

# Jaarverslag Vincio Wonen 2019

“De blik was  
altijd naar binnen  
gericht.”

“Nu kijken we naar  
buiten. Naar onze  
huurders.”

Jacqueline Sistermans  
— incassomedewerker  
Vincio Wonen

 **incio wonen**

hier  
ben ik  
thuis



# inhoud

|                                                                |           |
|----------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. Voorwoord</b>                                            | <b>4</b>  |
| <b>2. Inleiding</b>                                            | <b>6</b>  |
| <b>3. Wonen</b>                                                | <b>10</b> |
| 3.1. Onze dienstverlening                                      | 11        |
| 3.2. Woonruimteverdeling                                       | 14        |
| 3.3. Mutatiegraad                                              | 14        |
| 3.4. Ons huurbeleid en passend toewijzen                       | 14        |
| 3.5. Huurachterstand en huisuitzettingen                       | 18        |
| <b>4. Participeren — stakeholders &amp; samenwerking</b>       | <b>20</b> |
| 4.1. Onze stakeholders en netwerken                            | 21        |
| <b>5. Leven</b>                                                | <b>26</b> |
| 5.1. Een thuis voor iedereen – Hier ben ik thuis               | 27        |
| <b>6. Vastgoed</b>                                             | <b>32</b> |
| 6.1. Portefeuillestrategie                                     | 33        |
| 6.2. Ons woningbezit                                           | 34        |
| 6.3. Onderhoud                                                 | 36        |
| 6.4. Projecten                                                 | 38        |
| <b>7. Organisatie</b>                                          | <b>40</b> |
| 7.1. TMA Methode                                               | 41        |
| 7.2. Introductie “het goede gesprek”                           | 41        |
| 7.3. Samenwerken en eigenaarschap                              | 41        |
| 7.4. Duurzame inzetbaarheid en strategische personeelsplanning | 42        |

|                                                                     |            |
|---------------------------------------------------------------------|------------|
| <b>8. Financiële continuïteit</b>                                   | <b>44</b>  |
| 8.1. Algemeen                                                       | 45         |
| 8.3. Financiële kaders                                              | 46         |
| 8.4. Waardering vastgoed                                            | 49         |
| 8.5. Treasury                                                       | 50         |
| <b>9. Transparantie — in bestuur en toezicht</b>                    | <b>54</b>  |
| 9.1. Bericht van de voorzitter                                      | 55         |
| 9.2. Over besturen en toezichthouden                                | 56         |
| 9.3. Governancecode en governance                                   | 56         |
| 9.4. Meldingen                                                      | 59         |
| 9.5. Implementatie Governance in verslagjaar                        | 59         |
| 9.6. Toezicht op strategie                                          | 60         |
| 9.7. Toezicht op stakeholderdialoog                                 | 60         |
| 9.8. Toezicht op financiële en operationele prestaties              | 60         |
| 9.9. Toezicht op volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties | 62         |
| 9.10. Toezicht op risicobeheersing                                  | 62         |
| 9.11. Toezicht op verbindingen                                      | 63         |
| 9.12. Invulling werkgeversrol voor bestuur                          | 63         |
| 9.13. Klankbordfunctie                                              | 64         |
| 9.14. Profielschetsen                                               | 65         |
| 9.15. Benoeming                                                     | 65         |
| 9.16. Samenstelling en activiteiten rvc                             | 65         |
| 9.17. Informatieprotocol                                            | 68         |
| 9.18. Tot slot                                                      | 70         |
| <b>10. Verklaren</b>                                                | <b>72</b>  |
| <b>11. Jaarrekening</b>                                             | <b>74</b>  |
| <b>12. Overige gegevens</b>                                         | <b>129</b> |



“Ook in het flatgebouw heb ik leuke contacten. Hier wordt veel georganiseerd. Elke week doe ik mee met de gym en rond de feestdagen is er altijd een leuk programma. Ik ga ook nog elke week kegelen in de Koffiepot. Dat clubje is heilig voor me en de wekelijkse beweging houdt me fit.”

## Annie van Iersel



# Voorwoord

**Toen ik mijn gedachten liet gaan over de inhoud van het voorwoord voor de jaarstukken 2019 voelde ik enorme trots opkomen. De veerkracht van de medewerkers, de tomeloze inzet en wil om te veranderen naar een organisatie die staat voor haar huurders.**

De lange weg, de ups-and-downs gedurende 2019 verbleken al gauw tegen de achtergrond van datgene wat we bereikt hebben. We hebben een nieuwe naam gekozen: Vincio Wonen. Een naam die past bij onze missie: verbinden. Op allerlei manieren verbinden van mensen, organisatie of gezamenlijke doelen. Met de terugkeer naar ons verbouwde kantoor aan de Heisterberg 70 is de cirkel bijna rond. We zijn terug op de plek waar de transitie is begonnen. Met de uitvoering van 10 transitieprojecten verzameld onder de naam “Bouwen aan Vertrouwen” is in 2018 echt werk gemaakt van de beweging naar een nieuwe organisatie. Inmiddels kan ik met gepaste trots melden dat “Bouwen aan Vertrouwen” met succes is afgerond.

Vincio Wonen is gegroeid naar een organisatie die wél een luisterend oor heeft voor haar huurders. Een organisatie die wél openstaat voor samenwerking met zorg- en welzijnspartners. Vincio Wonen draagt weer bij aan de

ontwikkeling van Brunssum en Heerlen, en in het bijzonder Hoensbroek. En deze beweging is niet onopgemerkt gebleven. Vincio Wonen schuift weer aan aan diverse overlegtafels. De Autoriteit wonen heeft geconstateerd dat de basis op orde is en het extra toezicht kan eindigen. Vincio Wonen krijgt weer een regulier toezicht.

In het ondernemingsplan 2020-2024 hebben we beschreven hoe we willen doorgroeien en welke doelen we ons gesteld hebben. We willen de huurders nog beter van dienst zijn en daarom willen we doorgroeien naar Operational Excellence. Een goede dienstverlening tegen zo laag mogelijke kosten. Maar bovenal willen we werken aan de Inclusieve Wijk. Iedereen mag meedoen hebben we geschreven. Samen met onze partners in zorg en welzijn willen we huurders helpen te werken aan een leefbare wijk zodat ze me trots kunnen zeggen:

**‘Hier ben ik thuis.’**

**Sjaar Canjels**  
Bestuursvoorzitter



“Het hele team is gedreven om grote stappen te zetten voor de toekomst van onze corporatie. Niet voor niets hebben we ons veranderings-project ‘Bouwen aan Vertrouwen’ genoemd.”

**Kim  
Lindelauf**



# 2 Inleiding

**Nog één laatste keer kijken we terug op de afgelopen 2 jaren. Woningstichting De Voorzorg kwam in een turbulente periode terecht waarin hard werd gewerkt om op alle mogelijke gebieden te professionaliseren en de dienstverlening te verbeteren. Van een vastgoed georiënteerd bedrijf naar een mensgerichte en op samenwerking gerichte woningcorporatie. De omslag was zo groot dat het ‘oude huis’ niet meer paste. Samen met alle medewerkers gingen we op zoek naar de datgene dat in het DNA van de nieuwe organisatie verankerd diende te worden, en wat er voor nodig was om dat tot uiting en bloei te laten komen. Het leidde tot het verbeterprogramma ‘bouwen aan vertrouwen’, dat eind 2019 succesvol werd afgerond. Het kantoor aan de Heisterberg werd verbouwd tot een open huis met maatschappelijke functie in het hart van Hoensbroek. Ook leidde het tot een ‘nieuwe huisstijl’. Én een nieuwe naam voor de vernieuwde organisatie: Vincio Wonen.’**

In 2019 kwam ook het nieuwe ondernemingsplan tot stand. In dit plan, genaamd ‘Samen thuis’, leggen we voor de periode van 2020 tot en met 2023 vast wat onze doelen zijn en hoe we deze willen bereiken. We laten ons daarbij leiden door onze maatschappelijke doelstelling

en onze financiële spankracht. Het plan sluit logisch aan op de strategische koers 2018-2028. Terug naar de kern, we bewegen ons van huis naar mens. We gaan koersvast met de gekozen kernstrategie voort. We richten ons op de kerntaak: bouwen en beheren van sociale huurwoningen voor mensen met lage inkomens. We maken wel een verdiepingsslag om nog beter aan de vraag van onze woningzoekenden en bewoners, nu en in de toekomst, te voldoen.

