

Jaarverslag Vincio Wonen 2022

“Samen streven we
naar een mooie toekomst
voor de regio.”

Sjraar Canjels
— Directeur-Bestuurder
Stichting Vincio Wonen

Een warm thuis.

inhoud

1. Vooraf	05
Bestuursverslag inclusief volkshuisvestelijk verslag	07
2. Bestuursverslag	07
3. 2022 in vogelvlucht	10
4. Verslag van de Raad van Commissarissen	16
4.1 Bericht van de voorzitter	17
4.2 Over besturen en toezichhouden	18
4.3 Werkgeversrol	19
4.4 Over de RvC	20
4.5 Vooruitblik en slotverklaring	22
5. Vincio Wonen; 'Hier ben ik thuis'	25
5.1 Beschikbaar voor de sociale doelgroep	27
5.2 Passend Toewijzen	27
5.3 Betaalbaar wonen	27
5.4 Huurverhoging	27
5.5 Urgentieregeling	29
5.6 Mutaties	29
5.7 Nieuwe projecten	29
5.8 Bijzondere doelgroepen	30
5.9 Huurprijsbeleid: de juiste prijs voor de juiste kwaliteit	31
5.10 Huurachterstanden en huisuitzettingen	32
5.11 Ambitieuze prestatieafspraken	33
5.12 Klachten	34
6. Zicht op onze woningen	37
6.1 Resultaten Portefeuillestrategie en Assetmanagement 2022	37
6.2 De staat van ons woningbezit	38
6.3 Planmatig onderhoud	39
6.4 Verduurzaming	39
6.4.1 Contractonderhoud	40
6.4.2 Niet Planmatig onderhoud	40
6.5 Bijzondere projecten	41
6.6 Realisatie	41
6.7 Verantwoording	

7. Samen(werken) aan een veilige en prettige leefomgeving	43
8. Dienstverlening en organisatie: volle kracht vooruit	47
8.1 De organisatie in 2022	47
8.2 Ons personeel in 2022	48
8.3 Privacy en gegevensbescherming	48
8.4 Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector (KWH)	50
8.5 Toekomstparagraaf	51
9. Risicomanagement	55
9.1 Risicobereidheid	55
9.2 De risico's in beeld	56
9.3 Vooruitblik 2023	58
9.4 Crisis tussen Rusland en Oekraïne	58
10. Financieel verslag	61
10.1 Inleiding	61
10.2 Algemeen	62
10.3 Financiële kaders	63
10.4 Treasury	67
10.5 Informatisering en data	70
11. Verklaring	72
Jaarrekening	74
12. Jaarrekening 2022	74
Overige gegevens	132



Vooraf

2022 was een uitdagend jaar. We begonnen geïsoleerd in lockdown, maar gelukkig heropende de samenleving al snel. Toen brak er echter een oorlog uit in Europa, die ons leven op humanitair en economisch vlak beïnvloedde.

Ondanks deze moeilijkheden hebben we als woningcorporatie veerkracht getoond en stappen gezet in het verduurzamen van ons aanbod. Hoewel we niet alle woningen tegelijk energievriendelijker kunnen maken, hebben we maatregelen genomen om huurders te helpen die getroffen worden door de energiecrisis. Terugkijkend op 2022 zijn we trots op wat we hebben bereikt en blijven we ons inzetten voor goed en betaalbaar wonen. We hebben ook belangrijke ambities intern en werken samen met Zuyd Hogeschool om nieuwe talenten en ideeën te benutten. Samen streven we naar een mooie toekomst voor de regio en blijven we in verbinding met onze omgeving.



2 Bestuursverslag

2022 is geen makkelijk jaar geweest. We startten het jaar in een lockdown, van elkaar geïsoleerd door corona. Maar, gelukkig kon de samenleving al snel weer open. Blijvend ditmaal. Toen écht duidelijk werd dat de pandemie tot het verleden hoorde, barstte echter aan de andere kant van Europa een oorlog uit. Iets wat wij nooit voor mogelijk hadden gehouden beheerst sindsdien ons leven, op humanitair en economisch vlak. Want de inflatie en energiecrisis die rechtstreeks een gevolg zijn van de oorlog tussen Rusland en Oekraïne raken iedereen in ons land. Ook onze huurders.

Het soms machteloze gevoel dat je kunt hebben als je het nieuws volgt, maakte in onze organisatie gelukkig snel plaats voor daadkracht. Als woningcorporatie hebben wij geen invloed op de internationale ontwikkelingen, wel kunnen wij van betekenis zijn om de impact van de energiecrisis voor onze huurders te verzachten. Een route loopt via het verduurzamen van ons aanbod. In de afgelopen jaren hebben wij met de ontwikkeling van ons portefeuilleplan en het Vincio Wonen Kwaliteitsplan (VWKP) grote en belangrijke stappen gezet,

waardoor wij in 2022 daadwerkelijk konden starten met een grote verduurzamingsoperatie. Het eerste project speelt zich in Meezenbroek af, in 2023 starten we in de Dem.

Maar dan nog. Hoe graag wij het zouden willen, kunnen we niet ál onze woningen tegelijk en nu meteen energievriendelijker maken. Daarom zijn we in 2022 met energiecoaches, tochtstrips, radiatorfolie, voorzetraampjes en ander 'laaghangend fruit' aan de slag gegaan om huurders die getroffen worden door de energiecrisis zoveel mogelijk te helpen. Ook hebben wij mensen opgeleid om met de VoorzieningenWijzer te werken. Met resultaat; je ziet dat wij mensen met behulp van dit instrument structureel kunnen helpen om te besparen op hun uitgaven. En er gebeurden meer mooie dingen. In De Weijenberg hadden we bijvoorbeeld als 'goedmakertje' voor de overlast van de renovatie een sinterklaas-middag georganiseerd met chocomel en lekkers. Alles wat over was is met goedkeuring van de bewoners aan de Voedselbank geschonken. Hartverwarmend vind ik het, dat mensen die het zelf soms niet makkelijk hebben toch eerst aan anderen denken.

Terugkijkend naar 2022 overheerst bij mij dan ook een gevoel van trots. Wij konden namelijk invulling geven aan de verantwoordelijkheid die wij voelen voor onze huurders doordat we ons huis zelf op orde hebben. Naar dat moment, het hebben van voldoende slagkracht om invulling te kunnen geven aan onze maatschappelijke verankering, hebben wij keihard toegewerkt. Natuurlijk zijn wij er nog niet; er liggen nog genoeg uitdagingen. Maar, wij hebben meer grip en dat willen wij zo houden. Zo hebben wij om in deze woelige tijd flexibel mee te kunnen bewegen in 2022 één jaar eerder dan oorspronkelijk gepland was onze koers voor de periode 2023-2026 vastgelegd. In de afgelopen drie jaar hebben wij veel van onze doelen uit het ondernemingsplan 2020-2023 gerealiseerd. Maar de wereld is in de tussentijd veranderd. En ook wij zijn veranderd. Ons kerndoel blijft goed en betaalbaar wonen in een fijne woonomgeving mogelijk te maken voor al onze huurders. Alles wat wij doen is erop gericht om aan de vraag van woningzoekenden en onze bewoners (te kunnen blijven) voldoen. Tegelijk ligt er een grote duurzaamheidsopgave die Meezenbroek en De Dem overstijgt; we moeten écht aan de bak om de gevolgen van de klimaatverandering tegen te gaan en de energielasten voor onze huurders beheersbaar te houden. Ons koersplan fungeert hierin als leidraad.

Ook intern in onze eigen dienstverlening liggen nog belangrijke ambities. In de afgelopen jaren hebben wij veel energie gestoken in de ketensamenwerking op het gebied van bijvoorbeeld het reparatie- en mutatieonderhoud. Wij hebben deze trajecten zo geregisseerd dat de aannemer, de specialist die het onderhoud uitvoert, in de lead is. Met als resultaat dat onze huurders sneller geholpen worden én

tevreden zijn. En daar is het ons om te doen. Elk aspect van onze dienstverlening hebben we op deze wijze in samenwerking met onze ketenpartners op basis van vertrouwen op-nieuw vorm gegeven. En dat betekent dat onze kleine club nu de verfijning en verdieping kan opzoeken om nog meer het verschil te kunnen maken voor onze huurders. In 2022 hebben wij met bijna de hele organisatie de lean training gevolgd, die ons helpt om onze processen zo efficiënt en effectief mogelijk in te richten en vooral het credo ‘in een keer goed’ vorm te geven. Dit traject naar ‘operational excellence’ willen we afsluiten met het behalen van het KWH-label voor 1 januari 2024. Nu ben ik echt niet iemand van prijsjes en plaquettes bij de deur, maar het KWH-label is anders. Het maakt inzichtelijk wat onze huurders vinden van de kwaliteit van onze dienstverlening. En die moet gewoon goed zijn in álles wat wij doen. Niet om vervolgens tevreden achterover te leunen, maar om datgene te kunnen doen waarmee wij wonen in Heerlen en Brunssum vooruit helpen.

Met het oog op een mooie toekomst voor de regio werken wij al een tijdje maar sinds 2022 intensief samen met Zuyd Hogeschool. Ongeveer 120 studenten hebben vorig jaar in ons huis hun ideeën over onze projecten gepresenteerd. De resultaten waren verfrissend en soms verbluffend. Die interactie met nieuw talent zoeken wij bewust op. In alle openheid overigens, want wij betrekken onze stagiaires ook bij complexe vraagstukken die leven in onze organisatie. Zo creëren wij ontwikkelkansen, want talent komt dan bovendien en getalenteerde medewerkers zijn welkom bij ons. Zo bouwen we meteen verder aan onze organisatie van de toekomst. Open, transparant en in verbinding met onze omgeving.

Op de drempel van 2023 werd tegen deze achtergrond een diepe wens van mij, waardoor corona een vette streep had gehaald, alsnog werkelijkheid. Wij hebben nooit onder stoelen of banken gestoken dat wij ons kantoor aan de Heisterberg hebben verbouwd als het huis van de wijk. Een plek voor samenwerking. Nu gaat het eindelijk gebeuren dat ook collega's van Woonpunt vanuit ons kantoor in Hoensbroek gaan werken. Wij zijn daar enorm trots op. Samen kunnen we nog meer de verbinding zoeken om nóg meer te bereiken voor onze huurders.

Sjraar Canjels,

— Directeur-Bestuurder
Stichting Vincio Wonen

3

2022 in vogelvlucht



‘Wij bewegen ons van huis naar mens.’

Onze misie

- ✓ Wij bieden betaalbaar wonen in Heerlen, Hoensbroek en Brunssum.
- ✓ We werken samen met partijen aan de leefbaarheid van onze wijken en woningen.
- ✓ Samen werken we aan veilige, leefbare en duurzame woningen in Heerlen en Brunssum.
- ✓ Hierbij streven we naar het verbeteren van de sociale-economische leefomgeving.
- ✓ Zo blijven onze wijken en woningen ook voor volgende generaties een gezonde en prettige plek om te wonen.

Onze visie

Maatschappelijk betrokken

Wie bij Vincio Wonen werkt is maatschappelijk betrokken, verbonden met bewoners, stelt vragen, luistert goed, helpt op te lossen en stimuleert eigen verantwoordelijkheid.

Open en integer

Openheid en transparante bedrijfsvoering zijn heel belangrijk voor ons, de bewoner en onze stakeholders. We zeggen wat we doen en we doen wat we zeggen.

Continue verbeteren

We creëren een cultuur waar we continu verbeteren. We stellen ons hierbij leergierig op.

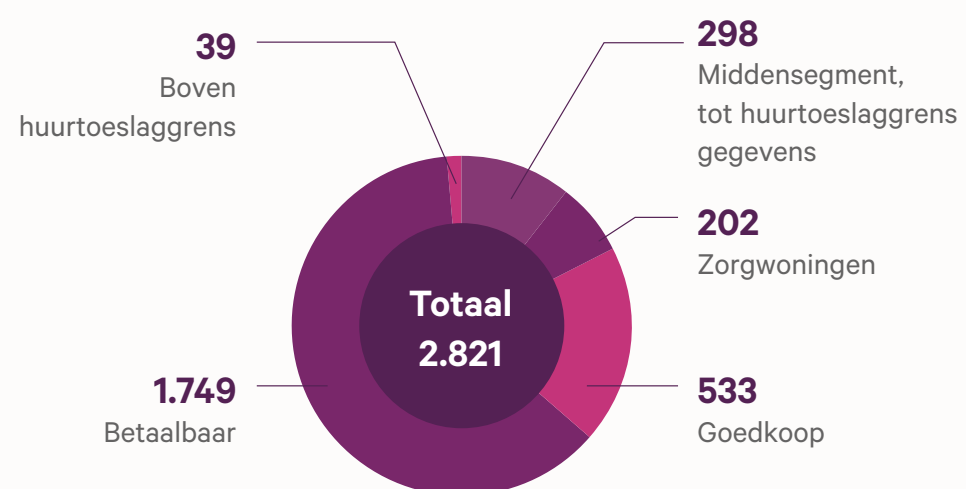
In 2022 is onze woningvoorraad met 4 woningen gekrompen.



Plus+



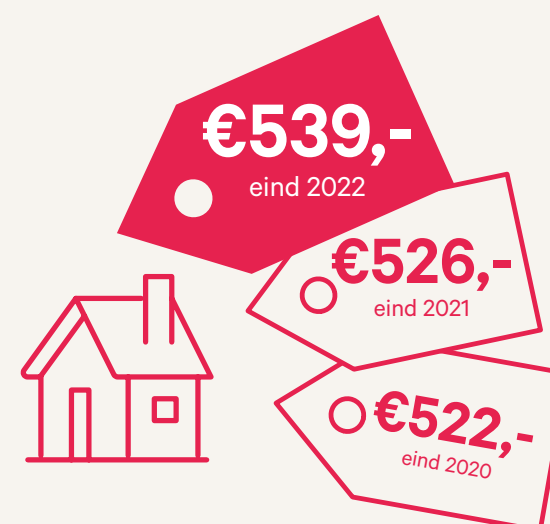
Passend en betaalbaar wonen



Verduurzaming

In het afgelopen jaar is bij 1054 woningen een energetische verbetering (zoals een vervanging van een CV-ketel, dakisolatie of glasvervanging) aangebracht.

Gemiddelde huurprijs DAEB



Een straat en buurt die schoon, heel en veilig is

In 2022 hebben we € 587.000,- besteed aan projecten waarmee we de leefbaarheid van de woonomgeving rond 'onze' woningen verbeterden.



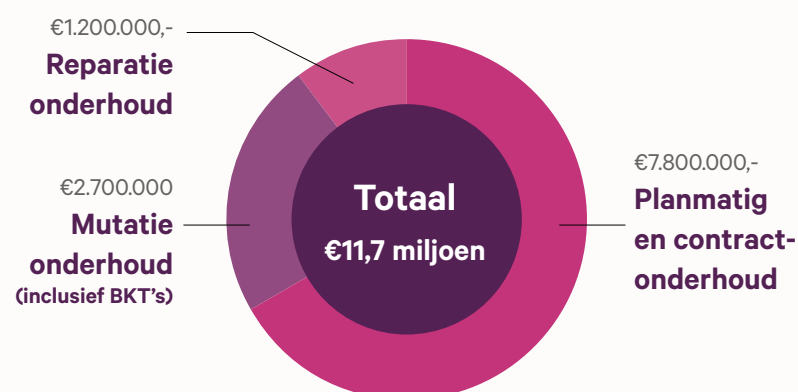
Een thuis voor iedereen

Met onze partners bouwen we aan inclusieve buurten, waar iedereen meetelt en iedereen gelijke kansen heeft bij het vinden van een thuis. In 2022 hebben we via de volgende projecten 52 mensen aan een thuis geholpen:



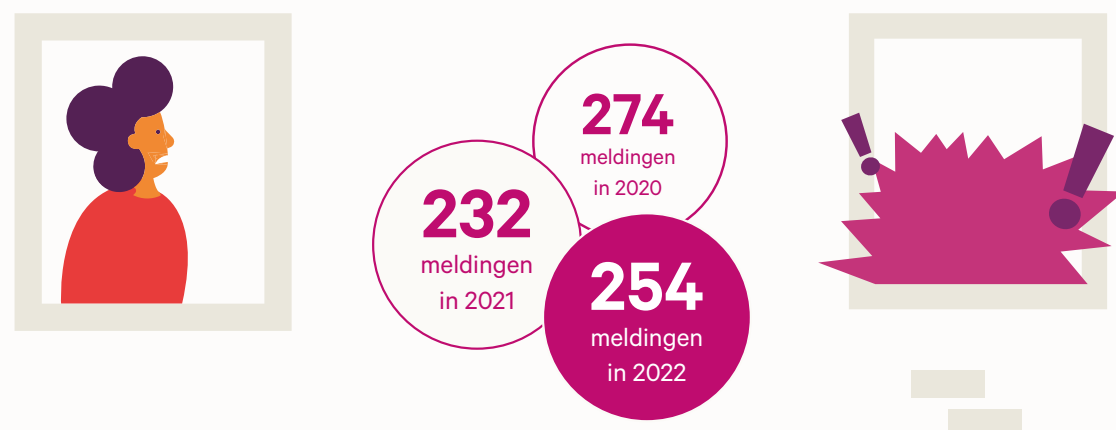
Onderhoud

We hebben in 2022 € 11,7 miljoen uitgegeven aan onderhoud:



Meer overlast

Woningcorporaties zien in de afgelopen twee jaar een toename van huurders met verward gedrag. Dit blijkt uit een enquête van Aedes dit jaar onder 60 corporaties. Een merendeel van de corporaties geeft ook aan dat de overlast door huurders met verward gedrag is toegenomen, ondanks hun extra inzet op dit gebied. Geluidsoverlast en verwaarlozing van de woning zorgen voor de meeste overlast.



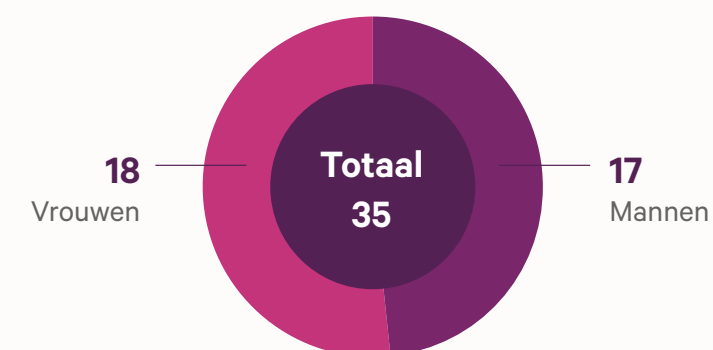
Inspraak en medezeggenschap

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 2022 heeft de HVW zes maal vergaderd met het bestuur van Vincio Wonen. Daarnaast vond er overleg plaats tussen de HVW en de Raad van Commissarissen. Naast de reguliere overleggen is er in 2022 ook ruimte geweest voor de dialoog tussen bestuurder, RvC en HVW tijdens de wijkschouw en de relatiedag in mei.

Medewerkers in 2022

Op 31 december 2022 bestaat onze organisatie uit 35 medewerkers; de verhouding man/vrouw is bijna fifty/fifty: er werken bij ons 17 mannen en 18 vrouwen.



4

Verslag van de Raad van Commissarissen



Vooraf: Wat doet de RvC?

De Raad van Commissarissen (RvC) is een belangrijk onderdeel van de governance van Vincio Wonen. De RvC houdt toezicht op het gevoerde beleid en toetst besluiten vanuit de organisatie. Dit alles in het belang van Vincio Wonen en haar belanghouders. Vincio Wonen wil daarbij op een betrokken en efficiënte wijze een passend en betaalbaar aanbod aan woningen bieden voor huishoudens met een lager inkomen in Heerlen en Brunssum. De RvC houdt toezicht op de voortgang van de gestelde doelen: betaalbaarheid, beschikbaarheid, duurzaamheid en kwaliteit. Daarnaast richt de RvC zich in haar taken op de financiële gezondheid van Vincio Wonen; zo let de raad op de kwaliteit van de financiële verantwoording, het financieel risicobeheer en op de liquiditeit en solvabiliteit van de organisatie.

De RvC houdt dit toezicht (zowel formeel als informeel) onder andere aan de hand van de periodieke rapportages van Vincio Wonen, tertiaalrapportages, treasury-rapportages en overige rapportages. Daarnaast heeft de RvC oog voor aspecten van een goede governance, zoals vastgelegd in de governance code van Vincio Wonen. Hierbij kijkt de RvC of er een zorgvuldige bedrijfsvoering is met voldoende checks en balances. Naast bovengenoemde rapportages, laat de RvC zich informeren door de externe accountant, de Huurdersbelangen Vincio Wonen (HVW) en door gesprekken met de bestuurder, het MT en de concerncontroller.

4.1 Bericht van de voorzitter

Sinds 2017 bevindt Vincio Wonen zich in een transitiefase. Al in 2021 constateerden wij dat de corporatie het huis op steeds meer vlakken goed op orde heeft. Deze professionaliseringsslag kreeg een extra boost met de vaststelling van het Vincio Wonen Kwaliteitsplan en het inzichtelijk maken van de volledige vastgoedportefeuille. Sindsdien kunnen er op basis van harde data keuzes op het gebied van onderhoud en verduurzaming gemaakt worden. Dat is onvoorstelbaar belangrijk en een grote stap vooruit in de bedrijfsvoering. De mist is opgetrokken, om een mooie metafoor te gebruiken voor de fase waarin Vincio Wonen terecht is gekomen. Daar zijn wij als Raad van Commissarissen erg tevreden over.

De tijd van ingrijpende veranderingen in de organisatie ligt kortom achter ons. Het huis van Vincio Wonen staat stevig. Nu komt het aan op verdieping van de ambities en adequaat beheer van de behaalde resultaten om op koers te blijven. Zeker als het gaat om de uitvoering van de kernopdracht; hoe wij nu en in de komende jaren voldoende betaalbare en kwalitatief goede woningen beschikbaar willen hebben voor de doelgroep en vorm geven aan de immense opgave die er ligt om woningen duurzamer en energievriendelijker te maken. Voor beide opgaven bestaan geen lichte antwoorden. Integendeel, er ligt een dilemma. De nood is hoog. De doelen en ambities zijn groot en iedereen bij Vincio Wonen, de Raad van Commissarissen inclusief, wil zijn verantwoordelijkheid nemen. Twee grote projecten worden nu uitgevoerd, wij zouden echter grotere stappen willen zetten. Sterker nog: om te kunnen voldoen aan het beleid van de minister moeten wij grotere stappen zetten. Maar dat kunnen wij niet, omdat wij beknot worden in de financiële ruimte die wij hebben om onze ambities te financieren. Deze kritiek hebben wij via de Autoriteit Wonen

ook bij de minister zelf neergelegd. Wij willen dat de overheid weet op welke wijze veel met name kleinere woningcorporaties aan regels gebonden zijn, die een snelle verduurzaming en oplossing van het woningtekort in de weg staan. Hopelijk wordt de kritiek opgepakt en ter harte genomen.

Al met al staan wij nu voor een lappendeken aan keuzes, die nu gemaakt moeten worden om het verschil te kunnen maken voor de huurders, partners en medewerkers. Ten aanzien van het woningtekort en de verduurzamingsopgave, het onderhoud, onze sociaal-maatschappelijke opgave en onze dienstverlening. Gaan we voor de 8 of de 9? Met plezier zien wij dat iedereen bij Vincio Wonen op alle mogelijke fronten de lat hoog legt en gedreven is om het maximale te realiseren. Ook een zeer positieve ontwikkeling is dat de Huurdersbelangen Vincio Wonen (HVW) weer sterk vertegenwoordigd is en namens de huurders meepraat met alle belangrijke ontwikkelingen. Er ligt nog een wens om het gesprek rond de prestatieafspraken, die wij samen met de HVW en de gemeenten Heerlen en Brunssum voeren, te professionaliseren. Feit is dat dankzij de betrokkenheid van de HVW elke stap die we bij Vincio Wonen zetten breder gedragen wordt.

De Raad van Commissarissen heeft alle complimenten voor het team van Vincio Wonen. In een moeilijke context die bepaald wordt door grote crisissen, is het gelukt om koersvast te werken aan de maatschappelijke opgave die er ligt voor de sociale doelgroep. Wij zijn beretrots op de club. Zeker als je ziet dat Vincio Wonen met minder mensen hetzelfde geregeld krijgt als grote corporaties.

Elma Groen,

— voorzitter Raad van Commissarissen Vincio Wonen

4.2 Over besturen en toezicht houden

Visie op toezicht en toetsing

De RvC heeft tot taak toezicht te houden op de bestuurder en op de algemene gang van zaken bij Vincio Wonen. De RvC staat tevens de bestuurder met raad ter zijde. De RvC heeft daarvoor in 2018 een Toezichtvisie opgesteld. Vincio Wonen werkt binnen de kaders gesteld door de wet, de governance code en de statuten. Deze en andere relevante stukken vindt u terug op de website van Vincio Wonen.

Toezicht op strategie

Vincio Wonen bevindt zich in een fase waarin het nodig is om ambities te herijken. De basis van de organisatie staat. Vanwege de grote opgaven die er liggen, is het zaak om op basis van de missie en visie de grote lijnen voor de middellange en lange termijn uit te zetten. De organisatie is hier in 2022 mee gestart met de formulering van een koersplan voor 2023-2026. De Raad ziet erop toe dat dit plan zodanig gestructureerd en ingevuld wordt, dat wij als Raad de voortgang en resultaten via de hiervoor ingerichte cycli kunnen monitoren, controleren en (bij)sturen.

Jaarverslag, jaarrekening, accountantsverslag

In de Auditcommissie Opgave en Middelen heeft overleg plaatsgevonden met de externe accountant over respectievelijk de (meerjaren)begroting, het jaarverslag 2022 en de managementletter.

