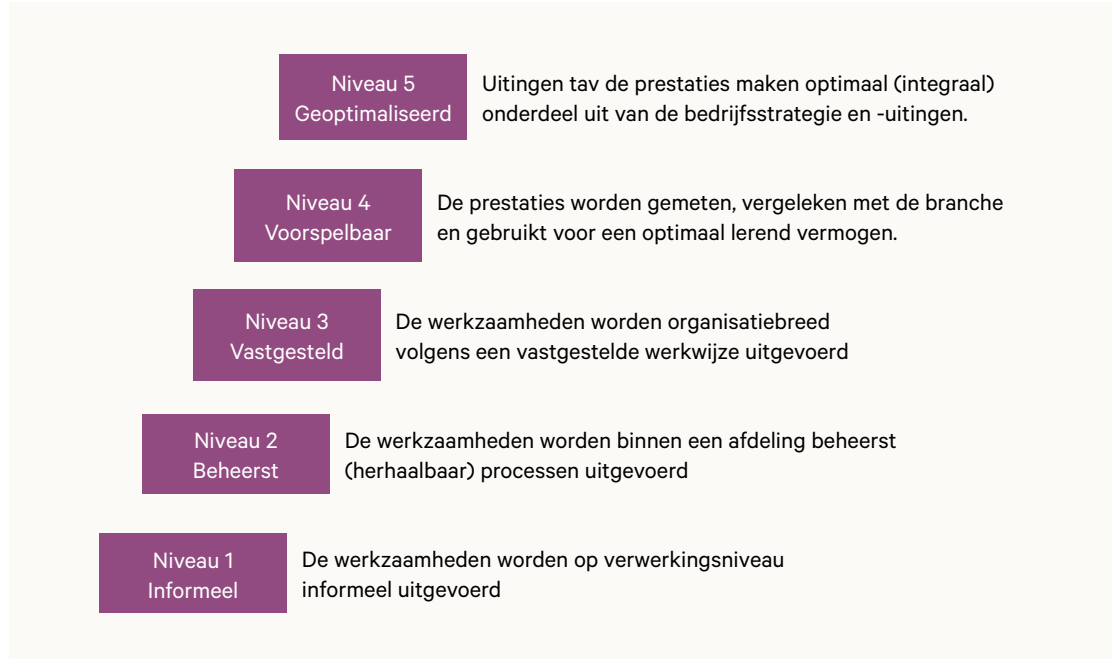
In dit verbeterproces hebben we aandacht besteed aan de volgende onderwerpen:

- het actualiseren van het verwerkingen-register; eind 2020 is in dit kader besloten tot een vernieuwde opzet van dat register;
- het afsluiten van verwerkersovereenkomsten met leveranciers die in opdracht van Vincio Wonen persoonsgegevens verwerken;
- het afhandelen van een privacyklacht van een huurder;

- het uitvoeren van Data protection impact assessments (DPIA's) m.b.t. het huurdersabonnement en cameratoezicht;
- het afhandelen van beveiligingsincidenten en datalekken;
- het afhandelen van verzoeken van betrokkenen;
- de uitvoering van awareness activiteiten voor medewerkers.

Vincio Wonen streeft op het gebied van privacy naar volwassenheidsniveau 3 (zie onderstaande tabel) (gestandaardiseerd / gedefinieerd). Dit betekent dat verwerkingen en privacyrichtlijnen op organisatieniveau zijn ingericht. Deze doelstelling is behaald.

Er zijn drie datalekken geweest in 2020. Alle datalekken zijn veroorzaakt door het selecteren van een verkeerd e-mailadres. Eén datalek is gemeld aan de Autoriteit Persoonsgegevens.



De andere datalekken zijn niet gemeld, omdat na een risicoafweging geconcludeerd is dat de datalekken geen risico's dan wel hoge risico's met zich meebrachten. Alle datalekken zijn geregistreerd in het register datalekken.

De verantwoording van alle acties is vastgelegd in het 'Jaarverslag Bescherming Persoonsgegevens 2020'. Hierbij is gebruik gemaakt van de informatie in de privacy en security administratie. Deze administratie geeft inzicht in alle verwerkingen, contractuele verplichtingen, ingerichte privacy management processen, verzoeken van betrokkenen, beveiligingsmaatregelen en het uitgevoerde privacybeleid over 2020.

Voor 2021 is de ambitie om het volwassenheidsniveau van alle aspecten van het framework op niveau 3 te handhaven.

9.5 Kwaliteitscentrum woningcorporaties huursector (KWH)

Wij hechten veel waarde aan wat onze – bestaande en nieuwe - klanten van onze dienstverlening vinden. Om hierachter te komen, vragen wij onze klanten periodiek naar hun mening. Daarnaast kijken we ook hoe wij het doen in vergelijking met collega corporaties.

De onafhankelijke organisatie KWH (Het Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector) meet ieder jaar onze dienstverlening. Hierbij wordt door de ogen van de klant gekeken hoe Vincio Wonen het doet. Deze tevredenheid ligt rond het landelijk gemiddelde. Vincio Wonen investeert in het contact met haar klanten; onder meer door nadrukkelijk in buurten en wijken aanwezig te zijn en intensief samen te werken met haar belanghouders.

In 2020 monitorden we de klanttevredenheid op maandelijkse basis. En voegden we extra vragen toe aan de onderzoeken die gerelateerd waren aan de gevolgen van de covid19 pandemie. Uit de open antwoorden lazen we af dat we goed hebben ingespeeld op de dienstverlening tijdens de lockdown.

In onze afdelingsoverleggen is er een continue aandacht voor de huurderswaardering in het KWH en de verbetering van onze klantgerelateerde processen.

In de tabel hieronder zijn de KWH scores op de hoofdprocessen terug te vinden.

	Waardering Vincio Wonen in 2019	Waardering Vincio Wonen in 2020	Waardering landelijk in 2020
Algemene dienstverlening	7,3	6,9	7,3
Woning zoeken	8,1	8,1	7,8
Nieuwe woning	8,1	7,9	7,8
Huur opzeggen	7,7	7,8	8,0
Reparatie	7,7	7,6	7,9



10 | Governance

In de Governance Code Woningcorporaties is opgenomen dat het bestuur en de RvC verantwoording afleggen over de realisatie van de doelstellingen van de organisatie en het gevoerde beleid ten aanzien van de belanghebbenden. De organisatie moet transparant zijn in haar handelen en de keuzes die worden gemaakt om daar vervolgens verantwoording over af te leggen.

De Governancecode woningcorporaties bestaat al sinds 2007 en stimuleert een opener cultuur, meer zelfreflectie bij corporaties en helpt om vaker dilemma's met elkaar én de raad van commissarissen (RvC) te bespreken. Die signalen krijgen we regelmatig terug van partners, toezichthouders en corporatiebestuurders. De in 2020 vernieuwde code geeft het bestuur en de raad van commissarissen de opdracht ervoor te zorgen dat de onderliggende principes van betekenis zijn voor iedereen die bij de corporaties werkt. Want medewerkers op alle niveaus van de organisatie dragen met hun gedrag bij aan de gewenste organisatiecultuur. Ieder bestuur en iedere RvC wordt dan ook geadviseerd de principes en bepalingen te 'doorleven' in een implementatiesessie, zodat voor ieder helder is wat 'goed bestuur' in 2020 bij een woningcorporatie betekent.

De vijf principes van de Governancecode woningcorporaties 2020:

- Principe 1: Leden van bestuur en RvC hanteren waarden en normen die passen bij de maatschappelijke opdracht.

- Principe 2: Bestuur en RvC zijn aanspreekbaar en leggen actief verantwoording af.
- Principe 3: Bestuur en RvC zijn geschikt voor hun taak en daarop aanspreekbaar.
- Principe 4: Bestuur en RvC gaan in dialoog met belanghebbende partijen.
- Principe 5: Bestuur en RvC beheersen de risico's verbonden aan hun activiteiten.

De vijf gezamenlijke principes zijn nader uitgewerkt in een aantal bepalingen.

Het is nieuw in de governancecode dat er een gezamenlijke visie op besturen en toezicht houden van het bestuur en RvC moet zijn. Het realiseren van maatschappelijke waarde op lange termijn staat daarbij voorop (principe 1.1). De visies worden in de praktijk meestal apart opgesteld, nu moet het gezamenlijk. Verder is ook nieuw dat de Governancecode voorschrijft dat je een aanbestedingsbeleid opstelt. Volgens het nieuwe principe 5.3 dienen het bestuur en RvC een visie op opdrachtgeverschap en beleid van aanbestedingen te hebben. Ook moeten corporaties een beleggingsstatuut en een verbindingsstatuut hebben (principe 5.2). Dit geldt ook wanneer je geen of nauwelijks verbindings hebt.

In 2020 heeft Vincio Wonen haar governance in lijn gebracht met de nieuwe governancecode voor woningcorporaties. Zo is een verbindingsstatuut en een gezamenlijke visie op besturen en toezicht houden vastgesteld, en zijn reeds bestaande regelingen getoetst en/of geüpdatet aan de nieuwe governancecode.

“De eerste kast met boeken was snel gevuld. Sindsdien is er iedere dag aanloop en ruimte voor een gesprek.”

Cindy Adams



11 Financieel verslag

Velen zullen het jaar 2020 koppelen aan de pandemie, samen de schouders eronder zetten, plannen wijzigen en veel tijd hebben voor reflectie. Vincio Wonen heeft 2020 gebruikt om alle veranderingen van de voorgaande drie jaren te evalueren en de financiële impact en risico's van de nieuwe inzichten over bezit en de interne organisatie te koppelen aan de opgave op het gebied van kort bij de klant staan, lagere bedrijfskosten en het (ver)bouwen aan een toekomstbestendig en duurzaam bezit. Een opgave die de nodige (financiële) veerkracht vraagt en zal vragen.

Over 2020 is de financiële ratio ICR, die aangeeft in welke mate Vincio Wonen in staat is om vanuit haar huishoudboekje aan haar renteverplichtingen te voldoen, niet goed genoeg. Na jaren van een bovenmatige goede ICR, waardoor er veel geld op de bank kwam, zijn er nu een aantal magere jaren te verwachten. In de eerste helft van 2021 presenteert Vincio Wonen een plan waarin staat hoe het bezit op de eigen kwaliteitsstandaard wordt gebracht, wordt verduurzaamd, toekomstbestendig wordt gemaakt en de bedrijfslasten omlaag worden gebracht binnen de randvoorwaarden van de financiële continuïteit. Wij nemen onze interne en externe toezichthouders hierin op iedere

stap van de totstandkoming van dit plan mee. Het goede nieuws is dat in 2020 er financieel geen verrassingen zijn geweest. De inkomsten en uitgaven zijn binnen de begroting gebleven. Goed nieuws omdat voorspelbaarheid een belangrijke factor is in de financiële continuïteit.

Uit interne analyses van ontwikkelingen in 2020 over:

- de leegstand van verhuureenheden,
- huurachterstanden zittende huurders
- ziekteverzuim, personeelsverloop (inclusief werving)
- het binnen afgesproken termijnen afhandelen van onderhoudsopdrachten
- de waardeontwikkelingen vastgoed

blijkt geen verband te staan tussen de respectievelijk ontwikkelingen en de pandemie. Er is dus geen reden om aan te nemen dat er Covid 19 van invloed zal zijn op de financiële continuïteit.

Algemeen

Vincio Wonen inventariseerde in 2019 de kwaliteit en de maten van haar woningen met als doel een beeld te krijgen of haar bezit aan de eigen kwaliteitseisen voldoet. In 2020 heeft dit al ertoe geleid dat meer onderhoudsuitgaven zijn uitgegeven dan in de jaren ervoor. Begin 2021 stelt Vincio Wonen een lange termijn plan vast om het gehele bezit op termijn op het gewenste kwaliteitsniveau te brengen.

Resultaat (bedragen x € 1000)	2020	2019
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	4.411	4.624
Netto resultaat verkoop vastgoedportefeuille	60	-46
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	20.816	15.262
Overige activiteiten	2	2
Overige organisatiekosten	-2.211	-2.735
Leefbaarheid	-498	-260
Financiële baten en lasten	-1.793	-1.892
Resultaat voor belastingen	20.787	14.955
Belastingen	166	-671
Resultaat na belastingen	20.953	14.284

In 2020 behaalde Vincio Wonen een positief resultaat van € 21,0 miljoen. Dit is een stijging van € 6,7 miljoen ten opzichte van 2019. Deze stijging is voornamelijk veroorzaakt door:

- Een stijging van de marktwaarde in 2020 ten opzichte van 2019 (in 2020 € 5,6 miljoen hoger dan in 2019). Deze stijging ligt in lijn met de landelijke en regionale tendens dat de marktwaarde van woningen in 2020 hoger worden gewaardeerd).
- Een daling van het nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille van € 0,2 miljoen. Voornamelijk verklaart door dat in 2020 ten opzichte van 2019:
- € 0,5 miljoen meer aan netto huurinkomsten is ontvangen,
- € 1, miljoen minder aan organisatiekosten is uitgegeven
- € 0.7 miljoen meer onderhoud is gepleegd
- € 0,2 miljoen meer aan belastingen/ verhuurderheffing en verzekeringen bij Vincio Wonen in rekening is gebracht en
- € 0,2 miljoen hogere afschrijvingen zijn verantwoord.
- Een daling van de overige organisatiekosten ad € 0,5 miljoen voornamelijk doordat de meeste uitgaven aan het project “bouwen aan vertrouwen” in 2019 lagen.
- Het positieve verschil in vennootschapsbelasting tussen beide jaren van €0.8 miljoen

Financiële kaders

De Autoriteit woningcorporaties (Aw) en WSW beoordelen de risico's van corporaties op basis van een gezamenlijk beoordelingskader. In het gemeenschappelijk beoordelingskader ligt vast:

- de risicogebieden waar de Aw en WSW - naar kijken (scope);
- de concrete kwantitatieve en kwalitatieve beoordelingselementen in die risico-gebieden (inhoud);
- de weging en samenhang van de bevindingen (risicogericht).