## **Vincio Wonen: gebied en corporatie met karakter**

Vincio Wonen is een woningcorporatie in Hoensbroek. We hebben ruim 2.850 woningen en zo’n 600 andere verhuureenheden verdeeld over de gemeente Heerlen en de gemeente Brunssum.

De nieuwe naam staat ergens voor. Vincio betekent namelijk verbinden, samenbrengen. En daar staat Vincio wonen voor. Wij zijn er immers niet voor onszelf. De mens staat centraal bij Vincio Wonen. En belangrijke primaire ingrediënten voor een fijn leven zijn onder andere een goede gezondheid, werk en inkomen, onderwijs én wonen. Beschutting, een fijn en veilig onderkomen is een van de primaire levensbehoeften.



## Woningen en verhuureenheden

**2.844**

woningen in  
Brunssum en  
Heerlen

**528**

andere  
verhuureenheden

garageboxen  
parkeerplaatsen  
commerciële en  
maatschappelijk  
vastgoed

Daarnaast tonen tal van onderzoeken al 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.

Wonen betekent een huis hebben en je thuis voelen. Een plek hebben waar je altijd terecht kunt, waar je jezelf kunt zijn. In een buurt, dorp of gemeente waarmee je je verbonden voelt. Bij Vincio Wonen beseffen we maar al te goed hoe belangrijk wonen is in het leven van mensen. Wat voor ons eenvoudige beslissingen of handelingen lijken, kunnen voor onze bewoners grote gebeurtenissen zijn. Neem een sleuteloverdracht; vaak het begin van een nieuw leven. Of groot onderhoud in de wijk; fijn als het klaar is, maar van tevoren vooral spannend. Wonen maakt iets los bij mensen en daar hebben we oog voor. Maar voor ons houdt het daar niet op. Wij willen erop inspelen, met de juiste aandacht op het juiste moment.

### Onze opgaven

Wonen gaat niet over stenen, maar over mensen. Dit maakt dat maatschappelijke ontwikkelingen veel invloed hebben op ons en op ons werk.

Het gaat goed, maar lang niet met iedereen. De economie vierde in 2019 hoogtij. Maar economische voorspoed of crisis maakt niet uit; we zien nog altijd een groeiende groep mensen die moeite heeft om zich staande te houden of die voor een betaalbare woning afhankelijk zijn van de sociale woningvoorraad. Meer en meer worden mensen geacht zelf hun zaken te regelen en op te lossen. Beschermd of begeleid wonen? Steeds minder mensen komen ervoor in aanmerking. De komende jaren zullen bijzondere doelgroepen in omvang toenemen. De vergrijzing stelt andere eisen aan woningen als mensen langer zelfstandig blijven wonen. Ouderen blijven langer zelfstandig wonen, ook als ze zorg nodig hebben. Extramuralisering van de zorg, toename van vluchtelingen en statushouders zorgen voor een andere dynamiek in de goedkope voorraad. Het gevolg: steeds meer mensen moeten hun 'thuisleven' zelfstandig organiseren en hebben daar moeite mee. We zien de problemen achter de voordeur dan ook snel toenemen. Daarom kiest Vincio Wonen vooral om 'er te zijn' voor mensen met een lager inkomen en de kwetsbare groepen in onze samenleving.

Vincio Wonen benadrukt daarom dat wij als woningcorporatie onderdeel zijn van de schakels in het sociaal domein. De extramuralisering van de zorg, de nieuwe Woningwet en de toename van vluchtelingen en statushouders zorgen ervoor dat steeds meer mensen hun 'thuisleven' zelfstandig moeten organiseren en hebben daar moeite mee.

### 'Hier ben ik Thuis'

Vincio Wonen: 'Hier ben ik thuis'. Het is maar de vraag of er twee mensen zijn die daar

hetzelfde beeld bij hebben. Mensen een prettig thuis bieden lukt dan ook alleen als je dicht bij ze staat. Dicht bij hun persoonlijke vragen en wensen. Bij Vincio Wonen weten we niet beter. Aandacht voor mensen is iets wat we van huis uit hebben, net zoals het enthousiasme om er elke dag de schouders onder te zetten. Tegelijkertijd worden de uitdagingen groter. De wereld verandert in rap tempo en de lokale woonopgaven worden complexer. Creativiteit is geboden. Want de vragen van nu zijn niet altijd meer op te lossen met best practices uit het verleden. Ze vragen om next practice oplossingen.

Het is aan ons om antwoord te geven op de vragen die voor ons liggen. Om wat er buiten gebeurt te vertalen naar binnen. Dat doen we door onze blik te verbreden. Met alleen een huis zijn onze klanten er vaak niet. Ze hebben meer nodig. Mensen op wie ze kunnen terugvallen bijvoorbeeld. Een warm welkom in een prettige buurt of wijk. Bij Vincio Wonen maken we ons hier sterk voor.

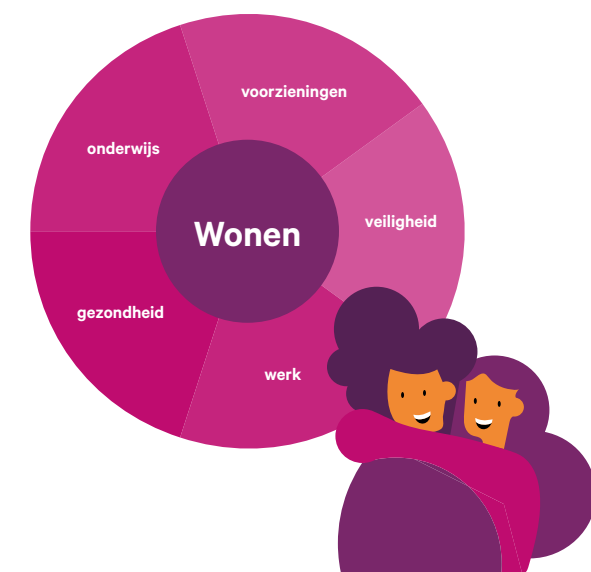
We bieden onze klanten een woning, maar willen ook – samen met ons netwerk – bijdragen aan het 'hier ben ik thuis gevoel' en een prettige leefomgeving. Door onze ogen en oren open te houden. Door informatie en advies te geven. Maar ook door verbindingen te leggen, mensen door te verwijzen of te verleiden om in beweging te komen.

Om onze voorgenomen doelstellingen te halen, is afstemming en samenwerking met onze belanghouders onontbeerlijk. We nodigen onze belanghouders uit om samen met ons de voorgenomen prestaties waar te maken. We staan voor een mooie maar ook complexe uitdaging. Vincio Wonen heeft er vertrouwen in dat we samen met onze partners daarin zullen slagen.

### Bijzondere omstandigheden na het balansjaar

In het vroege voorjaar van 2020 zijn we als samenleving terechtgekomen in een crisissituatie

veroorzaakt door het coronavirus (COVID-19). Dit heeft ook de nodige impact op onze huurders en op onze organisatie. We hebben onze bedrijfsprocessen aangepast en afgestemd op de door het RIVM en de Rijksoverheid afgegeven richtlijnen en maatregelen. Nieuwe richtlijnen en ontwikkelingen monitoren we continu en volgen we op. Onze maatregelen zijn erop gericht om de gezondheid van onze medewerkers, huurders en relaties te beschermen en waar mogelijk de dienstverlening aan onze huurders te continueren. De crisis veroorzaakt door het Coronavirus zal naar de toekomst toe ook impact hebben voor Vincio Wonen. Dit kan bijvoorbeeld tot uitdrukking komen in een verminderd betalingsgedrag van huurders, vertraging in de realisatie van ons investeringsprogramma waarbij we ook sterk afhankelijk zijn van anderen zoals bouwers, gemeenten en in het geval van renovatie ook onze huurders. Op de middellange c.q. lange termijn kan een en ander ook impact hebben op de marktwaarde van onze woningen. Op het moment van schrijven is het echter nog onduidelijk wat de impact precies zal zijn. De huidige inschatting is dat dit voor Vincio Wonen evenwel niet zal leiden tot onoverkomelijke financiële problemen.