Auditcommissie Opgave en Middelen

Deze commissie heeft in 2022 zes keer vergaderd. De bevindingen van de commissie worden aan de hand van de notulen van de vergadering door de RvC besproken. De concerncontroller heeft periodiek zijn bevindingen gerapporteerd aan de commissie en aan het Bestuur. De commissie heeft

1 keer vergaderd met de accountant en de controller buiten de aanwezigheid van de bestuurder. De belangrijkste thema's die in de auditcommissie besproken zijn, waren het nieuw reglement commissie Opgave en Middelen, de financieringsstrategie en het treasurystatuut inclusief treasury jaarplan 2022-2026, controleplan, investeringsstatuut, managementletter, jaarverslag en jaarrekening, verkoop MOG, stakeholdermanagement, borgingsbrief WSW, toezichtbrief Aw, kaderbrief, start Meezenbroek, auditplan, Nationale Prestatieafspraken, Aldenhof, De Dem, de klankbord- en netwerkkrol van de RvC, meerjarenbegroting 2023-2032, monument Leenhof / gezamenlijke aanpak cultureel erfgoed.

AVG

Begin 2023 heeft de privacy officer een jaarverslag 2022 opgesteld. De RvC heeft kennisgenomen van de rapportage en de bevindingen, die geen aanleiding gaven voor ingrijpen. Er hebben zich geen noemenswaardige incidenten voorgedaan.

Toezicht op volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties

In het jaarverslag rapporteert de bestuurder over de gerealiseerde maatschappelijke, operationele en financiële resultaten. In de meerjarenbegroting is daarnaast ook aandacht gegeven aan de doelmatigheid en de mate waarin Vincio Wonen in staat is haar maatschappelijke taak op langere termijn te vervullen (continuïteit). De resultaten sluiten aan bij de verwachtingen.

Toezicht op integraal risicomanagement

De RvC vervult haar toezichthoudende rol door inzicht te krijgen in het risicoprofiel van Vincio Wonen dat is opgesteld door de bestuurder. In de risicoparagraaf van het jaarverslag wordt een actueel beeld gegeven van het risicoprofiel. Ook in tertiaalrapportages en de begroting is een uitvoerige risico-paragraaf opgenomen.

4.3 Werkgeversrol

De RvC is verantwoordelijk voor een goed bestuur, onder meer door benoeming, schorsing, ontslag en de jaarlijkse evaluatie van de bestuurder. In 2022 is de samenstelling van het bestuur niet gewijzigd.

Functioneren Bestuurder

In 2022 is het functioneren van de bestuurder beoordeeld. Dit heeft geleid tot het besluit om de bestuurder te herbenoemen voor een periode van 4 jaar.

Bezoldiging Bestuurder

Conform de Wet Normering Topinkomens wordt het salaris van de bestuurder vastgesteld. In het jaarlijkse beoordelingsgesprek met de remuneratiecommissie is vastgesteld dat de geleverde 2022 conform de verwachtingen zijn. Over 2022 heeft de bestuurder de volgende beloning overeenkomstig de uitgangspunten van de sector brede beloningscode ontvangen; € 142.994. Het bezoldigings-maximum bedroeg over 2022 € 158.000. De specificatie van de bezoldiging van de bestuurder vindt u terug in de jaarrekening 2022 op blz. 126.

Permanente educatie

In dit kader heeft de bestuurder in 2022 de 62 PE-punten behaald.

Organisatiecultuur

Voor het Bestuur en de Raad van Commissarissen van Vincio Wonen 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 bestuurder vinden integer handelen van hun medewerkers en de bedrijven waarmee wordt samengewerkt vanzelfsprekend van groot belang. De RvC wordt bij integriteitskwesties altijd direct geïnformeerd door de bestuurder. De kern van het integriteitsbeleid van Vincio Wonen is dat integer handelen enerzijds duidelijke regels vergt, anderzijds een bedrijfs-cultuur vereist waarin handelen op basis van deze regels vanzelfsprekend is. In de contacten die leden van de Raad van Commissarissen in 2022 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.

4.4 Over de RvC



Mevrouw E.M. Groen

Voorzitter RvC, vice-voorzitter en lid remuneratiecommissie

Leeftijd 62 jaar

Deskundigheid

Organisatieontwikkeling
Verandermanagement

Hoofdfunctie

Zelfstandig veranderkundige en Clustermanager BKTD

Relevante nevenfuncties

- advisory board VNG trainees
- advisory board Avans, Business Innovation
- Voorzitter LGJU

Tijdstip eerste benoeming

01/11/17

Tijdstip herbenoeming

Niet herbenoembaar

Lopende termijn

november 2025

Bezoldiging (2022)

€ 18.960

PE punten

11



De heer C.A. Snoeijls

Lid RvC, auditcommissie opgaven en middelen

Leeftijd 65 jaar

Deskundigheid

Vastgoed, organisatieontwikkeling, digitalisering, financiering, sociaal domein

Hoofdfunctie

Procesmanager implementatie
Assetmanagement Nester, Reuver

Relevante nevenfuncties

- Bestuurder vereniging Stekademy
- Voorzitter stichting ApolloVitaal
- Voorzitter stichting BIZ Binnenstad Roermond
- Voorzitter stichting LGGI (Aezel) Sittard Geleen

Tijdstip eerste benoeming

13/09/2017

Tijdstip herbenoeming

Niet herbenoembaar

Lopende termijn

september 2025

Bezoldiging (2022)

€ 12.640

PE punten

16



Mevrouw Oosterwijk

Lid RvC, vice-voorzitter RvC, voorzitter remuneratie-commissie

Leeftijd

58 jaar

Deskundigheid

Organisatieontwikkeling, juridische zaken, openbaar bestuur

Hoofdfunctie

Directeur Public Spirit

Relevante nevenfuncties

-

Tijdstip eerste benoeming

03/05/2018

Tijdstip herbenoeming

Niet herbenoembaar

Lopende termijn

Mei 2026

Bezoldiging (2022)

€ 12.640

PE punten

6



De heer G. Reehuis

Lid RvC, lid auditcommissie opgaven en middelen

Leeftijd

40 jaar

Deskundigheid

Juridische zaken, Openbaar bestuur

Hoofdfunctie

Gemeentesecretaris, gemeente Valkenburg

Relevante nevenfuncties

-

Tijdstip eerste benoeming

29/09/2019

Tijdstip herbenoeming

augustus 2023

Lopende termijn

augustus 2027

Bezoldiging (2022)

€ 12.640

PE punten

2 (behaald in 2021)

In 2022 liep de eerste benoemingstermijn van Mirjam Oosterwijk af. Zij is in 2022 herbenoemd.

Integriteit en onafhankelijkheid

In 2017 is een gedragscode voor de Raad en een voor de directeur-bestuurder vastgesteld. De onafhankelijkheid van de leden van de RvC is in overeenstemming met bepaling. Er zijn in 2022 geen meldingen gedaan bij de externe vertrouwenspersoon

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. In 2022 zijn er geen meldingen gedaan.

Aanspreekbaarheid

De RvC hecht grote waarde aan haar aanspreekbaarheid. Eenieder is uitgenodigd zich tot de RvC te wenden als daartoe aanleiding is. De open communicatie bij Vincio Wonen maakt dit ook mogelijk. Daarnaast is met verschillende medewerkers kennis-gemaakt en gesproken tijdens bijeenkomsten.

Informatievoorziening

De Raad laat zich tijdens en buiten de RvC vergaderingen regelmatig mondeling en schriftelijk door de bestuurder informeren over de maatschappelijke prestaties en de financiële resultaten in relatie tot de beoogde doelen, relevante externe ontwikkelingen en de wensen en behoeften van belanghebbenden.

Bijeenkomsten

Op 12 mei zijn zowel de RvC als ook de HVW samen met de organisatie op wijkscouw geweest. Daarnaast is op de stakeholdersdag, die begin 2022 plaatsvond, de dialoog aangegaan met de Huurdersbelangenvereniging van Vincio Wonen over de uitgangspunten voor het ondernemingsplan. Door breed de dialoog aan te gaan met diverse stakeholders van de woningstichting tezamen is waardevolle input voor het plan opgehaald.

Ook is er regelmatig contact geweest tussen de huurdercommissaris (Guido Reehuis) en de voorzitter van de HVW.

De RvC heeft in 2022 5 keer vergaderd in afwezigheid van de bestuurder. Eenmaal is in afwezigheid van de bestuurder gesproken met de externe accountant.

Zes keer heeft de RvC in aanwezigheid van de bestuurder en de controller vergaderd. Daarnaast vond er op 19 oktober een themasessies plaats waarin over diverse strategische uitgangspunten van gedachten is gewisseld. Met name is in deze bijeenkomst over de invulling van de klankbord- en netwerkrol van de RvC gesproken.

Tot slot heeft de RvC in haar vergaderingen onder meer gesproken over de voortgang van het VWKP, het visitatierapport, het koersplan, de meerjarenbegroting, de jaarstukken en de verbinding tussen stukken.

Lidmaatschappen

De leden van de RvC zijn lid van de Vereniging Toezichthouders Woningcorporaties (VTW). De leden worden daarnaast in de gelegenheid gesteld om opleidingen te volgen.

Zelfevaluatie

Op 23 juni 2022 heeft de RvC een zelfevaluatie gehouden. De bevindingen zijn vastgelegd in een verslag. De zelfevaluatie over 2022 is gepland op 15 maart 2023.

Bezoldiging

De honorering van de RvC, gekoppeld aan de zwaarte van de functie van de afzonderlijke leden, is gebaseerd op de beroepsregel Bezoldiging commissarissen 2018. De beroepsregel VTW hanteert een afslag van 27,5 % ten opzichte van de WNT. Wij onderschrijven de uitgangspunten die in de beroepsregel worden gehanteerd.

4.5 Vooruitblik en slotverklaring

Juist in deze woelige tijd is het belangrijk om koersvast en in contact met onze stakeholders – huurders en netwerkpartners - te blijven. Als sociale verhuurder blijven wij ons inzetten voor goed, betaalbaar wonen voor de sociale doelgroep. Dat kerndoel is bepalend voor de stappen die wij zetten op het gebied van onderhoud en verduurzaming. En dát zijn weer de instrumenten die wij in handen hebben om aan onze huurders en partners te laten zien dat zij bij Vincio Wonen te maken hebben met een betrouwbare woningcorporatie. We doen wat we zeggen en zeggen wat we doen. Alles is verweven. Samen werken wij zo met huurders en partners aan fijn wonen in fijne buurten in Heerlen en Brunssum. Niemand kan tegenwoordig nog alleen uitvoering geven aan de grote en complexe opgaven die er liggen. Dus is de blik ook bij Vincio Wonen naar buiten gericht.

Met het oog op het toekomstperspectief van Vincio Wonen juicht de Raad van Commissarissen toe dat dat Vincio Wonen in de afgelopen periode in staat is geweest om zeer talentvolle, jonge mensen aan te trekken en te behouden. Daarmee bekleden we een uitzonderlijke positie ten opzichte van veel organisaties in Nederland. Het is alom bekend hoe ingewikkeld het is om in deze tijd van personeelstekorten goede, enthousiaste mensen te vinden. Vincio Wonen slaagt hierin en dat zorgt ervoor dat we wat rustiger naar de toekomst kunnen kijken. We weten dat datgene wat we doen, geborgd wordt en door kan gaan.

Daarbij hebben wij ook in onze eigen Raad van Commissarissen belangrijke beslissingen genomen. In de afgelopen twee jaar hebben we het aantal van vijf commissarissen in eerste instantie tijdelijk en als experiment teruggedrongen naar vier. Inmiddels, zijn wij ervan overtuigd dat een Raad van Commissarissen met vier leden voldoende is. Een vijfde lid zou onnodige kosten en inhoudelijk te weinig meerwaarde opleveren. Vanwege een goede verdeling van de portefeuilles hebben wij wel een duidelijk profiel geformuleerd voor de eerstkomende vacature die in 2023 vrijkomt; hierbij steken wij in op toevoeging van financiële expertise. Met deze nieuwe raad, waarin drie leden hun benoeming voortzetten, kunnen we de bestendige lijn continueren en tegelijk kiezen voor vernieuwing en verdieping van onze expertises.

Juist ook met het oog op de toekomst hebben wij tenslotte ook de benoeming van de directeur /bestuurder van Vincio Wonen verlengd. Er is veel vertrouwen in zijn werk en hij zal ertoe bijdragen dat we de positieve lijn die voor Vincio Wonen is ingezet, vasthouden en continueren.

Slotverklaring

Het bestuur heeft het jaarverslag over 2022 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. Vincio Wonen heeft geen beleggingen en is geen nieuwe verbindingen aangegaan in 2022.

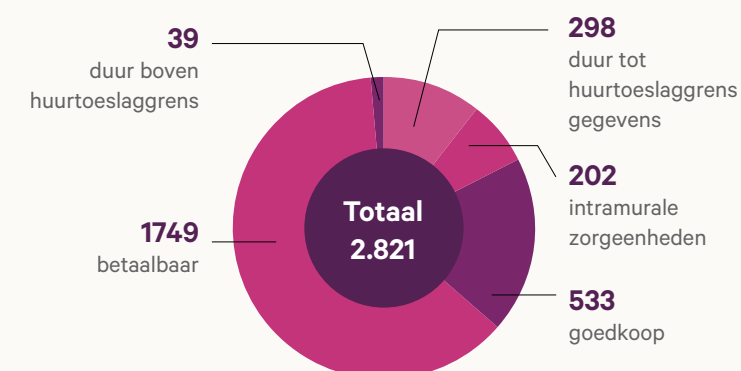


5 Vincio Wonen: 'Hier ben ik thuis'

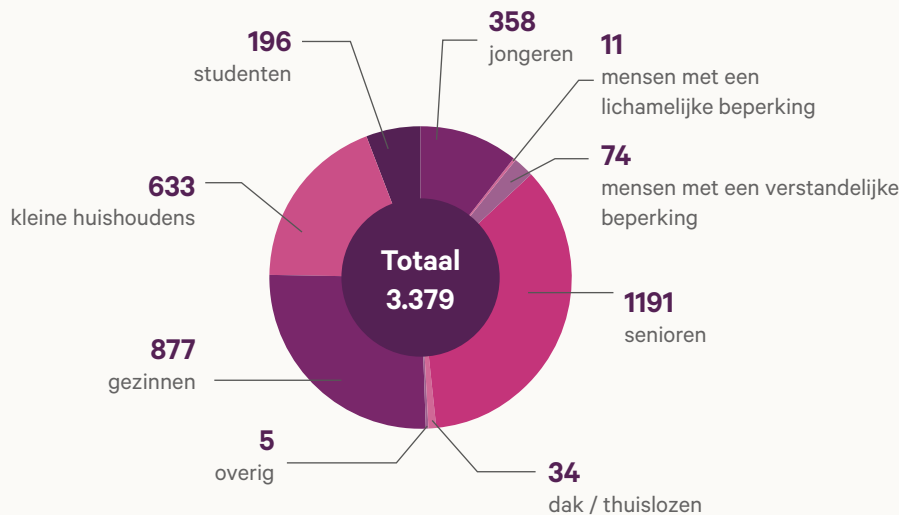
Beschikbaar, passend en betaalbaar wonen blijft ons belangrijkste doel. Bij Vincio Wonen zien wij wonen als een primaire levensbehoefte. Als er geen woning is, kun je de rest vergeten. Dan kun je niet werken, studeren, werken aan een gezonde leefstijl en persoonlijke ontwikkeling. Door mensen een thuis te bieden - en dat is meer dan wonen alleen - helpen wij hen vooruit in hun leven.

We streven naar duurzame, kwalitatief goede woningen, waarin onze bewoners prettig kunnen wonen en zich thuis voelen. Woningen die technisch in orde zijn, goed onderhouden en veilig, gezond en comfortabel zijn om in te wonen. De kwaliteit van onze woningen zien we altijd in relatie tot betaalbaarheid: welke woonlasten brengen onze woningen met zich mee en passen deze bij het inkomensniveau van onze doelgroep? We zoeken hierbij naar de juiste prijs-kwaliteit-verhouding, zodat onze woningen er goed bij staan, maar wel betaalbaar blijven voor onze doelgroep.

Aantallen naar huurgrens

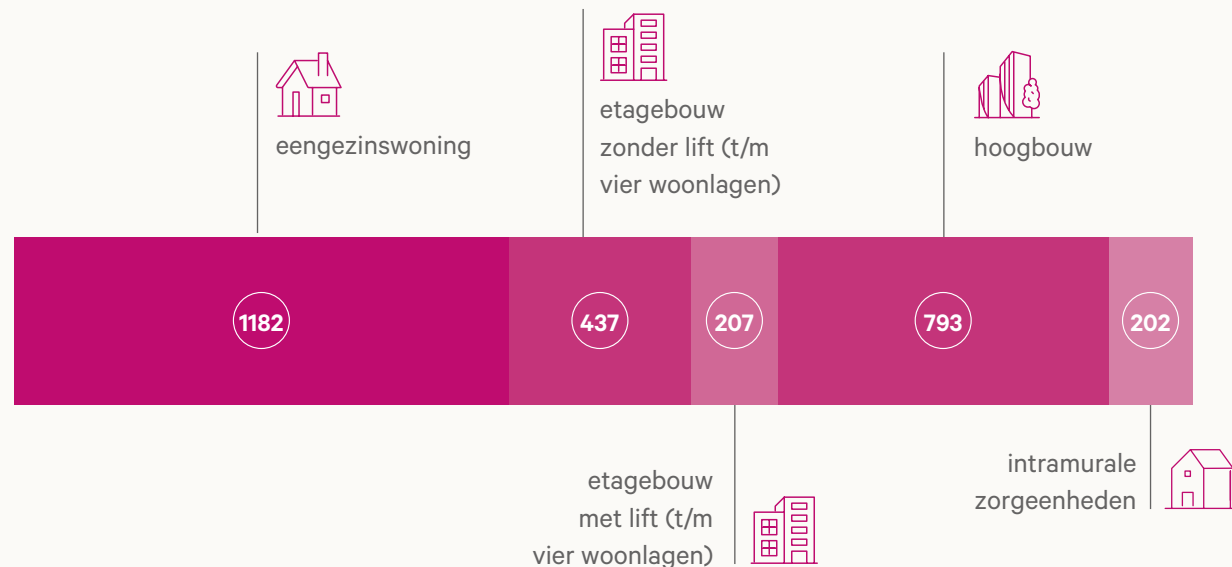


Aantallen naar doelgroep



Aantallen naar bouwvorm

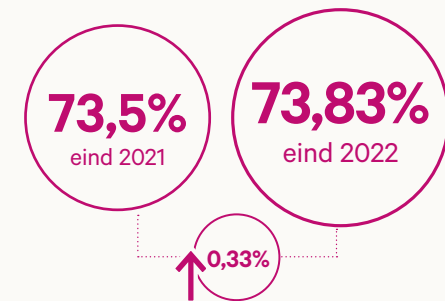
Totaal: 2.821



Gemiddelde huurprijs DAEB:



Netto huurprijs DAEB-bezit t.a.v. redelijke huur:



Deze stijging van 0,33% is te verklaren door de huurharmonisatie bij mutatie.

5.1 Beschikbaar voor de sociale doelgroep

In 2022 waren 2.821 huishoudens in Brunssum en Heerlen thuis bij ons. Daarnaast verhuurden we 253 garageboxen, 260 parkeerplaatsen en 15 panden voor commerciële en maatschappelijke functies.

5.2 Passend toewijzen

Vincio Wonen wijst 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 afgeronde

inkomensgrens voor passend toewijzen bedraagt in 2022 €24.075,- voor eenpersoons-huishoudens en €32.675,- voor meerpersoons-huishoudens. Voor eenpersoonsouderen-huishoudens is de grens €23.975,- en voor meerpersoons-ouderenhuishoudens is de grens: €32.550,-.

Corporaties moeten vanaf 1 januari 2022 92,5% van de woningen toewijzen aan de doelgroep. In 2022 hebben we 96,95% toegewezen aan deze doelgroep.

Volgens de regels rondom Passend Toewijzen moet een woningcorporatie minimaal 95 procent van de woningzoekenden die in aanmerking komen voor huurtoeslag passend huisvesten. In 2022 hebben we 97,29% procent van die doelgroep passend toegewezen.

5.3 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 2022 had 85,5% van de woningen een huurniveau dat onder de lage aftoppingsgrens ligt.

“Vincio Wonen heeft in 2022 97,29% passend toegewezen. Hiermee valt Vincio Wonen binnen de norm om 95% passend toe te wijzen aan de bijbehorende doelgroep.”

5.4 Huurverhoging

Vincio Wonen kiest ervoor om optimalisatie van inkomsten – ten behoeve van de verbetering van de kwaliteit en de verduurzaming van de woningen – niet te genereren door de huren met meer dan het inflatie percentage te verhogen, maar door het toepassen van huur-

harmonisatie. We 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 wordt rekening gehouden met de consequenties van passend toewijzen waarbij gestuurd wordt om de slaagkans op een woning voor de verschillende doelgroepen zoveel als mogelijk gelijk te houden. Een duurzaam verdienmodel blijft

gegarandeerd evenals een voldoende voorraad aan goedkope en betaalbare woningen.

De maximaal toegestane huurverhoging voor sociale huurwoningen per 1 juli 2022 is vastgesteld op 2,3%. Dit is gebaseerd op het gemiddelde jaarinflatiepercentage tot december 2021. Het percentage ligt met 2,3% een stuk lager dan de huidige inflatiecijfers.

	Inkomen	Inflatie	Maximaal gemiddelde huurverhoging	Maximale individuele huurverhoging
1.	< € 45.014	Inflatie + 0 %	Inflatie = 2,3 %	2,3%
2.	Geliberaliseerd1	Inflatie + 1 %	3,3%	3,3%

Voor de woningen in Meezenbroek was er in 2022 - net zoals in 2020 en 2021 – geen huurverhoging. We gaan daar aan de slag met de verduurzaming van de woningen.

De huurverhoging van 2018 tot en met 2022 voor het DAEB-deel in beeld:

Jaar	Inflatie – max. opslag	Toegestaan	Toegepast	Verschil	Lagere huur cum
2018	Inflatie 1,4 % + 2,5 %	3,9%	1,9%	2%	€ 360.000
2019	Inflatie 1,6 % + 2,5 %	4,1%	1,6%	2,5%	€ 810.000
2020	Inflatie 2,6 % + 2,5 %	5, %	2,6%	2,5%	€ 1.260.000
2021	Inflatie 1,4 % + 0 %	1,4%	1,4%	0%	€ 1.260.000
2022	Inflatie 2,3 %	2,3%	2,3%	0%	€ 1.260.000
Cumulatief totaal:		16,7%	9,8%	7%	€ 1.260.000

Per procent huur mist Vincio Wonen jaarlijks € 180.000 inkomsten om haar renovatie en verbeteropgave te bekostigen. Dit bedrag wordt een jaar later niet meer ingehaald. Elk jaar later dat de huur lager is dan toegestaan

betekent weer een groter verschil. Dit verschil wordt de komende 10 jaar alleen maar groter. In 5 jaar kiest Vincio Wonen ervoor om € 1,26 miljoen minder huur te vragen.

De huurverhoging gebaseerd op consumentenprijsindex (tot en met 2022) en de looninflatie (2023) houdt de bouwkosten-index niet bij en is in het algemeen 0,5 tot 1 % lager. Dit betekent dat de werkelijke uitgaven nog hoger zijn dan de huurindex bijdraagt.

Hierdoor loopt Vincio Wonen eerder of sneller door een tegenvaller tegen haar grens van de LtV en ICR aan en dus tegen de grens van haar mogelijkheden om woningen betaalbaar te houden en te verduurzamen.

5.5 Urgentieregeling

Samen met de gemeente Heerlen hebben alle woningcorporaties in Heerlen een urgentieregeling ingesteld om mensen in noodsituaties snel aan een woning te helpen. Via 'Woonurgentie Heerlen | Urgentie bij het vinden van een woning' kan een woningzoekende zijn of haar urgentie aanvraag indienen. Aanvragen voor een urgentie worden beoordeeld door een onafhankelijke urgentiecommissie. Deze bestaat uit mensen die hun sporen hebben verdiend in de sector van woningcorporaties, overheid en juridische zaken.

5.6 Mutaties

In april zijn we in werkgroepverband met onze ketenpartners gestart met het implementeren van verbeteringen in het mutatieproces. Ons doel is om naar één uniforme werkwijze toe te werken met onze ketenpartners Grausbouw en Wierts.

Een belangrijke wijziging hebben wij in 2022 al samen doorgevoerd; tijdens de vooropname wordt de staat van de woning al opgenomen. Hierdoor vindt het gehele offertetraject voor de eindopname plaats, waardoor de ketenpartner direct na de eindopname kan starten met de werkzaamheden in de woning. Hierdoor verkorten we de doorlooptijd van de leegstand door

mutatiewerkzaamheden en kan de woning weer sneller verhuurd worden aan een nieuwe huurder.

Mutaties (cijfer matig):

Eengezinswoningen (EGW)	
Opzeggingen:	67
Verhuringen:	71

Meergezinswoningen (MGW)	
Opzeggingen:	133
Verhuringen:	140

Studentenwoningen	
Opzeggingen:	76
Verhuringen:	87

Mutatiegraad

Een belangrijk kengetal bij huuropzegging is de mutatiegraad oftewel de verhuisgraad in bestaande woningen. De mutatiegraad van de reguliere woningen was in 2022 10,68%. In 2021 was dit: 9,97%.

5.7 Nieuwe projecten

Meezenbroek

We gaan de woningen in Meezenbroek verduurzamen. Het project Meezenbroek bestaat in totaal uit 197 woningen. Het plan wordt gefaseerd aangepakt en we starten met 24 woningen in 2023.