De risicogebieden financiële positie, portefeuillestrategie, governance vormen voor de Aw en WSW de pijlers van de beoordeling. Bij de financiële positie bestaat de beoordeling vooral uit een kwantitatieve toets op de financiële kengetallen met als doel te kunnen beoordelen of de financiële positie van de corporatie voldoende robuust is om op lange en korte termijn haar bezit in stand te houden en haar maatschappelijke opgave uit te voeren. Hierbij is de beoordeling van financiële continuïteit gericht op drie onderdelen:

1. Liquiditeit: creëert de corporatie op korte en middellange termijn voldoende kasstromen om aan haar liquiditeitsverplichtingen te voldoen?
2. Vermogen: is er – nu en in de toekomst – voldoende vermogen beschikbaar om de huidige verplichtingen en mogelijke toekomstige risico's op te vangen?
3. Onderpand: is de waarde van het onderpand voldoende om in een situatie van (dreigende) discontinuïteit aan de financiële verplichtingen te voldoen?

De toezichthouders hanteren hiervoor de volgende vijf financiële ratio's.

1. ICR (liquiditeit): maakt inzichtelijk of Vincio Wonen op korte- en middellange termijn voldoende operationele kasstromen genereert om aan haar renteverplichtingen te voldoen. De normstelling is dat de ICR groter of gelijk moet zijn dan 1,4
2. LTV (vermogen): maakt inzichtelijk of de vastgoedportefeuille op lange termijn voldoende waarde genereert ten opzichte van de schuldpositie. De onderliggende kasstromen houden rekening met het maatschappelijke beleid van Vincio Wonen (beleidswaarde). De normstelling is dat de LtV kleiner of gelijk moet zijn aan 85%.
3. Solvabiliteit (vermogen): geeft inzicht in de eigen vermogenspositie van Vincio Wonen, rekening houdende met het maatschappelijke beleid van de corporatie. De normstelling is dat de solvabiliteit groter of gelijk moet zijn aan 15% . (vanaf 2020 15%)
4. Dekkingsratio (onderpand): beoordeelt in geval van discontinuïteit of de (markt) waarde van het onderpand voldoende is om de schuldpositie af te lossen. Voor de dekkingsratio is de normstelling dat deze kleiner of gelijk moet zijn aan 70% van de marktwaarde van leningen).
5. Onderpandsratio Met deze ratio wordt bepaald of in geval van discontinuïteit de (markt)waarde van het onderpand Woningen met een huurprijs tot € 752,33 en woningen met een huurprijs hoger dan € 752,33 vastgoed waarop WSW hypotheek heeft gevestigd) voldoende is om de geborgde schuldpositie af te lossen. De normstelling is dat de leningen maximaal 70% van de marktwaarde van het in hypotheek gegeven bezit mag zijn.

Ratio's op basis van jaarrekening 2020

Ratio	2020	2021	Norm
Solvabiliteit (op basis van beleidswaarde)	74,9%	70%	≥ 15%
Loan to Value (op basis van beleidswaarde)	24,9%	29%	≤ 85%
Interest Coverage Ratio	0	0.4	≥ 1.4
Dekkingsratio	22,4%	16.3%	≤ 70%
Onderpandsratio	22,4%	In 2019 niet berekend	≤ 70%

Ratio's op basis van Meerjarenbegroting 2021-2025

Ratio	2021	2022	2023	2024	2025
Solvabiliteit (op basis van beleidswaarde)	74.9%	74.9%	75.5%	73.3%	64.6%
Loan to Value (op basis van beleidswaarde)	24.1%	23.1%	22.8%	25.3%	34.1%
Interest Coverage Ratio	-0.35	1.4	2.07	2.59	3.81
Dekkingsratio	39,9%	38,9%	33.3%	31.0%	32.3%
Onderpandsratio	39,9%	38,9%	33.3%	31.0%	32.3%

De ratio's in deze tabel zijn gebaseerd op eerder genoemde in eerste helft van 2021 nieuwe kwaliteitsplan. In de ratio's is goed te zien dat na een periode van voorbereiding in 2024 en verder de uitvoering en dus de kasstromen op gang komt. Uit een verdere doorblik tot en met het jaar 2030 blijkt dat de ratio's binnen de nu geldende grenswaardes blijven.

Kasstromen op basis van de directe methode (bedragen in € 1000)

	2020	2019
Huren	17.722	17.225
Overige opbrengsten	734	723
Saldo ingaande kasstromen	18.456	17.948
Personele bezetting	-2.772	-2.806
Onderhoud	-8.396	-7.940
Overige bedrijfsuitgaven	-3.622	-3.662
Verhuurderheffing en bijdrageheffing ILT	-1.497	-1.357
Rente-uitgaven	-1.864	-1.957
Vennootschapsbelasting	-3.134	-1.378
Saldo uitgaande kasstromen	-21.285	-19.100
<i>Kasstroom uit operationele activiteiten</i>	<i>-2.829</i>	<i>-1.152</i>
Verkoopontvangsten	414	283
Uitgaven aan nieuwbouw	-	-12
Uitgaven aan verbeteringen	-1.999	-421
Uitgaven aan overige investeringen	-2.042	-711
<i>Kasstromen uit investeringsactiviteiten</i>	<i>-3.627</i>	<i>-861</i>
Aflossing leningen	-1.245	-1.186
<i>Kasstromen uit financieringsactiviteiten</i>	<i>-1.245</i>	<i>-1.186</i>
<i>Netto kasstroom</i>	<i>-7.701</i>	<i>-3.199</i>

Uit bovenstaande blijkt dat Vincio Wonen niet aan de normstelling van de ICR voldoet met name door hoge onderhoudsuitgaven (gemiddeld bijna € 4.000 per verhuureenheid. Ingevergelijking met het landelijke gemiddelde ongeveer het dubbele) en de hoge vennootschapsbelasting (Vincio Wonen kan geen gebruik meer maken van eerder opgebouwde verliescompensatie). Medio 2021 presenteert Vincio Wonen een nieuw meerjarenplan waarin een kwalitatieve en financiële meer jarendoorblik gegeven wordt in hoe het bezit op niveau

wordt gebracht met borging van de financiële continuïteit en binnen de geldende toezichtkaders. Vincio Wonen heeft hierover intensief contact met de interne en externe toezichthouders.

Marktwaarde

De marktwaarde is in 2020 ondanks Covid-19 weer gestegen. De totale waarde van de portefeuille is met € 20,7 miljoen gestegen naar een waarde van € 292,7 miljoen, een stijging met 7,6%. Deze waardestijging volgt de landelijke)

tendens van de stijgende huizenprijzen op de woningmarkt. Wat opvalt is dat de markt, de beleggers, het risicoprofiel voor 2020 lager inschat dan in 2019, ook voor de regio zuid Limburg. Hierdoor is een afslag in de disconteringsvoet 2020 ten opzichte van 2019 toegepast. Dit effect veroorzaakt een stijging in de waarde van de portefeuille met ruim € 14 miljoen.

Beleidswaarde

De bestuurder maakt bij het opstellen van de jaarrekening diverse oordelen en schattingen. Dit is ook het geval bij de grootste post in de jaarrekening namelijk bij de bepaling van de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. De beleidswaarde heeft als vertrekpunt de marktwaarde in verhuurde staat waarbij er in het kader van beleidskeuzes van Vincio Wonen over beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en beheer afslagen worden toegepast.

Met deze toelichting wordt nadere duiding gegeven aan het deel van de waarde van het vastgoed en dus van het corresponderende deel van het vermogen dat als gevolg van het beleid van Vincio Wonen niet of pas op zeer lange termijn kan worden gerealiseerd.

De marktwaarde is de commerciële waarde die onze huizen bij verkoop zouden opbrengen. De beleidswaarde is de waarde van onze huizen waarbij we rekening houden onze keuzes op gebied van onder andere huurprijzen, onderhoudsuitgaven juist om onze huizen niet te verkopen, maar te blijven verhuren zoals wij vinden dat dat moet gebeuren.

In onderstaande tabel zijn de afslagen zichtbaar gemaakt die van de marktwaarde leiden tot de beleidswaarde (bedragen in € 1000):

Marktwaarde 2020		€ 292.713
Beschikbaarheid: Vincio Wonen zorgt voor voldoende sociale huurwoningen. Daarom verkopen we (bijna) geen woningen.	€ 37.918	
Betaalbaarheid: Onze doelgroep zijn mensen met een smalle beurs. Daarom vragen wij niet de hoogst mogelijke huur	€ - 28.211	
Onderhoud: Vincio Wonen onderhoudt haar woningen goed	€ -122.496	
Beheer: Vincio Wonen regelt verhuur en beheer van het bezit goed	€ -7.670	
Beleidswaarde 2020		€ 172.254

Bij een eigen vermogen van € 262,4 miljoen betekent een verschil van bijna € 120,5 miljoen tussen marktwaarde en beleidswaarde dat Vincio Wonen 46 % van het totale eigen vermogen niet of pas op zeer lange termijn kan realiseren.

Leningen

De restantschuld van de leningenportefeuille per 31 december 2020 van € 42,9 miljoen (2019 € 44,2) kan als volgt verdeelt worden naar looptijd van de lening en renteklasse:

Looptijd	Renteklasse tot 4%	4 t/m 6%	Totaal	% van het totaal
1 t/m 10 jaar		770	770	1.8%
11 t/m 20		6.475	6.475	15.1%
21 t/m/ 30	6.846	11.880	18.726	43.6%
31 t/m 40	9.335	7.642	16.977	39.5%
Totaal (bedragen x € 1000)	16.181	26.767	42.948	100%

De gemiddelde rentevoet 2020 bedroeg 4,2% (2019: 4,3%)

Ontwikkeling financieringskengetallen:

De ontwikkeling van de operationele kasstroom en de rentelasten voor de komende jaren (geen rekening houdende met het eerder genoemde plan dat medio 2021 wordt gepresenteerd):

Looptijd	2021	2022	2023	2024	2025
Gemiddelde rentevoet	3,98%	3,98%	3,88%	3,58%	3,13%
Operationele kasstroom (voor netto rente)	-1.4	2.4	3.3	4.1	6.2
Netto rente	1.8	1.7	1.6	1.6	1.6
(bedragen x € 1000)					

Ontwikkeling financieringskengetallen:

De ontwikkeling van de operationele kasstroom en de rentelasten voor de komende jaren (geen rekening houdende met het eerder genoemde plan dat medio 2021 wordt gepresenteerd):

Beleggingen, verbindingen en deelnemingen

Vincio Wonen heeft haar beleid met betrekking tot beleggingen in het Reglement financieel beheer en beleid en het Treasury-statuuut vastgelegd. Vincio Wonen belegt geen middelen bij buitenlandse organisaties. Op dit moment heeft Vincio Wonen geen langlopende beleggingen.

Risico's treasury

Herfinancierings- en renterisico's:

Om de renterisico's beheersbaar te houden wordt beoogd een spreiding van de risico's aan te brengen in de tijd. Vincio Wonen streeft hierbij naar een evenwichtige opbouw van de leningenportefeuille. Maximaal 15 procent van de vaste schuld, uitgedrukt in een percentage van het schuldrestant van de leningenportefeuille primo dat jaar, mag een rentewijziging ondergaan door herfinanciering of renteherziening. Dit is het geval.

Liquiditeitsrisico's:

Een liquiditeitsrisico is een risico dat een toegelaten instelling niet aan zijn direct opeisbare verplichtingen kan voldoen. Om het liquiditeitsrisico te verminderen is het van belang dat Vincio Wonen een goed zicht heeft op de liquiditeitsbehoeften aan de hand van een liquiditeitsprognose en -planning. De transitieopgave wordt medio 2021 afgerond en dit zal leiden tot meer (ver) bouwactiviteiten vanaf 2022 en verder. In 2021 is gestart met het verfijnen van de liquiditeitsprognoses en -planning.

Tegenpartijrisico:

Een tegenpartijrisico ontstaat zodra een toegelaten instelling liquide middelen voor korte of langere termijn uitzet. Hoewel de liquide middelen van Vincio Wonen direct opvraagbaar zijn, is er ultimo 2020 sprake van een kaspositie van € 11,9 miljoen. Vincio Wonen heeft de girale middelen ondergebracht bij de volgende banken: ING (€ 4,9 miljoen), BNG (€ 1,8 miljoen) en Rabobank (€ 5,2 miljoen). Deze banken hebben minimaal een A-rating. Qua impact is het tegenpartijrisico hoog, de kans op manifestatie van het risico is, gezien de ratings, echter zeer klein, waardoor het tegenpartijrisico per saldo laag is.

12

Verklaring

Het bestuur van Woningstichting Vincio Wonen te Hoensbroek verklaart hierbij dat alle beschikbare middelen in 2020 uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting zijn besteed. Er is geen sprake van overtollige middelen gezien de grote opgave binnen het woningbezit van de woningstichting.

Hoensbroek, 21 juli 2021

was getekend

De heer G.J.A. Canjels
Directeur-bestuurder

De jaarrekening is door Deloitte gecontroleerd en goedgekeurd, zoals blijkt uit de accountantsverklaring bij dit verslag. Het jaarresultaat over 2020 bedraagt € 20.953.435 en is toegevoegd aan het eigen vermogen. Het eigen vermogen ultimo 2020 bedraagt, na resultaatbestemming € 262.380.575. De Raad van Commissarissen stelt namens de bestuurder de opgemaakte jaarrekening 2020 vast, nadat hij kennis heeft genomen van het accountantsrapport 2020. De jaarrekening omvat de balans, de winst- en verliesrekening, de daarbij behorende toelichting, evenals het verslag over het boekjaar. De Raad van Commissarissen heeft vastgesteld dat alle middelen van de woningcorporatie zijn besteed in het belang van de volkshuisvesting.