“Die zelfstandigheid bevalt mij. Ook al ben ik bijna 70, ik wil graag blijven leren en nog beter worden in de Nederlandse taal. Ik kan dan ook andere nieuwkomers bij ons in de buurt beter helpen. Het is moeilijk voor te stellen hoe lastig het is om de eenvoudigste dingen te doen, zoals boodschappen doen, als je geen Nederlands kunt lezen of schrijven. Alle hulp is dan welkom.”

## Marian Hussein



# 3 Wonen

**Het jaar 2019 stond vooral in het teken van het afronden van de projecten die wij in 2018 gestart zijn en ervoor zorgden dat onze organisatie weer een moderne woningcorporatie werd, die eind 2019 de basis weer op orde heeft. Met als extra aandachtspunt de samenwerking met onze stakeholders. Samen verbeterden we een aantal processen en hadden we aandacht voor de onderlinge samenwerking. De jaarlijkse huurverhoging hebben we zeer laag weten te houden (inflatie). Tot slot is Vincio Wonen in 2019 toegetreden tot Thuis In Limburg (TiL).**

## 3.1. Onze dienstverlening

### Klantsupport

Klantbeleving is ons centrale thema. We streven naar een snelle en correcte afhandeling van diverse vragen die ons bereiken. Zo ligt in onze vernieuwde afdeling 'support' de focus op onderstaande taken:

1. eerstelijns klantcontact: het beantwoorden van vragen, telefonisch, per email of persoonlijk aan de ontvangtbalie.
2. Beantwoorden algemene vragen over Thuis in Limburg, woningaanbod, huurderzaken, huurincasso, reparaties en ZAV's.

3. Administratieve werkprocessen: verwerken huuropzeggingen, verwerken wijzigingen in huurdersadministratie, inplannen voor- en eindinspecties, huurovereenkomsten maken, toewijzen parkeerplaatsen/ garages enz.

Ter ondersteuning van de uitvoering van deze taken, maken wij vanaf 2019 gebruik van MPM. MPM is een systeem waarin het hele proces vanaf de huuropzegging van een woning tot en met het opnieuw verhuren van de woning inzichtelijk wordt gemaakt. Zo is per woning te zien welke mutaties hebben plaatsgevonden of zullen gaan vinden. Daarnaast is MPM een bron van informatie over reparatie- en onderhoudswerkzaamheden die uitgevoerd worden of zijn in opdracht van Vastgoed

### Mutatie

Zodra een huuropzegging wordt ontvangen, wordt deze door een medewerker van klantsupport opgevoerd. Vervolgens wordt er een datum voor de voor- en eindopname ingepland. Tevens wordt de nieuwe huur bepaald en de verwachte verhuurdatum. De vertrekkende huurder is in een vroeg stadium op de hoogte van de gemaakte en afspraken en weet hoe de woning opgeleverd dient te worden. Alle stappen worden nauwkeurig



vastgelegd in een geautomatiseerd systeem. De woonmakelaars controleren met behulp van de inspectieapp de betreffende woning. In deze app wordt vastgelegd wat de status van de woning is.

### Leefbaarheid

De maatschappij verandert continue en is in beweging. Dit maakt dat ook de (hulp) vragen die ons bereiken continue veranderen. Van burenruzie tot geluidsoverlast, mantelzorgers die namens een huurder contact met ons opnemen. Ook bij dit soort situaties vormt MPM een belangrijke bron van informatie voor ons.

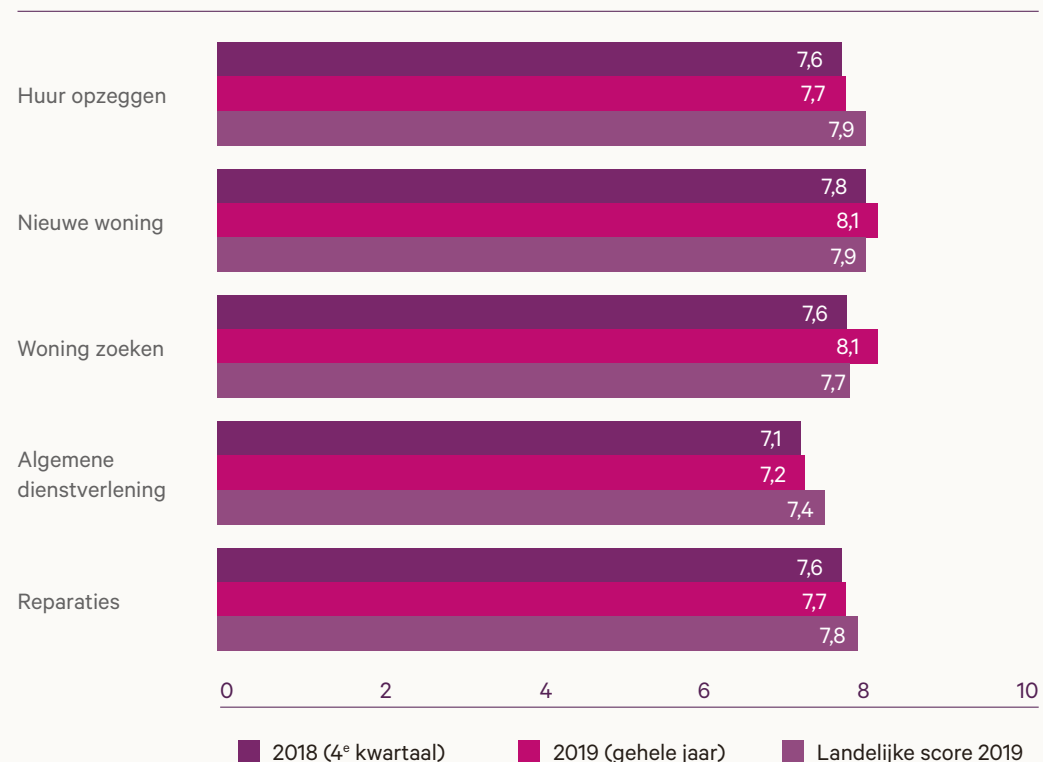
Een voorbeeld hiervan is wanneer een mantelzorger voor een slechthorende huurder telefonisch contact met ons opneemt: de mantelzorger treedt op als vertegenwoordiger van de huurder zodat noodzakelijke reparaties kunnen worden aangevraagd en telefonisch vragen beantwoord kunnen worden. Door het koppe-

len van de gegevens van de mantelzorger aan de huurder, kunnen wij servicegericht handelen mét oog voor de privacy van de huurder. MPM vormt dan ook een belangrijke schakel in onze dagelijkse werkzaamheden. Door dit systeem kunnen wij eerstelijns vragen beantwoorden en de wachttijd aanzienlijk verkorten.

### KWH

Wij vinden het belangrijk onze klanten periodiek te vragen naar hun mening over onze dienstverlening. Daarnaast kijken we ook hoe wij het doen in vergelijking met collega corporaties. De onafhankelijke organisatie KWH (Het Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector) meet ieder jaar onze dienstverlening. Hierbij wordt door de ogen van de klant gekeken hoe Vincio Wonen het doet. Deze tevredenheid ligt rond het landelijk gemiddelde. Vincio Wonen investeert in het contact met haar klanten; onder meer door nadrukkelijk in buurten en wijken aanwezig te zijn en intensief

#### KWH kwaliteitsoordeel Huurders



samen te werken met haar belanghouders. In de tabel hieronder zijn de KWH scores op de hoofdprocessen terug te vinden. Omdat Vincio Wonen eind 2018 gestart is met de metingen is het nog niet mogelijk om de scores van 2018 met 2019 te vergelijken. Toch denken wij in de cijfers een positieve trend te ontdekken als gevolg van het ingezette projectenprogramma waarin wij verbeteringen aanbrachten in deze hoofdprocessen.