We gaan de meeste woningen renoveren aan de binnenkant en isoleren aan de buitenkant. Een aantal woningen wordt vervangen door nieuwbouw. De woningen voldoen straks aan nieuwe duurzaamheidsnormen. Hierdoor worden

Samenwerking met Ateljee Bijzonder:

“In 2022 hebben wij de nieuwe verhuuring van ons complex ingang gezet met Ateljee Bijzonder. Ateljee Bijzonder biedt kleinschalige dagbesteding in het centrum van Hoensbroek aan jongeren met een licht verstandelijke beperking. Het doel van Ateljee Bijzonder is om jongeren een passende daginvulling te bieden op een veilige plek waar ze sociale contacten kunnen opbouwen en waarbij ze actief deel uitmaken van de lokale maatschappij. Ze bieden gevarieerde daginvulling met veel sociale contacten, persoonlijke aandacht en zorg op maat. In een veilige en gestructureerde omgeving krijgt de jongere de mogelijkheid zijn of haar eigen vaardigheden te vergroten, verder te ontwikkelen en ambities zoveel mogelijk waar te maken. Ik vind het mooi dat we samen met lokale jonge ondernemers iets kunnen betekenen voor deze doelgroep. In februari 2023 vond de sleuteloverdracht plaats van dit complex.”



Twan Ramaekers, teamleider wonen Vincio Wonen

de woningen comfortabeler, mooier en energie-zuiniger. De bewoners gaan dus fijner wonen en minder energie gebruiken.

De Dem

In 2024 starten we met het verduurzamen van onze woningen in de Hoensbroekse wijk De Dem. Wij willen dat alle 272 eengezinswoningen voldoen aan de eisen die wij vandaag de dag aan goed woongenot stellen. We kunnen niet alle woningen in De Dem tegelijk aanpakken. Dit gaan wij in fases doen. In 2024 start de eerste fase en we verwachten dat heel De Dem in 2027 is verduurzaamd.

Ad Hoc leegstandsbeheer

In ons Kwaliteitsplan pakken we heel wat woningen aan. We gaan woningen renoveren en verduurzamen, en soms ook slopen. Om zo weinig mogelijk overlast te veroorzaken van ingrijpende werkzaamheden kiezen we er soms voor om woningen voor een renovatie niet opnieuw te verhuren. Door middel van samenwerking met Ad Hoc leegstandsbeheer zorgen we ervoor dat woningen flexibeler beschikbaar zijn en dat de leefbaarheid in de wijk gewaarborgd wordt. We zijn in februari 2023 gestart met dit samenwerkingsverband.

5.8 Bijzondere doelgroepen

Vincio Wonen draagt zorg voor huisvesting van bijzondere doelgroepen, zoals bijvoorbeeld statushouders en zeer moeilijk plaatsbare mensen via Levanto. Over het aantal toewijzingen per jaar maken wij (prestatie)afspraken 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.

Bijzondere doelgroepen

Dit jaar hebben wij ingezet op een inhaalslag in het huisvesten van bijzondere doelgroepen. Hieronder valt terug te zien welke aantallen we geplaatst hebben dit jaar.

Reguliere taakstelling 2022 incl. verwerkte achterstand

Corporatie	Taakstelling 1 ^e helft 2022	Taakstelling 2 ^e helft 2022	Totaal te realiseren in 2022	Gerealiseerd in 2022
Wonen Limburg/ Heuvelsteden	4	5	9	5
Woonpunt Parkstad	19	24	43	46
Vincio Wonen	14	17	31	41
Weller	17	24	41	49
Wonen Zuid	6	8	14	12
Zelfstandige woonruimte gevonden				2
Totaal	60	78	138	155

Statushouders

Taakstelling inclusief achterstand(10) 2022 was 31; deze hebben wij overschreden, want in 2022 hebben wij 41 statushouders aan een woning geholpen.

Housing

Taakstelling 2022 was 8 kandidaten. Daaraan hebben wij ruimschoots voldaan via:

Housing+	3 kandidaten
Housing First	3 kandidaten
Housing	5 kandidaten

Rondom de huisvesting van deze housing-kandidaten voerden wij 43 evaluatiegesprekken; deze taakstelling vraagt kortom een flinke tijdsinvestering. Van deze 43 waren er twee kandidaten waarvoor we een verlenging hebben toegepast en 5 kandidaten waarbij een tussen-evaluatie heeft moeten plaatsvinden.

5.9 Huurprijsbeleid: de juiste prijs voor de juiste kwaliteit

Wij voeren een gedifferentieerd huurbeleid uit, waarbij wij de huidige huren richting streefhuren laten bewegen en daarnaast zoveel als mogelijk de jaarlijkse afspraken tussen Aedes en Woonbond volgen. Ook hebben wij ervoor gekozen om voor onze woningen in Meezenbroek geen huurverhoging door te voeren. In Meezenbroek gaan we de komende jaren aan de slag met de verduurzaming en renovatie van alle woningen. Zo verhogen we de kwaliteit.

Op basis van verwachte demografische en economische ontwikkelingen hebben wij in 2021 vanuit het perspectief van betaalbaarheid een raming gemaakt van de theoretische wens-voorraad naar huurklassen in 2035. Daarbij is een verdeling gemaakt waarbij de primaire doelgroep volgens de passendheidscriteria is toegewezen (onder de aftoppingsgrenzen) en de secundaire doelgroep en 10% middeninkomens tussen de hoogste aftoppingsgrens en de huurtoeslaggrens.

Hierbij is aangenomen dat primaire en secundaire doelgroep respectievelijk circa circa 67% respectievelijk en 33% is van de sociale doelgroep.

De energiecrisis

De combinatie van oorlog en energiearmoede zorgde ervoor dat er in de laatste periode van 2022 minder woningzoekenden reageerden op woningen. Als er wel reacties waren, vonden kandidaten de verhuizing vaak een te groot risico vanwege de prijzen van de energiecontracten. De bijdrage aan het energiecontract was soms duurder dan de maandelijkse huurprijs. Onze huurders maken zich zorgen over slecht onderhouden woningen, slechte isolatie, kou, schimmel en vocht. Hierdoor stijgen de energielasten en vragen huurders steeds vaker om zonnepanelen. Ook zien we een toename van betalingsregelingen voor de huur. Om onze huurders te helpen, werken we samen met de gemeente en leiden we energiecoaches op. Zij geven advies over energiebesparende maatregelen. Een bezoekje van de energiecoach kan meteen een besparing opleveren. Als energiecoach bezoek je huurders en bespreek je welke maatregelen helpen om energieverbruik te verminderen en kosten te besparen. Dit varieert van radiatorfolie en led-lampen tot slimme thermostaten en betere ventilatie.

5.10 Huurachterstanden en huisuitzettingen

We werken doelgericht aan vermindering van huurachterstanden; onder andere door huurders met huurachterstand te begeleiden. Wanneer wij een huurachterstand constateren, neemt een medewerker van onze afdeling incasso in een zo vroeg mogelijk stadium persoonlijk contact op met de betreffende huurder. Dat kan zijn via een wikbrief, mail of een telefoontje. In dit contact proberen wij te achterhalen wat er aan de hand is en

bespreken wij hoe de huurder de openstaande vordering kan voldoen middels een betaalregeling. Wanneer er sprake is van multi-problematiek melden wij de huurder aan bij het schuldhulpverleningsloket van de gemeente.

Bij het jaarverslag 2022 hebben we te maken met huurachterstanden van 0,84,% t.o.v. 2021 0,92%:

- Voor de zittende huurders was dit 0,58% t.o.v. 0,70% in 2021
- Voor de vertrokken huurders was het 0,25% t.o.v. 0,22% in 2021.

Dus al met al hebben we met een lichte daling in de huurachterstanden te maken. Er is natuurlijk ook dit jaar nog de nasleep van corona plus de energiecrisis.

In 2022 zien wij wel dat veel nieuwe huurders al na één maand problemen hebben met het betalen van hun huur. Er wordt al heel gauw om een betalingsregeling gevraagd. Per 31 december hebben 40 huishoudens verzocht voor een betaalregeling.

Wij melden alle huurders met huur-/betaalproblemen aan bij het landelijk programma van de Vroegsignalering (RIS MATCHING); ook de huurders die openstaan voor hulp. Vervolgens heeft de gemeente 30 dagen de tijd om een traject op te starten. Door deze termijn zien we hier wel stijgingen in de huurachterstand.

In 2022 heeft Vincio 57 adressen aangemeld. Tegelijk merkten we dat de termijn van 30 dagen worden door de gemeente Heerlen, mede door personeelstekort, niet wordt gehaald.

De Voorzieningenwijzer

Een succesvol instrument waarmee onze medewerkers huishoudens kunnen helpen met besparen is de VoorzieningenWijzer. In

een adviesgesprek kunnen onze medewerkers aan de hand van de VoorzieningenWijzer bekijken of iemand geld kan besparen op de maandelijkse lasten.

Ontruimingen

In 2022 zijn twaalf ontruimingen aangezegd. Twee ontruimingen zijn niet doorgegaan; deze huurders hebben een tweede kans gekregen. Negen ontruimingen zijn doorgegaan; deze bewoners hebben hun sleutels ingeleverd. Een ontruiming is door de rechtbank niet doorgegaan (moratorium).

Er zijn twee woningen van Vincio Wonen door de gemeente Heerlen gesloten i.v.m. de aanwezigheid van een hennepplantage. Een pand ligt aan Waalstraat 13 in Heerlen en is voor de periode van één jaar gesloten. Het tweede pand ligt aan de Eindhovenstraat 15 en is voor de periode van een half jaar gesloten. De woning is per 15-01-2023 inmiddels weer verhuurd.

Syncasso en Janssen en Janssen

Per 31 januari 2023 gaan we overstappen naar een andere deurwaarder. We zeggen vaarwel tegen de deurwaarder Syncasso en verwelkomen de nieuwe deurwaarder Janssen en Janssen.

We hebben deze beslissing genomen na grondig onderzoek en evaluatie van beide deurwaarders. We hebben gemerkt dat Janssen en Janssen beter past bij wat Vincio Wonen nodig heeft voor ons incassoproces. We hebben vertrouwen in hun kennis en geloven dat ze ons kunnen helpen om ons incassoproces te verbeteren.

De overgang naar Janssen en Janssen zal goed worden begeleid. We zullen nauw samenwerken om ervoor te zorgen dat de overgang soepel verloopt. We zullen alle belangrijke informatie en gegevens aan

Janssen en Janssen overdragen, zodat ze op de hoogte zijn van de lopende zaken en de overgang zonder problemen kan plaatsvinden.

We kijken uit naar een succesvolle samenwerking met Janssen en Janssen en zijn ervan overtuigd dat deze verandering zal leiden tot een efficiënter en effectiever incassoproces voor Vincio Wonen.

5.11 Ambitieuze prestatieafspraken

Vincio Wonen, gemeente Heerlen, gemeente Brunssum, collega woningcorporaties en huurdersorganisaties in Heerlen en Brunssum hebben nieuwe prestatieafspraken voor 2023 gemaakt. Met deze afspraken werken wij samen om het wonen in Heerlen en Brunssum te verbeteren. Betaalbaarheid, verduurzaming, en leefbaarheid staan daarbij hoog op de agenda.

“In Heerlen geloven we in sociaal en duurzaam woonbeleid. Dat vergt ambitie, urgentie en solidariteit van gemeente én woningcorporaties. Dat zie je ook terug in de afspraken voor 2023, zoals geen huurverhoging bij isolerende maatregelen, het verbeteren van woningen met de slechtste energielabels en veel meer zonnepanelen op sociale huurwoningen. En buiten dat allemaal ben ik ook blij dat er meer oog komt voor het welzijn van dieren tijdens bouwplannen.”

Casper Gelderblom, wethouder Wonen en Milieu van de gemeente Heerlen

De energieprijzen en de urgentie van de klimaatcrisis maken verduurzaming van de sociale woningvoorraad een topprioriteit. Duurzaamheid en betaalbaarheid zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. Als partner in het Verbond voor Energierechtvaardigheid zegt Vincio Wonen toe dat isolatie van onze woningen niet leidt tot huurverhoging voor bewoners. Ook hebben we met elkaar afgesproken dat de E, F en G-energielabels binnen de sociale woningvoorraad in onze regio tegen eind 2028 verdwenen zijn.

5.12 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. Huurders kunnen hiertoe een formele klacht indienen. Als Vincio Wonen geen passende oplossing kan bieden en de huurder is het daar niet mee eens, kan hij/zij bij de externe klachtencommissie terecht.

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

In 2022 zijn er geen klachten voorgelegd aan de commissie. Daar zijn we trots op.



6

Zicht op onze woningen

“In 2022 is gestart met de uitwerking van de complexplannen voor de eerste vijf jaar. Dit is de start van het ambitieuze 15-jarenplan voor de transformatie van ons woningbezit; zowel in aantallen, typologie als in woon- en energiekwaliteit. De voorbereiding van zo’n omvangrijk proces vergt tijd en de juiste besluiten. Ook de financiering is belangrijk. Door de energiecrisis is tegelijk de noodzaak ontstaan om woningen verder te verduurzamen. Dit is vastgelegd in de Nationale Prestatie Afspraken met de overheid. Voor ons betekende dit concreet dat wij in 2022 moesten bijsturen in onze ambities en keuzes op complexniveau. Een grote uitdaging gelet op onze transformatieopgave.

We zijn in 2022 begonnen met de voorbereiding van de grote renovatie- en verduurzamingsprojecten, o.a. in de wijken Meezenbroek en De Dem. De toename van het aantal inwoners, de toenemende migratie en het stijgend aantal statushouders leggen daarnaast een toenemende druk op het aanbod en de aantallen woningen. De uitdagingen om ons woningbezit aan te passen en te verduurzamen blijven dan ook onverminderd groot.”



**Carlo Muller, assetmanager
Vincio Wonen**

6.1 Resultaten portefeuillestrategie en assetmanagement 2022

In 2022 hebben we op basis van de bestaande portefeuillestrategie het assetplan verder uitgewerkt op complexniveau en aanpassingen gedaan in de ingrepen bij een aantal complexen.

We willen graag nieuwbouw plegen, maar locaties en prijzen maken dit lastig. Voor onze wens om in Aldenhof Park energiezuinige appartementen te bouwen verwachten we het project aan te besteden in april 2023 met start bouw juni 2023. Hiervoor zijn in 2022 de voorbereidingen gestart. We hebben daarbij de volle medewerking van de gemeente Heerlen.

In 2022 hebben wij ook complexsessies gehouden, zij het op een beperkter niveau. De grote ingrepen staan in het Vincio Wonen KwaliteitsPlan. We zijn in gaan zoomen op de urgente complexen om vast te stellen wat en hoe we gaan ingrijpen. Betrouwbare data over ons bezit zijn en blijven daarvoor essentieel.

Bij de keuze van een specifieke ingreep bij een complex zullen we altijd een afgewogen, verantwoorde en financieel onderbouwde scenario-analyse maken. Daarbij is de input

van zowel de afdeling vastgoed als wonen van groot belang. Dat betekent dat we de aanpak van de mijnkoloniewoningen in onze portefeuille vanwege de ingewikkelde problematiek rondom monumenten hebben getemporiseerd, maar een groot deel van de gezinswoningen in De Dem eerder gaan aanpakken.

De energiecrisis heeft veel impact op de keuzes die we (moeten) maken; liefst zouden we alle complexen in een jaar aanpakken. Maar capaciteit en voorbereiding vragen meer tijd. Dus gaan we verder met de uitrol van het Vincio Wonen Kwaliteitsplan. De met de overheid gemaakte Nationale Prestatie Afspraken zijn verwerkt in de plannen en hebben impact op aanpak van oude woningen, op de energielabels, de huurprijzen en de huurders. Dat alles hebben we gewogen en geïntegreerd in onze totaalplannen.

Vorig jaar hebben we gesteld dat Vincio Wonen een ambitieus transitieprogramma heeft opgesteld. Dat plan willen we nog steeds realiseren met her en der wat nuances of aanpassingen. De portefeuillestrategie is daarbij de leidraad. En dus pakken we de meergezinswoningen zonder lift aan, gaan we bij E, F en G labels soms versneld ingrijpen en blijven we veel doen aan (planmatig) onderhoud, renovaties van badkamer, keukens en toiletten en isolatie en verduurzaming van woningen. Daarbij zetten we ook (extra) in op verkoop van bestaand (zorg) vastgoed en (monumentale) complexen, om middelen te generen voor onze investeringen.

Het Assetplan 2022 vormt de basis voor nieuwe onderhouds- of renovatieprojecten bij complexen, verkoop en nieuwbouwinitiatieven in het Vincio Wonen KwaliteitsPlan. Van alle complexen is in

dit plan een kort complexbeheerplan met toelichting op de gekozen beleidslabels (aanpak, huurprijs, doelgroep) vastgelegd. De keuzes zijn soms lastig en tijdrovend, maar altijd met de wensen van de huurders in gedachten genomen.

Het proces van Portefeuille & Assetmanagement loopt daarmee naar wens.

6.2 De staat van ons woningbezit

Kwaliteit

Vincio Wonen beheert 2.619 woningen in Heerlen, Hoensbroek en Brunssum. De kwaliteit van onze woningen draagt in hoge mate bij aan het welbevinden van onze huurders. Deze visie ligt ten grondslag aan een gerichte en gestructureerde werkwijze om onze woningvoorraad in conditie en bij de tijd te houden.

De kwaliteit van de woningen wordt beschreven aan de hand van de volgende aspecten; leeftijd, conditie, toegankelijkheid en energieprestatie. In 2022 hebben zich als gevolg van onderhoudsmaatregelen geen wijzigingen voorgedaan in de samenstelling en verhouding van onze woningvoorraad m.b.t. de gemiddelde leeftijd.

Gemiddelde leeftijd

Bij de verdeling naar leeftijd zien we dat 20% woningen stamt van voor 1960. De meeste (45%) zijn gebouwd in de periode 1960 tot 1989. De jongste groep (35%) is van na 1990. De woningen met de hoogste leeftijd staan in zijn algemeenheid het verst af van de gewenste kwaliteit.

Conditie

De methodiek van een conditiemeting is beschreven in de NEN 2767 norm. Onze woningen zijn gecategoriseerd op deze wijze. De conditiescore wordt beoordeeld met een score van 1 t/m 6. Een score van 1 wil zeggen dat een bouwdeel in nieuwbouwstaat verkeert. Score 2 staat voor goede staat, score 3 voor redelijk en score 4 voor matig. Vincio Wonen streeft naar een score van minimaal 3 (in 2035). De gemiddelde score komt uit op 3.

Toegankelijkheid

Vincio Wonen wil dat een deel van haar woningen goed toegankelijk is, ook voor mensen die minder goed ter been zijn. Nu voldoet circa 20% hieraan (Klasse 2). Daarnaast heeft Vincio Wonen nog 201 intramurale woningen die uiteraard volledig rolstoel toegankelijk zijn (Klasse 3).

Energie index

De gemiddelde energie-index van de woningen is 1,79, wat overeenkomt met energielabel C. Uiteraard komen de woningen met een lager energielabel (D t/m G) als eerste in aanmerking voor een energetische verbetering. In het afgelopen jaar is bij 1.054 woningen een energetische wijziging (zoals een vervanging van een CV-ketel, dakisolatie of glasvervanging) aangebracht. Aan de hand van een O-situatie en een situatie na de uitgevoerde actualisaties is er op basis van de 'huidige EP2 EMG forf'-waarde het resultaat van de actualisatie in kaart gebracht. Dit laat zien dat er 827 woningen zijn, die na de doorgevoerde actualisatie in dezelfde labelklasse blijven. En dat er 227 woningen zijn, die een of meer positieve labelstappen maken.

6.3 Planmatig onderhoud

Algemeen

De kwaliteit van onze woningen hebben wij in stand gehouden door in 2022 planmatig onderhoud uit te voeren aan 20 van onze complexen; dit is 38% van totaal 52 complexen. Het betrof onderhoudswerkzaamheden – waarvan schilderwerk en vervanging van dakbedekking het omvangrijkst zijn – aan in totaal voor 623 eenheden; dit is circa 22% van ons gehele woningbezit.

Schilderwerk

Onderhoudsschilderwerk is de grootste post binnen het planmatig onderhoud. In 2022 hebben we aan 11 complexen onderhoudsschilderwerk uitgevoerd aan gevel, kozijnen en betonelementen. Het betrof 523 woningen.

Vervanging van dakbedekking

Van 3 complexen hebben we de dakbedekking vervangen. Het betrof 137 woningen.

Diverse aanpassingen prio 1/2 conform brandveiligheidsscan

In het kader van de brandveiligheid zijn in 9 complexen aanpassingen gedaan aan 587 woningen.

6.4 Verduurzaming

Vervanging van CV ketels

We hebben 71 woningen voorzien van nieuwe HR cv-combiketel, waarmee een labelsprong gemaakt is.



“In 2022 is bij 1.054 woningen een energetische wijziging (zoals een vervanging van een CV-ketel, dakisolatie of glasvervanging) aangebracht.”

Verwarmingsinstallatie

In 2022 hebben we in het complex Weijenberg de warmtedistributie, warmteafgifte en bemetering vernieuwd. Voor 209 appartementen is hiermee een energiebesparing gerealiseerd.

Dakisolatie

Op 2 complexen hebben we dakisolatie aangepast. Hetgeen leidt tot een betere energieprestatie van 100 woningen.

6.4.1 Contractonderhoud

Onderhoud aan groenvoorzieningen
Het onderhouden van groenvoorzieningen is voor Vincio Wonen een omvangrijk activiteit. Dit betreft 34 complexen. Het onderhoud bestond in 2022 onder andere uit het maaien van ca. 141.000 m² gazons, onkruidbestrijding van ca. 44.000 m² verhardingen en het onderhouden van ca. 100.000 m² sierheesters.

Schoonmaakwerkzaamheden

De schoonmaakwerkzaamheden hebben betrekking op het schoonmaken van de algemene ruimten van 24 complexen en het kantoor van Vincio Wonen.

Liftonderhoud

In 2022 hebben we in 5 complexen de liftinstallatie vervangen of gedeeltelijk vernieuwd. Deze liften zijn voor 312 appartementen.

Ventilatiesystemen

In 2022 hebben we in 19 complexen onderhoud gepleegd aan Mechanische Ventilatie en/ of Warmteterugwinunits (WTW's). Het betrof 456 appartementen, 335 eengezinswoningen en 63 zorgappartementen.

Serviceonderhoud

Met Krinkels en Zuyver hebben wij samenwerkingsovereenkomsten afgesloten om bij een aantal complexen schoonmaakwerkzaam-

heden, glasbewassing en tuinonderhoud uit te voeren. Via de afrekening servicekosten worden deze activiteiten bij de betreffende bewoners in rekening gebracht.

Het proces rondom afrekening stookkosten is uitbesteed aan ISTA Nederland BV. ISTA had in de periode juli tot en met september 2022 te maken met een cyberaanval. Door deze hack hebben onze bewoners de afrekening pas in oktober ontvangen. Hierover ontvingen wij veel vragen van onze bewoners maar ook over de stijging van de energieprijzen. Het is goed te weten dat wij tot en met 31 december 2023 een vaste prijsafpraak met onze energieleverancier zijn overeengekomen. Op dit moment zijn we in gesprek om deze vaste prijsafpraak ook ná 2023 te continueren.

Overige

Tot slot zijn onderhoudswerkzaamheden uitgevoerd aan rolpoorten, slagbomen, deur-openers, deurdrangers en CV-ketels.

6.4.2 Niet Planmatig onderhoud

Reparatieverzoeken

Vincio Wonen wil de dienstverlening aan haar huurders continue verbeteren. Dit doen we door onze processen beter te organiseren tegen lagere kosten. Door ketensamenwerking willen we de dienstverlening van het dagelijks onderhoud op deze wijze vorm geven. Het aantal reparatieverzoeken is in 2022 uitgekomen op 3.708 (2021: 4.267).

Mutatie onderhoud

In 2022 hebben we 471 mutatieopdrachten uitgevoerd (2021: 566).

Renovatie van Badkamer, keukens en toiletten

In 2022 hebben we in 117 eenheden een renovatie van badkamer, keuken, toilet uitgevoerd.

6.5 Bijzondere projecten

Rookmelders

Vóór 1 juli 2022 hebben we al onze woningen voorzien van rookmelders.

Overige

In het kader van regulier onderhoud is de warmwatervoorziening van complex 084 Emmastaete in Brunssum gedeeltelijk vervangen.

6.6 Realisatie

Projecten in voorbereiding

De volgende projecten staan in de planning van het Vincio Wonen Kwaliteitsplan. Ze zijn in voorbereiding met de projectie van realisatie in de aankomende periode. In 2023 zal deze voorbereiding verder worden voortgezet en geïntensiveerd, zodat de kwaliteit van ons woningvoorraad versneld aangepakt wordt.

Omschrijving van project	Projectie
verduurzaming van 24 woningen Leenhofstraat	2025
realisatie van 24 nieuwbouwwoningen Aldenhof	2023-2024
verduurzaming (140) en nieuwbouw (56) van 196 woningen Meezenbroek	2023-2029
verduurzaming of nieuwbouw van 45 woningen IR. Bogaerdstraat	2025
verduurzaming van 24 woningen Grasbroek e.o	2026
verduurzaming 48 woningen Roerstraat e.o.	2026
verduurzaming van 288 woningen De Dem	2024-2027
verduurzaming van 56 woningen Huisbergerstraat	2027-2029
verduurzaming van 208 woningen Buttingstr/Terveurdtweg	2027-2029

6.7 Verantwoording

Vincio Wonen budget Vastgoed 2022

	Budget €* 1.000	Realisatie €* 1.000	Verschil €* 1.000	Toelichting
Planmatig onderhoud	7.544	7.175	+ 369	
Contractonderhoud	760	586	+ 174	
Reparatieverzoeken	1.500	1.156	+ 344	
Mutatiewoningen	1.185	1.661	- 476	
Badkamers, Keukens, Toilet	675	1.115	- 440	Inregelen planmatig aanpak BKT
Diversen	21	5	+16	
Totaal	11.685	11.698	-13	



7

(Samen)werken aan Een veilige en prettige leefomgeving

**We vervolgen onze koers waarin wij
wijkgericht aan prettige, veilige en
schone buurten en wijken werken. Dat
doen wij niet alleen maar samen met
onze wijkpartners, zoals de gemeente
de politie, buurt- en wijkorganisaties,
maar ook met de bewoners. Juist bij de
bewoners bevindt zich de kracht die nodig
is om wonen, spelen, opgroeien en oud
worden voor iedereen mogelijk te maken.**

Er zijn de laatste jaren veel veranderingen
geweest, niet alleen in de regio, maar
ook landelijk en internationaal. In Heerlen
en Brunssum is het moeilijk om een
betaalbare woning te vinden en er is een
groeijende behoefte aan zorg. Daarom
moeten we samenwerken om deze
uitdagingen aan te pakken.