Hoensbroek, 21 juli 2021

was getekend

Mevrouw E.M. Groen
Voorzitter Raad van Commissarissen

was getekend

de heer C.A. Snoeijjs
Lid Raad
van Commissarissen

was getekend

de heer G. Reehuis
Lid Raad van
Commissarissen

was getekend

Mevrouw M.A.J.
Oosterwijk-Keulers
Lid Raad van Commissarissen

13

Jaarrekening 2020

13. Jaarrekening

13.1	Balans per 31 december 2020	84
13.2	Winst-en-verliesrekening over 2020	86
13.3	Kasstroomoverzicht over 2020	87
13.4	Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling	89
13.5	Toelichting op de balans per 31 december 2020	105
13.6	Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2020	125

1 BALANS PER 31 DECEMBER 2020

(voor resultaatbestemming)

		31 december 2020	31 december 2019
		€	€
ACTIVA			
Vaste activa			
Vastgoedbeleggingen	(1)		
DAEB vastgoed in exploitatie		280.314.152	260.295.375
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie		12.398.839	11.668.269
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		16.613	23.577
		<u>292.729.604</u>	<u>271.987.221</u>
Materiële vaste activa	(2)		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		2.930.143	1.627.129
Financiële vaste activa	(3)		
Latente belastingvordering(en)		374.295	170.878
		<u>296.034.042</u>	<u>273.785.228</u>
Vlottende activa			
Vorraden	(4)		
Vastgoed bestemd voor de verkoop		120.000	120.000
Voorraad grond		73.806	73.806
		<u>193.806</u>	<u>193.806</u>
Vorderingen	(5)		
Huurdebiteuren		96.166	104.937
Overige vorderingen		4.976	36.806
Belastingen en premies sociale verzekeringen		1.570.096	-
Overlopende activa		54.303	77.193
		<u>1.725.541</u>	<u>218.936</u>
Liquide middelen	(6)	11.945.509	19.647.190
		<u>309.898.898</u>	<u>293.845.160</u>

PASSIVA

Eigen vermogen	(7)		
Herwaarderingsreserve		152.911.135	135.525.727
Overige reserves		88.516.005	91.617.611
Resultaat boekjaar		20.953.435	14.283.804
		<u>262.380.575</u>	<u>241.427.142</u>
Voorzieningen	(8)		
Onrendabele investeringen en herstructureringen		-	1.670.919
Latente belastingverplichtingen		972.075	1.345.277
Voorziening loopbaanontwikkelingsbudget		110.831	109.182
		<u>1.082.906</u>	<u>3.125.378</u>
Langlopende schulden	(9)		
Leningen o/g onder garantie		41.661.434	42.947.734
Kortlopende schulden	(10)		
Schulden aan kredietinstellingen		1.286.308	1.244.589
Schulden aan leveranciers		1.428.722	1.530.648
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen		293.385	1.627.686
Schulden ter zake van pensioenen		31.210	32.474
Overige schulden		32.772	27.003
Overlopende passiva		1.701.586	1.882.506
		<u>4.773.983</u>	<u>6.344.906</u>
		<u>309.898.898</u>	<u>293.845.160</u>

2 WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2020

		2020	2019
		€	€
Huuropbrengsten	(11)	17.752.711	17.278.479
Opbrengsten servicecontracten	(12)	691.173	663.572
Lasten servicecontracten	(13)	-767.495	-690.707
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	(14)	-1.230.600	-1.509.686
Lasten onderhoudsactiviteiten	(15)	-9.490.524	-8.782.824
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	(16)	-2.544.352	-2.334.747
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		4.410.913	4.624.087
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	(17)	425.000	286.000
Verkoopkosten vastgoedportefeuille	(17)	-8.464	-7.761
Toegerekende organisatiekosten		-11.616	-7.772
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-345.306	-316.795
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		59.614	-46.328
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(18)	3.215.997	2.522.858
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(19)	17.600.144	12.739.239
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		20.816.141	15.262.097
Opbrengsten overige activiteiten	(20)	1.863	1.863
Nettoresultaat overige activiteiten		1.863	1.863
Overige organisatiekosten	(21)	-2.210.529	-2.734.637
Leefbaarheid	(22)	-498.027	-259.744
Bedrijfsresultaat		22.579.975	16.847.338
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	(23)	58.237	15.785
Rentelasten en soortgelijke kosten	(24)	-1.850.849	-1.907.819
Financiële baten en lasten		-1.792.612	-1.892.034
Resultaat voor belastingen		20.787.363	14.955.304
Belastingen	(25)	166.072	-671.500
Resultaat na belastingen		20.953.435	14.283.804

3 KASSTROOMOVERZICHT 2020

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

	2020	2019
€	€	€
Kasstroom uit operationele activiteiten		
<i>Ontvangsten</i>		
Zelfstandige huurwoningen	15.749.938	15.574.717
Intramuraal	1.493.386	1.210.550
Maatschappelijk onroerend goed	103.212	100.838
Bedrijfsonroerend goed	120.120	86.656
Parkeervoorzieningen	255.270	252.226
Vergoedingen	672.849	639.379
Overige bedrijfsontvangsten	60.807	62.298
Ontvangen interest	-	21.442
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	18.455.582	17.948.106
<i>Uitgaven</i>		
Lonen en salarissen	-2.229.237	-2.334.185
Sociale lasten	-271.575	-246.773
Pensioenlasten	-270.665	-224.514
Onderhoudsuitgaven	-8.395.765	-7.939.801
Overige bedrijfsuitgaven	-3.613.967	-3.639.231
Betaalde interest	-1.864.446	-1.957.484
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	-12.446	-13.381
Verhuurdersheffing	-1.484.898	-1.343.834
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	-7.770	-22.731
Vennootschapsbelasting	-3.134.402	-1.378.474
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	-21.285.171	-19.100.408
Kasstroom uit operationele activiteiten	-2.829.589	-1.152.302
transporteren	-2.829.589	-1.152.302

	2020	2019
€	€	€
Transport	-2.829.589	-1.152.302
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		
<i>MVA ingaande kasstroom</i>		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	425.000	286.000
<i>MVA Uitgaande kasstroom</i>		
Nieuwbouw huur	-	-11.988
Verbeteruitgaven	-1.998.911	-421.313
Investerings overig	-2.042.395	-710.484
Externe kosten bij verkoop	-11.206	-2.703
<i>Verwerving van materiële vaste activa</i>	-4.052.512	-1.146.488
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i>	-3.627.512	-860.488
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-3.627.512	-860.488
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
<i>Uitgaande financieringskasstromen</i>		
Aflossing door WSW geborgde leningen	-1.244.580	-1.185.766
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-1.244.580	-1.185.766
	-7.701.681	-3.198.556
Liquide middelen		
Mutatie liquide middelen	-7.701.681	-3.198.556
Liquide middelen per 1 januari	19.647.190	22.845.746
Liquide middelen per 31 december	11.945.509	19.647.190
	-7.701.681	-3.198.556

4 GRONDSLAGEN VOOR WAARDERING EN RESULTAATBEPALING

ALGEMENE TOELICHTING

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 01-01-20 tot en met 31-12-20. Alle bedragen luiden in euro's, tenzij anders vermeld.

Activiteiten

De activiteiten van Vincio Wonen, statutair gevestigd en kantoor houdende op de Heisterberg 70, Hoensbroek, en ingeschreven in het handelsregister onder nummer 14031369, zijn er op gericht om mensen tehuisvesten die daar zelf niet toe in staat zijn.

Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening

De jaarrekening van Vincio Wonen is opgesteld volgens de bepalingen van de Woningwet, het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV) en de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting (RTIV). In de Woningwet wordt voorgeschreven Titel 9 Boek 2 BW toe te passen, behoudens enkele uitzonderingen van specifieke aard. Tevens is deze jaarrekening opgesteld volgens de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven Richtlijn 645 Toegelaten instellingen volkshuisvesting.

De waardering van de activa en passiva en de bepaling van het resultaat vinden plaats op basis van historische kosten, tenzij anders vermeld.

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

Vergelijking met voorgaand jaar

De gehanteerde grondslagen van waardering en resultaatbepaling zijn ongewijzigd ten opzichte van het voorgaande jaar.

Stelselwijziging

Wijziging Rtiv art 14a definities onderhoud en verbetering en de verwerking daarvan

Met ingang van boekjaar 2020 worden uitgaven na eerste verwerking van vastgoed in exploitatie verwerkt in overeenstemming met artikel 14a van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. De regeling maakt onderscheid tussen onderhoud en verbetering. Er is sprake van onderhoudsuitgaven indien de uitgaven worden gedaan om het verhuurd bezit in dezelfde technische en bouwkundige staat te houden. Investerings uitgaven voor verbetering betreffen de uitgaven met als doel het technisch of functioneel verbeteren van de verhuurbare eenheden. Wanneer er diverse maatregelen gezamenlijk worden uitgevoerd aan een complex, wordt beoordeeld of het geheel van de ingreep als ingrijpende verbouwing kan worden geclassificeerd. Deze uitgaven worden als investering verantwoordt. Op basis van de nieuwe regeling wordt achterstallig onderhoudtevens geactiveerd. Onderhoudsuitgaven worden in het resultaat verwerkt, uitgaven die kwalificeren als verbetering worden als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed verwerkt, voor zover deze als rendabel worden geclassificeerd. Het onrendabele gedeelte van de verbeteruitgaven wordt ten laste van de voorziening gebracht. Tot en met 2019 hanteerde Vincio Wonen een ander onderscheid tussen onderhoudsuitgaven en investeringen. Per uitgave werd bekeken of er sprake was van een verbetering, dus een waardevermeerdering van het actief met een potentie tot huurverhoging. Door de nieuwe definitie worden alle uitgaven bij energieprojecten veelal geactiveerd, wanneer wordt voldaan aan de definities van ingrijpende verbouwing.

Daarnaast worden in tegenstelling tot vorig boekjaar uitgaven in het kader van achterstallig onderhoud geactiveerd. De overgang naar deze nieuwe definities is aangemerkt als een stelselwijziging. Deze is verwerkt als stelselwijziging in overeenstemming met RJ 140 'Stelselwijzigingen', met dien verstande dat gebruik is gemaakt van de overgangsbepaling om in afwijking van RJ 140 'Stelselwijzigingen' deze stelselwijziging prospectief te verwerken. Om deze reden zijn de vergelijkende cijfers van de balans ultimo 2019 en de winst- en verliesrekening over 2019 niet aangepast. De volgende posten van de balans, de winst- en verliesrekening en het kasstroomoverzicht worden beïnvloed door de stelselwijziging:

- DAEB-vastgoed in exploitatie (balans)
- Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie (balans)
- Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructurerings (balans)
- Lasten onderhoudsactiviteiten (winst- en verliesrekening)
- Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille (winst- en verliesrekening)
- Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille (winst- en verliesrekening)
- Onderhoudsuitgaven (kasstroomoverzicht)
- Verbeteruitgaven (kasstroomoverzicht)

Schattingen

Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur diverse schattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder is dit van toepassing op de bepaling van de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling van het vastgoed is geen exacte wetenschappen tevens betreft dit de grootste schattingspost waar het bestuur een inschatting over moet maken voor de jaarrekening van Vincio Wonen.

De marktwaarde is als volgt te definiëren:

Marktwaarde is het geschatte bedrag waartegen vastgoed tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de peildatum, waarbij partijen met kennis van zaken, prudent en zonder dwang zouden hebben gehandeld.

Voor de waardering in de jaarekening wordt de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerd. Om een inschatting van de marktwaarde te maken wordt gebruikt gemaakt van taxaties. De vraag is wat de nauwkeurigheid van deze taxaties is of binnen welke bandbreedte de opdrachtgever het waardeoordeel magverwachten. Uitgaande van de gegeven definitie van de marktwaarde en de aan de taxateur opgelegde norm op het gebied van kennis en uitvoering wordt in de markt de nauwkeurigheid van de waardering geacht te liggen binnen een bandbreedte van 10 procent plus en min de waarde. Uit marktonderzoek waarbij de verkoopprijs van verkochte objecten wordt vergeleken met de meest recente taxatie (Onderzoek IPD en RICS) blijkt een gemiddeld verschil van 9 procent tussen de getaxeerde waarde ende opbrengstwaarde.

Salderen

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

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

Continuïteit

Als gevolg van het uitbreken van de Coronacrisis is er een risico dat een onzekere situatie zou kunnen ontstaan.

Uit interne analyses van ontwikkelingen in 2020 over:

- de leegstand van verhuureenheden,
- huurachterstanden zittende huurders
- ziekteverzuim, personeelsverloop (inclusief werving)
- het binnen afgesproken termijnen afhandelen van onderhoudsopdrachten
- de waardeontwikkelingen vastgoed

blijkt geen verband te bestaan tussen respectievelijk de ontwikkelingen en de pandemie. Er is dus geen redenom aan te nemen dat Covid 19 van invloed zal zijn op de financiële continuïteit. De in de onderhavige jaarrekening gehanteerde grondslagen van waardering en resultaatbepaling zijn dan ook gebaseerd op de veronderstelling van continuïteit.

Schattingen

Bij toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt de leiding van Vincio Wonen zich verschillende oordelen en schattingen die essentieel kunnen zijn voor de in de jaarrekening opgenomen bedragen. Indien het voor het geven van het in artikel 2:362 lid 1 BW vereiste inzicht noodzakelijk is, is de aard van deze oordelen en schattingen inclusief de bijbehorende veronderstellingen opgenomen bij de toelichting op de desbetreffende jaarrekeningposten.

5 GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA

Vastgoedbeleggingen

DAEB en Niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Classificatie en kwalificatie

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

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

Complexindeling

Het DAEB vastgoed en het niet-DAEB vastgoed is opgedeeld naar waarderingscomplexen. Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden, dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, en dat als één geheel aan een derdepartij 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.

Waardering bij eerste verwerking DAEB en niet-DAEB vastgoed

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

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

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

Waardering na eerste verwerking

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, die overeenkomstig artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 plaatsvindt conform de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde').

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

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

Vincio Wonen hanteert de full versie (waarbij vrijheidsgraden mogen worden aangepast en een taxateurbetrokken is) van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde voor woongelegenheden, MOG, parkeergelegenheden en intramuraal zorgvastgoed.

Bij de waardering van het vastgoed worden een doorexploteer- en een uitpondscenario onderscheiden.

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

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

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

Uitgaven na eerste verwerking

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

Groot onderhoud

In de kostprijs worden de kosten van groot onderhoud opgenomen, zodra deze kosten zich voordoen en aan de activeringscriteria is voldaan. De boekwaarde van de te vervangen bestanddelen wordt dan als gedesinvesteerd beschouwd en ineens ten laste van de winst-en-verliesrekening gebracht. Alle overige onderhoudskosten worden direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt. Met inachtnaam van de overgangsmaatregel van RJ Uiting 2019-18 alinea 645.505 is deze grondslag ook in boekjaar 2020 toegepast.