We vragen onze klanten ook naar hun mening over de toekomst van complexen en wijken. Dat doen we op verschillende manieren. Belangrijk hierbij is de mening van de klanten te krijgen over de sterke en zwakke punten van de woningen, complex en wijk. Daarbij vragen we ook gericht naar verbeterpunten. Onderstaande een aantal reacties van onze huurders:

*“De communicatie is verbeterd, je krijgt de desbetreffende persoon aan de lijn.”*  
*“Correcte afhandeling en gekwalificeerd personeel.”*  
*“Er waren bij de nieuwe badkamer wat problemen maar het is uiteindelijk helemaal goed gekomen. Als de volgende keer nog wat beter wordt gecommuniceerd over de planning ben ik helemaal tevreden”.*

### Klachtencommissie

Bij de onafhankelijke klachtencommissie kunnen huurders en woningzoekenden een klacht indienen over het (nalaten van) handelen door medewerkers van Vincio Wonen of andere personen die namens Vincio Wonen optreden.

De onafhankelijke geschillencommissie bestaat uit drie leden:

- een voorzitter, afkomstig uit de rechterlijke macht;
- een lid afkomstig uit kringen van woningcorporaties (niet werkzaam bij een van de aangesloten corporaties);
- een lid afkomstig uit kringen van de huurders

Klachten over het beleid van Vincio Wonen horen niet thuis bij de geschillencommissie. Daarvoor kunnen huurders en woningzoekenden terecht bij de directie van Vincio Wonen. Iemand die vindt dat we ons beleid niet zorgvuldig uitvoeren, kan wel een klacht indienen. Andere zaken waarvoor huurders niet bij de geschillencommissie terecht kunnen, zijn zaken die al aan de rechter zijn voorgelegd en huurverhogingen. Voor dit laatste bestaat een huurcommissie ([huurcommissie.nl](http://huurcommissie.nl)).

Er zijn in 2019 geen klachten ingediend bij de klachtencommissie. De klachtencommissie heeft een rooster van aftreden. Eind 2019 heeft de klachtencommissie aangegeven af te treden per 1 januari 2020 in verband met het bereiken van de maximale zittingsduur. Vincio Wonen volgt de procedure om begin 2020 toe te treden tot een regionale klachtencommissie. De complexe materie in de corporatiesector en daarbij benodigde expertise is in regionaal verband beter te borgen.

### Privacy en gegevensbescherming

Vincio Wonen vindt het van groot belang zorgvuldig om te gaan met de persoonsgegevens van huurders, medewerkers en derden. De in 2018 in gang gezette activiteiten om persoonsgegevens in lijn met de AVG te verwerken, zijn in 2019 voortgezet.

Vincio Wonen hanteert een privacy volwassenheidsmodel met 5 niveaus en de ambitie om niveau 3 te behalen. Dit niveau is in 2019 bereikt. En daarmee is een belangrijke mijlpaal behaald in de implementatie van de AVG. Privacy en bescherming van persoonsgegevens vragen blijvende aandacht en de mate waarin medewerkers en leidinggevenden zorgvuldig omgaan met persoonsgegevens wordt voor een deel bepaald door kennis en deskundigheid. Hier is in 2019 structureel aan gewerkt door informatie te verstrekken, intranet bulletins te publiceren en andere periodieke activiteiten op



het terrein van privacy awareness. Daarnaast is de aangestelde Functionaris Gegevensbescherming beschikbaar als vraagbaak voor zowel directie als medewerkers op de werkvloer.

De verantwoording van alle acties is vastgelegd in het Jaarverslag Privacy 2019. Hierbij is gebruik gemaakt van de informatie in de privacy en security administratie. Deze administratie geeft inzicht in alle verwerkingen, contractuele verplichtingen, ingerichte privacy management processen, verzoeken van betrokkenen, beveiligingsmaatregelen en het uitgevoerde privacy-beleid over 2019. Deze werkwijze zorgt er voor dat gegevens van onze huurders zorgvuldig verwerkt worden door externen door alleen die informatie te verstrekken die strikt noodzakelijk is voor de gevraagde dienstverlening.

### 3.2. Woonruimteverdeling

#### Toewijzingsbeleid

Sinds medio 2017 wijzen wij woningen toe op basis van inschrijfduur. In 2019 werd het toewijzingsbeleid geformaliseerd en op de website gepubliceerd. Voor onze woonruimteverdeling hanteren wij een aanbodmodel. Vrijkomende woningen werden in 2019 op onze website geadverteerd. We bleven net als in 2018 de toewijzing van vrijkomende woningen verantwoorden via de website. Wij bemiddelen conform het toewijzingsbeleid op basis van wettelijke verplichtingen en inschrijfduur. Daarnaast kunnen woningen worden toegewezen aan bijzondere doelgroepen. Dit is een model dat we inzetten voor bijvoorbeeld herhuisvestingskandidaten (bijvoorbeeld renovatie of sloop), statushouders of de huisvesting van bijzondere doelgroepen via afspraken met gemeenten of zorginstanties. Zo geldt voor de huisvesting van statushouders een jaarlijkse taakstelling per gemeente en participeert Vincio Wonen in het project 'Housing Parkstad' waarin gemeenten, zorgaanbieders en woningcorporaties ondersteuning en begeleiding bieden aan men-

sen bij het doorstromen van intramuraal wonen naar zelfstandig wonen.

#### Thuis in Limburg

In 2019 deden wij onderzoek naar aansluiten bij 'Thuis in Limburg', een woningaanbod- en toewijzingsmodel waar al meerdere Limburgse woningcorporaties mee werken. Met name de klantvriendelijkheid, het gebruiksgemak en de beschikbaarheid van één portal voor het aanbod van sociale huurwoningen in Limburg bleken aantrekkelijk en het platform biedt mogelijkheden om onze woningzoekenden beter en efficiënter te kunnen bedienen. Daarnaast is het mogelijk om via 'Thuis in Limburg' ons woningbezit beter en breder te adverteren. We besloten in 2019 toe te treden tot TiL. Inmiddels zijn wij per 18 december 2019 aangesloten bij Thuis in Limburg en zijn de eerste woningen verhuurd aan woningzoekenden via de site van Thuis in Limburg.

De eerste resultaten zijn goed te noemen. Door de zorgvuldige voorbereiding zijn we direct van start kunnen gaan met het adverteren en toewijzen van de woningen. Het is prettig werken voor onze woonmakelaars omdat voor goede aansluiting met ons primaire systeem is gezorgd. De eerste reacties van onze woningzoekenden zijn zeer positief. Men geeft aan TiL zeer gebruiksvriendelijk te vinden en men vindt het prettig dat nu ook de woningen van Vincio worden aangeboden op TiL. Het mooie is dat een van de beoogde doelen, zorgen voor een groter bereik al direct wordt behaald. We krijgen veel meer reacties op woningen waardoor ook woningen die in het verleden wat moeilijker verhuurde nu snel een nieuwe kandidaat huurder vinden. Een aandachtspunt dat opvalt is dat huurders makkelijker reageren en daardoor niet altijd even serieus zijn. Dit leidt tot een verhoging van afwijzingen. Met dit verbeterpunt gaan we in 2020 aan de slag samen met de andere corporaties binnen TiL.