We moeten ook integraal werken en
verschillende disciplines goed met
elkaar verbinden. Samenwerking
tussen gemeenten, woningcorporaties,
zorgorganisaties, bedrijven en bewoners
is daarom belangrijk. Door schouder aan
schouder te staan en onze krachten te
bundelen, kunnen we onze wijken en buurten
gezond, groen en leefbaar houden.

In een aantal wijken is sprake van een
(toenemende) concentratie van bewoners
in een kwetsbare positie. Hierdoor neemt de
druk op de wijkvoorzieningen toe en kunnen
problemen zich opstapelen. Het is belangrijk
om deze ontwikkeling tegen te gaan en te
zorgen voor een leefbaar buurt.

Om dit te bereiken is samenwerking nodig tussen verschillende partijen, waaronder gemeenten, woningcorporaties, zorg- en welzijnsorganisaties en andere relevante partijen. Samen kunnen wij ervoor zorgen dat er voldoende geschikte woningen beschikbaar zijn voor mensen in een kwetsbare positie en dat er voldoende voorzieningen zijn om hen te ondersteunen.

Het is daarbij belangrijk om niet alleen te kijken naar de individuele behoeften, maar ook naar de sociale samenhang in de wijk. Een sterke sociale samenhang zorgt

ervoor dat mensen zich thuis voelen in hun omgeving en bereid zijn om elkaar te ondersteunen. We dragen hieraan bij door het stimuleren van activiteiten die de sociale samenhang versterken, zoals buurtfeesten, en andere sociale activiteiten.

Door gezamenlijk op te trekken en te investeren in een goede balans tussen vragers en dragers en een sterke sociale samenhang, blijven onze wijken een leefbaar en veerkrachtig, waar iedereen een plek heeft en zich thuis kan voelen.



Dierenweide Lotbroek kan vooruit dankzij donatie van Vincio Wonen

De bewoners van de Lotbroekerweg in Hoensbroek hebben bijzondere buurtgenoten. Alpaca's Binky, Rocky, Kay en Timo leuken de wijk op. Samen met herten, geiten en kippen grazen, spelen en slapen ze op Dierenweide Lotbroek. De viervoeters leveren een belangrijke bijdrage aan de leefbaarheid van de stadse omgeving, aangezien kinderen, ouderen en dierenliefhebbers van alle leeftijden graag met de dieren komen knuffelen om te ontspannen. Iedere woensdag, zaterdag en zondag tussen 10.00 en 11.00 uur ontvangen de dieren bezoek op afspraak.

Dierenweide Lotbroek is een initiatief van Marianne Prickarts en bestaat sinds 2019. Samen met Anja en Marcel Mesters is ze

eigenaar van de dierenweide, inclusief de dieren. Het terrein ligt achter de woningen van Vincio Wonen. De beestenboel wordt weliswaar draaiende gehouden door 19 enthousiaste en hardwerkende vrijwilligers, maar brengt ook kosten met zich mee. De dieren moeten immers te eten krijgen en het terrein heeft onderhoud nodig, zoals reparaties aan het hekwerk of een goede waterleiding voor de drinkbakken.

Om dit paradijsje in stand te houden, doneert Vincio Wonen jaarlijks €450,-. Met de donatie draagt Vincio Wonen bij in de financiering van de dierenweide en kunnen de omwonenden van hun wollige burens blijven genieten.



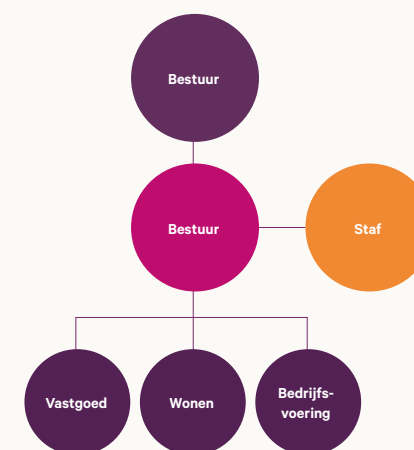
8

Dienstverlening en organisatie

Volle kracht vooruit.

8.1 De organisatie in 2022

Organigram



Aantrekkelijke organisatie met ruimte voor persoonlijke groei en ontwikkeling

We investeren veel in de talentontwikkeling van onze medewerkers. Uit onderzoek bij jonge nieuwkomers is gebleken, dat we met die arbeidsvoorwaarde een stevigere positie op de arbeidsmarkt kunnen innemen. Mogelijk dat we hierdoor nog meer jongere medewerkers

in 2023 kunnen inspireren om bij ons te komen werken. Ons personeelsbestand wordt jonger. De gemiddelde leeftijd is gedaald sinds 2020. We hebben extra aandacht voor kennisoverdracht en balans tussen ervaren medewerkers en nieuwe medewerkers. Het gemiddeld aantal dienstjaren neemt af. We bieden kansen en mogelijkheden voor persoonlijke groei en doorstroom naar andere aantrekkelijke banen, zowel binnen als buiten onze organisatie.

Wendbare organisatie

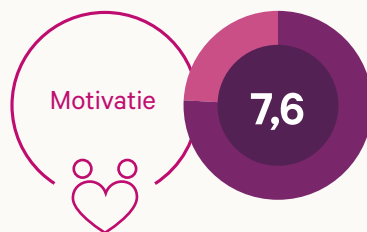
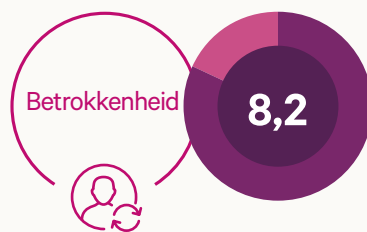
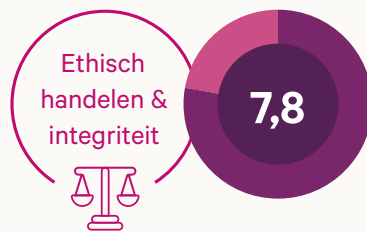
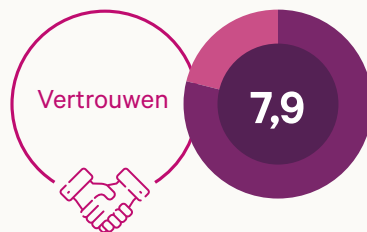
Onze collega's werken samen vanuit kantoor, vanuit hun thuiswerkplek of in de wijk. Ze werken op die plek waar het op dat moment het beste past of nodig is. We faciliteren, inspireren onze medewerkers in hun ontwikkelkracht, passend leiderschap en toerusting. Hierbij hoort ook een goede digitale omgeving en informatie die klopt.

Om de thuiswerkplek gezond en veilig in te richten zijn er doorlopend thuiswerkmiddelen uitgegeven om het wendbaar werken mogelijk te maken.

Ons strategisch personeelsplan geeft richting aan de meerjarenformatie. Dit plan houdt rekening op het gebied van werk, systemen, kennis en vaardigheden in de organisatie.

Soft control scan

Totaal score: 7,9



Organisatiebreed is in 2022 ingezet op de ontwikkeling van het lean gedachtengoed, we gaan meer procesmatig werken en belangrijke onderdelen als zelfreflectie, voorkomen van verspilling en waardecreatie worden verankerd in onze werkwijze.

Soft control scan

In 2022 heeft Vincio een soft control scan uitgevoerd in de organisatie. Daarmee is ingezoomd op motivatie, loyaliteit, integriteit, inspiratie maar ook normen en waarden van onze medewerkers. Met een mooi gemiddeld resultaat van 7,9. Onze medewerkers voelen zich goed binnen het Vincio-team en zijn tevreden met hun positie en met de omgangsvormen en de organisatiecultuur.

8.2 Ons personeel in 2022

In 2022 was het volgende van belang:

- Er waren gemiddeld over 2022 36 medewerkers (32,3 FTE). (gemiddelde tussen januari en december)
- Per 31.12.2022 waren er 35 medewerkers (30,18 FTE).
- Hiervan waren er 18 vrouw en 17 man (per 31.12.2022).
- De gemiddelde leeftijd van onze medewerkers is 49,35 jaar.
- We zwaaiden 5 collega's uit en verwelkomden 6 collega's.
- Er waren 4 vacatures.
- 3 collega's wisselden intern van functie.
- In 2022 zijn 3 stagiaires gestart. Daarnaast zijn 2 trainees gestart.
- Het gemiddelde ziekteverzuimcijfer bedroeg in 2022 3,31%.

8.3 Privacy en gegevensbescherming

Vincio Wonen vindt het vanzelfsprekend en van groot belang om zorgvuldig om te gaan

met de persoonsgegevens van huurders, medewerkers en derden. Iedereen mag erop vertrouwen dat Vincio Wonen werkt in lijn met de AVG om op een veilige manier om te gaan met persoonsgegevens.

Vincio Wonen hanteert een privacy volwassenheidsmodel met 5 niveaus en de ambitie om niveau 3 te behalen. Dit niveau is in voorgaande jaren bereikt en in 2022 gehandhaafd. Met dit niveau is bereikt dat de (privacy) processen met betrekking tot persoonsgegevens een eenduidige werkwijze hebben, verzoeken van betrokkenen binnen een maand zijn afgehandeld, er een volledig beeld is van de verwerkingen met persoonsgegevens en dat privacy richtlijnen op organisatieniveau bekend zijn. Privacy en bescherming van persoonsgegevens vragen blijvende aandacht en de mate waarin medewerkers en leidinggevendenden zorgvuldig omgaan met persoonsgegevens wordt voor een deel bepaald door kennis en deskundigheid. Om die kennis en deskundigheid op peil te houden zijn diverse awareness-acties uitgevoerd. Daarnaast is de aangestelde Functionaris Gegevensbescherming beschikbaar als vraagbaak voor zowel de directie als medewerkers.

Concreet is in 2022 – om uitvoering te geven aan het privacybeleid, met als doel deze bescherming verder te verbeteren – aan de volgende zaken aandacht besteed:

1. Verwerkingenregister

Er is een nieuwe opzet gemaakt van het verwerkingenregister met tevens een actualisering van de handleiding. De informatie in het oude register wordt fasegewijs gemigreerd naar de nieuwe opzet. Dat wordt vervolgd in 2023.

2. Verwerkersovereenkomsten

Het afsluiten van verwerkersovereenkomsten loopt voor een aantal nieuwe projecten. Bij vijf verwerkers is de naleving van de verwerkersovereenkomst en AVG getoetst op basis van een door verwerkers ingevulde "Eigen verklaring". Deze verklaringen zijn akkoord bevonden.

3. Uitvoeren DPIA

Het DPIA-proces is aangepast. Een aantal DPIA's rondom nieuwe projecten is onderhanden.

4. Datalekken

Er zijn twee datalekken geweest in 2022. Bij beide datalekken is een risicoafweging gemaakt met de conclusie dat de datalekken geen risico's met zich meebrengen voor betrokkenen. De datalekken zijn daarom niet gemeld aan de Autoriteit Persoonsgegevens. Uiteraard zijn de datalekken wel opgenomen in het datalekregister. De Autoriteit Persoonsgegevens heeft de meldprocedure gewijzigd. In 2023 zal het datalekproces hier op worden aangepast.

5. Beschermingsmaatregelen / Informatiebeveiliging (IB)

In het kader van het IB-beleid zijn op verschillende terreinen maatregelen getroffen.

6. Privacy by design en privacy by default (PbD*2)

De AVG schrijft voor dat bij vernieuwing van verwerkingen van persoonsgegevens de principes van PbD*2 moeten worden toegepast. Vincio Wonen ontwikkelt zelf geen systemen en is afhankelijk van hoe leveranciers invulling geven aan dergelijke principes. Wel worden bij leveranciers in voorkomende gevallen de wensen/eisen m.b.t. privacy aangegeven.

In 2023 komt er een ISO-standaard op dit terrein. Wij onderzoeken of deze ISO-standaard met betrekking tot PbD*2 voor Vincio Wonen van toepassing kan zijn.

7. Rechten betrokkenen

Er is één verzoek geweest, dat binnen de wettelijke termijn van een maand is afgehandeld. Een klacht van een huurder in 2022 is binnen enkele weken afgehandeld.

8. Informatie verstrekken over verwerkingen

Vincio Wonen verstrekt informatie over de verwerkingen, die worden uitgevoerd door middel van de privacy- en cookieverklaring op de website. Deze zijn geactualiseerd.

9. Awareness

Er is drie keer een presentatie gegeven aan nieuwe medewerkers over de AVG, hoe Vincio Wonen de gegevensbescherming georganiseerd heeft en wat wordt verwacht van medewerkers in het omgaan met persoonsgegevens. Daarnaast zijn bulletins gepubliceerd op het intranet en waarschuwingsmails verzonden naar collega's om niet te reageren op fake-mails. Aan het MT is een presentatie gegeven over het DPIA-proces.

De verantwoording van alle acties is vastgelegd in het Jaarverslag Privacy 2022. Hierbij is

gebruikgemaakt 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 2022.

8.4 Kwaliteitscentrum woning-corporaties huursector (KWH)

Wij hechten veel waarde aan wat onze – bestaande en nieuwe - huurders van onze dienstverlening vinden. Om hierachter te komen, vragen wij onze huurders 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 twee keer per jaar onze algemene dienstverlening. Hierbij wordt door de ogen van de huurder gekeken naar hoe Vincio Wonen het doet. Vincio Wonen investeert in het contact met haar huurders; onder meer door nadrukkelijk in buurten en wijken aanwezig te zijn en intensief samen te werken met haar belanghouders.

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

KWH Scores

	Waardering Vincio Wonen in 2022	Vincio Wonen in 2021	Landelijke waardering 2022
Algemene dienstverlening	6,7	6,9	7,1
Nieuwe huurder	8,2	8,1 (woning zoeken) 7,8 (nieuwe woning)	7,7
Vertrokken huurder	8,1	7,8	7,9
Reparaties	7,9	7,8	7,8
Onderhoud	7,3	-	7,6
Groot onderhoud	7,4	-	7,5

In 2022 hebben we samen met onze ketenpartners voor het reparatieonderhoud afgesproken dat we streven naar een 8 als het gaat om de dienstverlening.

Eind 2022 is besloten dat we in 2023 een plan van aanpak opstellen waarmee we onze dienstverlening willen verbeteren. De scores van het KWH zijn hier een belangrijke graadmeter voor. In 2022 hebben we daarom al zogenaamde ‘signaalmails’ ontvangen wanneer huurders de dienstverlening van Vincio Wonen lager dan een 6 of hoger dan een 8 waarderen. We willen graag direct weten wanneer onze dienstverlening beter kan, maar ook wanneer het juist heel goed is gegaan. Zo leren we onze eigen kwaliteiten beter kennen, kunnen we deze beter inzetten en krijgen we inzicht in wat onze huurders waarderen.

In 2023 gaan we extra aandacht geven aan onze dienstverlening. We richten onze processen zodanig in dat een hoog kwaliteitsniveau van onze dienstverlening een vanzelfsprekendheid is. Hiervoor starten we met het conceptualiseren en vertalen van onze doelstelling ‘het verbeteren van onze dienstverlening’ uit het ondernemingsplan 2023-2026.

Voor dit verbeterproces hebben we inzicht nodig in de behoeften, wensen, verwachtingen en beleving van de klant. Dit inzicht krijgen we door contact te zoeken met de klant. Dit doen we met en via het KWH en door het persoonlijke contact met onze huurders en stakeholders op te zoeken in het dagelijkse werk. Door klantgerichtheid in de operatie te verankeren en korter op de spreekwoordelijke bal te zitten, krijg je meer inzicht in wat de klant belangrijk vindt. De veranderopgave ligt echter niet alleen in de harde kant van de processen, zoals afhandeltermijnen, first time fix en communicatie, maar ook in de zachte

kant: houding en gedrag van medewerkers. Komend jaar zal ingezet worden op nog meer bewustwording.

De beweging naar *lean* denken en werken stelt ons in staat onze dienstverlening een kwaliteitsimpuls te geven. Doordat processen beter op elkaar aansluiten en de interne communicatie is verbeterd, zijn we in staat te werken volgens het principe “first time right”. Deze kwaliteitsimpuls willen we onderschrijven door uiterlijk 01-01-2024 het keurmerk KWH-huurlabel behaald te hebben.

8.5 Toekomstparagraaf

In de afgelopen 3 jaar hebben we veel van onze doelen uit het ondernemingsplan 2020-2023 gerealiseerd. Tegelijkertijd zien we de wereld om ons heen veranderen. We hebben nieuwe inzichten gekregen en nieuw beleid gemaakt. Om maar eens wat te noemen: we hebben in 2021 een nieuw portefeuilleplan en het Vincio Wonen Kwaliteitsplan (VWKP) gemaakt. We hebben een strategisch personeelsplan met doorzicht van 5 jaar gemaakt, en heeft het visitatierapport 2022 belangrijke inzichten opgeleverd.

We hebben daarom gemeend het ondernemingsplan 2020-2023 een jaar eerder te updaten inde vorm van een nieuw koersplan voor de periode 2023-2026. In dit plan zijn veel elementen herkenbaar, want we gaan koersvast verder met de plannen uit 2020. Maar we zijn ook wendbaar.

Bij de totstandkoming van dit koersplan in 2022 is veel gekeken naar zowel de interne ontwikkelingen als de externe ontwikkelingen om ons heen. Externe ontwikkelingen zoals: versnelde verduurzaming, forse huurmatiging, verdubbeling bouwproductie sociale huur-woningen en de aandacht voor leefbaarheid.

Intern hebben we onderzocht wat onze sterke en zwakke kanten zijn. Welke bedreigingen zien we op ons afkomen, maar ook welke kansen biedt de toekomst ons.

Voorop staat de ambitie om onze doelgroep een ‘warm thuis te bieden’; de titel van dit jaarverslag. Wij denken dat de belangrijke primaire ingrediënten voor een fijn leven onder andere een goede gezondheid, werk en inkomen, onderwijs én wonen zijn. Beschutting, een fijn en veilig onderkomen is een van de primaire levensbehoeften. Tal van onderzoeken tonen aan dat de invloed van de manier waarop deze behoeften vervuld worden groot is op de sociaal economische status en vele afhankelijkheden met elkaar heeft. Geen of slecht onderwijs leidt dikwijls tot geen of een lager inkomen, wat weer tot gevolg heeft dat ook de huisvesting in het gedrang komt. Maar ook, zonder fijn wonen is het moeilijker studeren, leren en ontwikkelen.

Bij wonen komt echter meer kijken dan alleen het bouwen en onderhouden van woningen. Wij kijken met een breed vizier naar onze wereld en laten ons bij het bepalen van onze koers en het invullen van ons beleid inspireren door de Sustainable Development Goals. De SDG's (of Duurzame Ontwikkelingsdoelen) zijn zeventien doelen om van de wereld een betere plek te

maken in 2030. De SDG's zijn afgesproken door de landen die zijn aangesloten bij de Verenigde Naties (VN), waaronder Nederland. De doelen kwamen op basis van wereldwijde inbreng van organisaties en individuen. Ze zijn een mondiaal kompas voor de uitdagingen zoals armoede, onderwijs en de klimaatcrisis.

Positieve bijdragen die we kunnen leveren om de crisis het hoofd te bieden:

Bij Vincio Wonen zetten we ons in om duurzamer te worden in al onze activiteiten. Van de middelen die we gebruiken, hoe we renoveren, slopen, nieuwbouwen tot onze sociale, ecologische en economische impact; op al deze fronten willen wij een positieve bijdrage leveren. We nemen onze verantwoordelijkheid bij het bereiken van een betere en duurzame toekomst. Voor onze huurders, medewerkers, wijken en buurten, maar ook voor de bredere omgeving en culturen. We willen wonen bieden dat voldoet aan de duurzame behoeften van de huidige en toekomstige huurder. Tegelijkertijd willen we echte ecologische, sociale en economische veranderingen stimuleren. We zullen belangrijke prestatie-indicatoren moeten ontwikkelen die helpen om duurzame verandering te brengen.

Kwantitatieve doelstellingen per jaar

	2023	2024	2025	2026	2027
Vincio Wonen: Aantallen verhuureenheden Renovatie/Verduurzaming	24	212	209	20	20
Vincio Wonen: Aantallen verhuureenheden Nieuwbouw	0	24	0	80	10
Vincio Wonen: Aantallen Labelsprongen Energielabel	120	1012	802	740	180
Vincio Wonen: Aantallen verbetering geaggregeerde conditiescore	30	218	215	26	26
Vincio Wonen: Aantallen verbetering met BAT 3 score	0	24	0	80	10
Vincio Wonen: Aantallen BKT verbeteringen	70	186	148	143	263

Onze missie en visie:

Wij bieden betaalbaar wonen in Heerlen, Hoensbroek en Brunssum.

We werken samen met partijen aan de leefbaarheid van onze wijken en woningen. Samen werken we aan veilige, leefbare en duurzame woningen in Heerlen en Brunssum. Dat is Vincio Wonen.

Hierbij streven we naar het verbeteren van de sociale-economische leefomgeving.

Zo blijven onze wijken en woningen ook voor volgende generaties een gezonde en prettige plek om te wonen.

Wij zijn:

Maatschappelijk betrokken

Wie bij Vincio Wonen werkt is maatschappelijk betrokken, verbonden met bewoners, stelt vragen, luistert goed, helpt op te lossen en stimuleert eigen verantwoordelijkheid.

Open en integer

Openheid en transparante bedrijfsvoering zijn heel belangrijk voor ons, de bewoner en onze stakeholders. We zeggen wat we doen en we doen wat we zeggen.

Continue verbeteren

We creëren een cultuur waar we continu verbeteren. We stellen ons hierbij leergierig op.

Top 10 doelen in 2023-2026:





9 Risico management

Risicomanagement is een hulpmiddel om op een gestructureerde wijze de bedrijfsrisico's in beeld te brengen, te bespreken, te evalueren en te beheersen. Het risicomanagementproces is geen statisch maar een dynamisch proces waarbij gedurende het jaar steeds wordt gekeken welke nieuwe risico's ontstaan en of deze afdoende worden beheerst. Hieronder geven we de 10 belangrijkste strategische risico's weer welke Vincio Wonen vanuit de meerjarenplanning volgt. We sturen waar nodig bij om de risico's die het realiseren van de strategische doelstellingen in de weg staan, te verminderen. Vincio Wonen past het three lines of defence denkmodel toe waarbij de beheersing en toetsing van de risico's primair in de 1^e lijn ligt. De toetsing vindt mede in de 2^e en 3^e lijn plaats.

9.1 Risicobereidheid

De risicobereidheid en volwassenheid zijn voortdurend in ontwikkeling en hieraan wordt "in het werk" veel aandacht gegeven. Het risicobewustzijn is hoog te noemen. Het inherente bedrijfsrisico in combinatie met de effectiviteit van de beheersmaatregelen bepalen het netto risico. In 2023 wordt het gewenste risico (de risicobereidheid) herijkt en afgezet tegen het actuele netto risico. De eventuele kloof om de risico's op het gewenste niveau te krijgen, is de inperking van risico's welke Vincio binnen haar risicostrategie waar mogelijk en nodig, gaat realiseren. Een deel van de risico's zijn niet beïnvloedbaar en extern. Hier is het alleen mogelijk om te anticiperen of de gevolgen zoveel mogelijk te accepteren, op te vangen en in te perken.

9.2 De risico's in beeld

Bij het maken van de inschattingen van de risico's is tevens rekening gehouden met de eventuele fraudegevoeligheid.

In de onderstaande tabel zijn de belangrijkste bruto risico's benoemd welke de strategische doelstellingen in gevaar kunnen brengen.

Risico's	Bruto inschatting	Netto inschatting	Beheersmaatregelen
Investeringsopgave in geld groter dan financierbaar: Risico dat er meer geld dient te worden uitgegeven dan ingerekend waardoor de ratio's geraakt worden	Hoog	Matig	Condiitiemeting, extra onderzoeken en kosten-bewaking geeft meer maar geen 100% zekerheid op de opgave.
Hebben we voldoende kennis en kunde in huis om de vastgoed-opgave aan te kunnen? Risico dat tijdelijke piek aan werk niet intern door ervaren mensen kan worden ingevuld	Hoog	Beperkt	Vincio Wonen heeft ingezet op kwalitatieve en kwantitatieve versterking, versterking van de interne organisatie waaronder interne beheersing en interne controle.
Beschikbaarheid aannemers: Risico dat er te weinig capaciteit op tijd beschikbaar is	Hoog	Matig	Tijdig in voorbereidingsfase juiste partijen selecteren. Tevens wordt door samenwerkingsverbanden capaciteit geborgd voor uitvoering renovatievolume.
Betaalbaarheid opgave: Risico dat de uitgaven tegenvallen door te weinig beschikbare personeel en stijgende loon- en materiaal-kosten.	Matig	Beperkt	Breed uitzetten in markt met gebruikmaken van aanwezige kennis en kunde. Scherpe kostencalculatie. Hoge inflatie van loon- en materiaal zijn niet beïnvloedbaar.