Herwaarderingsreserve

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

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

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed

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

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

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

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

Materiële vaste activa

Inventaris

Buiten gebruik gestelde materiële vaste activa worden gewaardeerd tegen de boekwaarde dan wel de lagere opbrengstwaarde.

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd op basis van de verkrijgingsprijs, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen. De afschrijvingen worden gebaseerd op de geschatte economische levensduur en worden berekend op basis van een vast percentage van de verkrijgingsprijs. Er wordt afgeschreven vanaf hetmoment van ingebruikname. Op grond wordt niet afgeschreven.

Financiële vaste activa

Deelnemingen

Overige financiële vaste activa

Latente belastingvorderingen

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

Vorraden

Vastgoed bestemd voor de verkoop

Vastgoed bestemd voor de verkoop betreft de voorraad woningen die zijn aangemerkt als te verkopen woningen en uit de verhuur zijn genomen.

Voorraad grond

De voorraad grond betreft grond waarop geen nieuwbouw wordt voorzien. De voorraad grond wordt bij eerste verwerking opgenomen tegen verkrijgingsprijs eventueel vermeerderd met eventuele sloopkosten of kosten om de grond bouwrijp te maken. Na eerste verwerking wordt de voorraad grond gewaardeerd tegen de boekwaarde of lagere verwachte opbrengstwaarde.

Vorderingen

De vorderingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, welke gelijk zijn aan de nominale waarde, onder aftrek van de noodzakelijkgeachte voorzieningen voor het risico van oninbaarheid. Deze voorzieningen worden bepaald op basis van individuele beoordeling van de vorderingen.

Liquide middelen

Onder liquide middelen worden verstaan kasmiddelen, de tegoeden op bankrekeningen. Liquide middelen worden gewaardeerd op basis van nominale waarde. Deposito's worden onder liquide middelen opgenomenindien zij in feite - zij het eventueel met opoffering van rentebaten- ter onmiddellijke beschikking staan. Liquide middelen die (naar verwachting) langer dan twaalf maanden niet ter beschikking staan van destichting, worden als financiële vaste activa gerubriceerd.

Voorzieningen

Een voorziening wordt gevormd indien Vincio Wonen op balansdatum een in rechte afdwingbare of feitelijke verplichting heeft waarvan het waarschijnlijk is dat voor de afwikkeling een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de omvang betrouwbaar is te schatten. De omvang van de voorziening wordt bepaald door de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de desbetreffende verplichtingen en verliezen per balansdatum af te wikkelen. Tenzij anders vermeld, worden voorzieningen gewaardeerd tegen contante waarde, waarbij de disconteringsvoet voor belastingen van 4,2% (2019: 4,31%) wordt gehanteerd (degemiddelde rentevoet op langlopende schulden van Vincio Wonen)

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 afzonderlijkactief.

Voorziening latente belastingen

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

Overige voorzieningen

De voorziening voor loopbaanontwikkeling is gevormd ter dekking van toekomstige verplichtingen op hetgebied van loopbaanontwikkeling, waarvoor medewerkers van de corporatie op grond van Cao-bepalingen budgetrechten hebben opgebouwd. Bij het bepalen van deze voorziening wordt uitgegaan vanhet personeelsbestand ultimo boekjaar. De voorziening is tegen de nominale waarde opgenomen.

Belastingen

Acute belastingen

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

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

Latente belastingen

Voor alle belastbare tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale balanswaardering, wordt een latente belastingverplichting opgenomen. Voor alle verrekenbare tijdelijke verschillen tussen de commerciëleen fiscale balanswaardering en voor beschikbare voorwaartse verliescompensatie wordt een latente belastingvordering opgenomen voor zover er latente verplichtingen tegenover staan, of het waarschijnlijk is dat er fiscale winst beschikbaar zal zijn voor verrekening. De latente belastingvorderingen en -verplichtingenworden opgenomen onder de financiële vaste activa respectievelijk voorzieningen.

De waardering van latente belastingverplichtingen en -vorderingen wordt gebaseerd op de fiscale gevolgen van de door Vincio Wonen, 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.

De latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden gesaldeerd indien Vincio Wonen een in rechte afdwingbaar recht heeft om actuele belastingvorderingen te salderen met actuele belastingverplichtingen, de uitgestelde belastingvorderingen en de uitgestelde belastingverplichtingen.

Langlopende schulden

De schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs.

Er wordt geen gebruik gemaakt van derivaten om rente- of kasstroomrisico's af te dekken.

Kortlopende schulden

Bij de eerste opname van kortlopende schulden worden deze opgenomen tegen reële waarde. In geval dat de vervolgwaardering niet tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst-en- verliesrekening plaatsvindt, wordt bij de eerste waardering de reële waarde verminderd met de direct daaraantoe te rekenen transactiekosten. De vervolgwaardering vindt plaats op basis van geamortiseerde kostprijs.

6 GRONDSLAGEN VOOR DE BEPALING VAN HET RESULTAAT

Algemeen

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

Bijzondere baten of lasten die behoren tot de gewone bedrijfsuitoefening, worden op grond van aard, omvang of het incidentele karakter afzonderlijk toegelicht teneinde een goed inzicht te geven in het resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening van de corporatie en met de ontwikkeling daarin. Bijzondere posten worden met het oog op de analyse en de vergelijkbaarheid van de resultaten zoveel mogelijk naar aard en omvang afzonderlijk toegelicht.

De winst-en-verliesrekening wordt zoals voorgeschreven in de Woningwet, gepresenteerd op basis van de functionele indeling.

Huuropbrengsten

Opbrengsten uit de levering van (huur)diensten worden verantwoord naar rato van de geleverde prestaties. De huuropbrengsten zijn het resultaat van het gevoerde huurprijsbeleid van de Vincio Wonen, rekening houdend met de door het Rijk bepaalde kaders (zoals maximale huurverhoging, maximaal redelijke huur en maximale huursomstijging) en onder aftrek van huurderving wegens leegstand en oninbaarheid.

Opbrengsten en lasten servicecontracten

De opbrengsten servicecontracten betreffen vergoedingen van huurders boven de netto huurprijs voor leveringen en diensten (zoals energie, water, huismeesters, schoonmaakkosten, glasverzekering). De opbrengsten worden verminderd met derving wegens oninbaarheid. De kosten van de leveringen en diensten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten. Het verschil tussen de geïncasseerde voorschotten ende in rekening te brengen lasten servicecontracten, wordt verrekend met de huurders op de regel 'Te verrekenen met huurders', bij de opbrengsten servicecontracten.

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Hier worden zowel de directe lasten voor de verhuur en beheeractiviteiten als de indirecte lasten via de kosten- verdeelstaat verantwoord.

Personeel

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

Afschrijvingen (im)materiële vaste activa ten dienste van exploitatie

De afschrijvingen (im)materiële vaste activa ten dienste van exploitatie worden gebaseerd op de verkrijgings-of vervaardigingsprijs. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de geschatte economische levensduur. Afschrijving van het actief vindt plaats tot de restwaarde is bereikt. De afschrijvingen worden aan de verschillende activiteiten toegerekend.

Lasten onderhoudsactiviteiten

De werkelijke onderhoudskosten voor dagelijks- en mutatieonderhoud en planmatig onderhoud worden ten laste van de exploitatie gebracht. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare uitgaven wanneer geen sprake is van waardevermeerdering van het actief.

Onder deze post worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden.

Reeds aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet in de balans opgenomen verplichtingen.

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Hieronder worden verantwoord de verhuurdersheffing, de kosten gerelateerd aan het niet kunnen incasseren van vorderingen op huurders anders dan huur en andere exploitatiekosten die niet tot een meer specifieke kostensoort behoren. Vincio Wonen verwerkt de overheidsheffingen zoals onroerendezaakbelasting en verhuurderheffing op het moment dat aan alle voorwaarden voor de overheidsheffing is voldaan.

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

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

Opbrengst uit verkoop van vastgoed wordt in de winst-en-verliesrekening verwerkt als alle belangrijke rechten op economische voordelen alsmede alle belangrijke risico's met betrekking tot de activa zijn overgedragen aande koper, het bedrag van de opbrengst op betrouwbare wijze kan worden bepaald en ontvangst van de opbrengst waarschijnlijk is. Op basis van deze criteria wordt onder deze post de verkoopopbrengst van vastgoed in exploitatie onder aftrek van verkoopkosten en de boekwaarde verantwoord. De boekwaarde is op basis van de marktwaarde. Gerealiseerde verkoopresultaten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte). Eventuele verliezen op koopprojecten worden verantwoord zodra deze voorzienbaar zijn.

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Hieronder zijn begrepen de overige waardeveranderingen en de waardeveranderingen met betrekking tot de vastgoedportefeuille bestaande uit vastgoed in exploitatie, vastgoed in ontwikkeling, vastgoed verkocht onder voorwaarden en vastgoed bestemd voor verkoop. Onder de niet-gerealiseerde waardeveranderingen zijn de waardeveranderingen van het vastgoed in exploitatie opgenomen die samenhangen met een mutatie in de herwaarderingsreserve. Alle overige waardeveranderingen zijn opgenomen onder de overige waardeveranderingen.

Overige organisatiekosten

De opbrengsten en kosten die niet toerekenbaar zijn (ook niet na toerekening van indirecte kosten), worden opgenomen onder Overige organisatiekosten. Voorbeelden hiervan zijn (een deel van) de (salaris)kosten van het management en de raad van commissarissen.

Leefbaarheid

Onder deze post zijn leefbaarheidsuitgaven inzake sociale activiteiten en fysieke activiteiten opgenomen. De uitgaven inzake sociale activiteiten omvatten wijkgebonden uitgaven voor ondersteuning van bewonersinitiatieven, gebiedsgericht personeel (zoals leefbaarheidscoördinator, wijkbeheerder, huismeester), leefbaarheidsonderzoeken en uitgaven voor activiteiten zoals welkomstbijeenkomsten nieuwe bewoners, bestrijding woonoverlast, buurtbemiddeling, opvang van dak- en thuislozen, schuldsaneringen, tweede kansbeleid et cetera.

Rentebaten en rentelasten

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 ontvangstwaarschijnlijk.

Rentelasten worden toegerekend aan de opeenvolgende verslagperioden naar rato van de resterende hoofdsom. Periodieke rentelasten en soortgelijke lasten komen ten laste van het jaar waarover zij verschuldigd worden.

Belastingen over de winst of het verlies

Acute belasting

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

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

Latente belastingen

Voor alle belastbare tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale balanswaardering, wordt een latente belastingverplichting opgenomen. Voor alle verrekenbare tijdelijke verschillen tussen de commerciële fiscale balanswaardering en voor beschikbare voorwaartse verliescompensatie wordt een latente belastingvordering opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er fiscale winst beschikbaar zal zijn voor verrekening. De latente langlopende en kortlopende belastingvorderingen worden opgenomen onder de financiële vaste activa respectievelijk vorderingen onder de vlottende activa. Latente belastingverplichtingen worden opgenomen onder de voorzieningen.

De waardering van latente belastingverplichtingen en -vorderingen wordt gebaseerd op de fiscale gevolgen van de door de groep, per balansdatum, voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van activa, voorzieningen, schulden of overlopende passiva. Hierbij wordt uitgegaan van het geldende belastingtarief. Delatente belastingverplichtingen en vorderingen worden gewaardeerd tegen contante waarde. Voor de berekening van de contante waarde heeft de discontering plaats gevonden op basis van de netto rente en is rekening gehouden met de levensduur van de activa en passiva waarop de latenties betrekking hebben.

De rentebate of -last voortkomend uit de afwikkeling van de contante waarde is opgenomen in de belastingkosten (en is geen onderdeel van de financiële baten en lasten).

De latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden gesaldeerd indien de groep een in rechte afdwingbaar recht heeft om actuele belastingvorderingen te salderen met actuele belastingverplichtingen en de uitgestelde belastingvorderingen en de uitgestelde belastingverplichtingen verband houden met winstbelastingen die betrekking hebben op dezelfde fiscale eenheid en door dezelfde belastingautoriteit worden geheven.

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 personeelslasten verdeeld op basis van de geschatte activiteiten van de werknemers. De overige organisatiekosten worden verdeeld door een verdeelsleutel te hanteren die gebaseerd is op de FTE-verdeling van de activiteiten zoals bepaald bij de personeelslasten. Hierbij wordt allereerst (per boeking) beoordeeld of de kosten toerekenbaar zijn aan één werknemer. Indien dit niet mogelijk is dan wordt beoordeeld of toerekening aan één afdeling mogelijk is. Als de kosten van een dergelijke algemene aard zijn dan worden zij toegerekend op basis van de FTE-activiteitenverdeling op corporatieniveau.

7 GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN HET KASSTROOMOVERZICHT

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest, ontvangen dividenden en winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit liquide middelen.

8 GRONDSLAGEN GESCHEIDEN VERANTWOORDING DAEB/ NIET-DAEB

Vincio Wonen heeft in 2017 goedkeuring van de Autoriteit woningcorporaties gekregen om het verlicht regime toe te passen. Dit houdt in dat de verplichte administratieve of juridische scheiding van het DAEB en het niet-DAEB bezit niet van toepassing is op Vincio Wonen. Evenwel dient bij het hanteren van het verlicht regime de baten en lasten en de kasstromen van de toegelaten instelling in de jaarrekening gescheiden wordenverantwoord. Voor de scheiding van de baten en lasten en de kasstromen is de onderstaande methodiek toegepast:

- Wanneer 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-DAEBactiviteiten, zijn deze op basis van een verdeelsleutel toegerekend. Deze verdeelsleutel is gebaseerd op het gewogen aandeel DAEB-verhuureenheden ten opzichte van het gewogen aandeel niet-DAEB-verhuureenheden;
- Baten, lasten respectievelijk kasstromen uit hoofde van vennootschapsbelasting worden toegerekend aan de DAEB- of niet-DAEB-tak op basis van het fiscale resultaat, met toerekening van de voordelenvan de fiscale eenheid op basis van de relatieve verdeling qua aantal verhuureenheden. Latente belastingen voor compensabele verliezen worden opgenomen in de tak waar sprake is van compensabele verliezen.