### 3.3. Mutatiegraad

Een belangrijk kengetal bij huuropzegging is de mutatiegraad oftewel de verhuisgraad in bestaande woningen. Vanaf 1 januari 2017 passen wij een nieuwe berekening toe om de mutatiegraad te bepalen. Eerder werd de mutatiegraad berekend aan de hand van het aantal vrijgekomen woningen. Vanaf 2017 hanteren wij een landelijk gebruikelijke methode waarbij gekeken wordt naar de verhuurde woningen ten opzichte van het totaal aantal woningen. De mutatiegraad van de reguliere woningen was in 2019 12,71 procent (2018: 12 procent)

### 3.4. Ons huurbeleid en passend toewijzen

#### Passend toewijzen

Onze sociale huurwoningen worden verhuurd aan huishoudens met een daarvoor passend

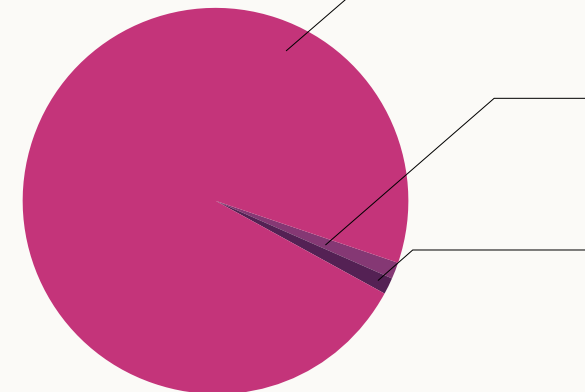
inkomen. Sociale huurwoningen zijn bedoeld voor mensen met een verzamel-huishoudinkomen tot een bepaald maximum. Sinds 1 januari 2011 mogen woningcorporaties sociale huurwoningen alleen nog toewijzen aan mensen met een (gezamenlijk) belastbaar jaarinkomen tot maximaal €38.035,-.

Woningcorporaties zijn verplicht jaarlijks minimaal 80% van de vrijgekomen sociale huurwoningen passend toe te wijzen. Van de overige 20% van de sociale huurwoningen kan 10% worden toegewezen aan huishoudens met een verzamel-huishoudinkomen tot € 42.436,- en 10% heeft een vrije toewijzingsruimte.

Daarnaast moeten woningcorporaties vanaf 1 januari 2016 bij het toewijzen van sociale huurwoningen voldoen aan de passendheidsnorm. Deze norm bepaalt dat corporaties aan minimaal 95% van de huishoudens die recht hebben op huurtoeslag een woning moeten toewijzen met een huur tot aan de aftoppingsgrens. Voor

#### Passend Toewijzen

Van alle 228 contracten is het toewijzingsinkomen ingevuld in ons systeem.



Er zijn 222 toewijzingen geweest in 2019 waarvan het inkomen lager/of gelijk aan is aan inkomensgrens 1 (€38.035,-) dat is in totaal 97,36% van alle toewijzingen.

Er zijn 3 toewijzingen in 2019 waarvan het inkomen lager of gelijk is aan de inkomensgrens 2 (€42.436,-) dat is in totaal 1,31% van alle toewijzingen.

Er zijn 3 toewijzingen in 2019 waarvan het inkomen hoger dan inkomensgrens 2 (€42.436,-) dat is totaal 1,31% van alle toewijzingen.



een- en tweepersoonshuishoudens was de aftoppingsgrens in 2019 € 607,46 voor grotere huishoudens was dit € 651,03. Wij hebben in 2019 99,34% passend toegewezen.

### Betaalbaarheid

Een belangrijk thema voor Vincio Wonen als sociale verhuurder betreft de betaalbaarheid van de huren voor de verschillende doelgroepen die worden bediend. Uit de analyse van de portefeuille blijkt dat 85% van de woningen een huurniveau heeft dat onder de lage aftoppingsgrens ligt. Wanneer afgezet tegen de maximaal redelijke huren blijkt er nog een behoorlijke huurpotentie aanwezig te zijn. Gezien de toekomstige verduurzamingsopgave zal deze potentie waar mogelijk benut moeten worden. Daarbij geldt dat er een balans gevonden moet worden tussen betaalbaarheid voor de huurder, verhuurbaarheid van de woning en het benutten van de verdienmogelijkheden.

### Huurprijsbeleid: de juiste prijs voor de juiste kwaliteit

Mede door huurverhogingen naar aanleiding van het opleggen van de verhuurderheffing én de verduurzamingsopgave waarvoor middelen nodig zijn, is betaalbaarheid landelijk een speerpunt van beleid geworden. De eerste berekeningen laten zien dat ook Vincio Wonen niet voldoende middelen ter beschikking heeft om de verduurzamingsopgave binnen het gestelde tijdspad te vervullen. Er dient enerzijds gezocht te worden naar optimalisatie van inkomsten en anderzijds naar meer passende bouwvormen (=kleiner) en besparing in lagere grondprijzen en gebruik te maken van nieuwe bouwconcepten. Benutten van verdienmogelijkheden is mogelijk door het toepassen van huurharmonisatie. In 2020 wordt gewerkt aan het opstellen (en implementeren) van het streefhuurbeleid. We ontwikkelen een duidelijk beleid van streefhuren voor de diverse complexen binnen

de gestelde wettelijke kaders. 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.

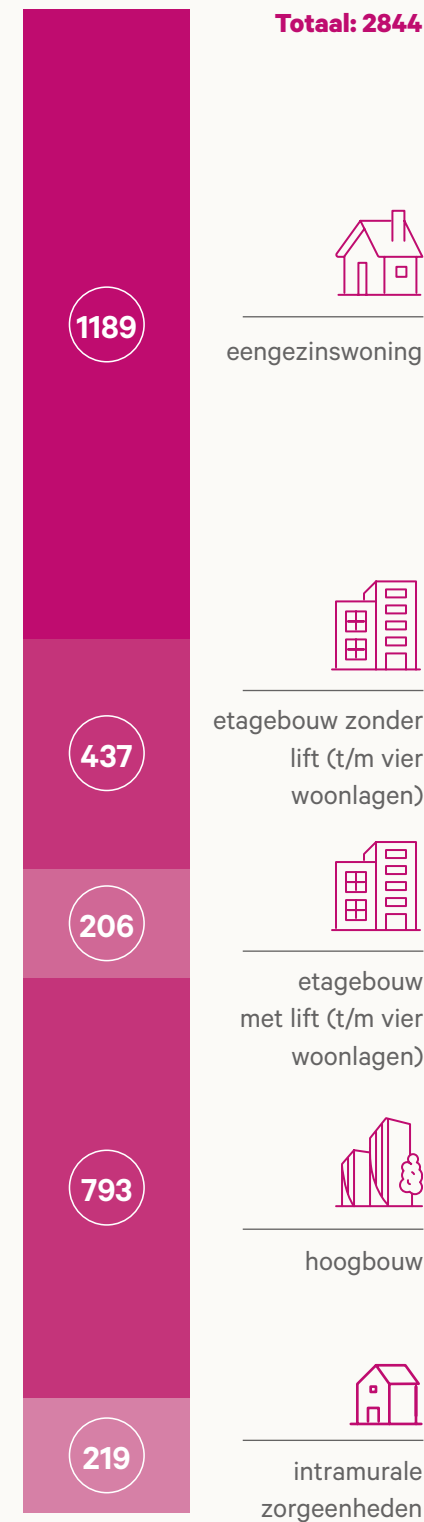
Uitgangspunt voor het huurprijsbeleid is de portefeuillestrategie:

1. 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.
2. Daarnaast gematigde huurverhoging: inflatievolgend voor DAEB (marktconform voor niet-DAEB).
3. We willen de slaagkans op een woning voor de verschillende doelgroepen zoveel als mogelijk gelijk houden.
4. Daarnaast ontwikkelen we een duidelijk beleid van streefhuren voor de diverse complexen binnen de gestelde wettelijke kaders.