Risico's	Bruto inschatting	Netto inschatting	Beheersmaatregelen
Veranderende wetgeving en rol politiek: Risico van nieuwe wetgeving en convenanten (verduurzaming, huurtoeslag, NPA). Kosten stijgen boven de ingerekende uitgaven resp. daling van opbrengsten (bouwkosten door NPA, huurverlaging en hervorming huurtoeslag)	Hoog	Hoog	Externe invloed die intern nauwelijks/ niet beheersbaar is. Nieuwe wetgeving maakt kwetsbaar. Weinig lobby met weinig impact. Bijsturing van de uitgaven indien de impact hoog is.
Sterkere rentestijging: Risico op stijging buiten de ingerekende parameters	Hoog	Hoog	Jaarlijks wordt in de MJB en in het treasuryjaarplan de rentegevoeligheid bewaakt en worden door middel van scenarioanalyses de impact op de ratio's getoetst.
Sterkere toename inflatie: Risico op stijging buiten de ingerekende parameters	Hoog	Hoog	In de MJB worden middels scenarioanalyses de effecten van inflatie op onder andere de ratio's getoetst.
Kwetsbaarheid kleine organisatie en kwaliteit medewerkers: Risico dat wegvallen medewerkers voor te grote vertraging van het Kwaliteitsplan betekent.	Matig	Beperkt	Overzichtelijke organisatie is wendbaar doch kwetsbaar. Hierop wordt actief en bewust gestuurd bij inrichting en flexibele laag. Veel aandacht voor soft controls. Flexibele schil, kennisborging, interne opleiding en jonge instroom verstevigen de basis.
Slagen Vincio Wonen kwaliteitsplan	Beperkt	Laag	Tone at the top en focus van iedereen om plan uit te voeren zoals besloten.
Politiek risico goedkeuring verkoop en sloop / vervangende nieuwbouw Masterplan mijnkoloniewoningen.	Hoog	Matig	Bewustwording noodzaak vervanging woningen op lange termijn richting gemeente en Rijksdienst Cultureel Erfgoed.

Toelichting bij de tabel

De meeste strategische risico's zijn qua onderwerp en qua risico-inschatting niet gewijzigd. In 2021 was Covid-19 een belangrijk risico welke de strategische en tactische doelen niet in gevaar heeft gebracht. Onder andere was er met nadruk aandacht voor

huurachterstand en leefbaarheid. Het risico van veranderende wetgeving en de rol van de politiek op de bedrijfsvoering is onveranderd hoog. Denk hierbij aan de huurverlaging in 2023, de belastingdruk, de wijzigende wetgeving rondom verduurzaming e.d.

9.3 Vooruitblik 2023

Wat wel wezenlijk veranderd is ten opzichte van de risico inschatting van 2021, is de situatie op de financiële markten en de hiermee verbonden financiële risico's voor Vincio Wonen op termijn. Er is sinds 2008 een ongekende financiële verruiming geweest van de liquiditeit door de centrale banken in de VS en Europa. Dit heeft ertoe geleid dat de rente naar een zeer laag niveau is gedaald. Vanaf eind 2021 is de rente gestegen om de snel stijgende inflatie te beteugelen. De CPI was eind 2020 onder 2 %, eind 2021 gestegen naar 6 % en eind 2022 ruim 9 %. Bij op maak van dit jaarverslag is de inflatie weer gedaald naar ruim 4 %. Een van de gevolgen hiervan is dat de marktrente naar een vergelijkbaar niveau moet om de inflatie te beteugelen. Omdat dit een proces van meerdere jaren omvat, is het risico voor een duidelijke hogere rente naast een hogere inflatie eveneens (veel) groter geworden. Voor Vincio Wonen zijn de risico's in eerste instantie een verhoging van de rente voor nieuw aan te trekken leningen. Zoals in de tabel vermeld, is een hogere rente ingerekend dan nu geldt, echt het rentepercentage zal in de nieuwe meerjarenbegroting 2024 en verder, worden herzien omdat deze met de kennis van nu mogelijk te laag is.

De genoemde stijging van inflatie is niet meer beperkt tot energie maar verbreedt zich waar- door de inflatie sinds medio 2022 ook zichtbaar is in materialen voor de bouw en onderhoud van woningen en de overige exploitatiekosten. De inflatie zal in de nieuwe meerjarenbegroting worden herzien omdat deze met de kennis van nu mogelijk te laag is.

Bij het opstellen van de meerjarenbegroting 2024 - 2033 worden de belangrijkste risico's opnieuw beoordeeld en herijkt. De impact van met name de niet beïnvloedbare risico's

wordt met behulp van scenario-analyses in beeld gebracht, worden vervolgens voor de financiële risico's (zoals inflatie en rente) een sensitiviteitsanalyse opgesteld, de impact hiervan voor het Vincio Wonen Kwaliteitsplan bepaald en zonodig maatregelen genomen.

9.4 Crisis tussen Rusland en Oekraïne

De oorlog sinds 24 februari 2022 heeft geen impact gehad op de continuïteit van Vincio Wonen. De ontwikkelingen versterken wel de stijging van olie- en gasprijzen en de invloed hiervan op de grondstoffen en hiermee op het prijsniveau voor nieuwbouw en onder- houd van woningen en via prijscompensatie op een mogelijk snellere stijging van o.a. de lonen.



10 | Financieel verslag

10.1 Inleiding

In 2022 heeft Vincio Wonen verdere voorbereidingen getroffen om het Vincio Wonen KwaliteitsPlan (hierna het VWKP) te gaan uitvoeren. Het VWKP is een gedegen kwalitatieve, kwantitatieve en financiële planning van de transitieopgave die gestoeld is op de portefeuillestrategie en het plan is tevens de basis geweest voor de meer jarenbegroting 2022-2026. Vincio Wonen staat bij het WSW, ondanks dat het VWKP als herstelplan door het WSW is geaccordeerd, onder bijzonder beheer. De reden voor dit besluit van deze toezichthouder is zij gevoel wilt krijgen dat Vincio Wonen de geplande activiteiten van het VWKP ook tot uitvoer weet te brengen. 2022 heeft dan ook voornamelijk in het teken gestaan van het opleiden, opzetten en verrijken van de medewerkers, de processen, de systemen, de data en monitoringmethodieken om een adequaat inzicht te krijgen in:

- de effectieve en efficiënte praktische uitvoering van de geplande projecten;
- of de uitvoering van de projecten binnen budget (in verband met inflatie, marktrisico's) kunnen blijven;
- de monitoring en inhoudelijke kwaliteit van stuur- en verantwoordingsrapportages;
- de (bij)stuuracties die moeten worden ondernomen.

Covid

Net zoals in 2020 en 2021 blijken uit interne ontwikkelingen en monitoring geen verbanden te bestaan tussen de (financiële) ontwikkelingen en de Covid pandemie. Er is dus geen reden om aan te nemen dat Covid 19 van invloed zal zijn op de financiële continuïteit.

Oorlog Oekraïne

De oorlog in de Oekraïne heeft er in eerste instantie gelet op de onzekerheden een dalende impact op de renteontwikkeling gehad. In de loop van 2022 waren de gevolgen van de oorlog wel te merken op andere fronten met name de ontwikkeling van de inflatie. Door de ingrepen van de Centrale Banken is de rente over de hele curve opgelopen, waarbij de rente op de korte looptijden sneller is opgelopen in vergelijking met de rente voor langere looptijden. Daarnaast zijn vanaf december 2022 de kredietopslagen over de hele curve verhoogd.

De oorlog, onzekerheden en stijgende inflatie hebben in die zin gevolgen gehad voor de bedrijfsvoering. Als gevolg van de stijgende rente is de continuïteit van Vincio Wonen niet onder druk komen te staan omdat er in 2022 geen sprake was van een externe financieringsbehoefte, de uitvoering van onze onderhoudswerkzaamheden niet in het gedrang is gekomen en er geen stijging is geconstateerd in betalingsachterstanden.

De stijgende inflatie en daarmee samenhangende impact heeft uiteraard wel negatieve impact op de prognoses. Daar tegenover staat weer de vrijval verhuurdersheffing maar ook de forse opgave om te verduurzamen. In de begroting 2023-2027 is rekening gehouden met hoge inflatiecijfers en rentes en is ook voor het innen van de huren rekening gehouden met een hogere oninbaarheid van huurvorderingen en de wettelijke huurverlaging voor 2023. De uitkomsten van deze begroting geeft weer dat de financiële continuïteit niet onder druk staat.

10.2 Algemeen

De voorbereidingen van de organisatie voor de praktische uitrol van het VWKP die in 2021 zijn gestart hebben, weliswaar minder, maar toch ook in 2022 hun weerslag in de resultaten. Dit heeft, naast de niet begrote verplichte huurbevriezing nog een drukkend effect op de interest coverage ratio (ICR) in die zin dat deze over 2022 niet aan de normering van de externe toezichthouders valt. Overigens valt de gerealiseerde ICR (zie later) wel minder ongunstig uit dan dat die was begroot.

Resultaten (bedragen x € 1000)	2022	2021
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	2.301	2.617
Netto resultaat verkoop vastgoed portefeuille	20	-4
Waarde veranderingen vastgoedportefeuille	-14.775	37.730
Overige activiteiten	2	2
Overige organisatiekosten	-2.269	-2.376
Leefbaarheid	-587	-440
Financiële baten en lasten	-1.675	-1797
Resultaat voor belastingen	-16.983	35.732
Belastingen	306	-47
Resultaat na belastingen	-16.676	35.685

In 2022 haalde Vincio Wonen een resultaat van € -17 miljoen ten opzichte van € 35,7 miljoen in 2021 Dit is een daling van € 52,7 miljoen ten opzichte van 2021 De daling wordt voornamelijk veroorzaakt (in totaal € 52,5 miljoen) door de daling van de marktwaaarde van het bezit met € 14,8 miljoen in 2022 ten opzichte van een stijging van de waarde in 2021 met € 37,7 miljoen.

In de begroting 2022 was weliswaar rekening gehouden met een waardedaling maar de werkelijke waardedaling overtrof de verwachting met € 12 miljoen. In de begroting was rekening gehouden met een hogere huurverhoging dan is gerealiseerd

10.3 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, portefeuille- strategie, 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 middel- lange 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 onder- liggende 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 corpo- ratie. De normstelling is dat de solvabiliteit groter of gelijk moet zijn aan 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 marktwaaarde van leningen.
5. Onderpandsratio
Met deze ratio wordt bepaald of in geval van discontinuïteit de (markt)waarde van het de woningen waarop WSW hypotheek heeft gevestigd) voldoende is om de geborgde schuldpositie af te lossen. De normstelling is dat de leningen maximaal 70% van de marktwaaarde van het in hypotheek gegeven bezit mag zijn.

Ratio's op basis van de jaarrekening 2022

Ratio	2022	2021	Norm
Solvabiliteit (op basis van beleidswaarde)	71,4%	79,2%	≥ 15%
Loan to Value (op basis van beleidswaarde)	28,0%	19,6%	≤ 85%
Interest Coverage Ratio	0,93	-0,69	≥ 1,4
Dekkingsratio	14,3%	12,2%	≤ 70%
Onderpandsratio	14,3%	12,2%	≤ 70%

Ratio's op basis van de Meerjarenbegroting 2023-2027

Ratio	2023	2024	2025	2026	2027
Solvabiliteit (op basis van beleidswaarde)	81,8	77,4	68,0	55,4	52,1
Loan to Value (op basis van beleidswaarde)	17	20,9	30,4	43,2	46,1
Interest Coverage Ratio	1,29	2,04	2,76	1,45	1,79
Dekkingsratio	13,1	15,4	20,9	28,3	29,7
Onderpandsratio	13,1	15,4	20,9	28,3	29,7

Met uitzondering van de Interest Coverage Ratio in 2023 voldoen alle ratio's aan de gestelde normen. Het verloop van de overige ratio's geeft de impact weer van de start van het uitvoeren van het KwaliteitsPlan vanaf zonder dat dit leidt dat de ratio's de door WSW

en Aw gestelde kaders onder- of overschrijden. In deze ratio's zijn de effecten van een in 2023 voorgenomen complexmatige verkoop van ongeveer 200 eenheden uit voorzichtigheids-overwegingen niet opgenomen.

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

	2022	2021
Huren	18.562	17.989
Overige opbrengsten	947	1.017
Saldo ingaande kasstromen	19.509	19.006
Personele bezetting	-2.573	-2.254
Onderhoud	-11.604	-11.164
Overige bedrijfsuitgaven	-4.718	-4.301
Verhuurderheffing en bijdrageheffing ILT	-992	-1.481
Rente-uitgaven	-1.666	-1.715
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	-8	-12
Vennootschapsbelasting	1.935	-973
Saldo uitgaande kasstromen	-19.626	-21.900
Kasstromen uit operationele activiteiten	-116	-2.894
Verkoopontvangsten	498	149
Uitgaven aan nieuwbouw		-
Uitgaven aan verbeteringen		-
Uitgaven aan overige investeringen	-166	-80
Kasstromen uit investeringsactiviteiten	332	69
Aflossing leningen	-1.380	-1.418
Kasstromen uit financieringsactiviteiten	-1.380	-1.418
Netto kasstroom	-1.164	-4.243

De ICR berekend uit dit overzicht is 0,93 en voldoet daarmee niet aan de normstelling ICR.

Uit bovenstaande blijkt dat Vincio Wonen niet aan de normstelling ICR voldoet met name door de hoge onderhoudsuitgaven. Omgerekend naar gemiddelde uitgaven per VHE besteedt Vincio Wonen € 3.954 aan onderhoud van haar woningen. Dit is bijna het dubbele van het landelijk gemiddelde. In het eerdergenoemde VWKP zijn vernieuwing en verbetering van het bezit gepland die de onderhoudsuitgaven per VHE aanzienlijk verlagen. In de tabel Ratio's op basis van de Meerjarenbegroting 2023-

2027 hierboven is te zien dat de ICR (mede) daardoor boven de normstelling van 1,4 uitkomt

Marktwaarde

In tegenstelling tot de afgelopen jaren daalde de marktwaarde van de portefeuille in 2022 met € 15,1 miljoen € 315,1 (een daling van 4,5 %) en volgt hiermee de landelijke en regionale tendens op de woningmarkt. De belangrijkste wijzigingen in de marktwaarde 2022 ten opzichte van 2021 zijn:

- De methodische wijzigingen door update van het handboek 2022 hebben een positief effect gehad op de marktwaarde van € 2,3 miljoen;

- Het vervallen van de verhuurderheffing verhoogt de marktwaarde met ruim € 10 miljoen;
- In 2022 is de reguliere huurverhoging vanuit overheidswege bevroren en dat heeft een negatief effect op de marktwaarde van € 4,1 miljoen;
- Voor onderhoud is een negatieve correctie op de marktwaarde van € 5,1 miljoen toegepast;
- De stijging van de gemiddeld gehanteerde exit yield door de taxateur heeft een negatief effect op de marktwaarde van € 23,6 miljoen;
- Het risicoprofiel, lees disconteringsvoet, is verhoogd en dit verlaagt de marktwaarde met € 3 miljoen;
- In 2022 worden hogere markthuren in de waardering ingerekend en het positieve effect op de markthuur hierdoor is € 5,3 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 in verhuurde staat 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 31-12-2022	€ 315.150
<u>Beschikbaarheid</u> Vincio Wonen zorgt voor voldoende sociale huurwoningen. Daarom verkopen we (nagenoeg) geen woningen.	€ 78.816
<u>Betaalbaarheid</u> Onze doelgroep zijn mensen met een smalle beurs. Daarom vragen wij niet de hoogst mogelijke huur.	€ -30.220
<u>Onderhoud</u> Vincio Wonen onderhoudt haar woningen goed.	€ -206.782
<u>Beheer</u> Vincio Wonen regelt verhuur en beheer van het bezit goed.	€ -13.070
Totaal van de afslagen	€ 171.256
Beleidswaarde 2022	€ 143.894

Bij een vermogen van € 281,4 miljoen betekent een verschil van € 171.3 miljoen tussen marktwaarde en beleidswaarde dat Vincio Wonen 60.9 % van het totale eigen vermogen niet of pas op zeer lange termijn kan realiseren.

In de jaarrekening zijn de nieuwe spelregels voor berekening van beleidswaarde toegepast. In tegenstelling tot vorige jaren moet een gedeelte van de volgens de SBR regels activeerbare kosten voor de bepaling van de beleidswaarde toegerekend worden aan de exploitatie-onderhoudsnorm. Dit betekent dat ten opzichte van de begroting 2023-2027 en de jaarrekening 2021 die met de oude spelregels was berekend de beleidswaarde met respectievelijk € 90 en € 61 miljoen is gedaald. De beleidswaarde wordt gebruikt om de LtV en de solvabiliteit te berekenen. De genoemde daling van de beleidswaarde betekent niet dat de LtV de grenswaarde van de toezichthouders benadert. De uitkomsten van de berekeningen van de LtV en solvabiliteit volgens de nieuwe spelregels zijn vanaf 2028 weer nagenoeg gelijk met de berekeningen in de begroting 2023-2027 volgens de oude spelregels. Vanaf 2029 is de nieuwe beleidswaarde fractioneel hoger dan de oude.

10.4 Treasury

Algemeen

Vincio Wonen, net zoals alle woningcorporaties, financiert een gedeelte van haar bezit met afgesloten leningen. Treasury vormt daardoor een belangrijk onderdeel van de financiële huishouding bij Vincio Wonen. Doel van de treasuryfunctie is het indekken en spreiden van renterisico's, het toetsen van de financierbaarheid van alle (geplande) activiteiten, het afsluiten van benodigde leningen, optimalisatie van de financieringsstructuur en het minimaliseren van de rentelasten. Hiervoor heeft Vincio Wonen een aantal organisatorische

maatregelen genomen om de treasuryfunctie goed te laten functioneren.

Reglement Financieel beleid en beheer
Op grond van het Besluit Toegelaten instellingen Volkshuisvesting (BTiV) is er een Reglement Financieel Beleid en Beheer (verder: Reglement) vastgesteld. Het Reglement is opgesteld om ervoor te zorgen dat de financiële continuïteit niet in gevaar wordt gebracht, zodat de volkshuisvestelijke doelstellingen kunnen worden blijven gerealiseerd. In dit Reglement zijn specifieke treasury bepalingen opgenomen met bepalingen uit de wet, die nader zijn uitgewerkt in het treasurystatuut. Recent is dit Reglement geactualiseerd. Het geactualiseerde Reglement is dit jaar goed-gekeurd door de Raad van Commissarissen.

Treasurystatuut
Het beleid op het gebied van treasury is vastgelegd in het treasurystatuut. Hierin beschrijft Vincio Wonen de organisatie van de treasury-functie, de wijze van besluitvorming, de verantwoording en de informatievoorziening.

Treasurycommissie
Periodiek vindt overleg plaats over treasury-aangelegenheden in de treasurycommissie. De treasurycommissie bestaat uit de manager Bedrijfsvoering (voorzitter), Directeur-bestuurder (toehoorder), controller, medewerker financiële administratie die de backofficetaken op gebied van treasury uitvoert en een extern adviseur. De treasurycommissie handelt binnen de kaders van het treasurystatuut en het treasuryjaarplan. De treasurycommissie is in 2022 twee keer bijeen geweest. Tijdens deze bijeenkomsten kwamen onder andere marktontwikkelingen, beschikbaarheid van financiering, borgingsplafond, liquiditeitsprognoses, beoordelingskader Aw/WSW, renterisico's en het concept-treasury-jaarplan aan de orde. In 2022 zijn geen financieringen behoeven te worden aangetrokken.

Treasuryjaarplan

Het treasuryjaarplan beschrijft de belangrijkste treasury-acties voor het komende jaar. Het treasuryjaarplan is gebaseerd op de goedgekeurde begroting en de daarop afgestemde financiële meerjarenprognose. De begroting wordt vastgesteld door de Directeur-bestuurder en goedgekeurd door de Raad van Commissarissen. Door goedkeuring van het treasuryjaarplan geeft de Raad van Commissarissen toestemming aan de Directeur-bestuurder om, ten behoeve van de Daeb-activiteiten (en binnen de van toepassing zijnde externe en interne 'spelregels'), nieuwe leningen af te sluiten tot maximaal het door het WSW afgegeven borgingsplafond. Acties die niet binnen de kaders van dit treasuryjaarplan vallen, moeten vooraf ter goedkeuring aan de Raad van Commissarissen voorgelegd worden. Uitzondering hierop zijn acties die een expliciet uitvloeisel zijn van het voldoen aan wet- en regelgeving. Daarvoor bestaat een informatieplicht aan de Raad van Commissarissen. Er zijn in 2022 geen acties geweest die buiten het jaarplan vielen.

Financieringsbevoegdheid treasury

Vincio Wonen moet te allen tijde aan haar financiële verplichtingen kunnen voldoen. Hiertoe worden, indien noodzakelijk, nieuwe leningen afgesloten onder borgingstelling van het WSW. Het WSW stelt borgingsruimte beschikbaar door middel van het door haar vastgestelde borgingsplafond. Dit borgingsplafond betreft het maximale bedrag aan door het WSW te borgen leningen in het van toepassing zijnde jaar. De hoogte van het borgingsplafond is (mede) afhankelijk van de financieringsbehoefte conform de door Vincio Wonen ingediende prognoses (dPi-opgave). Zoals gesteld heeft Vincio Wonen in 2022 geen nieuwe leningen behoeven aan te trekken.

Scheiding van DAEB en niet-DAEB

Vincio Wonen binnen de gestelde mogelijkheden in het kader van de scheiding Daeb-tak en niet-Daeb-tak per 1 januari 2017 gekozen voor verlicht regime en hiervoor is toen de gevraagde goedkeuring van de Aw ontvangen. Vincio Wonen toetst jaarlijks op basis van de begroting en financiële meerjarenprognose of zij voldoet aan de kaders van het verlicht regime. Dit kader is opgenomen in artikel 49 van de Woningwet en is als volgt:

- de totale netto-jaaronzet, verminderd met de opbrengsten uit levering van onroerende zaken, van een TI < € 30,0 miljoen heeft bedragen gedurende de twee laatst afgesloten boekjaren en het aandeel in die omzet van haar werkzaamheden die niet behoren tot de diensten van algemeen economisch belang in die jaren minder was dan 5%;
- in enig boekjaar, het aandeel van haar investeringen in werkzaamheden die niet behoren tot de diensten van algemeen economisch belang in het totaal van haar investeringen, minder is dan 10%.

Het omzetcriterium van € 30,0 miljoen (prijsspeil 2015) wordt jaarlijks geïndexeerd, gelijk aan het huurverhogingspercentage, in overeenstemming met artikel 49 van de Woningwet, beginnende in 2017. Voor 2022 is het omzetcriterium € 35,037 miljoen. Op basis van de vastgestelde begroting en jaarrekening 2022 heeft Vincio Wonen geconstateerd dat zij met betrekking tot het kalenderjaar 2022 voldoet aan de criteria voor verlicht regime.

Langlopende schulden

Onze langlopende schulden (inclusief het kortlopend deel) namen in 2022 af met € 1,4 miljoen als gevolg van contractuele aflossingsverplichtingen binnen de leningenportefeuille. In 2022 zijn geen nieuwe leningen afgeslo-

ten. Het gemiddelde rentepercentage van de op 31 december 2022 aanwezige leningen is 3,97% (2021: 4,20%).

Liquiditeiten

Het saldo liquide middelen nam in 2022 af van € 7,7 miljoen naar € 6,5 miljoen. Vincio Wonen beschikt niet over een kredietfaciliteit bij haar huisbankier in verband met kostenoverwegingen en de positieve ontwikkeling van de liquide middelen. Om voldoende flexibiliteit in de liquiditeit te waarborgen zal in de toekomst bij de afdekking van toekomstige financieringsbehoeftes, hierop worden geanticipeerd.

Financiële derivaten

Vincio Wonen heeft per 31 december 2022 geen portefeuille met financiële derivaten. Het afsluiten van financiële derivaten is binnen het treasurystatuut en RFBB uitgesloten.

Leningen

De restantschuld van de leningenportefeuille per 31 december 2022 is € 38,9 miljoen. In onderstaand overzicht (in €miljoen) is het verloop geschetst van 2022 naar 2021:

Leningen	
Totaal leningen per 01-01-2021	€ 56,3
Cumulatieve aflossingen tot en met 2021	€ 14,6
Stand leningen 01-01-2022	€ 41,7
Aflossing 2022	€ 1,4
Stand leningen per 31-12-2022	€ 40,3

De gemiddelde rentevoet 2022 bedroeg 3,97% % (2020 4,2%)

De ontwikkeling van de operationele kasstroom en rentelasten voor de komende jaren zijn (bedragen in € 1000):

	2022	2023	2024	2025	2026
Gemiddelde rentevoet	3.99%	3.89%	3.6%	2.96%	2.6%
Operationele kasstroom (voor netto-rente)	1.550	3.687	4.725	6.717	3.642
Netto rente	1.666	1.636	1.605	1.658	1.842

Beleggingen, verbindingen en deelnemingen

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

Risico's treasury

Om de renterisico's beheersbaar te houden beoogt Vincio Wonen een spreiding van de risico's aan te brengen in de tijd door onder andere zo veel als mogelijk te streven naar een evenwichtige opbouw van de leningen-portefeuille. 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. Hiertoe is een proces gestart om de liquiditeitsprognoses en -planning te verfijnen. Dit proces loopt door in 2023.

Tegenpartijrisico:

Een tegenpartijrisico ontstaat zodra een toegelaten instelling liquide middelen voor korte of langere termijn uitzet. Alle liquide middelen van Vincio Wonen zijn direct opvraagbaar zijn. Ultimo 2022 is er sprake van een kaspositie van € 6,5 miljoen. Alle girale gelden zijn ondergebracht bij Nederlands banken met 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 tegenpartij per saldo laag is.

10.5 Informatisering en data

Informatisering en data zijn belangrijke middelen en randvoorwaarden voor een goede, procesgang en juiste besluitvorming. Vincio Wonen zet hier vol op in waarbij veiligheid, continuïteit en onafhankelijkheid belangrijke uitgangspunten zijn.