Het vastgoed in exploitatie van Vincio Wonen is per 31-12-2020 als volgt verdeeld (DAEB en niet-DAEB):

Type	Aantal DAEB	Aantal niet-DAEB
Eengezinswoning	1.183	
Meergezinswoning	1.205	39
Studentenwoning	196	
Parkeervoorzieningen	30	483
Intramuraal zorgvastgoed	202	
Bedrijfsonroerend goed	1	9
Maatschappelijk onroerend goed	6	
Totaal	2.823	531

9 TOELICHTING OP DE BALANS PER 31 DECEMBER 2020

ACTIVA

VASTE ACTIVA

1. Vastgoedbeleggingen

DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

	DAEB vastgoed in exploitatie		Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	
	2020	2019	2020	2019
	€	€	€	€
<i>Boekwaarde per 1 januari</i>				
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	130.271.177	130.484.244	9.530.096	9.530.096
Cumulatieve herwaarderingen	132.635.991	120.431.671	2.890.736	2.386.544
Cumulatieve waardeveranderingen	-2.611.792	-6.796.483	-752.563	-1.216.711
Stand per 1 januari	260.295.376	244.119.432	11.668.269	10.699.929
<i>Mutaties</i>				
Investerings	183.194	-	136.627	-
Investering - Overboeking DAEB vastgoed in ontwikkeling	2.084.672	-	-	-
Investerings - Overboeking waardeverandering van DAEB-vastgoed in ontwikkeling	-2.084.672	-	-	-
Verkoop - Desinvesteringen	-129.572	-213.068	-	-
Verkoop - Herwaarderingen	-215.734	-30.727	-	-
Aanpassingen marktwaarde (niet-gerealiseerde waardeveranderingen)	17.034.985	12.235.047	565.159	504.192
Overboeking naar niet DAEB-/DAEB-vastgoed in exploitatie herwaardering	-74.533	-	74.533	-
Overboekingen naar niet-DAEB-/DAEB-vastgoed in exploitatie- Verkrijgingsprijs	105.167	-	-105.167	-
Aanpassingen marktwaarde (gerealiseerd)	3.115.269	4.184.691	59.418	464.148
Totaal mutaties 2020 en 2019	20.018.776	16.175.943	730.570	968.340

	2020	2019	2020	2019
	€	€	€	€
Boekwaarde per 31 december				
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	132.514.638	130.271.176	9.561.556	9.530.096
Cumulatieve herwaarderingen	147.370.570	132.635.991	3.455.895	2.890.736
Cumulatieve waardeveranderingen	428.944	-2.611.792	-618.612	-752.563
	280.314.152	260.295.375	12.398.839	11.668.269

Uitgangspunten marktwaarde

De onderverdeling van het vastgoed in exploitatie naar vastgoedtype is als volgt (bedragen x 1.000):

	2020	2019	Waarderings-variant
	€	€	
Eengezinswoningen	134.822	124.003	full
Meergezinswoningen	121.808	113.654	full
Studenteneenheden	7.454	7.032	full
Bedrijfsmatig onroerend goed	1.273	1.189	full
Maatschappelijk onroerend goed	1.080	1.082	full
Zorgvastgoed (intramuraal)	22.250	21.055	full
Parkeervoorzieningen	4.025	3.948	full
Totaal	292.712	271.963	

Zowel het DAEB- als het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie is gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat die is bepaald op basis van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' die als bijlage is opgenomen bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting (RTIV). Hierbij wordt op basis van de toekomstige kasstromen de marktwaarde middels de Discounted Cash Flow (DCF) Methode bepaald.

Bij het bepalen van de marktwaarde is de full-versie van het waarderingshandboek gehanteerd. De variabelen in de berekening zijn conform het waarderingshandboek gehanteerd met uitzondering van de volgende vrijheidsgraden: Bij het doorexplotatiescenario is de veronderstelling dat het volledige complex in exploitatie blijft gedurende de DCF-periode. Bij het uitpondscenario is de veronderstelling dat na mutatie tot verkoop van individuele woningen tegen leegwaarde wordt overgegaan.

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

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

Voor de reikwijdte, aard en omvang van de aanpassingen, zie de paragraaf 'Toepassing vrijheidsgraden'.

Complexindeling

Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden, dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, en dat als één geheel aan een derde partij in verhuurde staat verkocht kan worden. Er bestaat geen minimum of maximum voor het aantal verhuureenheden in een waarderingscomplex. Het kan voorkomen dat een waarderingscomplex bestaat uit zowel DAEB- als niet-DAEB-vastgoed. De waarderingscomplexen ten behoeve van de berekening van de marktwaarde zijn door middel van de volgende indeling bepaald:

Om de te verwachten kasstromen in de DCF-berekening te bepalen, wordt gebruik gemaakt van de macro-economische parameters:

	2022	2023	2024	2025 e.v.
Parameters woongelegenheden				
Prijsinflatie	1,40 %	1,60 %	1,80 %	2,00 %
Looninflatie	1,40 %	1,95 %	2,50 %	2,50 %
Bouwkostenstijging	3,00 %	2,50 %	2,50 %	2,50 %
Leegwaardestijging	4,70 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %
Instandhoudingsonderhoud per vhe maximaal - EGW (€)	1.810	1.810	1.810	1.810
Instandhoudingsonderhoud per vhe maximaal - MGW (€)	1.747	1.747	1.747	1.747
Instandhoudingsonderhoud per vhe maximaal - Studenteneenheid (€)	477	477	477	477
Beheerkosten per vhe - EGW (€)	458	458	458	458
Beheerkosten per vhe - MGW (€)	450	450	450	450
Beheerkosten per vhe - Studenteneenheid (€)	423	423	423	423
Juridische splitsingskosten per eenheid	415	415	415	415
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,08 %	0,08 %	0,08 %	0,08 %
Verhuurderheffing (% van de WOZ)	0,53 %	0,53 %	0,50 %	0,50 %
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar				
- zelfstandige eenheden	1,20 %	1,20 %	1,00 %	0,50 %
Huurderving (% van de huursom)	1,00 %	1,00 %	1,00 %	1,00 %
Mutatiekans bij uitponden	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %
Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegwaarde)	1,30 %	1,30 %	1,30 %	1,30 %
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	3,00 %	3,00 %	3,00 %	3,00 %
	2022	2023	2024	2025 e.v.
Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed				
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo (€)	6	6	6	6
Mutatieonderhoud per m2 bvo (€) - BOG	10	10	10	10
Mutatieleegstand (in maanden)	6	6	6	6
Marketing (% van de marktjaarhuur)	14,00 %	14,00 %	14,00 %	14,00 %
Beheerkosten % van de markthuur - BOG	3,00 %	3,00 %	3,00 %	3,00 %
Beheerkosten % van de markthuur - MOG	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %

Gemeentelijke OZB (% van de WOZ) - Brunssum	0,30 %	0,30 %	0,30 %	0,30 %
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,12 %	0,12 %	0,12 %	0,12 %
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	6,14 %	6,14 %	6,14 %	6,14 %

2022	2023	2024	2025 e.v.
------	------	------	-----------

Parameters parkeerplaatsen

Instandhoudingsonderhoud - parkeerplaats (€)	54	54	54	54
Instandhoudingsonderhoud - garagebox (€)	179	179	179	179
Beheerkosten - parkeerplaats (€)	28	28	28	28
Beheerkosten - garagebox (€)	39	39	39	39
Verkoopkosten per eenheid	544	544	544	544
Mutatieleegstand (in maanden)	6	6	6	6
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,23 %	0,23 %	0,23 %	0,23 %
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	7,00 %	7,00 %	7,00 %	7,00 %

2022	2023	2024	2025 e.v.
------	------	------	-----------

Parameters intramuraal zorgvastgoed

Instandhoudingsonderhoud per m2 BVO	9	9	9	9
Mutatiekosten per m2 BVO	12	12	12	12
Beheerkosten (€)	3	3	3	3
Mutatieleegstand (in maanden)	6	6	6	6
Marketing (% van de marktjaarhuur)	14,00 %	14,00 %	14,00 %	14,00 %
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,34 %	0,34 %	0,34 %	0,34 %
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	6,14 %	6,14 %	6,14 %	6,14 %

Inschakeling taxateur

Eens in de drie jaar wordt het vastgoed in exploitatie getaxeerd door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. In het jaar dat niet getaxeerd wordt, wordt een taxatie-update/aannemelijkheidsverklaring verstrekt door de taxateur. Het taxatierapport en het taxatiedossier waarin de waardering en de daarbij gehanteerde aanpassingen ten opzichte van de basisvariant zijn onderbouwd en vastgelegd zijn in het bezit van Vincio Wonen en op aanvraag beschikbaar voor de Autoriteit woningcorporaties.

Toepassing vrijheidsgraden

Vincio Wonen heeft voor haar gehele vastgoedbezit de full versie van het Handboek toegepast. De reikwijdte, aard en omvang van de aanpassingen zijn van toepassing op meerdere complexen, derhalve worden de gehanteerde vrijheidsgraden hierna schematisch op portefeuilleniveau toegelicht.

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

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

Markthuur

Deze vrijheidsgraad is toegepast. De taxateur heeft op complexniveau referenties geraadpleegd, uit de NVM-database teneinde marktconforme markthuur voor de getaxeerde vastgoedobjecten in de taxaties te kunnen verwerken.

Verschil markthuur full-versie ten opzichte van basisversie in €:

Type	Gemiddelde afwijking	Laagste afwijking	Hoogste afwijking	Standaard-deviatie
Eengezinswoningen	95	-77	338	74
Meergezinswoningen	87	-39	266	54
Parkeervoorzieningen	3	-45	30	13
Studentenwoningen	22	-	47	13

Exit yield

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

Verschil exit-yield (doorexploiteren) full-versie ten opzichte van basisversie in %-punt:

Type	Gemiddelde afwijking	Laagste afwijking	Hoogste afwijking	Standaard-deviatie
Eengezinswoningen	-0,8	-3,0	3,1	0,7
Meergezinswoningen	0,1	-2,3	5,9	1,4
Parkeervoorzieningen	5,1	3,9	14,1	1,6
Studentenwoningen	2,5	-1,8	7,4	1,3

Verschil exit yield (uitponden) full-versie ten opzichte van basisversie in %-punt:

Type	Gemiddelde afwijking	Laagste afwijking	Hoogste afwijking	Standaard-deviatie
Eengezinswoningen	1,3	-0,9	5,3	0,8
Meergezinswoningen	0,7	-1,4	6,9	1,2
Parkeervoorzieningen	3,5	-	9,1	2,5
Studentenwoningen	2,5	-1,8	7,4	1,3

Leegwaarde

Deze vrijheidsgraad is toegepast. De taxateur heeft op complexniveau referenties geraadpleegd teneinde marktconforme leegwaarden voor de getaxeerde vastgoedobjecten in de taxaties te kunnen verwerken.

Verschil leegwaarde full-versie ten opzichte van basisversie in €:

Type	Gemiddelde afwijking	Laagste afwijking	Hoogste afwijking	Standaard- deviatie
Eengezinswoningen	7.837	-38.708	98.614	20.638
Meergezinswoningen	-6.321	-71.148	53.673	15.233
Parkeervoorzieningen	483	-2.298	21.677	3.067
Studentenwoningen	7.676	-10.942	20.793	5.416

Disconteringsvoet

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

Verschil disconteringsvoet (doorexploiteren) full-versie ten opzichte van basisversie in %-punt:

Type	Gemiddelde afwijking	Laagste afwijking	Hoogste afwijking	Standaard- deviatie
Eengezinswoningen	-1,8	-2,6	-0,5	0,4
Meergezinswoningen	-1,3	-2,2	0,1	0,7
Parkeervoorzieningen	1,5	-0,8	4,2	1,1
Studentenwoningen	-2,4	-2,5	-2,5	-

Verschil disconteringsvoet (uitponden) full-versie ten opzichte van basisversie in %-punt:

Type	Gemiddelde afwijking	Laagste afwijking	Hoogste afwijking	Standaard- deviatie
Eengezinswoningen	-1,0	-1,9	0,4	0,5
Meergezinswoningen	-0,7	-1,8	0,6	0,7
Parkeervoorzieningen	2,5	0,2	5,2	1,1
Studentenwoningen	-2,4	-2,5	-2,5	0,0

Mutatie- en verkoopkans

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

Zekerheden en beperkingen

De volledige vastgoedportefeuille is als onderpand aangeboden aan het Waarborgfonds Sociale Woningbouw ter borging van de leningportefeuille.

WOZ-informatie

De WOZ-waarde van het vastgoed in exploitatie bedraagt op peildatum 01-01-2020 € 297,4 miljoen (peildatum 01-01-2019: 274,2 miljoen).

Verzekering

De vaste activa zijn verzekerd voor brand-, bliksem-, ontploffing-, storm- en vliegtuigschade. Alle woningen en garages zijn verzekerd zonder opname van een verzekerd bedrag. In geval van schade zal de verzekeraar geen beroep doen op onderverzekering.

Beleidswaarde

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

Onder de beleidswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kasstroom genererende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen uitgaande van het beleid van Vincio Wonen. De nettocontantewaardeberekening van de marktwaarde wordt hiertoe aangepast op vier onderdelen die duiding geven aan de maatschappelijke opgave. Hiermee wordt inzicht gegeven in de verdien capaciteit van het vastgoed in exploitatie uitgaande van het beleid van Vincio Wonen. Om tot de beleidswaarde te komen worden uitgaande van de marktwaarde in verhuurde staat de volgende vier afslagengehanteerd:

- 1 Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. (indien full-versie:) Hierbij wordt tevens uitgegaan van eeuwigdurende looptijd in de eindwaarde. Ten aanzien van de gehanteerde exit yield wordt direct aangesloten bij de gehanteerde methodiek volgens het Handboek modelmatig waarderen. Deze is daarmee niet langer als vrijheidsgraad.
- 2 Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten.
- 3 De component instandhoudingsonderhoud is vervangen door een nominale eigen onderhoudsnorm (gecorrigeerd voor inflatie). Vincio Wonen hanteert hierbij een gemiddelde onderhoudsnorm van € 2.973 per gewogen verhuureenheid (voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat is gemiddeld € 1.495 per gewogen verhuureenheid ingerekend).
- 4 De beheerskosten uit de DCF-berekening zijn vervangen door een eigen beheernorm in de 15-jaars DCF periode conform de posten 'Lastenverhuur en beheeractiviteiten' en 'Overige directe operationele lasten exploitatie bezit' minus de verhuurderheffing. Vincio Wonen hanteert hierbij een gemiddelde beheerslast van € 796 per gewogen verhuureenheid (voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurdestaat is gemiddeld € 450 per gewogen verhuureenheid ingerekend).