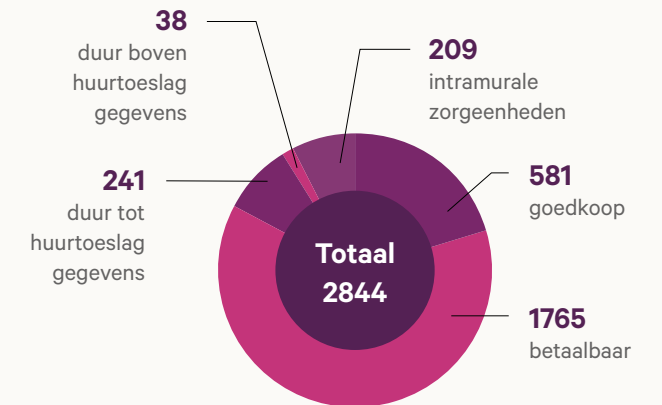
### Jaarlijkse huurverhoging

Rekening houdend met de diverse belangen – zoals het betaalbaar en beschikbaar houden van de woningvoorraad maar ook de kwalitatieve transitieopgave van het woningbezit die voor ons ligt – hebben wij gekozen voor het scenario waarin de huren van het gereguleerde bezit met gemiddeld de inflatie per 1 juli 2019 werden verhoogd (1,6%). Wij zijn niet uitgegaan van inkomensafhankelijke huurverhogingen. Uit de Lokale Monitor Wonen blijkt namelijk dat het percentage goedkope scheefhuurders in Heerlen laag is. Met andere woorden, er zijn weinig huurders waarvan het inkomen te hoog is ten opzichte van de huur.

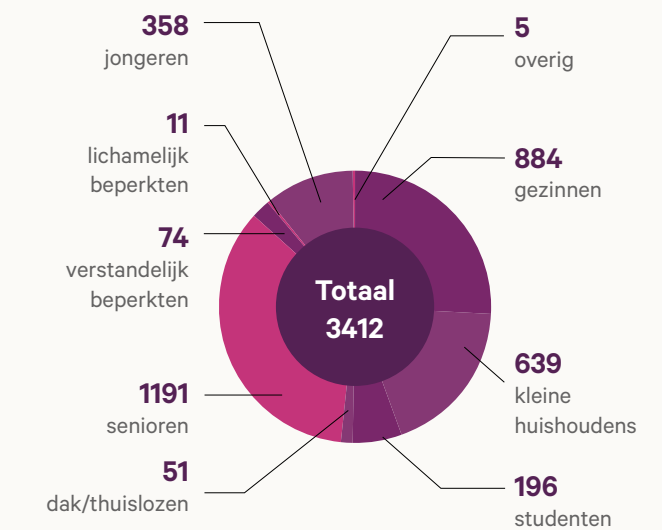
### Aantallen naar bouwvorm



### Aantallen naar huurgrens



### Aantallen naar doelgroep



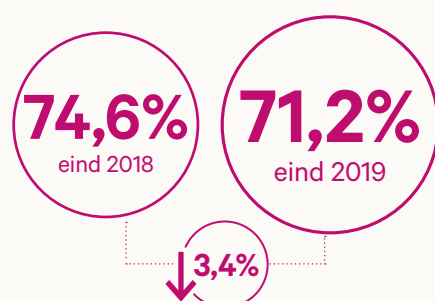
De optelling wijkt af van het totaal aantal wooneenheden omdat wooneenheden geschikt kunnen zijn voor meerdere doelgroepen.



### Gemiddelde huurprijs DAEB bezit:



### Netto-huurprijs DAEB-bezit t.o.v. redelijke huur:



### 3.5. Huurachterstand en huisuitzettingen

We werken gericht aan vermindering van huurachterstand en het begeleiden van huurders met huurachterstand. Daarom wordt bij het constateren van een huurachterstand in een zo vroeg mogelijk stadium de huurder uitgenodigd voor een persoonlijk gesprek op kantoor. Tijdens dit gesprek wordt bekeken hoe de openstaande huurvordering ingelopen kan worden middels een betaalregeling. Is er sprake van multi-problematiek kan er voor gekozen worden om de huurder aan te melden bij het schuldhulpverleningsloket van de Gemeente Heerlen.

### Ontwikkelingen in 2019

In 2019 hebben diverse gesprekken plaatsgevonden tussen Vincio Wonen en de gemeente Heerlen. Het resultaat van deze gesprekken zijn een aantal vastgelegde afspraken tussen de gemeente en Vincio Wonen. Een van de belangrijkste afspraken die er gemaakt zijn is, dat bij aanmelding van een huurder met huurschuld, de lopende maandhuren rechtstreeks worden doorbetaald vanuit de (indien van toepassing) uitkering vanuit de Participatiewet. Verder wordt door beide partijen relevante informatie gedeeld, binnen het kader van de AVG. In 2017 is op initiatief van de Gemeente Heerlen een convenant Vroegsignalering Huurschulden opgesteld. In 2019 is ook Vincio Wonen getreden tot deelname in het convenant.

Daarnaast zijn we in 2019 gestart met het zoeken naar een nieuw deurwaarderskantoor. Er zijn gesprekken met een viertal deurwaarderskantoren gevoerd, waaronder twee regionale deurwaarderskantoren en twee landelijke deurwaarderskantoren. Het selectietraject is succesvol doorlopen en is gekozen voor een samenwerking met landelijke deurwaarder Syncasso.

Syncasso werkt met gespecialiseerde teams, die het gehele incassoproces uitvoeren en ons als woningstichting volledig ontzorgen. Zij beschikken over ruime ervaring in de huursector, hebben een brede up-to-date kennis van specifieke wet en regelgeving. Met name de sterke focus op klantgerichtheid en het vinden van oplossingen en de sterke communicatie zijn doorslaggevende factoren om de samenwerking met Syncasso aan te gaan.

Afgelopen jaar hebben wij incassobeleid onder de loep genomen en volledig herzien. In dit traject zijn er interne gesprekken gevoerd met wijkbeheerders, woonconsulenten en de front office medewerkers. Processen zijn beke-

ken opnieuw ingevuld en beschreven. Er zijn externe gesprekken met de gemeente Heerlen, Kredietbank Limburg, deurwaarders en de RD4 gevoerd. In ons vernieuwde kantoor op de Heisterberg worden vanaf 2020 regelmatig inlooppreekuren gepland door medewerkers van de schuldhulpverlening. Op diverse manieren proberen wij de drempel voor huurders met schulden te verlagen om oplossingen te vinden en te komen tot een schuldaanpak. We zijn trots op deze nieuwe, sociale kijk op incassobeleid en ook op de manier waarop deze tot stand is gekomen. Van onderop uit onze organisatie en in samenwerking en afstemming met de stakeholders om ons heen.

### De cijfers

In 2019 hebben wij 12 woningen ontruimd (2018:4). In alle 12 gevallen was huurachterstand de reden. Van de 12 ontruiming zijn betrof het 7 woningen op locatie de Putgraaf. In totaal is 18 keer de ontruiming aangezegd. In 6 gevallen hebben wij een tweede kans aangeboden. Er zijn betaalafspraken gemaakt. In sommige gevallen is de volledige achterstand ingelopen. Naast huurachterstand zijn redenen om een woning te ontruimen overlast of drugs en/of een hennepplantage. In deze betreffende zaken werd in 2019 1 procedure gevoerd voor het ontbinden van het contract. Dit heeft echter niet tot een gedwongen ontruiming geleid.

De huurachterstand uitgedrukt in een percentage van de jaarhuur bedroeg in 2019 0,94 procent (2018:0,63 procent). Van de 0,94 procent is 0,54 procent achterstand bij zittende huurders. Het overige percentage van 0,41 procent bestaat uit vertrokken huurders.

### Risico stijging Huurachterstanden door Covid-19 (Corona)

Het coronavirus heeft een grote maatschappelijke impact. We worden beperkt in onze vrijheden en alle activiteiten die conflicteren met de

1,5 meter richtlijn zijn verboden. Dit betekent dat veel ondernemers in zwaar weer komen of al zitten. Verkopen lopen terug waardoor eventuele reserves aangesproken moeten worden. ZZP-ers, flexwerkers, maar inmiddels ook vaste arbeidscontracten staan onder druk. De corporatiesector huisvest veel mensen met lagere inkomens dus inkomensverlies kan leiden tot een financieel risico voor Vincio Wonen. De controller van Vincio Wonen heeft een risico analyse gemaakt waarvan onderstaand een korte samenvatting is opgenomen.