Informatiearchitectuur

De informatiearchitectuur zorgt voor betrouwbare gegevensverwerking binnen de bedrijfsprocessen door het inzetten van procesgerichte bedrijfsapplicaties, website(s) en informatiediensten. Het doel is dat de informatiearchitectuur moet leiden tot doelmatigere uitvoering van de bedrijfsprocessen zodat meer aandacht is voor de klant, medewerker en de kwaliteit van de organisatie en het verwezenlijken van de organisatie doelen. In 2022 is een belangrijke stap gezet om de informatie-architectuur verder te ontwikkelen in overeenstemming met de digitale koers die Vincio Wonen vaart.

Data

In 2019 is Vincio Wonen met trajecten om betrouwbare data van haar vastgoed te genereren. Dit proces is afgerond en wordt verder uitgebouwd naar andere belangrijke data die noodzakelijk zijn als basis van een juiste besluitvorming. Een belangrijke stap hierbij is te kiezen welke data kritisch zijn bij de besluitvormingsprocessen van Vincio Wonen en vervolgens hoe deze data dan te verrijken niet alleen via interne maar ook externe bronnen.

In het voorjaar is begonnen met de voorbereidingen om het professioneel dataplatform (data-lake) van een strategische leverancier te

implementeren. Dit duurt ongeveer 2 jaar en in 2022 werden vooral technische voorbereidingen getroffen. De belangrijkste resultaten in 2022 zijn:

- dat de noodzakelijk rapportages in beeld zijn gebracht;
- dat de data centraal opgeslagen zijn voor het samenstellen van de rapportages;
- dat de afhankelijkheden voor het opschonen van data c.q. data die frequent moeten worden verzameld (van te gebruiken applicaties en/ of personen) tot een minimum gereduceerd zijn;
- dat de technische voorbereidingen zijn getroffen om data in bestaande applicaties en externe bronnen te kunnen combineren tot één gegevensmodel;
- Dat een stuurgroep en diverse werkgroepen zijn gestart om op diverse bedrijfsniveaus informatiebehoeften op te halen om de (strategische tot en met de operationele) bedrijfsvoering en verantwoording via informatie en data zo optimaal mogelijk te ondersteunen.

Digitaal gezien kunnen vele wegen genomen worden om in Rome te komen. Om een digitale wirwar te voorkomen heeft Vincio Wonen diverse richtlijnen opgesteld welke wegen bewandeld kunnen worden bij het uitvoeren van taken en gebruik van documenten. Om invulling te geven aan deze richtlijnen is een "Centraal Dossier" en ticket-systeem ontwikkeld. Naast een gedeeltelijke in gebruik name van het Centraal Dossier zijn diverse toepassingen geformuleerd die in 2023 worden uitgerold.

11

Verklaring

Het bestuur van Stichting Vincio Wonen te Hoensbroek verklaart hierbij dat alle beschikbare middelen in 2022 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.

De jaarrekening is door Deloitte gecontroleerd en goedgekeurd, zoals blijkt uit de accountantsverklaring bij dit verslag. Het jaarresultaat over 2022 bedraagt € -16.676.198 en is toegevoegd aan het eigen vermogen. Het eigen vermogen ultimo 2022 bedraagt, na resultaatbestemming € 281.389.703. De Raad van Commissarissen stelt namens de bestuurder de opgemaakte jaarrekening 2022 vast, nadat hij kennis heeft genomen van het accountantsrapport 2022. 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, 21-06-2023

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

Hoensbroek, 21-06-2023

Mevrouw E.M. Groen
Voorzitter Raad van Commissarissen

de heer G. Reehuis
Lid Raad van
Commissarissen

de heer C.A. Snoeijjs
Lid Raad
van Commissarissen

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

12

Jaarrekening 2022

12. Jaarrekening

12.1	Balans per 31 december 2022	76
12.2	Winst-en-verliesrekening over 2022	78
12.3	Kasstroomoverzicht 2022	79
12.4	Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling	81
12.5	Grondslagen voor de waardering van activa en passiva	83
12.6	Grondslagen voor de bepaling van het resultaat	90
12.7	Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht	94
12.8	Grondslagen gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB	95
12.9	Toelichting op de balans per 31 december 2022	96
12.10	Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2022	116
12.11	Overige informatie	122
12.12	WNT Verantwoording	127

1 BALANS PER 31 DECEMBER 2022

(voor resultaatbestemming)

		31 december 2022	31 december 2021
		€	€
ACTIVA			
Vaste activa			
Vastgoedbeleggingen	(1)		
DAEB vastgoed in exploitatie		301.585.990	316.385.835
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie		13.564.149	13.948.612
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		107.319	22.813
		<u>315.257.458</u>	<u>330.357.260</u>
Materiële vaste activa	(2)		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		2.524.494	2.700.397
Financiële vaste activa	(3)		
Latente belastingvordering(en)		70.573	-
		<u>317.852.525</u>	<u>333.057.657</u>
Vlottende activa			
Vorraden	(4)		
Vastgoed bestemd voor de verkoop		-	120.000
Voorraad grond		73.806	73.806
		<u>73.806</u>	<u>193.806</u>
Vorderingen	(5)		
Huurdebiteuren		87.826	111.969
Overige vorderingen		35.076	73.861
Belastingen en premies sociale verzekeringen		198.033	2.179.367
Overlopende activa		356.366	94.611
		<u>677.301</u>	<u>2.459.808</u>
Liquide middelen	(6)		
		6.537.999	7.702.329
		<u>325.141.631</u>	<u>343.413.600</u>

PASSIVA

Eigen vermogen	(7)		
Herwaarderingsreserve		174.289.640	189.185.124
Overige reserves		123.776.261	73.195.451
Resultaat boekjaar		-16.676.198	35.685.326
		<u>281.389.703</u>	<u>298.065.901</u>
Voorzieningen	(8)		
Latente belastingverplichtingen		-	281.620
Voorziening loopbaanontwikkelingsbudget		66.152	107.600
		<u>66.152</u>	<u>389.220</u>
Langlopende schulden	(9)		
Leningen o/g onder garantie		38.882.303	40.293.377
Kortlopende schulden	(10)		
Schulden aan kredietinstellingen		1.411.074	1.368.067
Schulden aan leveranciers		1.133.361	1.231.101
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen		333.950	333.736
Overige schulden		41.433	43.268
Overlopende passiva		1.883.655	1.688.930
		<u>4.803.473</u>	<u>4.665.102</u>
		<u>325.141.631</u>	<u>343.413.600</u>

2 WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2022

		2022	2021
		€	€
Huuropbrengsten	(11)	18.624.509	18.132.882
Opbrengsten servicecontracten	(12)	685.772	605.949
Lasten servicecontracten	(13)	-742.695	-711.803
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	(14)	-1.462.739	-1.229.181
Lasten onderhoudsactiviteiten	(15)	-12.735.626	-11.644.030
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	(16)	-2.067.636	-2.536.737
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		2.301.585	2.617.080
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	(17)	620.000	147.211
Verkoopkosten vastgoedportefeuille	(17)	-13.630	-1.087
Toegerekende organisatiekosten		-44.945	-19.140
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-540.997	-131.264
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		20.428	-4.280
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(18)	-200.042	1.355.769
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(19)	-14.575.142	36.374.959
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		-14.775.184	37.730.728
Opbrengsten overige activiteiten	(20)	1.863	1.863
Nettoresultaat overige activiteiten		1.863	1.863
Overige organisatiekosten	(21)	-2.268.788	-2.375.926
Leefbaarheid	(22)	-587.156	-440.407
Bedrijfsresultaat		-15.307.252	37.529.058
Rentelasten en soortgelijke kosten	(23)	-1.675.430	-1.796.496
Resultaat voor belastingen		-16.982.682	35.732.562
Belastingen	(24)	306.484	-47.236
Resultaat na belastingen		-16.676.198	35.685.326

3 KASSTROOMOVERZICHT 2022

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

	Ref.	2022		2021	
		€	€	€	€
Kasstroom uit operationele activiteiten					
Ontvangsten					
Zelfstandige huurwoningen		16.616.420		16.197.414	
Intramuraal		1.501.771		1.504.860	
Maatschappelijk onroerend goed		97.211		107.005	
Bedrijfsonroerend goed		95.816		81.849	
Parkeervoorzieningen		251.144		98.283	
Vergoedingen		861.976		894.902	
Overige bedrijfsontvangsten		85.011		122.011	
Saldo ingaande kasstromen			19.509.348		19.006.324
Uitgaven					
Lonen en salarissen		-1.965.159		-1.614.952	
Sociale lasten		-268.832		-327.340	
Pensioenlasten		-339.331		-311.862	
Onderhoudsuitgaven		-11.603.809		-11.164.300	
Overige bedrijfsuitgaven		-4.718.160		-4.301.035	
Betaalde interest		-1.666.005		-1.715.092	
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat		-		-12.100	
Verhuurdersheffing		-991.851		-1.468.767	
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden		-7.978		-12.235	
Vennootschapsbelasting		1.935.625		-972.667	
Saldo uitgaande kasstromen			-19.625.501		-21.900.350
Kasstroom uit operationele activiteiten			-116.152		-2.894.026
Kasstroom uit investeringsactiviteiten					
MVA ingaande kasstroom					
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden			498.712		149.000
MVA Uitgaande kasstroom					
Investerings overig			-166.465		-80.304
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA			332.247		68.696
Kasstroom uit investeringsactiviteiten			332.247		68.696

Ref.	2022		2021	
	€	€	€	€
Transport		216.095		-2.825.330
Kasstroom uit financieringsactiviteiten				
Uitgaande financieringskasstromen				
Aflossing door WSW geborgde leningen		-1.380.426		-1.417.850
Kasstroom uit financieringsactiviteiten				
		-1.380.426		-1.417.850
		-1.164.331		-4.243.180
Liquide middelen				
Mutatie liquide middelen		-1.164.331		-4.243.180
Liquide middelen per 1 januari	7.702.329		11.945.509	
Liquide middelen per 31 december	6.537.998		7.702.329	
		-1.164.331		-4.243.180

4 GRONDSLAGEN VOOR WAARDERING EN RESULTAATBEPALING

ALGEMENE TOELICHTING

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 01-01-2022 tot en met 31-12-2022. 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 te huisvesten die daar zelf niet toe in staat zijn.

Algemene grondbeginselen voor de opstelling van de jaarrekening

De jaarrekening van Vincio Wonen is opgesteld volgens de bepalingen van de Woningwet, het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, Titel 9 Boek 2 BW en de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving, in het bijzonder Richtlijn 645 Toegelaten instellingen volkshuisvesting en in overeenstemming met de vereisten bij en krachtens de Wet Normering Topinkomens (WNT).

De waardering van 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 zij 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.

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 de belangrijkste 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 zou worden overgedragen op de waardepeildatum tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper in een zakelijke transactie, na behoorlijke marketing en waarbij de partijen zouden hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang.

Voor de waardering in de jaarrekening 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 mag verwachten. 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 marktwaarde.

Continuïteit

Covid

Net zoals in 2020 en 2021 blijken uit interne ontwikkelingen en monitoring geen verbanden te bestaan tussen de (financiële) ontwikkelingen en de Covid pandemie. Er is dus geen reden om aan te nemen dat er Covid 19 van invloed zal zijn op de financiële continuïteit.

Oorlog Oekraïne

De oorlog in de Oekraïne heeft er in eerste instantie gelet op de onzekerheden een dalende impact op de renteontwikkeling gehad. In de loop van 2022 waren de gevolgen van de oorlog wel te merken op andere fronten met name de ontwikkeling van de inflatie. Door de ingrepen van de Centrale Banken is de rente over de hele curve opgelopen, waarbij de rente op de korte looptijden sneller is opgelopen in vergelijking met de rente voor langere looptijden. Daarnaast zijn vanaf december 2022 de kredietopslagen over de hele curve verhoogd.

De oorlog, onzekerheden en stijgende inflatie heeft in die zin gevolgen gehad voor de bedrijfsvoering. Als gevolg van de stijgende rente is de continuïteit van Vincio Wonen niet onder druk komen te staan omdat er in 2022 geen sprake was van een externe financieringsbehoefte, de uitvoering van onze onderhoudswerkzaamheden niet in het gedrang is gekomen en er geen stijging is geconstateerd in betalingsachterstanden.

De stijgende inflatie en daarmee samenhangende impact heeft uiteraard wel negatieve impact op de prognoses. Daar tegenover staat weer de vrijval verhuurdersheffing maar ook de forse opgave om te verduurzamen. In de begroting 2023-2027 is rekening gehouden met hoge inflatiecijfers en rentes en is ook voor het innen van de huren rekening gehouden met een hogere oninbaarheid van huurvorderingen en de wettelijke huurverlaging voor 2023. De uitkomsten van deze begroting geeft weer dat de financiële continuïteit niet onder druk staat.

5 GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA

Vastgoedbeleggingen

DAEB en Niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Classificatie en kwalificatie

De post DAEB-vastgoed in exploitatie omvat woningen met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat jaarlijks per 1 juli door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld. Ultimo 2022 bedraagt deze grens € 763,47 (ultimo 2021: € 752,33). Het niet-DAEB-vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs boven de huurtoeslaggrens en commercieel vastgoed.

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerendgoed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijns-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen.

Herclassificatie van vastgoed

Indien sprake is van een wijziging van het gebruik gestaafd door de aanvang van activiteiten ten behoeve van latere verkoop van het vastgoed, wordt dit vastgoed geherclassificeerd van vastgoed in exploitatie naar voorraden. De verkrijgingsprijs die hierbij wordt gehanteerd is de marktwaarde op het moment van wijziging van het gebruik.

Bij verkoop onder voorwaarden van vastgoed in exploitatie, waarbij de transactie kwalificeert als een financieringstransactie, vindt herclassificatie plaats van vastgoed in exploitatie naar onroerende zaken verkocht onder voorwaarden. De waardering vindt plaats op de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de korting. Een eventuele waardevermeerdering of vermindering van de boekwaarde van het vastgoed op het moment van de herclassificatie wordt verantwoord in de winst-en-verliesrekening.

Indien een eerder onder voorwaarden verkochte onroerende zaak, welke verkoop onder voorwaarden als financieringstransactie is aangemerkt, wordt teruggekocht ten behoeve van de eigen exploitatie, vindt herclassificatie plaats van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden naar vastgoed in exploitatie. Het vastgoed in exploitatie wordt gewaardeerd tegen de marktwaarde. Een eventuele waardevermeerdering of vermindering van de onroerende zaken bij terugkoop wordt verantwoord in de winst-en-verliesrekening. Indien de duurzame exploitatie van het bestaande vastgoed is geëindigd, teneinde het vastgoed te slopen en nieuw vastgoed te gaan ontwikkelen en exploiteren, vindt herclassificatie plaats naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie. Het moment van feitelijke beëindiging van de duurzame exploitatie van het bestaande vastgoed is leidend voor het moment van herclassificatie. Bij renovatie of ingrijpende verbouwing waarbij geen ontwikkeling en vervaardiging van een nieuw actief plaatsvindt, vindt geen herclassificatie plaats. Als verkrijgingsprijs ten behoeve van de opvolgende waardering wordt de marktwaarde op het moment van wijziging van het gebruik genomen.

Grondslag waardering tegen actuele waarde gebaseerd op marktwaarde:

Het DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie wordt bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten.

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'). Hierbij wordt de marktwaarde op basis van de toekomstige kasstromen middels de Discounted Cash Flow (DCF)-methode bepaald.

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 taxateur betrokken is) van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde voor woongelegenheden, BOG, 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 kasstromen contant gemaakt naar het heden aan de hand van een disconteringsvoet, inclusief de eindwaarde die de geschatte opbrengstwaarde is van het vastgoed aan het einde van de DCF-periode. Hierbij wordt verondersteld dat de jaarbedragen medio het jaar ontvangen, respectievelijk betaald worden. De berekening van de netto contante marktwaarde wordt bij alle typen vastgoed uitgevoerd voor een exploitatieperiode van vijftien jaar.

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

Winsten of verliezen, ontstaan door een wijziging in de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie, worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening over de periode waarin de wijziging zich voordoet.

Onderscheid onderhoud en verbeteringen

Het onderscheid tussen onderhoud en verbeteringen volgt de maatregelen die corporaties verrichten bij de werkzaamheden aan het vastgoed in exploitatie. Deze worden per maatregel beoordeeld. De categorie 'verbetering' zal worden behandeld als investeringsuitgaven. Onderhoudsuitgaven zijn kosten.

Onderhoud

De werkzaamheden die naar hun aard dienen om een verhuurbare eenheid, danwel complex - in vergelijking met de toestand waarin die zich bij stichting of latere verandering bevond - in bruikbare staat te herstellen en aldus de ingetreden achteruitgang op te heffen; dit ongeacht de omvang van de uitgaven.

De onderhoudsuitgaven betreffen aldus de uitgaven om een verhuurbare eenheid, danwel complex in dezelfde technische en bouwkundige staat te houden, als waarin het zich op de peildatum (einde boekjaar) bevindt, rekening houdend met het effect van onderhoudscycli, zo nodig na het verhelpen van achterstallig onderhoud indien dit aanwezig is. Het in dezelfde technische en bouwkundige staat houden, houdt in dat er in of aan het vastgoed geen technische

gebreken mogen zijn (minimaal conditiescore 4 op bouwdeelniveau voor alle bouwdelen conform NEN2767 of vergelijkbaar op het moment dat het onderhoud wordt uitgevoerd).

In de onderhoudsuitgaven zijn dus ook de uitgaven voor de vervanging van daken, voegwerk en kozijnen opgenomen omdat dit in beginstel kwalificeert als instandhouding. Ook de uitgaven voor vervanging van keukens, badkamers en toiletten vallen onder de onderhoudsuitgaven in verband met het technisch en bouwkundig in stand houden van het gebouw.

Verbetering

De werkzaamheden die dienen om aan de onroerende zaak of een zelfstandig gebouwdeel een wezenlijke verandering aan te brengen, waardoor de onroerende zaak naar inrichting, aard of omvang een wijziging heeft ondergaan. De verbetering wordt als investering aangemerkt.

De investeringen voor verbetering betreffen aldus de uitgaven met als doel het technisch of functioneel verbeteren van een verhuurbare eenheid, dan wel complex. De conceptuele kaders in de fiscale praktijkhandleiding dienen daarbij als uitvalbasis. Het betreffen (ook) uitgaven om een verhuurbare eenheid, dan wel complex naar een hoger niveau te brengen (de theoretische of markttechnische verdien capaciteit vergrotend), bijvoorbeeld verduurzamen naar energieneutraal, aanpassingen in de plattegrond, verhogen uitrustingsniveau van onderdelen van de woning of toevoegen van niet reeds in het object aanwezige installaties zoals zonnepanelen.

Tot de verbeteringen worden ten minste gerekend de werkzaamheden die verband houden met:

- het gebruiksklaar maken van een nieuw verworven onroerende zaak;
- de nieuwbouwing uitgaven bij vervangende nieuwbouw die volgen na het slopen van bestaande opstallen;
- herstel van fysieke beschadiging aan onroerende zaken als gevolg van abnormale gebeurtenissen; en
- een ingrijpende verbouwing (definitie zie hierna).

Ingrijpende verbouwing

Er is sprake van een 'ingrijpende verbouwing' als een onroerende zaak technisch en economisch gezien hoogst verouderd is of als van een onroerende zaak een gedeelte bouwvallig is, welk gedeelte wordt afgebroken, en in het overblijvende gedeelte een groot aantal veranderingen en vernieuwingen wordt aangebracht.

Een ingrijpende verbouwing betreft aldus een grondige renovatie van een verhuurbare eenheid, dan wel complex. De ingrijpende verbouwing is erop gericht dat bij de verhuurbare eenheid, dan wel het complex een hedendaagse kwaliteit tot stand komt waar dit in de bestaande situatie niet het geval was. Deze kwaliteit zal tot stand komen via een projectmatige aanpak. De corporatie werkt voor het totaal een investeringsvoorstel uit, waaruit blijkt dat de prestaties van het complex positief worden beïnvloed (c.q. de waarde van het complex neemt toe na de ingreep). Het voorstel vloeit voort uit de vastgoedsturing (asset management) van de corporatie. Hierbij is het streven dat de lange termijn verhuurbaarheid van het betreffende object zodanig is dat in de komende jaren geen ingrijpende verplichtingen meer te verwachten zijn, anders dan planmatige cycli uit de meerjaren onderhoudsbegroting. We beschouwen de ingrijpende verbouwing (renovatie) als een investering wanneer wordt voldaan aan de volgende criteria:

- 1 De energetische prestaties verbeteren wezenlijk (meerdere labelstappen) waardoor het bezit vanwege de ingrijpende verbouwing ook vanuit energetisch perspectief voor de langere termijn verhuurbaar is.
- 2 Gevelrenovatie of dakrenovatie (inclusief isolatie) maakt op een zodanige manier deel uit van de aanpak waardoor deze op een niveau vergelijkbaar met dat van nieuwgebouwde objecten wordt gebracht.
- 3 De werkzaamheden aan de onroerende zaak zijn mede gericht op het brengen dan wel houden van de kwaliteit van de badkamers, toiletten en keukens op het technische en functionele niveau dat in redelijkheid minimaal in nieuwgebouwde objecten mag worden verwacht.
- 4 Installatievoorzieningen van de verhuurbare eenheden, dan wel complexen zijn als gevolg van de werkzaamheden toekomstbestendig in de zin dat ze niet binnen tien jaar hoeven te worden aangepakt.

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.

Beleidswaarde

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Vincio Wonen en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. 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 beleidswaarde wordt bepaald middels de Discounted Cash Flow (DCF-) methode. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandige- en onzelfstandige woongelegenheden) komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

- 1 Enkel uitgaan van het doorexploiteer scenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. Hierbij wordt tevens uitgegaan van een eeuwigdurende looptijd voor de bepaling van de eindwaarde als onderdeel van de DCF-methode. Ten aanzien van de gehanteerde exit yield wordt direct aangesloten bij de gehanteerde methodiek volgens het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Deze is daarmee niet langer als vrijheidsgraad toegepast.
- 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. Vincio Wonen hanteert in haar beleid een streefhuur van 87% van de maximaal redelijke huur.
- 3 Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt. Hierbij wordt geen rekening gehouden met een eventuele clustering van uitgaven en activering als ingrijpende verbouwing. Vincio Wonen hanteert hierbij een gemiddelde onderhoudsnorm van € 3.857 per gewogen verhuureenheid (voor de marktwaarde in verhuurde staat is gemiddeld € 1.677 per gewogen verhuureenheid ingerekend).
- 4 Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerlasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' alsmede de zakelijke lasten in de resultatenrekening. Vincio Wonen hanteert hierbij een gemiddelde beheerslast van € 861 per gewogen verhuureenheid (voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat is gemiddeld € 773 per gewogen verhuureenheid ingerekend).

De beleidswaarde van BOG / MOG / ZOG is gelijk aan de marktwaarde. Hierbij wordt dus verondersteld dat de markttuitgangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie betreft complexen in aanbouw ten behoeve van toekomstige verhuurexploitatie. De complexen in aanbouw worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs dan wel de lagere marktwaarde.

Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

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 het moment van ingebruikname. Op grond wordt niet afgeschreven.

Onderhoud

Periodiek groot onderhoud wordt volgens de componentenbenadering geactiveerd. Hierbij worden de totale uitgaven toegewezen aan de samenstellende delen.

Financiële vaste activa

Latente belastingvorderingen

Onder de financiële vaste activa zijn latente belastingvorderingen opgenomen, indien en voor zover het waarschijnlijk is dat realisatie van de belastingclaim te zijner tijd zal kunnen plaatsvinden.

Deze latente belastingvorderingen zijn gewaardeerd tegen contante waarde waarbij discontering plaatsvindt tegen de nettorente van 2,95%. De latente belastingvorderingen hebben overwegend een langlopend karakter. De nettorente bestaat uit de voor Vincio Wonen geldende rente op langlopende leningen onder aftrek van vennootschapsbelasting op basis van het toepasselijke belastingtarief.

Vorraden

Vastgoed bestemd voor de verkoop

Vastgoed bestemd voor de verkoop betreft de voorraad woningen (opgeleverd en nog niet verkocht) die niet in exploitatie is en is aangewezen voor verkoop.

Vastgoed bestemd voor de verkoop wordt gewaardeerd tegen de verkrijgingsprijs dan wel vervaardigingsprijs of lagere netto-opbrengstwaarde. Deze lagere netto-opbrengstwaarde wordt bepaald door individuele beoordeling van het vastgoed. De vervaardigingsprijs omvat de bouwkosten, de directe loonkosten en de overige kosten die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend. De netto-opbrengstwaarde is gebaseerd op een verwachte verkoopprijs, onder aftrek van nog te maken kosten voor voltooiing en verkoop. Onder vastgoed bestemd voor de verkoop wordt tevens opgenomen vastgoed dat niet langer in exploitatie is en waarvoor activiteiten zijn aangevangen ten behoeve van de verkoop. De verkrijgingsprijs wordt bepaald op basis van de marktwaarde op het moment dat het vastgoed uit exploitatie wordt 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 noodzakelijk geachte 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 en de tegoeden op bankrekeningen. Liquide middelen worden gewaardeerd op basis van nominale waarde. Deposito's worden onder liquide middelen opgenomen indien 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 de stichting, worden als financiële vaste activa gerubriceerd.

Voorzieningen

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

In de jaarrekening worden naast juridisch afdwingbare verplichtingen tevens feitelijke verplichtingen verwerkt die kunnen worden gekwalificeerd als "intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd".

Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de woningcorporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de woningcorporatie rondom projectontwikkeling. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de verplichting en de externe communicatie heeft plaatsgevonden.