Beleidswaarde

	DAEB vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie
	€	€
Marktwaaarde per 31 december 2020	280.314.152	12.398.839
Aanpassing naar beleid doorexploiteren	36.973.168	945.215
Aanpassing naar huurbeleid (max. streefhuur)	-27.853.181	-358.004
Aanpassing onderhoudsnorm naar beleid Vincio Wonen	-118.774.522	-3.721.181
Aanpassing beheerskosten naar werkelijke uitgaven beheer en leefbaarheid	-7.446.063	-223.584
Totaal aanpassingen	-117.100.598	-3.357.554
Beleidswaarde per 31 december 2020	163.213.554	9.041.285
	DAEB vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie
	€	€
Marktwaaarde per 31 december 2019	260.295.375	11.668.229
Aanpassing naar beleid doorexploiteren	17.931.396	878.868
Aanpassing naar huurbeleid (max. streefhuur)	-69.414.093	-335.955
Aanpassing onderhoudsnorm naar beleid Vincio wonen	-64.223.200	-1.176.994
Aanpassing beheerskosten naar werkelijke uitgaven beheer en leefbaarheid	-2.929.037	-206.674
Totaal aanpassingen	-118.634.934	-840.755
Beleidswaarde per 31 december 2019	141.660.441	10.827.474

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	
	2020	2019
	€	€
<i>Boekwaarde per 1 januari</i>		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	478.639	-
Cumulatieve waardeveranderingen	-455.061	-
Stand per 1 januari	23.578	-
Investeringen – onroerende voorziening	1.028.710	-
Overboekingen naar DAEB	-2.084.672	-
Overboekingen naar waardeveranderingen	2.084.672	-
Overboekingen naar niet-DAEB	-136.627	-
Overige mutaties	-	-455.062
Totaal mutaties	-6.965	23.577
<i>Boekwaarde per 31 december</i>		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	16.613	478.639
Cumulatieve waardeveranderingen	-	-455.062
	16.613	23.577

De investeringen betreffen voorbereidingskosten van een nieuwbouw project alsmede een pilotproject voor renovatie van monumentale panden. Voor de renovatie van Hoeve Passart heeft in 2019 de aanbesteding plaatsgevonden en zijn tevens de werkzaamheden gestart. Voor dit project is in 2019 een voorziening voor onrendabele investering gevormd. In 2020 is dit project afgerond en zijn de betreffende investeringen in mindering gebracht op de voorziening.

2. Materiële vaste activa

	31-12-2020	31-12-2019
	€	€
<i>Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie</i>		
Kantoorpand en- werkplaats	2.574.391	1.490.070
Vervoermiddelen	30.349	45.565
Inventaris	325.403	91.494
	2.930.143	1.627.129

	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	
	2020	2019
	€	€
<i>Boekwaarde per 1 januari</i>		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	3.307.142	2.318.665
Cumulatieve waardeveranderingen	-1.680.012	-1.487.471
Stand per 1 januari	1.627.130	831.194
<i>Mutaties</i>		
Investeringen	1.748.651	1.033.559
Desinvesteringen	-1.167.878	-45.083
Afschrijving desinvesteringen	1.060.118	-
Afschrijvingen	-337.878	-192.541
Totaal mutaties	1.303.013	795.935
<i>Boekwaarde per 31 december</i>		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	3.887.915	3.307.141
Cumulatieve afschrijvingen en waardeveranderingen	-957.772	-1.680.012
	2.930.143	1.627.129

Overboeking vastgoed ten dienste van - Desinvesteringen

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

- grond: geen afschrijving;
- kantoorpand: 20 jaar
- inventarissen: 3-5 jaar
- vervoermiddelen: 5 jaar

3. Financiële vaste activa

	Latente belasting- vordering (en)
	€
Stand per 1 januari 2020	170.878
Toevoeging renteaftrekbeperking ATAD1	203.417
Stand per 31 december 2020	374.295

	31-12-2020	31-12-2019
	€	€
Latente belastingvordering(en)		
Renteaftrekbeperking ATAD1	374.295	170.878

VLOTTENDE ACTIVA

4. Voorraden

Vastgoed bestemd voor de verkoop

Vastgoed bestemd voor de verkoop	120.000	120.000
----------------------------------	---------	---------

Voorraad grond

Saldo per 31 december	73.806	73.806
-----------------------	--------	--------

De voorraden worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs dan wel lagere marktwaarde voor zover nodig onder aftrek van een voorziening voor incourantheid.

5. Vorderingen

Huurdebiteuren

Huurachterstand zittende huurders	101.395	104.349
Huurachterstand vertrokken huurders	62.342	79.047
	<u>163.737</u>	<u>183.396</u>
Af: voorziening dubieuze debiteuren	<u>-67.571</u>	<u>-78.459</u>
	<u>96.166</u>	<u>104.937</u>

2020	2019
€	€

Voorziening dubieuze huurdebiteuren

Stand per 1 januari	78.459	51.934
Dotatie ten laste/vrijval ten gunste van de exploitatie	10.888	26.525
Afgeboekte oninbare posten	<u>-21.776</u>	<u>-</u>
Stand per 31 december	<u>67.571</u>	<u>78.459</u>

31-12-2020	31-12-2019
€	€

Overige vorderingen

Vorderingen (voornamelijk doorbelaste mutatiekosten)	118.353	202.878
Nog door te belasten onderhoudskosten	373	4.467
Diverse debiteuren	<u>6.298</u>	<u>22.393</u>
	<u>125.024</u>	<u>229.738</u>
Voorziening dubieuze overige vorderingen	<u>-120.048</u>	<u>-192.932</u>
	<u>4.976</u>	<u>36.806</u>

2020	2019
€	€

Voorziening dubieuze overige vorderingen

Stand per 1 januari	192.932	83.617
Dotatie ten laste/vrijval ten gunste van de exploitatie	72.884	109.315
Afgeboekte oninbare posten	<u>-145.768</u>	<u>-</u>
Stand per 31 december	<u>120.048</u>	<u>192.932</u>

Belastingen en premies sociale verzekeringen

Vennootschapsbelasting	<u>1.570.096</u>	<u>-</u>
------------------------	------------------	----------

Overlopende activa

Te verrekenen VVE Meezenbroek	10.623	10.623
Te verrekenen stookkosten met ISTA	15.124	36.331
Personeelsvereniging	16	456
Overige overlopende activa	18.540	19.783
Waarborgsom tijdelijke huisvesting	<u>10.000</u>	<u>10.000</u>
	<u>54.303</u>	<u>77.193</u>

6. Liquide middelen

ABN/AMRO	132.309	2.658.477
Rabobank	5.162.373	5.170.637
ING	4.868.519	11.612.724
BNG	1.782.112	204.946
SNS Bank	12	12
Kas	<u>184</u>	<u>394</u>
	<u>11.945.509</u>	<u>19.647.190</u>

De liquide middelen staan, voor zover niet anders vermeld, volledig ter vrije beschikking van de stichting.

Vincio Wonen heeft geen kredietfaciliteit ter beschikking.

7. Eigen vermogen

Herwaarderingsreserve

DAEB vastgoed in exploitatie
Niet DAEB vastgoed in exploitatie

	31-12-2020	31-12-2019	
	€	€	
	149.455.240	132.635.991	
	3.455.895	2.889.736	
	152.911.135	135.525.727	
	DAEB vastgoed in exploitatie	Niet DAEB vastgoed in exploitatie	Totaal
	€	€	€
Stand per 1 januari 2019	120.431.671	2.385.544	122.817.215
Realisatie uit hoofde van verkoop	-30.727	-	-30.727
Toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde	15.839.417	513.026	16.352.443
Afname uit hoofde van daling van de marktwaarde	-3.604.370	-8.834	-3.613.204
Stand per 31 december 2019	132.635.991	2.889.736	135.525.727
Stand per 1 januari 2020	132.635.991	2.890.736	135.526.727
Realisatie uit hoofde van verkoop	-215.736	-	-215.736
Toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde	17.036.589	565.159	17.601.748
Afname uit hoofde van daling van de marktwaarde	-1.604	-	-1.604
Stand per 31 december 2020	149.455.240	3.455.895	152.911.135
	2020	2019	
	€	€	
Stand per 1 januari	135.526.727	122.817.215	
Realisatie uit hoofde van verkoop	-215.736	-30.727	
Toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde	17.601.748	16.352.443	
Afname uit hoofde van daling van de marktwaarde	-1.604	-3.613.204	
Stand per 31 december	152.911.135	135.525.727	

De herwaarderingsreserve wordt bepaald op waarderingscomplexniveau op basis van het verschil in de boekwaarde van het vastgoed in exploitatie op basis van marktwaarde ten opzichte van de boekwaarde van het vastgoed in exploitatie op basis van historische kosten. Hierbij wordt er bij de bepaling van de boekwaarde op basis van historische kosten geen rekening gehouden met afschrijvingen en waardeverminderingen.

Overige reserves

Stand per 1 januari

Stand per 31 december na resultaatbestemming
Resultaatbestemming voorgaand boekjaar

Mutatie herwaarderingsreserve

Realisatie uit herwaarderingsreserve (verkoop)

Stand per 31 december

Het ingehouden deel van het resultaat over 2020 bedraagt € 20.953.435.

Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2019

De jaarrekening 2019 is vastgesteld in de vergadering van de Raad van Commissarissen gehouden op 09 juni 2020. Het resultaat over het boekjaar 2019 is geheel bijgeschreven op de overige reserves.

Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2020

De resultaatbestemming is vooruitlopend op en onder voorbehoud van de goedkeuring door de Raad van Commissarissen al in de jaarrekening verwerkt. Het resultaat ter grootte van € 20.953.435 wordt nog ten gunste gebracht aan de overige reserves. Hierbij wordt tegelijkertijd € 17.600.144, als gevolg van waardemutaties, aan de overige reserve onttrokken en aan de herwaarderingsreserve toegevoegd.

8. Voorzieningen

Onrendabele investeringen en herstructureringen

Onrendabele investeringen en herstructureringen

Onrendabele investeringen en herstructureringen

Stand per 1 januari

Vrijval / Dotatie

Onttrekking

Stand per 31 december

In 2019 is voor de renovatie van de hoeve Passart deze voorziening gevormd. Het project is in 2020 opgeleverd waarbij de totale investering € 2.084.672 bedraagt.

	2020	2019
	€	€
Stand per 1 januari	91.617.611	104.326.123
Stand per 31 december na resultaatbestemming	91.617.611	104.326.123
Resultaatbestemming voorgaand boekjaar	14.283.804	-
	105.901.415	104.326.123
Mutatie herwaarderingsreserve	-17.600.144	-12.739.239
Realisatie uit herwaarderingsreserve (verkoop)	214.734	30.727
Stand per 31 december	88.516.005	91.617.611

	31-12-2020	31-12-2019
	€	€
Onrendabele investeringen en herstructureringen	-	1.670.919
	2020	2019
	€	€
Stand per 1 januari	1.670.919	-
Vrijval / Dotatie	-41.309	2.125.981
Onttrekking	-1.629.610	-455.062
Stand per 31 december	-	1.670.919

Latente belastingverplichtingen

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

	2020	2019
	€	€
<i>Latentie in verband met tijdelijk fiscaal verschil waardering vastgoed in exploitatie</i>		
Stand per 1 januari	1.345.277	3.537.343
Vrijval als gevolg van fiscale waardeverschil in boekjaar	-378.737	-2.319.651
Vrijval als gevolg van verschil fiscale afschrijving in boekjaar	5.535	127.585
Stand per 31 december	972.075	1.345.277

In de afgelopen boekjaren is er een verschil ontstaan tussen de fiscale en commerciële waardering van de vastgoed in exploitatie. De aanzienlijk en duurzame waardeverminderingen van de afgelopen boekjaren (als gevolg van een daling van de WOZ-waarde) zijn als fiscale verliezen verantwoord. Inmiddels is er sprake van een stijging van de WOZ-waarde waardoor naar verwachting de in het verleden gevormde fiscale waardeverminderingen volledig teruggenomen moeten worden. Deze latente verplichting wordt enigzins gedrukt doordat er fiscaal nog afschrijvingsruimte bestaat op een gedeelte van het vastgoed in exploitatie. De latentie is, conform RJ 272.712, tegen contante waarde (gemiddelde rentevoet ultimo boekjaar naar aftrek vanhet geldende VPB-tarief) gewaardeerd. De fiscale waarde van de vastgoed in exploitatie is ultimo 2020 circa € 210,1 miljoen.

Latentie in verband met tijdelijk fiscaal verschil voor verkoop bestemd vastgoed

Stand per 1 januari	-	-97.094
Vrijval als gevolg van verkoop in boekjaar	-	97.094
Stand per 31 december	-	-

Overige voorzieningen

Voorziening loopbaanontwikkelingsbudget

Stand per 1 januari	109.182	102.962
Dotatie boekjaar	21.750	22.500
Onttrekking	-14.784	-12.082
Vrijval in verband met uitdiensttreding	-5.317	-4.198
Stand per 31 december	110.831	109.182

Verwacht wordt dat de volledige voorziening een realisatiedatum heeft die korter is dan vijf jaar.

9. Langlopende schulden

	31-12-2020	Waarvan langer dan vijf jaar	31-12-2019	Waarvan langer dan vijf jaar
	€	€	€	€
Leningen o/g onder garantie	41.661.434	42.177.386	42.947.734	43.186.377

Leningen o/g onder garantie

Leningen kredietinstellingen	41.661.434	42.947.734
	2020	2019
	€	€
<i>Leningen kredietinstellingen</i>		
Stand per 1 januari	44.192.322	45.378.089
Aflossing	-2.530.888	-2.430.355
Stand per 31 december	41.661.434	42.947.734
Langlopend deel per 31 december	41.661.434	42.947.734

De aflossing is inclusief het aflossingsbestanddeel van het komende jaar. Voor 2021 bedraagt deze € 1.286.307 en voor 2020 € 1.244.589

Marktwaarde

De marktwaarde van de leningen is de waarde van de leningen (inclusief opgelopen rente), waarbij de toekomstige aflossings-verplichtingen contant gemaakt zijn tegen actuele rentetarieven. De marktwaarde per 31 december 2020 bedraagt € 67,4 mln (31 december 2019: € 65,8 mln). De marktwaarde is berekend op basisvan de door Ortec Finance aangeleverde risicovrije rentecurves + opslag op de respectievelijke peildatums.