Volgens de risicoanalyse hebben ruim 11% van onze huurders een baan in een risicobranche. Voor circa 3% huurders is er een direct risico en de overige 8% van onze huurders lopen een risico op termijn. Een deel van deze huurders kan terugvallen op het vangnet van huurtoeslag. We kunnen echter niet aannemen dat hiermee het volledige risico voor deze groep huurders is afgedekt. Voor een groot deel van onze huurders bestaat het inkomen uit een uitkering. De hoogte van deze uitkering zal naar verwachting niet dalen waardoor deze huurders geen risico lopen. Een recente uitvraag onder de corporaties die zitting hebben in het samenwerkingsverband Domaas laat zien dat er geen stijging is van huurachterstanden, ook niet in vergelijking met dezelfde periode in 2019. Dit betekent dat de effecten van Covid-19 op de huurachterstanden vooralsnog zeer beperkt. Een hoog verzuimpercentage door Corona is een risico voor de formatie. Met name bepaalde functies zijn momenteel moeilijk in te vullen. De medewerkers van Vincio Wonen zijn tot op heden niet getroffen door het Corona virus. Strengere maatregelen op de werkvloer, i.c. thuiswerken tenzij het echt niet anders kan, hebben bijgedragen aan het gezond blijven van onze medewerkers. Op de korte termijn voorzien wij dan ook geen risico voor de formatie.



“Ongeveer 20 keer bij jaar komen wij als bestuur bij elkaar om de ontwikkelingen te bespreken. Dat is best vaak, maar er ligt ook een grote opgave. Denk aan het energievriendelijker maken van woningen.”

**Leo  
Römgens**



# 4

## Participeren stakeholders & samenwerking

### 4.1. Onze stakeholders en netwerken

In ons werkgebied vraagt de huisvestingsopgave (zoals verwoord in de gemeentelijke woonvisie 2017 – 2021) om intensieve samenwerking tussen stakeholders. Alleen zo kunnen we de volkshuisvestingsdoelen bereiken. Nu, maar ook in de toekomst. Samenwerking versterkt ook de samenhang: corporaties zijn geen concurrenten van elkaar, maar vullen elkaar juist aan. Zij hebben elkaar nodig om samen tot betere volkshuisvestingsprestaties te komen. Onze organisatie zette zich in 2019 sterk in om constructieve samenwerking met collega-corporaties binnen de regio Parkstad te realiseren.

Behalve met corporaties, gingen we ook intensief de samenwerking aan met onze andere stakeholders. Samen met de gemeente Heerlen, de HVW (voorheen SOHV) en zorg- en welzijnsorganisaties werkten we aan vitale buurten en wijken. Vanuit alle niveaus van onze organisatie komt het besef, de actieve wil én inzet om optimale samenwerking binnen ons werkgebied te bereiken. Zo kunnen we tegen een lagere inzet van middelen betere resultaten bereiken voor bewoners met een kleine portemonnee maar ook voor onze overige huurders waaronder mensen die ondersteuning nodig hebben. We bieden onze klanten een woning, maar willen ook – samen met ons netwerk – bijdragen aan het ‘hier ben ik thuis gevoel’ en een prettige leefomgeving.

### HVW

We blijven investeren in de samenwerking met de professionaliteit van onze huurdersbelangenorganisatie.

De HVW heeft op diverse volkshuisvestelijke onderdelen een wettelijk recht op informatie, overleg en advies, zoals over: het slopen van woningen, de huurprijzen, het onderhoud en beheer, het verhuurbeleid, het servicekostenpakket, fusies, nieuwbouw c.q. grootonderhoudsplannen, aan- en verkoopbeleid van de verhuurder, herstructurering en leefbaarheid in de buurt, en over huisvesting van ouderen, gehandicapten en personen die zorg nodig hebben. Ook wordt de HVW betrokken bij het vaststellen van de prestatieafspraken met de gemeenten Heerlen en Brunssum.

De regisseur wijken vormt het eerste aanspreekpunt voor de HVW bij vooral praktische en operationele zaken en daarbij behorend overleg. Bij de bewonersbijeenkomsten van de HVW is ook de wijkbeheerder van betreffende wijk aanwezig. Er vindt minimaal vier keer per jaar bestuurlijk overleg plaats tussen de HVW en Vincio Wonen en eenmaal per jaar een informeel overleg tussen onze Raad van Commissarissen en (een delegatie van) het bestuur van de HVW.



De HVW werd in 2019 vertegenwoordigd door de volgende bestuursleden:

#### Voorzitter

(En bestuurslid wijk 2)

#### **Nicole Daenen**

sohvdaenen@gmail.com

#### Bestuursleden

#### **Leo Römgens**

(wijk 3 en penningmeester HVW)

romgenssohv@hotmail.com

#### **Math Ploum**

(wijk 6)

m.ploum@kpnmail.nl

#### **Wiel Pol**

(wijk 5 en 7)

sohvpol@gmail.com

#### **Mini Bloem-Westerhof**

(wijk 7)

sohvbloem@gmail.com

#### **Gemeente Heerlen / Brunssum**

Vincio Wonen maakt jaarlijks prestatieafspraken met de gemeente Heerlen en Brunssum. Daarnaast zijn de gemeenten ook een belangrijke partner voor Vincio Wonen inzake planontwikkeling. Regelmatig heeft de bestuurder overleg met de wethouder Wonen, en vinden er bestuurlijke overleggen plaats tussen de portefeuillehouder en de bestuurders van de corporaties.

#### **Stadsregio Parkstad Limburg**

De afdeling Wonen en Herstructurering van de stadsregio focust op het behoud en verbeteren van de woonkwaliteiten in de regio. In het programma Wonen en Herstructurering staan daarom vier speerpunten centraal:

- De kwaliteit en omvang van de (particuliere) woningvoorraad
- De betaalbaarheid en beschikbaarheid van (huur)woningen
- Het levensloopgeschikt maken van woningen (Wonen en Zorg)
- Het verduurzamen van de woningvoorraad

Dit kunnen de acht gemeenten niet alleen. Ze werken daarom intensief samen met woningcorporaties, de provincie Limburg, Rijksoverheid, ontwikkelaars, beleggers, huurdersorganisaties en particulieren. De ambities van de acht Parkstad-gemeenten staan beschreven in de Regionale woonvisie 2017-2021. Ook in 2019 was Vincio Wonen gesprekspartner bij het ontwikkelen van de Regionale Prestatieafspraken onder leiding van de stadsregio. We blijven samen met de regionale stakeholders werken aan het verder vormgeven van de regionale samenwerkingsafspraken.

#### **Zorgpartijen**

Zorgpartijen worden geconfronteerd met landelijke ontwikkelingen zoals de bezuinigingen in de zorg. Deze vragen een gewijzigde aanpak en een versterking van de samenwerking met

andere partijen. Net zoals onze maatschappij voortdurend onderhevig is aan veranderingen, zo is ook de zorgbehoefte van onze speciale doelgroepen aan veranderingen onderhevig. Zo biedt de LEVANTOgroep in de 16e -eeuwse Hoeve Passart in Hoensbroek opvang voor mensen met een psychosociale, psychiatrische of verslavingsproblematiek. De Hoeve onderging in 2019 een ingrijpende gerenoveerd wordt zodat het monumentale pand ook in de toekomst een bestemming heeft en een goede locatie biedt voor de doelgroep van LEVANTO. De bewoners zijn tijdelijk elders ondergebracht en zullen in 2020 terug keren naar Hoeve Passart. Ook met zorgpartijen Philadelphia Zorg en Cicero ging Vincio Wonen in 2019 het gesprek aan om op deze veranderingen te kunnen inspelen en om in goede samenspraak te kijken hoe het vastgoed ook in de toekomst aan de vereisten van de zorgbehoeften kan blijven voldoen.