Bij investeringen in bestaande complexen wordt een voorziening gevormd indien de verwachte uitgaven van de investering hoger zijn dan de verwachte stijging van de marktwaarde van het complex als gevolg van deze investering. Voor het verschil tussen de investering en de verwachte stijging van de marktwaarde wordt een voorziening gevormd, indien en voor zover de uitgaven met betrekking tot een investering in bestaand vastgoed nog niet in de balans zijn verwerkt.

Bij een nieuwbouwproject wordt een voorziening gevormd indien de investering in het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie hoger is dan de verwachte marktwaarde van het vastgoed bij oplevering. Voor het verschil tussen de investering en de verwachte marktwaarde bij oplevering wordt een voorziening gevormd, indien en voor zover de uitgaven met betrekking tot het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie nog niet in de balans zijn verwerkt.

Indien het effect van de tijdswaarde van geld materieel is, worden de voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen gewaardeerd tegen de contante waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de betreffende verplichtingen af te wikkelen. Discontering vindt plaats op basis van een disconteringsvoet voor belastingen die zowel de actuele markttrente als de specifieke risico's met betrekking tot de verplichting weergeeft. Indien het effect van de tijdswaarde van geld niet materieel is of de periode waarover de uitgaven contant worden gemaakt maximaal een jaar is, wordt de voorziening gewaardeerd tegen de nominale waarde.

Voorziening latente belastingverplichtingen

Voor in de toekomst te betalen belastingbedragen uit hoofde van verschillen tussen commerciële en fiscale balanswaarderingen wordt een voorziening getroffen ter grootte van de som van deze verschillen vermenigvuldigd met het geldende belastingtarief. Op deze voorziening zijn de in de toekomst te verrekenen belastingbedragen uit hoofde van beschikbare voorwaartse verliescompensatie in mindering gebracht, voor zover het waarschijnlijk is dat de toekomstige fiscale winsten beschikbaar zullen zijn voor verrekening. De voorziening voor latente belastingverplichtingen wordt gewaardeerd tegen contante waarde.

Overige voorzieningen

Indien het effect van de tijdswaarde van geld materieel is, worden de overige voorzieningen gewaardeerd tegen de contante waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de betreffende verplichtingen af te wikkelen. Discontering vindt plaats op basis van een disconteringsvoet voor belastingen die zowel de actuele markttrente als de specifieke risico's met betrekking tot de verplichting weergeeft.

Indien het effect van de tijdswaarde van geld niet materieel is, worden de overige voorzieningen gewaardeerd tegen de nominale waarde. Tenzij anders vermeld, worden de overige voorzieningen gewaardeerd tegen de contante waarde.

Langlopende schulden

Opgenomen leningen en schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. De aflossingsverplichting voor het komende jaar is opgenomen onder de kortlopende schulden.

Kortlopende schulden

De kortlopende schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde (indien deze lager is dan de verkrijgings-/vervaardigingsprijs) en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs.

6 GRONDSLAGEN VOOR DE BEPALING VAN HET RESULTAAT

Algemeen

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

Hier worden de huuropbrengsten opgenomen die uit de exploitatie van het vastgoed worden gegenereerd. Dit zijn zowel de huuropbrengsten uit de exploitatie van het DAEB-vastgoed als het niet-DAEB-vastgoed. De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. Voor het verslagjaar 2022 gold voor woningen in de sociale huursector een verhogingsmaximum van 2,3%. De opbrengsten uit hoofde van huur worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van verlening van de diensten. De mutatie van de voorziening voor dubieuze debiteuren en de afboeking van dubieuze huurdebiteuren zijn onder deze post opgenomen.

Opbrengsten en lasten servicecontracten

Opbrengsten servicecontracten betreffen overeengekomen bijdragen van huurders en worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van levering van de goederen en verlening van de diensten. De bijdragen zijn voor de dekking van de te maken en gemaakte servicekosten. Verrekening op basis van daadwerkelijke bestedingen vindt jaarlijks plaats. Gemaakte servicekosten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten in het verslagjaar waarop de servicekosten betrekking hebben.

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Hier worden de directe en indirecte kosten verantwoord die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten. Hierbij kan worden gedacht aan:

- lonen en salarissen voor personeel dat primair bezig is met de exploitatie van het vastgoed;
- kosten klanten contact center.

Lonen, salarissen, sociale lasten en overige personeelskosten

Lonen, salarissen, sociale lasten en overige personeelskosten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst- en verliesrekening voor zover zij verschuldigd zijn aan werknemers. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden door de werknemers.

De lonen, salarissen en sociale lasten worden aan de verschillende activiteiten toegerekend.

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

Aan deze post worden de lasten toegerekend die betrekking hebben op de onderhoudslasten van vastgoed in exploitatie. Dit betreffen naast onderhoudslasten ook personeelslasten en overige bedrijfslasten die feitelijk betrekking hebben op onderhoudsactiviteiten, inclusief de overige indirecte bedrijfskosten voortkomend uit toerekening van bijvoorbeeld huisvesting, ICT en management.

Onder onderhoudslasten 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

Aan deze posten worden de directe lasten met betrekking tot de exploitatie van het bezit toegerekend die geen betrekking hebben op de verhuur en beheeractiviteiten of onderhoudsactiviteiten. De overige directe operationele lasten exploitatie bezit zijn echter wel kosten die worden veroorzaakt door het feit dat de woningcorporatie vastgoed heeft.

Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

De post totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de boekwaarde van het bestaand bezit en de toegerekende organisatiekosten. Opbrengsten worden verantwoord op het moment van overdracht van economische rechten en verplichtingen (passeren akte van levering).

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille

De overige waardeveranderingen worden gevormd door:

- de waardevermindering die is ontstaan door aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw indien en voor zover de verwachte marktwaarde lager is dan de kostprijs;
- de terugname van eerder genomen waardeverminderingen door gewijzigde inschattingen van stichtingskosten/marktwaarde;
- afwaarderingen (en eventuele terugnames van eerder genomen afwaarderingen) van grondposities;
- afboeking van eerder geactiveerde bedragen voor investeringsprojecten.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreffen winsten of verliezen, die ontstaan door een wijziging in de marktwaarde van de vastgoedportefeuille in het verslagjaar (exclusief het effect van onrendabele investeringen en herstructureringen).

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop

In deze post worden de ongerealiseerde waardeveranderingen verantwoord van de vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop die zijn ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop in het verslagjaar.

Netto resultaat overige activiteiten

Hieronder worden de opbrengsten en kosten die te relateren zijn aan overige activiteiten verantwoord. Met overige activiteiten worden de niet-primaire activiteiten bedoeld. Met andere woorden, niet gerelateerd aan het exploiteren, het ontwikkelen, of verkopen van vastgoed. Voorbeelden van overige activiteiten zijn de bijdragen en kosten voor de warmte- en koudeopslaginstallatie, het beheer (van VvE's) voor derden, kosten zonnepanelen en de opbrengsten en kosten van overige dienstverlening en incidentele opbrengsten.

Overige organisatiekosten

Dit betreffen de kosten die niet aan de primaire activiteiten of niet-primaire activiteiten toegerekend kunnen worden. De overige organisatiekosten betreffen niet-object-gebonden kosten en algemene organisatiekosten.

Kosten omtrent leefbaarheid

Leefbaarheid omvat gemaakte kosten voor fysieke ingrepen die de leefbaarheid in buurten en wijken bevorderen. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. De kosten die zijn te relateren aan leefbaarheid, zijn de kosten van werkzaamheden die zijn gemaakt voor niet in het eigendom van de corporatie zijnde gebouwen en gronden (zoals openbaar terrein) en die niet noodzakelijk zijn voor de verhuurexploitatie. De indirecte kosten, lonen en salarissen en overige organisatiekosten die zijn gemaakt voor niet in het eigendom van de corporatie zijnde gebouwen en die niet noodzakelijk zijn voor de verhuurexploitatie en die aan het boekjaar zijn toe te rekenen, worden ook verantwoord als leefbaarheidsuitgaven.

Rentelasten

Rentelasten worden geactiveerd voor kwalificerende activa gedurende de periode van vervaardiging van een actief, indien het een aanmerkelijke tijd vergt om het actief gebruiksklaar of verkoopklaar te maken. De te activeren rente wordt berekend op basis van de verschuldigde rente over specifiek voor de vervaardiging opgenomen leningen en van de gewogen rentevoet van leningen die niet specifiek aan de vervaardiging van het actief zijn toe te rekenen, in verhouding tot de uitgaven en periode van vervaardiging.

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-afrekbare kosten.

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 en 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. De latente 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 GESCEIDEN 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 worden verantwoord. 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-DAEB-activiteiten, 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 voordelen van 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 31-12-2022 als volgt verdeeld (DAEB en niet-DAEB):

Type	Aantal	Aantal
	DAEB	niet-DAEB
Eengezinswoning	1.182	
Meergezinswoning	1.202	39
Studentenwoning	196	
Parkeervoorzieningen	30	483
Intramuraal zorgvastgoed	202	
Bedrijfsonroerend goed	1	9
Maatschappelijk onroerend goed	6	
Totaal	2.819	531

9 TOELICHTING OP DE BALANS PER 31 DECEMBER 2022

ACTIVA

VASTE ACTIVA

1. Vastgoedbeleggingen

DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

	DAEB vastgoed in exploitatie		Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	
	2022	2021	2022	2021
	€	€	€	€
Boekwaarde per 1 januari				
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	132.506.336	132.514.638	9.561.556	9.561.556
Cumulatieve herwaarderingen	184.169.852	149.455.240	5.015.272	3.455.895
Cumulatieve afschrijvingen en waardeveranderingen	-290.353	-1.655.726	-628.216	-618.612
Stand per 1 januari	316.385.835	280.314.152	13.948.612	12.398.839
Mutaties				
Investerings	11.873	21.992	-	-
Verkoop - Desinvesteringen	-100.655	-30.294	-	-
Verkoop - Herwaarderingen	-320.342	-100.970	-	-
Aanpassingen marktwaarde (niet-gerealiseerde waardeveranderingen)	-14.264.528	34.815.582	-310.614	1.559.377
Aanpassingen marktwaarde (gerealiseerd)	-126.193	1.365.373	-73.849	-9.604
Totaal mutaties 2022 en 2021	-14.799.845	36.071.683	-384.463	1.549.773
Boekwaarde per 31 december				
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	132.417.554	132.506.336	9.561.556	9.561.556
Cumulatieve herwaarderingen	169.584.982	184.169.852	4.704.658	5.015.272
Cumulatieve waardeveranderingen	-416.546	-290.353	-702.065	-628.216
	301.585.990	316.385.835	13.564.149	13.948.612

Per 31 december 2022 is de som van de in het vastgoed in exploitatie opgenomen herwaarderingen € 174.289.640. Deze heeft voor € 169.584.982 betrekking op het DAEB-vastgoed en voor € 4.704.658 op het niet-DAEB-vastgoed.

Uitgangspunten marktwaarde

De onderverdeling van het vastgoed in exploitatie naar vastgoedtype is als volgt

	2022	2021	Waarderings-variant
	€	€	
Eengezinswoningen	143.688.627	153.867.652	full
Meergezinswoningen	130.705.011	136.571.302	full
Studenteneenheden	7.706.589	8.073.152	full
Bedrijfsmatig onroerend goed	1.236.788	1.316.758	full
Maatschappelijk onroerend goed	928.434	1.145.520	full
Zorgvastgoed (intramuraal)	26.927.087	25.274.759	full
Parkeervoorzieningen	3.957.603	4.085.304	full
Totaal	315.150.139	330.334.447	

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 waarden 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 onder "Toepassing vrijheidsgraden" benoemde vrijheidsgraden.

Bij het doorexpluatiescenario 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 doorexploteerscenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuur of de maximale huur, afhankelijk of de woongelegenheid bij mutatie 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 woningwaarderingssysteem.
- 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.

Parameters

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

	2023	2024	2025	2026	2027 e.v.
Parameters woongelegenheden					
Prijsinflatie	2,60 %	2,30 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %
Looninflatie	3,70 %	3,30 %	3,30 %	3,30 %	2,50 %
Bouwkostenstijging	3,70 %	3,30 %	3,30 %	3,30 %	2,50 %
Leegwaardestijging	-2,50 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %
Instandhoudingsonderhoud per vhe minimaal - EGW (€)	2.066	2.066	2.066	2.066	2.066
Instandhoudingsonderhoud per vhe minimaal - MGW (€)	2.189	2.189	2.189	2.189	2.189
Instandhoudingsonderhoud per vhe minimaal - Studenteneenheid (€)	2.204	2.204	2.204	2.204	2.204
Instandhoudingsonderhoud per vhe - Zorgeneheid (extr.muraal) (€)	2.253	2.253	2.253	2.253	2.253
Beheerkosten per vhe - EGW (€)	481	481	481	481	481
Beheerkosten per vhe - MGW (€)	472	472	472	472	472
Beheerkosten per vhe - Studenteneenheid (€)	445	445	445	445	445
Beheerkosten per vhe - Zorgeenheid (extr.muraal) (€)	435	435	435	435	435
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,07 %	0,07 %	0,07 %	0,07 %	0,07 %
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar - zelfstandige eenheden	2,90 %	3,70 %	3,30 %	2,50 %	2,50 %
Huurderving (% van de huursom)	1,00 %	1,00 %	1,00 %	1,00 %	1,00 %
Mutatiekans bij uitponen	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %
Verkoopkosten bij uitponen (% van de leegwaarde)	1,00 %	1,00 %	1,00 %	1,00 %	1,00 %
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	11,40 %	11,40 %	11,40 %	11,40 %	11,40 %

Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed

	2023	2024	2025	2026	2027 e.v.
Instandhoudingsonderhoud per m² bvo (€)	6,50 - 7,90	6,50 - 7,90	6,50 - 7,90	6,50 - 7,90	6,50 - 7,90
Mutatieonderhoud per m² bvo (€) - BOG	10,90 - 13,20	10,90 - 13,20	10,90 - 13,20	10,90 - 13,20	10,90 - 13,20
Mutatieleegstand (in maanden)	6	6	6	6	6
Beheerkosten % van de markthuur - BOG	3,00 %	3,00 %	3,00 %	3,00 %	3,00 %
Beheerkosten % van de markthuur - MOG	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,13 %	0,13 %	0,13 %	0,13 %	0,13 %
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	11,40 %	11,40 %	11,40 %	11,40 %	11,40 %

	2023	2024	2025	2026	2027 e.v.
Parameters parkeerplaatsen					
Instandhoudingsonderhoud - parkeerplaats (€)	60	60	60	60	60
Instandhoudingsonderhoud - garagebox (€)	202	202	202	202	202
Beheerkosten - parkeerplaats (€)	30	30	30	30	30
Beheerkosten - garagebox (€)	41	41	41	41	41
Juridische splitsingskosten per eenheid	571	571	571	571	571
Mutatieleegstand (in maanden)	6	6	6	6	6
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,23 %	0,23 %	0,23 %	0,23 %	0,23 %
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	11,40 %	11,40 %	11,40 %	11,40 %	11,40 %

	2023	2024	2025	2026	2027 e.v.
Parameters intramuraal zorgvastgoed					
Instandhoudingsonderhoud per m2 BVO	10,5	10,5	10,5	10,5	10,5
Mutatiekosten per m² BVO	13,20	13,20	13,20	13,20	13,20
Mutatieleegstand (in maanden)	6	6	6	-	6
Beheerskosten (% van de markthuur)	2,50 %	2,50 %	2,50 %	2,50 %	2,50 %
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten					
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	11,40 %	11,40 %	11,40 %	11,40 %	11,40 %

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 markttechnische update verricht 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 portefeulleniveau 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 waarderen marktwaarde", 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 de basisvariant.

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	-98	-364	78	73
Meergezinswoningen	-92	-216	96	61
Parkeervoorzieningen	-8	-76	45	15
Studentenwoningen	-36	-64	-3	18

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	-0,4	-2,2	0,9	0,6
Meergezinswoningen	-0,1	-3,0	1,8	1,0
Parkeervoorzieningen	-1,9	-18,3	7,5	4,1
Studentenwoningen	-4,5	-5,1	-4,3	0,3

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

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

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	1.120	-121.542	73.236	17.906
Meergezinswoningen	11.062	-61.193	54.059	13.364
Parkeervoorzieningen	-958	-23.814	1.857	3.300
Studentenwoningen	3.659	-7.279	4.864	2.334

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	-1,7	-2,8	-1,1	0,3
Meergezinswoningen	-0,9	-2,4	0,7	0,8
Parkeervoorzieningen	1,6	-0,6	5,0	1,3
Studentenwoningen	-3,4	-3,4	-3,4	0,0

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

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

Mutatie- en verkoopkans

Deze vrijheidsgraad is toegepast op de parkeervoorzieningen en geeft een nihiele afwijking.

Onderhoud

Deze vrijheidsgraad is toegepast.

Verschil onderhoud (doorexploiteren) full-versie ten opzichte van basisversie in €:

Type	Gemiddelde afwijking	Laagste afwijking	Hoogste afwijking	Standaard- deviatie
Eengezinswoningen	0,4	-178,4	98,7	45
Meergezinswoningen	-0,4	-229,5	238,9	81,2
Parkeervoorzieningen	60	60	60	0
Studentenwoningen	0	0	0	0

Type	Gemiddelde afwijking	Laagste afwijking	Hoogste afwijking	Standaard- deviatie
Eengezinswoningen	233,3	35,1	361,7	63,8
Meergezinswoningen	149	6,3	292,9	51,5
Parkeervoorzieningen	60	60	60	0
Studentenwoningen	0	0	0	0

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 01-01-2022 € 333,9 miljoen (peildatum 01-01-2021: 312,2 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

Omdat de doelstelling van Vincio Wonen is te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde in de toekomst zal worden gerealiseerd. Derhalve wordt hieronder de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie toegelicht. Deze beleidswaarde sluit aan op het beleid van Vincio Wonen en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed uitgaande van dit beleid.

De beleidswaarde van BOG/MOG/ZOG is gelijk aan de marktwaarde en hierbij wordt dus verondersteld dat de markttuitgangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten.

De beleidswaarde van het DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2022 € 131.835.261 (per 31 december 2021: € 192.909.022).

De beleidswaarde van het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2022 € 12.069.075 (per 31 december 2021: €12.282.789).

Beleidswaarde

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2022 bestaat uit de volgende onderdelen:

	DAEB vastgoed in exploitatie €	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie €
Marktwaarde per 31 december 2022	301.585.990	13.564.149
Aanpassing naar beleid doorexploiteren	76.321.893	2.493.662
Aanpassing naar huurbeleid (max. streefhuur)	-29.922.892	-296.961
Aanpassing onderhoudsnorm naar beleid Vincio Wonen	-203.487.831	-3.293.746
Aanpassing beheerskosten naar werkelijke uitgaven beheer en leefbaarheid	-12.661.899	-408.029
Totaal aanpassingen	-169.750.729	-1.505.074
Beleidswaarde per 31 december 2022	131.835.261	12.059.075

Sensiviteitsanalyse

Beleidswaarde	DAEB	Niet-DAEB
Basisvariant	131.835.261	12.059.075
Disconteringsvoet +0,5%	126.110.571	11.078.307
Disconteringsvoet -0,5%	127.008.673	13.231.338
Onderhoud +100 euro	121.898.818	11.906.273
Onderhoud - 100 euro	141.771.704	12.211.877
Beleidsbeheer +25 euro	129.351.150	12.020.875
Beleidsbeheer - 25 euro	134.319.371	12.097.276
Streefhuren +25 euro	142.975.135	12.294.486
Streefhuren - 25 euro	115.173.621	11.823.665
Verschillen in %		
Basisvariant		
Disconteringsvoet +0,5%	-4,34%	-8,13%
Disconteringsvoet -0,5%	-3,66%	9,72%
Onderhoud +100 euro	-7,54%	-1,27%
Onderhoud - 100 euro	7,54%	1,27%
Beleidsbeheer +25 euro	-1,88%	-0,32%
Beleidsbeheer - 25 euro	1,88%	0,32%
Streefhuren +25 euro	8,45%	1,95%
Streefhuren - 25 euro	-12,64%	-1,95%
Verschillen absoluut		
Basisvariant		
Disconteringsvoet +0,5%	-5.724.689	-980.768
Disconteringsvoet -0,5%	-4.826.587	1.172.263
Onderhoud +100 euro	-9.936.443	-152.802
Onderhoud - 100 euro	9.936.443	152.802
Beleidsbeheer +25 euro	-2.484.111	-38.200
Beleidsbeheer - 25 euro	2.484.111	38.200
Streefhuren +25 euro	11.139.874	235.410
Streefhuren - 25 euro	-16.661.640	-235.410

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Een overzicht van het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie is hierna opgenomen:

	DAEB-vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie €	Niet-DAEB- vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie €
Boekwaarde per 1 januari 2022		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	22.813	
Stand per 1 januari 2022	22.813	0
Mutaties		
Investeringsen	84.506	
Totaal mutaties	84.506	0
Boekwaarde per 31 december 2022		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	107.319	0
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		

Een overzicht van het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie is hierna opgenomen:

	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	
	2022	2021
	€	€
Boekwaarde per 1 januari		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	22.813	16.613
Mutaties		
Investeringsen	84.506	6.200
Boekwaarde per 31 december		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	107.319	22.813

De investeringen betreffen voorbereidingskosten van een nieuwbouw project alsmede een pilotproject voor renovatie van monumentale panden, allen in het DAEB-segment.

2. Materiële vaste activa

Een overzicht van de materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie is hierna opgenomen:

	31-12-2022	31-12-2021
	€	€
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		
Kantoorpand en- werkplaats	2.305.056	2.444.050
Vervoermiddelen	40.542	19.003
Inventaris	178.896	237.344
	<u>2.524.494</u>	<u>2.700.397</u>

	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	
	2022	2021
	€	€
Boekwaarde per 1 januari		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	3.935.030	3.887.915
Cumulatieve afschrijvingen en waardeveranderingen	-1.234.632	-957.772
Stand per 1 januari	<u>2.700.398</u>	<u>2.930.143</u>
Mutaties		
Investeringsen	98.534	47.115
Desinvesteringen	-11.000	-
Afschrijvingen	-263.438	-276.861
Totaal mutaties	<u>-175.904</u>	<u>-229.746</u>
Boekwaarde per 31 december		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	4.022.564	3.935.030
Cumulatieve afschrijvingen en waardeveranderingen	-1.498.070	-1.234.633
	<u>2.524.494</u>	<u>2.700.397</u>

Afschrijvingen

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

- terrein: geen afschrijving;
- kantoorpand: 20 jaar;
- inventarissen: 1-5 jaar;
- vervoermiddelen: 5 jaar.

3. Financiële vaste activa

	Latente belasting- vordering (en) €
Stand per 1 januari 2022	-
Latentie afschrijvingspotentieel	72.467
Saldering opwaarderingspotentieel	<u>-1.894</u>
Stand per 31 december 2022	<u>70.573</u>

VLOTTENDE ACTIVA

4. Voorraden

	31-12-2022 €	31-12-2021 €
Vastgoed bestemd voor de verkoop		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	<u>-</u>	<u>120.000</u>
Het vastgoed bestemd voor verkoop is in het boekjaar 2022 verkocht.		
Voorraad grond		
Saldo per 31 december	<u>73.806</u>	<u>73.806</u>

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	116.860	140.663
Huurachterstand vertrokken huurders	<u>47.737</u>	<u>39.589</u>
	164.597	180.252
Af: voorziening dubieuze debiteuren	<u>-76.771</u>	<u>-68.283</u>
	<u>87.826</u>	<u>111.969</u>

De huurachterstand van de zittende huurdebiteuren eind 2022 is 0,58 % van de jaarhuur (2021: 0,71 %).

	2022	2021
	€	€
Voorziening dubieuze huurdebiteuren		
Stand per 1 januari	68.283	67.570
Dotatie ten laste/vrijval ten gunste van de exploitatie	53.707	44.657
Afgeboekte oninbare posten	-45.219	-43.944
Stand per 31 december	76.771	68.283

Terzake van oninbaarheid is een voorziening getroffen. De voorziening bedraagt per 31 december 2022, respectievelijk 2021 € 76.771 en € 68.283.

	31-12-2022	31-12-2021
	€	€
Overige vorderingen		
Vorderingen (voornamelijk doorbelaste mutatiekosten)	59.744	61.402
Nog door te belasten onderhoudskosten	8.061	9.454
Diverse debiteuren	39.527	71.459
	107.332	142.315
Voorziening dubieuze overige vorderingen	-72.256	-68.454
	35.076	73.861

	2022	2021
	€	€
Voorziening dubieuze overige vorderingen		
Stand per 1 januari	68.454	120.048
Dotatie ten laste/vrijval ten gunste van de exploitatie	22.212	27.225
Afgeboekte oninbare posten	-18.410	-78.819
Stand per 31 december	72.256	68.454

Terzake van oninbaarheid is een voorziening getroffen. De voorziening bedraagt per 31 december 2022, respectievelijk 2021 € 72.256 en € 68.454.