Rentevoet en aflossingssysteem

De gemiddelde rentevoet van de opgenomen leningen overheid en kredietinstellingen bedraagt 4,20% (vorig boekjaar: 4,31%). Er zijn geen leningen met een variabele rente.

De leningen kredietinstellingen worden lineair afgelost of op basis van annuïteiten. De duration ultimo boekjaar bedraagt 9,45 (vorig boekjaar 9,72).

Renteherziening/vervroegde aflossing

In 2020 heeft geen renteherziening plaatsgevonden. Er hebben geen vervroegde aflossingen plaatsgevonden.

Per ultimo 2020 is er in totaal voor een schuldrestant ad € 42,9 mln (2019: € 44,2 mln) borging verstrekt door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (afkorting WSW).

WSW-obligoverplichting

Per 31 december 2020 heeft Vincio Wonen een obligoverplichting jegens WSW ten bedrage van € 1.653.488 (31-12-2019: € 1.701.404) uit hoofde van door WSW verstrekte borgstelling.

10. Kortlopende schulden

	31-12-2020	31-12-2019
	€	€
Aflossingsverplichtingen langlopende schulden		
Leningen	1.286.308	1.244.589
Schulden aan leveranciers		
Schulden aan leveranciers	1.428.722	1.530.648
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen		
Vennootschapsbelasting	-	1.288.170
Omzetbelasting	240.443	278.599
Loonbelasting en sociale premies	52.942	60.917
	293.385	1.627.686
Schulden ter zake van pensioenen		
Pensioenfondsen	31.210	32.474
Overige schulden en overlopende passiva		
Overige schulden	32.772	27.003
Overlopende passiva	1.701.586	1.882.506
	1.734.358	1.909.509
Overige schulden		
Waarborgsommen	32.772	27.003
	31-12-2020	31-12-2019
	€	€

Overlopende passiva

Niet-vervallen rente leningen	1.060.229	1.090.063
Nog af te rekenen service- en stookkosten	143.819	212.222
Nog te betalen onderhoudskosten	44.871	5.452
Vooruitontvangen huur	221.402	215.410
Verloftegoeden	59.249	60.487
Te betalen kosten externe controle	35.583	86.325
Te betalen taxatiekosten	24.200	45.920
Te betalen kosten ondersteuning jaarrekening	37.828	30.000
Te betalen kosten fiscaal advies	13.107	32.000
Parkeerplaatsen Ahold	30.010	24.633
Ontmoetingscentra	9.469	8.830
Overige overlopende passiva	15.952	71.164
Te betalen rente liquide middelen, deposito's en beleggingen	5.867	-
	1.701.586	1.882.506

NIET IN DE BALANS OPGENOMEN REGELINGEN EN VERPLICHTINGEN

WSW obligoverplichting

Leningen van toegelaten instellingen, die deelnemer zijn van het WSW worden door het WSW geborgd. Het WSW stelt zich borg jegens de geldgever voor de betaling van de leningsverplichtingen. Op grond van deze borgstelling zijn corporaties verplicht een obligo aan te houden ter grootte van een bepaald percentage (2020 en 2019: 3,85%) over het schuldrestant van de door hun aangetrokken en door het WSW geborgde leningen. Met deze obligoverplichting staan toegelaten instellingen als deelnemer van het WSW garant voor elkaar. Per 31 december 2020 heeft Vincio Wonen een aangegane obligoverplichting van € 1,65 miljoen (2019: € 1,7 miljoen). Deze verplichting is voorwaardelijk: zij is opeisbaar indien de borgstellingsreserve (risico- of garantievermogen) van het WSW zakt onder 0,65% van het schuldrestant op de totale door WSW geborgdeleningenportefeuille.

Aangegane verplichtingen planmatig onderhoud

Ten behoeve van de uit te voeren werkzaamheden met betrekking tot planmatig onderhoud zijn per 31 december 2020 geen verplichtingen (2019: geen verplichtingen).

Wet Ketenaansprakelijkheid

Vincio Wonen kwalificeert als eigenbouwer. Uit dien hoofde is er een voorwaardelijke verplichting op basis van de Wet Ketenaansprakelijkheid, voor de uitbetaling van premies op grond van werknemers- en volksverzekeringen en van loon- en omzetbelasting bij uitbesteding van werk respectievelijk inlenen van arbeidskrachten.

Volmacht WSW

Als onderpand voor de WSW-geborgde leningen is in de dVi 2019 € 299,5 miljoen aan WOZ-waarde als onderpand ingezet (peildatum WOZ waarde 1-1-2019).

Op 3 december 2013 is op verzoek van het WSW een volmacht afgegeven aan het WSW om hypotheekrechtte vestigen op het onderpand, in lijn met artikel 30 van het WSW reglement. Hierdoor kan het WSW bij eventuele niet-nakoming van betalingsverplichtingen door de corporatie direct hypotheekrecht vestigen zonder dat hiertoe vooraf de formele bevestiging benodigd is van bestuur en commissarissen.

Pensioenen

De pensioenen zijn verzekerd bij pensioenuitvoerder SPW (het bedrijfstakpensioenfonds). Vincio Wonen verwerkt de aan de pensioenuitvoerder te betalen premie als last in de winst- en verliesrekening. Voor zoverde aan de pensioenuitvoerder te betalen premie niet is voldaan, wordt deze als verplichting op de balans opgenomen. Indien de reeds betaalde premiebedragen de aan de pensioenuitvoerder te betalen premie overtreffen, wordt het meerdere opgenomen als een overlopend actief voor zover sprake zal zijn van terugbetaling door de pensioenuitvoerder of van verrekening met in de toekomst verschuldigde premies. Vincio Wonen heeft in geval van een tekort bij het SPW geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen anders dan hogere toekomstige premies.

Ultimo 2020 bedraagt de beleidsdekkingsgraad van het SPW 109,4% (2019: 113,2%).

10 TOELICHTING OP DE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2020

NETTO RESULTAAT EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE

11. Huuropbrengsten

	2020	2019
	€	€
<i>Huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Woningen en woongebouwen	17.380.299	16.786.952
Onroerende zaken niet zijnde woningen	126.029	123.073
	17.506.328	16.910.025
Huurderving wegens leegstand	-530.406	-342.047
Mutatie voorziening dubieuze huurdebiteuren	-10.888	-26.525
	16.965.034	16.541.453
<i>Huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Woningen en woongebouwen	437.155	408.282
Onroerende zaken niet zijnde woningen	356.102	440.810
	793.257	849.092
Huurderving wegens leegstand	-5.580	-112.066
	787.677	737.026
Totaal huuropbrengsten	17.752.711	17.278.479

De gemiddelde huurverhoging per 1 juli 2020 bedroeg 2,7% (1 juli 2019: 1,7%). Voor het DAEB-bezit betrof dit 2,6 % (1 juli 2019: 1,6%%) en voor het niet-DAEB-bezit 4,4% (1 juli 2019: 2,5%). De geografische onderverdeling van de nettohuuropbrengsten (excl. huurderving) kan als volgt worden weergegeven:

Brunssum	1.917.648	1.852.633
Heerlen	16.381.937	15.970.164
	18.299.585	17.822.797

12. Opbrengsten servicecontracten

Te ontvangen vergoedingen leveringen en diensten	904.301	895.355
Te verrekenen met huurders	-136.805	-212.186
Vergoedingsderving wegens leegstand	-76.323	-19.597
	691.173	663.572

13. Lasten servicecontracten

Gas, water en electra	308.184	305.362
Onderhouds- en schoonmaakkosten	163.853	152.609
transporteren	472.037	457.971

	€	€
Transport	472.037	457.971
Administratiekosten	90.922	32.950
Kosten huismeester	20.845	18.471
Onderhoudskosten groenvoorziening	150.103	152.116
Kosten glasverzekering	33.588	27.653
Overige lasten servicecontracten	-	1.546
	<u>767.495</u>	<u>690.707</u>

De bedragen die in rekening worden gebracht voor levering en diensten, en overige onroerende en roerende zaken zijn gebaseerd op de geraamde c.q. werkelijke kosten. Zij worden jaarlijks, indien noodzakelijk, aangepast. Jaarlijks vindt afrekening plaats met de huurders met betrekking tot de leveringen en diensten over het voorgaande jaar.

14. Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Toegerekende personeelskosten	593.295	691.426
Toegerekende overige organisatiekosten	549.336	743.633
Toegerekende afschrijvingen	87.969	74.627
	<u>1.230.600</u>	<u>1.509.686</u>

De toegerekende organisatiekosten aan verhuur en beheeractiviteiten volgen uit de kosten verdeelstaat. Daarin worden de organisatiekosten, welke onder andere bestaan uit lonen en salarissen en overige bedrijfskosten, op basis van een interne inschatting van de urenbesteding naar activiteiten verdeeld. Hierbij wordt in hoofdlijnen onderscheid gemaakt naar exploitatie, projectontwikkeling, verkoop en leefbaarheid.

Lonen, salarissen en sociale lasten

Lonen en salarissen	1.653.094	1.563.090
Sociale lasten	268.612	266.768
Pensioenlasten	268.138	239.703
Overige personeelskosten	188.424	184.424
Inhuur extern personeel	541.754	705.298
	<u>2.920.022</u>	<u>2.959.284</u>

Personeelsleden

Gedurende het boekjaar 2020 had de corporatie gemiddeld 32,4 werknemers in dienst (2019: 31,6). Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten (excl. stagiaires).

	2020	2019
<i>Onderverdeeld naar:</i>		
Directie en staf	4,7	4,2
Bedrijfsvoering	8,5	7,4
Wonen en vastgoed	19,2	20,0
	<u>32,4</u>	<u>31,6</u>

	2020 €	2019 €
Toerekening organisatiekosten		
Huisvestingskosten	112.007	66.609
Portikosten	34.794	49.612
Telefoonkosten	50.612	37.033
Drukwerk, kantoorkosten	78.771	47.022
Lidmaatschap Aedes	22.790	21.834
Kosten bewonersblad	16.314	18.368
Advertentiekosten	-	2.939
Kantinekosten	8.915	8.894
Contributies en abonnementen	64.257	26.774
Kosten externe controle	143.573	160.000
Advieskosten	286.185	226.014
Kosten automatisering	585.777	272.529
Visitatie	-	569
Overige algemene kosten	41.476	115.244
Overige directe exploitatielasten	71.729	60.638
Ontruimingskosten	-	5.429
VvE-bijdrage	14.283	78.293
Exploitatiekosten vervoermiddelen	88.975	23.391
Bankkosten	8.231	11.099
Mutatie voorziening dubieuze overige vorderingen	72.884	107.914
Kosten projecten 'Bouwen aan vertrouwen'	111.411	1.385.375
Doorbelaaste toezichts- en administratiekosten	-3.337	-6.246
Doorbelaaste servicekosten	-106.449	-87.239
Overige bedrijfsopbrengsten	-2.455	-3.220
Bijdrageheffing ILT	12.446	13.381
	<u>1.713.189</u>	<u>2.642.257</u>
Toe te rekenen organisatiekosten		
Organisatiekosten toegerekend aan:		
- Lasten verhuur en beheeractiviteiten	549.336	743.633
- Lasten onderhoudsactiviteiten	359.492	447.870
- Lasten behorende tot nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	2.397	1.224
- Overige organisatiekosten	681.447	1.379.700
- Leefbaarheid	120.517	69.829
	<u>1.713.189</u>	<u>2.642.257</u>
Totaal toegerekende organisatiekosten		
	<u>1.713.189</u>	<u>2.642.257</u>
15. Lasten onderhoudsactiviteiten		
Klachtenonderhoud	1.243.499	2.149.248
Mutatieonderhoud	2.173.621	1.280.620
Planmatig onderhoud	4.970.605	3.896.919
Verbruik materiaal	-	4.000
Toegerekende personeelskosten	669.391	933.088
Toegerekende overige organisatiekosten	359.492	447.870
transporteren	<u>9.416.608</u>	<u>8.711.745</u>

	2020	2019
	€	€
Transport	9.416.608	8.711.745
Toegerekende afschrijvingen	73.916	71.079
	<u>9.490.524</u>	<u>8.782.824</u>

16. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Belastingen	909.565	895.276
Verzekeringen	149.889	95.637
Verhuurderheffing	1.484.898	1.343.834
	<u>2.544.352</u>	<u>2.334.747</u>

Afschrijvingen op immateriële en materiële vaste activa

Kantoorpand	222.903	137.162
Materiële vaste activa	100.179	80.266
Vervoermiddelen	14.796	20.195
	<u>337.878</u>	<u>237.623</u>

NETTO GEREALISEERD RESULTAAT VERKOOP VASTGOEDPORTEFEUILLE

17. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

Voor het verkochte DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie is de boekwaarde de marktwaarde in verhuurde staat.

Verkoop huurwoningen (DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie)

Verkoopopbrengst	425.000	286.000
Af: Verkoopkosten	-8.464	-7.761
Af: Toegerekende organisatiekosten	-11.616	-7.772
Af: Marktwaarde verkochte vastgoedportefeuille	<u>-345.306</u>	<u>-316.795</u>
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	<u>59.614</u>	<u>-46.328</u>

De verkoopopbrengst betreft 3 verkochte woningen (2019: 4 woningen). De door verkoop in 2020 gerealiseerde waardestijging ten opzichte van de boekwaarde begrepen in de herwaarderingsreserve in het eigen vermogen, bedraagt € 215.736 (2019: € 30.727).

WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE

18. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Onrendabel gedeelte investeringen vastgoed in ontwikkeling	41.310	-2.125.981
Overige waardeveranderingen DAEB	3.115.269	4.184.691
Overige waardeveranderingen niet-DAEB	59.418	464.148
	<u>3.215.997</u>	<u>2.522.858</u>

	2020	2019
	€	€
19. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Waardeveranderingen DAEB-vastgoed in exploitatie	17.034.985	12.235.047
Waardeveranderingen niet-DAEB vastgoed in exploitatie	<u>565.159</u>	<u>504.192</u>
	<u>17.600.144</u>	<u>12.739.239</u>

NETTO RESULTAAT OVERIGE ACTIVITEITEN

20. Opbrengsten overige activiteiten

Opbrengst KPN antenne Putgraaf	<u>1.863</u>	<u>1.863</u>
--------------------------------	--------------	--------------

21. Overige organisatiekosten

Kosten RvC	82.482	88.975
Toegerekende personeelskosten	1.311.433	1.187.948
Toegerekende organisatiekosten	681.447	1.379.700
Toegerekende afschrijvingskosten	<u>135.167</u>	<u>78.014</u>
	<u>2.210.529</u>	<u>2.734.637</u>

Accountants honoraria

Controle van de jaarrekening - Deloitte	94.864	118.505
Andere controle opdrachten - Deloitte	18.709	11.495
Andere niet-controlediensten - Deloitte	<u>30.000</u>	<u>30.000</u>
	<u>143.573</u>	<u>160.000</u>

Bovenstaande honoraria betreffen de werkzaamheden die bij Vincio Wonen zijn uitgevoerd (of per balansdatum nog uit te voeren) door accountantsorganisaties en externe accountants zoals bedoeld in art. 1, lid1 Wta (Wet toezicht accountantsorganisaties), alsook door accountantskantoren, fiscale- en advieskantoren.

De vermelde honoraria zijn inclusief BTW. Dit betreft de aan het boekjaar toegerekende honoraria, waarbij een inschatting is gemaakt van de honoraria van additionele werkzaamheden als gevolg van gewijzigde regelgeving.

22. Leefbaarheid

Leefbaarheid algemeen	-	35.738
Toegerekende personeelskosten	337.562	140.529
Toegerekende overige organisatiekosten	120.517	69.829
Toegerekende afschrijvingen	<u>39.948</u>	<u>13.648</u>
	<u>498.027</u>	<u>259.744</u>

Financiële baten en lasten

23. Rentebaten en soortgelijke opbrengsten

Rente op overige vorderingen	<u>-</u>	<u>16</u>
transporteren	-	16

	2020	2019
	€	€
Transport	-	16
Rente op uitgezette liquide middelen	-	15.769
Betalingskorting belastingdienst	58.237	-
	58.237	15.785
<i>24. Rentelasten en soortgelijke kosten</i>		
Rente leningen kredietinstellingen	-1.824.283	-1.900.998
Borgstellingsvergoeding WSW	-5.580	-6.821
Rente op uitgezette liquide middelen	-20.986	-
	-1.850.849	-1.907.819

25. Belastingen

Schattingen

De acute en latente belastingen in de jaarrekening zijn bepaald met inachtneming van de fiscale regels volgens de door de sector met de belastingdienst gemaakte afspraken (Vaststellingsovereenkomst I en II). De toepassing van deze regels is op een aantal onderwerpen niet zonder meer duidelijk en voor discussie vatbaar. Deze onderwerpen zijn onder andere het onderscheid tussen onderhoudskosten en verbeteringen, de toerekenbare kosten inzake projectontwikkeling en de inschatting van het op basis van een fiscale winstplanning naar verwachting te verrekenen deel van beschikbare fiscale verliezen. Eerst bij de aangifte zal blijken of en in hoeverre de fiscus de door Vincio Wonen gevolgde standpunten zal overnemen en accorderen. Om die reden kan de in de jaarrekening bepaalde acute en latente belasting achteraf nog aan veranderingen onderhevig zijn.

Belastingdruk winst-en-verliesrekening

De belastinglast/-bate over het resultaat in de winst-en-verliesrekening bestaat uit de volgende componenten:

	2020	2019
	€	€
Vennootschapsbelasting	-640.880	-2.982.627
Correctie voorgaande jaren	230.333	45.277
Latente belastinglast	576.619	2.265.850
	166.072	-671.500

Aansluiting toepasselijk en effectieve belastingtarief

Het toepasselijk (wettelijk) belastingtarief voor belastbare bedragen boven de €200.000 bedraagt 25% (2019:25%).

Het effectieve belastingtarief, zijnde de belastinglast in de winst-en-verliesrekening uitgedrukt als % van het jaarresultaat voor belastingen, bedraagt 0,3% (2019: 4,7%).

De aansluiting tussen het effectieve belastingtarief en het toepasselijk belastingtarief is als volgt:

Commercieel resultaat voor belasting	20.787.363	14.955.302
Verschil waardeveranderingen en afschrijvingen	-19.068.062	-4.003.568
Verschil waardering verkoop vastgoedportefeuille	96.032	-111.560
Fiscale boekwinsten verkopen naar herinvesteringsreserve	-126.218	-28.028
transporteren	1.689.115	10.812.146

	2020	2019
	€	€
Transport	1.689.115	10.812.146
Onderhoud fiscaal als verbetering aangemerkt	132.910	257.184
Kleinschaligheidsinvesteringsaftrek	-13.024	-
Rente aftrekbeperking ATAD	792.612	903.171
Gemengde kosten	6.265	6.008
Belastbaar bedrag	2.607.878	11.978.509

Gescheiden winst-en-verliesrekening

	2020		2019	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Huuropbrengsten	16.967.172	785.539	16.541.453	737.025
Opbrengsten servicecontracten	653.017	38.155	631.946	31.625
Lasten servicecontracten	-729.341	-38.155	-652.740	-37.967
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-1.171.053	-59.548	-1.433.128	-76.558
Lasten onderhoudsactiviteiten Overige directe operationele lastenexploitatie bezit	-9.374.832	-115.692	-8.574.097	-208.726
	-2.486.901	-57.450	-2.289.924	-44.823
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	3.858.062	552.849	4.223.510	400.576
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	425.000	-	286.000	-
Verkoopkosten vastgoedportefeuille	-8.464	-	-7.761	-
Toegerekende organisatiekosten	-11.616	-	-7.772	-
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-345.306	-	-316.795	-
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	59.614	-	-46.328	-
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	3.156.579	59.418	2.058.710	464.148
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	17.034.985	565.159	12.235.047	504.192
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	20.191.564	624.577	14.293.757	968.340
Opbrengsten overige activiteiten	-	1.863	-	1.863
Overige organisatiekosten	-2.103.495	-107.032	-2.610.573	-124.066
Leefbaarheid	-498.027	-	-259.744	-
Bedrijfsresultaat	21.507.718	1.072.257	15.600.622	1.246.713
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	55.314	2.923	14.595	1.190
transporteren	55.314	2.923	14.595	1.190

	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Transport	55.314	2.923	14.595	1.190
Rentelasten en soortgelijke kosten	-1.849.817	-1.031	-1.907.819	-
Financiële baten en lasten	-1.794.503	1.892	-1.893.224	1.190
Resultaat voor belastingen	19.713.215	1.074.149	13.707.398	1.247.903
Belastingen	157.737	8.335	-604.556	-66.943
Resultaat	19.870.952	1.082.484	13.102.842	1.180.960
Resultaat na belastingen	19.870.952	1.082.484	13.102.842	1.180.960

Gescheiden kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

	2020		2019	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Kasstroom uit operationele activiteiten				
<i>Ontvangsten</i>				
Zelfstandige huurwoningen	15.333.552	416.386	15.173.161	401.556
Intramuraal	1.493.386	-	1.210.550	-
Maatschappelijk onroerend goed	103.212	-	100.838	-
Bedrijfsonroerend goed	-	120.120	-	86.656
Parkeervoorzieningen	9.318	245.952	11.173	241.053
Vergoedingen	636.873	35.976	608.919	30.461
Overige bedrijfsontvangsten	58.064	2.743	59.284	3.015
Ontvangen interest	-	-	20.427	1.013
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	17.634.405	821.177	17.184.352	763.754
<i>Uitgaven</i>				
Lonen en salarissen	-2.134.144	-95.093	-2.221.235	-112.950
Sociale lasten	-259.990	-11.585	-234.846	-11.927
Pensioenlasten	-259.119	-11.546	-213.663	-10.851
Onderhoudsuitgaven	-8.333.377	-62.388	-7.793.129	-146.672
Overige bedrijfsuitgaven	-3.450.933	-163.034	-3.488.846	-150.385
Betaalde interest	-1.864.446	-	-1.957.484	-
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	-12.446	-	-13.381	-
Verhuurdersheffing	-1.484.898	-	-1.343.834	-
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	-7.770	-	-22.731	-
Vennootschapsbelasting	-2.977.084	-157.318	-1.311.313	-67.161
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	-20.784.207	-500.964	-18.600.462	-499.946
Kasstroom uit operationele activiteiten	-3.149.802	320.213	-1.416.110	263.808
transporteren	-3.149.802	320.213	-1.416.110	263.808

	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Transport	-3.149.802	320.213	-1.416.110	263.808
Kasstroom uit investeringsactiviteiten				
<i>MVA ingaande kasstroom</i>				
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	425.000	-	286.000	-
<i>MVA Uitgaande kasstroom</i>				
Nieuwbouw huur	-	-	-11.988	-
Verbeteruitgaven	-1.881.213	-117.698	-407.909	-13.404
Investerings overig	-1.955.508	-86.887	-676.104	-34.380
Externe kosten bij verkoop	-11.206	-	-2.703	-
<i>Verwerving van materiële vaste activa</i>	-3.847.927	-204.585	-1.098.704	-47.784
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i>	-3.422.927	-204.585	-812.704	-47.784
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-3.422.927	-204.585	-812.704	-47.784
Kasstroom uit financieringsactiviteiten				
<i>Uitgaande financieringskasstromen</i>				
Aflossing door WSW geborgde leningen	-1.244.580	-	-1.185.766	-
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-1.244.580	-	-1.185.766	-
	-7.817.309	115.628	-3.414.580	216.024

WNT-VERANTWOORDING 2020 VINCIO WONEN

De WNT is van toepassing op Vincio Wonen. Het voor Vincio Wonen toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2020 € 147.000.

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 2020

Bedragen x € 1

	Dhr. S. Canjels	Dhr. M. van de Kragt
Functiegegevens	Manager Bedrijfsvoering tijdelijke vervanging directeur-bestuurder)	
Aanvang en einde functievervulling in 2020	1/1 - 31/12	05/02 - 18/03
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0	1,0
Dienstbetrekking?	ja	ja
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	111.047	11.553
Beloningen betaalbaar op termijn	21.162	2.300
<i>Subtotaal</i>	132.209	13.853
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	147.000	17.720
Het bedrag van de overschrijding en reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	-	-
Bezoldiging	132.209	13.853
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.
Gegevens 2019		
Functiegegevens	Directeur- bestuurder	
Aanvang en einde functievervulling in 2019	1/1 - 31/12	N.v.t.
Omvang dienstverband 2019 (in fte)	1,0	
Dienstbetrekking?	ja	
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	107.154	-
Beloningen betaalbaar op termijn	19.314	-
<i>Subtotaal</i>	126.468	-
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	142.000	-
Bezoldiging	126.468	-

1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2020

Bedragen x € 1	Mevr. E. Groen	Dhr. D. Lavain	Mevr. M. Oosterwijk	Dhr. C. Snoeijs
Functiegegevens	Voorzitter	N.v.t.	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2020	1/1 - 31/12	N.v.t.	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging				
Bezoldiging	16.950	-	11.300	11.300
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	16.950	-	11.300	11.300
Het bedrag van de overschrijding en reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	-	-	-	-
Het bedrag van de overschrijding en reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.

Gegevens 2019

Bedragen x € 1	Mevr. E. Groen	Dhr. D. Lavain	Mevr. M. Oosterwijk	Dhr. C. Snoeijs
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2019	1/1 - 31/12	1/1 - 24/03	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging				
Bezoldiging	15.750	2.479	10.900	10.900
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	16.350	2.479	10.900	10.900

Gegevens 2020

Bedragen x € 1	Mevr. A. Ramakers	Dhr. G. Reehuis
Functiegegevens	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2020	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging		
Bezoldiging	11.300	11.300
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	11.300	11.300
Het bedrag van de overschrijding en reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	-	-
Het bedrag van de overschrijding en reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.

Gegevens 2019

Bedragen x € 1	Mevr. A. Ramakers	Dhr. G. Reehuis
Functiegegevens	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2019	1/1 - 31/12	21/8 - 31/12
Bezoldiging		
Bezoldiging	10.900	3.633
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	10.900	3.972

1g. Topfunctionaris met een totale bezoldiging van € 1.700 of minder waarop de anticumulatie bepaling van toepassing is

In het geval een leidinggevende topfunctionaris met een totale bezoldiging van € 1.700 of minder, op of na 1-1-2018 met een WNT-instelling een dienstbetrekking aangaat en hij/zij bij een of meer andere WNT- instellingen reeds een dienstbetrekking heeft als topfunctionaris, niet zijnde een toezichthoudende topfunctionaris, zijn bepaalde of alle onderdelen van deze tabel van toepassing. Indien van toepassing kan het betreffende tabelonderdeel dienen als aanvulling op tabel 1d, Dit geldt in voorkomende gevallen ook voor diegene die op grond van zijn/haar voormalige functie nog 4 jaar als topfunctionaris wordt aangemerkt met een totale bezoldiging van € 1.700 of minder.

3. Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2020 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

Ondertekening van de jaarrekening

Opmaak jaarrekening

De jaarrekening is aldus opgemaakt door het bestuur.

Hoensbroek, 21 juli 2021

was getekend

De heer G.J.A. Canjels

Vaststellen van de jaarrekening

Hoensbroek, 21 juli 2021

was getekend

Mevrouw E. Groen

was getekend

De heer G. Reehuis

was getekend

Mevrouw M. Oosterwijk

was getekend

De heer C. Snoeijs

Jaarverslag 2020

Ontwerp: www.acht.design
Fotografie: Philip Driessen

Meer nieuws van Vincio Wonen

Op www.vinciowonen.nl vindt u meer informatie
en het laatste nieuws van Vincio Wonen.

Heisterberg 70,
6431 JC Hoensbroek
vinciowonen.nl

 **incio wonen** hier
ben ik
thuis