	31-12-2022	31-12-2021
	€	€
Belastingen en premies sociale verzekeringen		
Vennootschapsbelasting	198.033	2.179.367

	31-12-2022	31-12-2021
	€	€
Overlopende activa		
Vooruit ontvangen facturen	356.366	-
Te verrekenen VVE Meezenbroek	-	10.623
Te verrekenen stookkosten met ISTA	-	15.124
Overige overlopende activa	-	3.709
Uit te betalen schades door verzekeraar	-	65.155
	356.366	94.611

6. Liquide middelen

ABN/AMRO	23.281	32.245
Rabobank	2.417.099	3.639.630
ING	2.766.833	3.943.633
BNG	1.330.359	84.742
SNS Bank	-	11
Kas	427	2.068
	6.537.999	7.702.329

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

	31-12-2022	31-12-2021
	€	€
Herwaarderingsreserve		
DAEB vastgoed in exploitatie	169.584.982	184.169.852
Niet DAEB vastgoed in exploitatie	4.704.658	5.015.272
	174.289.640	189.185.124
	DAEB	Niet DAEB
	vastgoed in	vastgoed in
	exploitatie	exploitatie
	€	€
		Totaal
		€
Stand per 1 januari 2021	149.455.240	3.455.895
Realisatie uit hoofde van verkoop	-100.970	-
Toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde	34.836.969	1.560.077
Afname uit hoofde van daling van de marktwaarde	-21.387	-700
Stand per 31 december 2021	184.169.852	5.015.272
Stand per 1 januari 2022	184.169.852	5.015.272
Realisatie uit hoofde van verkoop	-320.343	-
Toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde	2.254.994	-
Afname uit hoofde van daling van de marktwaarde	-16.519.521	-310.614
Stand per 31 december 2022	169.584.982	4.704.658
	2022	2021
	€	€
Overige reserves		
Stand per 1 januari	73.195.451	88.516.005
Resultaatbestemming voorgaand boekjaar	35.685.326	20.953.435
	108.880.777	109.469.440
Mutatie herwaarderingsreserve	14.575.142	-36.374.959
Realisatie uit herwaarderingsreserve (verkoop)	320.342	100.970
Stand per 31 december	123.776.261	73.195.451
Het ingehouden deel van het resultaat over 2022 bedraagt € -16.676.198.		

Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2021

De jaarrekening 2021 is vastgesteld in de vergadering van de Raad van Commissarissen gehouden op 15 juni 2022. Het resultaat over het boekjaar 2021 is geheel bijgeschreven op de overige reserves.

Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2022

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 € -16.676.198 wordt nog ten laste gebracht van de overige reserves. Hierbij wordt tegelijkertijd € -14.575.142, als gevolg van waardemutaties, aan de overige reserve toegevoegd en aan de herwaarderingsreserve onttrokken.

8. Voorzieningen

Latente belastingverplichtingen

	2022	2021
	€	€
Het verloop van de post latente belastingverplichtingen is als volgt:		
Stand per 1 januari	281.620	972.075
Vrijval als gevolg van fiscale waardeverschil in boekjaar	-318.332	-656.279
Vrijval als gevolg van verschil fiscale afschrijving in boekjaar	-33.861	-34.176
Mutatie naar actieve latente belastingvorderingen	70.573	-
Stand per 31 december	-	281.620

In de afgelopen boekjaren is er een verschil ontstaan tussen de fiscale en commerciële waardering van het 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 enigszins 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 van het geldende VPB-tarief) gewaardeerd. De fiscale waarde van het vastgoed in exploitatie is ultimo 2022 circa € 215,3 miljoen.

Overige voorzieningen

Voorziening loopbaanontwikkelingsbudget		
Stand per 1 januari	107.600	110.831
Dotatie boekjaar	7.975	15.195
Onttrekking	-6.663	-13.200
Vrijval in verband met uitdiensttreding	-42.760	-5.226
Stand per 31 december	66.152	107.600

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

9. Langlopende schulden

	31-12-2022	Aflossings- verplichting 2023	Resterende looptijd > 1 jaar	Resterende looptijd > 5 jaar
	€	€	€	€
Schulden aan kredietinstellingen	<u>40.293.377</u>	<u>1.411.074</u>	<u>281.346</u>	<u>38.600.957</u>
			31-12-2022	31-12-2021
			€	€
Leningen o/g onder garantie				
Schulden aan kredietinstellingen			<u>38.882.303</u>	<u>40.293.377</u>
			2022	2021
			€	€
Schulden aan kredietinstellingen			41.661.444	42.947.742
Stand per 1 januari			-1.368.067	-1.286.298
Aflossing			<u>40.293.377</u>	<u>41.661.444</u>
Stand per 31 december			-1.411.074	-1.368.067
Aflossingsverplichting komend boekjaar			<u>38.882.303</u>	<u>40.293.377</u>
Langlopend deel per 31 december				

De aflossing is inclusief het aflossingsbestanddeel van het komende jaar. Voor 2022 bedraagt deze € 1.411.074 en voor 2021 € 1.368.067

Marktwaaarde

De marktwaaarde van de leningen is de waarde van de leningen (inclusief opgelopen rente), waarbij de toekomstige aflossings-verplichtingen contant gemaakt zijn tegen actuele rentetarieven. De marktwaaarde per 31 december 2022 bedraagt € 45,2 mln (31 december 2021: € 60,2 mln). De marktwaaarde is berekend op basis van 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 3,97% (vorig boekjaar: 4,20%). Er zijn geen leningen met een variabele rente.

De leningen kredietinstellingen worden lineair afgelost of op basis van annuïteiten. De duration ultimo boekjaar bedraagt 9,49 (vorig boekjaar 9,73).

Renteherziening/vervroegde aflossing

In 2022 heeft geen renteherziening of vervroegde aflossing plaatsgevonden.

Borging door Waarborgfonds Sociale Woningbouw

Per ultimo 2022 is er in totaal voor een schuldrestant ad € 40,3 mln (2021: € 41,6 mln) borging verstrekt door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (afkorting WSW).

10. Kortlopende schulden

	31-12-2022	31-12-2021
	€	€
Aflossingsverplichtingen langlopende schulden		
Schulden aan kredietinstellingen	<u>1.411.074</u>	<u>1.368.067</u>
Schulden aan leveranciers		
Schulden aan leveranciers	<u>1.133.361</u>	<u>1.231.101</u>
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen		
Omzetbelasting	247.682	302.023
Loonbelasting en sociale premies	61.339	6.668
Pensioenfondsen	<u>24.929</u>	<u>25.045</u>
	<u>333.950</u>	<u>333.736</u>
Overige schulden en overlopende passiva		
Overige schulden	41.433	43.268
Overlopende passiva	<u>1.883.655</u>	<u>1.688.930</u>
	<u>1.925.088</u>	<u>1.732.198</u>

	31-12-2022	31-12-2021
	€	€
Overige schulden		
Waarborgsommen	41.433	43.268
Overlopende passiva		
Niet-vervallen rente leningen	946.693	977.180
Nog af te rekenen service- en stookkosten	169.564	215.628
Nog te betalen onderhoudskosten	218.388	9.263
Vooruitontvangen huur	223.984	262.852
Verloftegoeden	48.107	79.697
Te betalen kosten externe controle	50.820	54.507
Te betalen taxatiekosten	58.927	23.000
Te betalen kosten ondersteuning jaarrekening	-	30.000
Te betalen kosten fiscaal advies	-	15.000
Ontmoetingscentra	10.428	10.367
Overige overlopende passiva	145.781	1.885
Te betalen rente liquide middelen, deposito's en beleggingen	6.434	6.434
Nog te betalen nettolonen	4.529	3.117
	1.883.655	1.688.930

NIET IN DE BALANS OPGENOMEN RECHTEN EN VERPLICHTINGEN

WSW obligoverplichting

De woningcorporatie heeft op grond van artikel 10, lid 2 onder c van het Reglement van Deelneming van WSW een obligolening aangetrokken. De obligolening ultimo 2022 heeft een hoofdsom van € 1.084.000 zijnde 2,6% van de stand per 31-12-2021 ad € 41.661.444. Over het niet opgenomen deel van de obligolening is de woningcorporatie jaarlijks een bereidstellingsprovisie verschuldigd aan de bank van 17 basispunten. De obligolening is een geborgde faciliteit waarop het WSW in bijzondere omstandigheden aanspraak kan maken. In de toekomst kan de situatie ontstaan dat het WSW aanvullend obligo ophaalt boven de jaarlijkse obligoheffing. Indien de woningcorporatie niet de mogelijkheid heeft om het aanvullend obligo te voldoen uit eigen middelen, kan het WSW een trekking doen op de obligolening. Een dergelijk verzoek van het WSW is pas aan de orde als het jaarlijks obligo niet toereikend is. Op basis van de prognoses van WSW is dit op basis van de huidige verplichtingen niet aan de orde. In het geval van een eventuele obligostorting, zal deze rechtstreeks ten gunste van WSW worden uitbetaald. De opgenomen obligolening moet nadien worden afgelost door de woningcorporatie.

Aangegane verplichtingen vastgoedbeleggingen

Per 29 september 2022 is een bouwteamovereenkomst aangegaan voor het nieuwbouwcomplex van de 24 appartementen in het Aldenhofpark te Hoensbroek. Wanneer buiten de schuld van de aannemer deze overeenkomst niet leidt tot een aannemingsovereenkomst en beëindigd wordt dan is Vincio Wonen een vergoeding verschuldigd van € 12.750,- excl. BTW.

Aangegane verplichtingen planmatig onderhoud

Ten behoeve van de uit te voeren werkzaamheden met betrekking tot planmatig onderhoud zijn per 31 december 2022 geen verplichtingen (2021: 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 2021 € 341,1 miljoen aan WOZ-waarde als onderpand ingezet (peildatum WOZ waarde 1-1-2021).

Op 3 december 2013 is op verzoek van het WSW een volmacht afgegeven aan het WSW om hypotheekrecht te 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 zover de 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 2022 bedraagt de beleidsdekkingsgraad van het SPW 133,7% (2021: 118,8%).

Gebeurtenissen na balansdatum

Er hebben na balansdatum geen gebeurtenissen plaatsgevonden die van invloed zijn op de jaarrekening 2022.

10 TOELICHTING OP DE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2022

NETTO RESULTAAT EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE

11. Huuropbrengsten

	2022	2021
	€	€
Huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie		
Woningen en woongebouwen	18.205.596	17.802.581
Onroerende zaken niet zijnde woningen	132.321	129.159
	18.337.917	17.931.740
Huurderving wegens leegstand	-526.182	-560.997
Mutatie voorziening dubieuze huurdebiteuren	-53.706	-44.657
Subtotaal huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie	17.758.029	17.326.086
Huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie		
Woningen en woongebouwen	481.124	464.247
Onroerende zaken niet zijnde woningen	431.126	413.759
	912.250	878.006
Huurderving wegens leegstand	-45.770	-71.210
Subtotaal huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	866.480	806.796
Totaal huuropbrengsten	18.624.509	18.132.882

De gemiddelde huurverhoging per 1 juli 2022 bedroeg 2,17% (1 juli 2021: 0,27%). Voor het DAEB-bezit betrof dit 2,14% (1 juli 2021: 0,17%) en voor het niet-DAEB-bezit 2,85% (1 juli 2021: 2,33%).

De geografische onderverdeling van de nettohuuropbrengsten (excl. huurderving) kan als volgt worden weergegeven:

Brunssum	2.029.431	1.976.376
Heerlen	17.220.736	16.833.370
	19.250.167	18.809.746

12. Opbrengsten servicecontracten

Te ontvangen vergoedingen leveringen en diensten	910.830	908.694
Te verrekenen met huurders	-168.135	-196.898
Vergoedingsderving wegens leegstand	-56.923	-105.847
	685.772	605.949

13. Lasten servicecontracten

Gas, water en elektra	286.279	290.201
Onderhouds- en schoonmaakkosten	173.473	162.892
transporteren	459.752	453.093

	2022	2021
	€	€
Transport	459.752	453.093
Administratiekosten	89.620	83.942
Kosten huismeester	24.904	27.496
Onderhoudskosten groenvoorziening	118.400	114.952
Kosten glasverzekering	50.019	32.320
	742.695	711.803

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	917.551	734.427
Toegerekende overige organisatiekosten	459.000	409.715
Toegerekende afschrijvingen	86.188	85.039
	1.462.739	1.229.181

De toegerekende organisatiekosten aan verhuur en beheeractiviteiten volgen uit de kostenverdeelstaat. 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	1.750.751	1.668.234
Sociale lasten	282.723	262.598
Pensioenlasten	232.348	206.611
Overige personeelskosten	334.155	267.018
Inhuur extern personeel	812.481	595.436
	3.412.457	2.999.897

Personeelsleden

Gedurende het boekjaar 2022 had de corporatie gemiddeld 32,3 werknemers in dienst (2021: 32,1). Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten (excl. stagiaires).

	2022	2021
Onderverdeeld naar:		
Directie en staf	4,9	4,6
Bedrijfsvoering	6,7	6,9
Wonen	13,9	14,0
Vastgoed	6,8	6,6
	32,3	32,1

	2022	2021
	€	€
Toerekening organisatiekosten		
Huisvestingskosten	121.551	99.043
Portikosten	38.800	32.966
Telefoonkosten	84.867	48.155
Drukwerk, kantoorkosten	60.882	56.001
Lidmaatschap Aedes	24.303	23.381
Kosten bewonersblad	15.283	24.178
Kantinekosten	16.335	6.616
Contributies en abonnementen	79.077	73.523
Kosten externe controle	182.769	174.322
Advieskosten	451.059	545.375
Kosten automatisering	514.638	441.046
Overige algemene kosten	56.798	75.149
Overige directe exploitatielasten	80.704	62.687
VvE-bijdrage	14.452	56.977
Exploitatiekosten vervoermiddelen	21.284	15.818
Bankkosten	9.386	10.224
Mutatie voorziening dubieuze overige vorderingen	22.212	27.224
Kosten projecten 'Bouwen aan vertrouwen'	-	282
Doorbelaste toezichts- en administratiekosten	857	-4.721
Doorbelaste servicekosten	-121.264	-112.342
Overige bedrijfsopbrengsten	-5.790	-39.022
Bijdrageheffing ILT	11.745	12.100
Toe te rekenen organisatiekosten	1.679.949	1.628.982
Organisatiekosten toegerekend aan:		
- Lasten verhuur en beheeractiviteiten	459.000	409.715
- Lasten onderhoudsactiviteiten	339.942	343.245
- Lasten behorende tot nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	20.707	10.036
- Overige organisatiekosten	675.684	750.273
- Leefbaarheid	184.615	115.713
Totaal toegerekende organisatiekosten	1.679.949	1.628.982
15. Lasten onderhoudsactiviteiten		
Klachtenonderhoud	1.159.470	1.197.422
Mutatieonderhoud	2.750.702	3.022.136
Planmatig onderhoud	7.759.858	6.498.817
Toegerekende personeelskosten	674.673	534.017
Toegerekende overige organisatiekosten	339.942	343.245
Toegerekende afschrijvingen	50.981	48.393
	12.735.626	11.644.030

	2022	2021
	€	€
16. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit		
Belastingen	943.832	918.101
Verzekeringen	131.953	149.868
Verhuurderheffing	991.851	1.468.768
	2.067.636	2.536.737
Afschrijvingen op immateriële en materiële vaste activa		
Kantoorpand	143.454	130.341
Inventaris	110.843	135.174
Vervoermiddelen	9.141	11.346
	263.438	276.861
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	620.000	147.211
Af: Verkoopkosten	-13.630	-1.087
Af: Toegerekende organisatiekosten	-44.945	-19.140
Af: Marktwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-540.997	-131.264
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	20.428	-4.280
De verkoopopbrengst betreft 4 verkochte woningen (2021: 1 woning). De door verkoop in 2022 gerealiseerde waardestijging ten opzichte van de boekwaarde begrepen in de herwaarderingsreserve in het eigen vermogen, bedraagt € 320.343 (2021: € 100.970).		
WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE		
18. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Overige waardeveranderingen DAEB	-126.193	1.365.373
Overige waardeveranderingen niet-DAEB	-73.849	-9.604
	-200.042	1.355.769
19. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Waardeveranderingen DAEB-vastgoed in exploitatie	-14.264.528	34.815.582
Waardeveranderingen niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-310.614	1.559.377
	-14.575.142	36.374.959

NETTO RESULTAAT OVERIGE ACTIVITEITEN

	2022	2021
	€	€
20. Opbrengsten overige activiteiten		
Opbrengst KPN antenne Putgraaf	1.863	1.863
21. Overige organisatiekosten		
Kosten RvC	71.889	77.581
Toegerekende personeelskosten	1.446.308	1.444.481
Toegerekende organisatiekosten	675.682	750.273
Toegerekende afschrijvingskosten	74.909	103.591
	2.268.788	2.375.926
Accountantshonoraria		
Controle van de jaarrekening - Deloitte	127.915	117.632
Andere controle opdrachten - Deloitte	7.000	6.750
Andere niet-controlediensten - Deloitte	-	42.258
	134.915	166.640

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, lid 1 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

Toegerekende personeelskosten	353.065	285.519
Toegerekende overige organisatiekosten	184.615	115.713
Toegerekende afschrijvingen	49.476	39.175
	587.156	440.407

Financiële baten en lasten**23. Rentelasten en soortgelijke kosten**

Rente leningen kredietinstellingen	-1.621.817	-1.719.054
Borgstellingsvergoeding WSW	-27.552	-32.338
Rente op uitgezette liquide middelen	-26.061	-45.104
	-1.675.430	-1.796.496

24. 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:

	2022	2021
	€	€
Vennootschapsbelasting	-45.709	-363.396
Mutatie belastinglatenties	352.193	316.160
	306.484	-47.236

Aansluiting toepasselijk en effectieve belastingtarief

Het toepasselijk (wettelijk) belastingtarief voor belastbare bedragen boven de €395.000 bedraagt 25,8% (2021: 25%). Het effectieve belastingtarief, zijnde de belastinglast in de winst-en-verliesrekening uitgedrukt als % van het jaarresultaat voor belastingen, bedraagt 0,0% (2021: 0,13%).

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

Commercieel resultaat voor belasting	-16.982.681	35.709.450
Verschil waardeveranderingen en afschrijvingen	16.333.649	-35.040.995
Verschil waardering verkoop vastgoedportefeuille	92.776	54.190
Fiscale boekwinsten verkopen naar herinvesteringsreserve	-242.070	-69.443
Onderhoud fiscaal als verbetering aangemerkt	409.550	108.202
Kleinschaligheidsinvesteringsaftrek	16.784	-13.192
Rente aftrekbeperking ATAD	675.430	796.496
Gemengde kosten	1.285	6.880
Belastbaar bedrag	304.723	1.551.588

11 OVERIGE INFORMATIE

Informatieverschaffing over COVID-19-effecten

Sinds eind februari 2020 is de aanwezigheid van het COVID-19-virus in Nederland vastgesteld, met ernstige gevolgen voor de volksgezondheid. Thans zijn er vaccins voor dit virus beschikbaar, welke gedurende 2022 zullen worden ingezet, echter de snelle verspreiding van het virus heeft geleid tot ingrijpende overheidsmaatregelen gericht op het 'maximaal controleren' van het virus. De macro-economische gevolgen in het algemeen, en de omvang van financiële gevolgen voor Vincio Wonen zijn op dit moment niet in te schatten. Vooralsnog heeft Vincio Wonen geen negatieve financiële gevolgen ondervonden en maakt zij gebruik van de overheidsmaatregelen ter ondersteuning.

Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2022

De jaarrekening 2022 is vastgesteld in de algemene vergadering gehouden op 15 juni 2022. De algemene vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

Gescheiden winst-en-verliesrekening

	2022		2021	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Huuropbrengsten	17.760.219	864.290	17.328.251	804.631
Opbrengsten servicecontracten	667.648	18.124	549.390	56.559
Lasten servicecontracten	-733.221	-9.474	-655.245	-56.558
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-1.386.823	-75.916	-1.164.050	-65.131
Lasten onderhoudsactiviteiten Overige	-12.604.293	-131.334	-10.962.552	-681.478
directe operationele lasten exploitatie bezit	-2.022.072	-45.564	-2.481.862	-54.875
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	1.681.458	620.126	2.613.932	3.148
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	620.000	-	147.211	-
Verkoopkosten vastgoedportefeuille	-13.630	-	-1.087	-
Toegerekende organisatiekosten	-44.945	-	-19.140	-
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-540.997	-	-131.264	-
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	20.428	-	-4.280	-
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-126.193	-73.849	1.365.373	-9.604
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-14.264.528	-310.614	34.815.582	1.559.377
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-14.390.721	-384.463	36.180.955	1.549.773
Opbrengsten overige activiteiten	-	1.863	-	1.863
Overige organisatiekosten	-2.149.962	-118.825	-2.254.355	-121.571
transporteren	-14.838.797	118.701	36.536.252	1.433.213

	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Transport	-14.838.797	118.701	36.536.252	1.433.213
Leefbaarheid	-587.156	-	-440.407	-
Bedrijfsresultaat	-15.425.953	118.701	36.095.845	1.433.213
Rentelasten en soortgelijke kosten	-1.674.077	-1.353	-1.794.169	-2.327
Resultaat voor belastingen	-17.100.030	117.348	34.301.676	1.430.886
Belastingen	290.577	15.907	-44.799	-2.437
Resultaat	-16.809.453	133.255	34.256.877	1.428.449
Resultaat na belastingen	-16.809.453	133.255	34.256.877	1.428.449

Gescheiden kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

	2022		2021	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Kasstroom uit operationele activiteiten				
Ontvangsten				
Zelfstandige huurwoningen	16.202.571	413.849	15.755.524	441.890
Intramuraal	1.501.771	-	1.504.860	-
Maatschappelijk onroerend goed	97.211	-	107.005	-
Bedrijfsonroerend goed	8.309	87.507	-	81.849
Parkeervoorzieningen	12.190	238.954	9.214	89.069
Vergoedingen	824.604	37.371	847.360	47.542
Overige bedrijfsontvangsten	85.217	-206	115.716	6.295
Saldo ingaande kasstromen	18.731.873	777.475	18.339.679	666.645
Uitgaven				
Lonen en salarissen	-1.866.901	-98.258	-1.531.627	-83.325
Sociale lasten	-255.390	-13.442	-310.451	-16.889
Pensioenlasten	-322.365	-16.967	-295.771	-16.091
Onderhoudsuitgaven	-11.289.683	-314.124	-10.588.268	-576.032
Overige bedrijfsuitgaven	-4.482.252	-235.908	-4.079.121	-221.916
Betaalde interest	-1.666.005	-	-1.715.092	-
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	-	-	-12.099	-
Verhuurdersheffing	-991.851	-	-1.468.767	-
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	-7.978	-	-12.235	-
Vennootschapsbelasting	1.838.844	96.781	-922.481	-50.186
Saldo uitgaande kasstromen	-19.043.582	-581.917	-20.935.912	-964.439
Kasstroom uit operationele activiteiten	-311.709	195.557	-2.596.233	-297.794
transporteren	-311.709	195.557	-2.596.233	-297.794

	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Transport	-311.709	195.557	-2.596.233	-297.794
Kasstroom uit investeringsactiviteiten				
MVA ingaande kasstroom				
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	498.712	-	149.000	-
MVA Uitgaande kasstroom				
Investerings overig	-166.465	-	-	-80.304
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	332.247	-	149.000	-80.304
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	332.247	-	149.000	-80.304
Kasstroom uit financieringsactiviteiten				
Uitgaande financieringskasstromen				
Aflossing door WSW geborgde leningen	-1.380.426	-	-1.417.850	-
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-1.380.426	-	-1.417.850	-
	-1.359.888	195.557	-3.865.083	-378.098

WNT-VERANTWOORDING 2022 VINCIO WONEN

De WNT is van toepassing op Vincio Wonen. Het voor Vincio Wonen toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2022 €158.000.

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

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

Gegevens 2022

Bedragen x € 1		Dhr. S. Canjels
Aanvang en Einde functievervulling		
Aanvang en einde functievervulling in 2022		Directeur- bestuurder 1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)		1,0
Dienstbetrekking?		ja
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen		123.826
Beloningen betaalbaar op termijn		19.168
Subtotaal		142.994
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum		158.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag		-
Bezoldiging		142.994
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan		N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling		N.v.t.
Gegevens 2021		
Aanvang en Einde functievervulling		
Aanvang en einde functievervulling in 2021		Directeur- bestuurder 1/1 - 31/12
Omvang dienstverband 2021 (in fte)		1,0
Dienstbetrekking?		ja
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen		115.673
Beloningen betaalbaar op termijn		17.872
Subtotaal		133.545
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum		153.000
Bezoldiging		133.545

1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2022		Mevr. E. Groen	Mevr. M. Oosterwijk
Bedragen x € 1			
Aanvang en Einde functievervulling			
Aanvang en einde functievervulling in 2022		Voorzitter 1/1 - 31/12	Lid 1/1 - 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging		18.960	12.640
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum		23.700	15.800
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag		-	-
Bezoldiging		18.960	12.640
Het bedrag van de overschrijding en reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan			
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling		N.v.t.	N.v.t.
Gegevens 2021			
Bedragen x € 1			
Aanvang en Einde functievervulling			
Aanvang en einde functievervulling in 2021		Voorzitter 1/1 - 31/12	Lid 1/1 - 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging		17.650	11.800
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum		22.950	15.300

Gegevens 2022

Bedragen x € 1	Dhr. C. Snoeijs	Dhr. G. Reehuis
Aanvang en Einde functievervulling	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2022	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging		
Bezoldiging	12.640	12.640
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	15.800	15.800
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	-	-
Bezoldiging	12.640	12.640

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 2021

Bedragen x € 1	Dhr. C. Snoeijs	Dhr. G. Reehuis
Aanvang en Einde functievervulling	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2021	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging		
Bezoldiging	11.800	11.800
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	15.300	15.300

1g. Topfunctionaris met een totale bezoldiging van € 1.700 of minder waarop de anticumulatiebepaling 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 2022 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

Ondertekening van de jaarrekening

Opmaak jaarrekening

De jaarrekening is aldus opgemaakt door het bestuur.

Hoensbroek, 21-06-2023

Stichting Vincio Wonen

Namens deze,

De heer G.J.A. Canjels

Vaststellen van de jaarrekening

Hoensbroek, 21-06-2023

Mevrouw E. Groen

De heer G. Reehuis

Mevrouw M. Oosterwijk

De heer C. Snoeijs

13

Overige gegevens

1 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Hiervoor wordt verwezen naar de hierna opgenomen verklaring.

2 Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat

In de statuten van Vincio Wonen is geen nadere statutaire regeling aangaande resultaatbestemming vastgelegd.

Jaarverslag 2022

Ontwerp: Studio Veer

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