#### **Collega-corporaties**

Vincio Wonen zocht in 2019 de verbinding op met collega-corporaties. Kennisdeling is essentieel voor een woningcorporatie. Het kantoorpand aan de Heisterberg in Hoensbroek werd in 2019 volledig gerenoveerd. Vincio Wonen blijft een rol vervullen in de huidige wijk. Omdat het kantoor centraal gelegen is kunnen huurders, woningzoekenden, huurdersvertegenwoordigers, collega-corporaties en andere stakeholders gebruik maken van onze faciliteiten. Mogelijkheden om ruimte te bieden aan derde partijen verbreedt de dienstverlening en komt ten goede van de huurder en de primaire maatschappelijke taak van Vincio Wonen.

#### **Corpoconnect**

Vincio Wonen, Heemwonen, Weller, Wonen Limburg, Wonen Zuid, Woonpunt, Woonwenz, ZOwonen, Antares en Maasvallei werken samen in Corpoconnect. Doen van Corpoconnect is te zorgen dat talenten optimaal benut worden

en er voor de corporaties de juiste talenten beschikbaar zijn. Door dit platform worden workshops, cursussen en trainingen georganiseerd in het kader van de loopbaanontwikkeling.

#### **Domaas**

Het samenwerkingsverband Domaas (een groep van 16 kleinere woningcorporaties in Limburg met in totaal circa 20.000 verhuureenheden) is voor ons een belangrijk gremium. Op dit niveau wordt inhoudelijk, maar ook praktisch kennis en informatie gedeeld op het niveau van de woningcorporatie zelf. Het gaat hierbij om aanpak van vraagstukken en opgaven waar kleinere woningcorporaties mee te maken hebben of krijgen. Binnen Domaas zoeken wij actief naar samenwerking met andere collega's op thema's die voor ons spelen. In 2019 ging het onder meer om gezamenlijke inkoop van (specifieke) kennis en kunde en het gezamenlijk organiseren van cursussen en trainingen.

Verder trekken we samen op als lobby-platform naar de provincie Limburg en blijven we onderling informatie, kennis en kunde delen.

#### **ROW (Regionaal Overleg Woningcorporaties)**

Aan dit overleg nemen de bestuurders (en beleidsadviseurs) van de woningcorporaties deel die actief zijn in de regio Parkstad. Doel is afstemming en samenwerking op regionaal niveau. Voorbeelden van onderwerpen die hier ter tafel komen zijn het afstemmen van het strategisch voorraadbeleid, het beleid rondom de plaatsing van statushouders, en de samenwerking met Housing.

#### **PLW (Platform Limburgse Woningcorporaties)**

Deelnemers aan dit platform zijn alle corporaties die gevestigd zijn in de Provincie Limburg. Doelen zijn kennisdeling en het dienen als lobby-collectief richting het Rijk.



### Netwerk Conceptueel Bouwen

Binnen het Netwerk Conceptueel Bouwen werken opdrachtgevers, (deel)conceptaanbieders en adviseurs samen aan fijn en betaalbaar wonen. Het Netwerk Conceptueel Bouwen wil de transitie van de ontwikkel- en bouwsector van traditioneel naar conceptueel werken stimuleren. Het netwerk helpt ieder lid individueel vooruit in het werken met concepten. Ze levert daarvoor basisdiensten. Die zorgen ervoor dat leden vertrouwd raken met het werken met concepten en dat ze voorbereid zijn om deel te nemen aan de programma's. Op bijzondere thema's initieert het Netwerk programma's. Zij zorgt voor het opstarten van programma's en de coördinatie daartussen. Na de opstart, staan de programma's op eigen benen. Zo is er het programma De Bouwstroom, een strategische alliantie die focust op duurzame en betaalbare woningen.

### Buurtteams

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

### Autoriteit woningcorporaties

Vanaf 2017 heeft Vincio Wonen te maken gehad met extra toezicht vanuit de Autoriteit woningcorporaties (Aw). Dit extra toezicht had vooral te maken met het feit dat Vincio Wonen haar governance niet op orde had. Daarnaast was het niet mogelijk goede prognoses voor de

toekomst te maken doordat data niet beschikbaar, niet volledig- of onjuist waren. Tot slot maakte de Aw zich zorgen over de cultuur binnen de organisatie. De interim bestuurder heeft in 2017 een verbeterplan opgesteld. De resultaten werden geregeld teruggekoppeld naar de Aw.

In de periode september 2017 tot medio 2018 is de Raad van Commissarissen volledig vernieuwd. In dezelfde periode is gestart met het opzetten van de portefeuillestrategie. Verder is ook gewerkt aan de professionalisering van de huurderorganisatie. Tot slot is de governance op orde gebracht.

In 2018 is een omvangrijke intern transitie gestart die de titel "Bouwen aan Vertrouwen" heeft gekregen. In dit document zijn 10 projecten opgenomen die moesten resulteren in "de basis op orde". Vanaf dat moment konden we gaan werken aan de beweging naar operational excellence.

Gedurende deze periode is er frequent contact geweest met de Aw. Positief kritisch in hun opstelling naar de transitie heeft de Aw eind 2019 geconstateerd dat Vincio Wonen weer terug kan naar een regulier toezicht.

### Waarborgfonds Sociale Woningbouw

De gesprekken met het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) gaan met name over de zogenaamde ratio's en hoe die, daar waar nodig, in de toekomst verbeterd kunnen worden. De liquiditeitspositie van Vincio Wonen is bijzonder goed. De opgebouwde liquiditeiten vinden hun oorsprong in bezuinigingen op onderhoud van woningen. De onderhoudsstaat van ons bezit vraagt mede hierom behoorlijke investeringen in de toekomst. Dit gaat met name ten koste van de ICR.

Met het WSW is afgesproken dat Vincio Wonen de ruimte krijgen om de ICR te laten zakken onder de minimale grens zodat wij het benodigde onderhoud aan ons woningbezit kunnen uitvoeren. Randvoorwaarde is wel dat we op

termijn natuurlijk weer voldoen aan de minimale eis voor de ICR.

De overige ratio's bevinden zich momenteel ruim binnen de gestelde kaders van het WSW.



“De eerste indruk is fijn. Ons nieuw huis en zeker ook ons nieuwe buurtje voelt prettig. Nu moet deze nieuwe plek nog ons thuis worden. Dat heeft tijd nodig.”

## Bettina Bovens



# 5 Leven

**Samenredzaamheid en eigenaarschap van bewoners en professionals in onze wijken staan centraal in de strategische koers van Vincio Wonen. We besteden meer en meer aandacht aan de mens in onze woningen en wijken. We voeren gepland en ongepland mooie gesprekken met bewoners en professionals. We gaan de wijk in waarbij we, op basis van nieuwsgierigheid, veel interessante verhalen ophalen. Verhalen die vervolgens aanleiding geven tot het stimuleren van een aanpak voor de beluisterde vraagstukken. Samen met bewoners en onze partners zoeken we actief naar initiatieven tot het nemen van eigen regie en ondersteunen we hen met kennis en kunde.**

## 5.1. Een thuis voor iedereen – Hier ben ik thuis

We vinden het onze kerntaak om te werken aan veilige, leefbare wijken en buurten. Dit doen wij vanuit de overtuiging dat zorgen voor goed wonen meer vraagt dan het alleen wonen om in te wonen. Leefbaarheid is een belangrijk thema, ook al zijn wettelijke mogelijkheden sterk ingeperkt. Vanuit gerichte en concrete samenwerking leggen wij verbanden met die partijen die medeverantwoordelijk zijn en verantwoordelijkheid willen dragen om

samen te investeren in de leefbaarheid en toekomst van ons werkgebied. Op het gebied van leefbaarheid verwachten we dat zich een specifiekere opgave zal gaan ontwikkelen. Door de toenemende extramuralisering en een drastische wijziging van het toewijzingsbeleid van Vincio Wonen zal zich een specifiekere opgave ontwikkelen op het gebied van leefbaarheid. Wij zoeken hierin actief de samenwerking op met collega-corporaties.

Een fijne wijk of buurt, iedereen heeft er zo zijn eigen ideeën bij. En dat is maar goed ook. Wat vaststaat, is dat het woonplezier van mensen voor een groot deel afhangt van de wijk of buurt waarin zij wonen.

### Een nieuwe visie: Inclusief en leefbaar

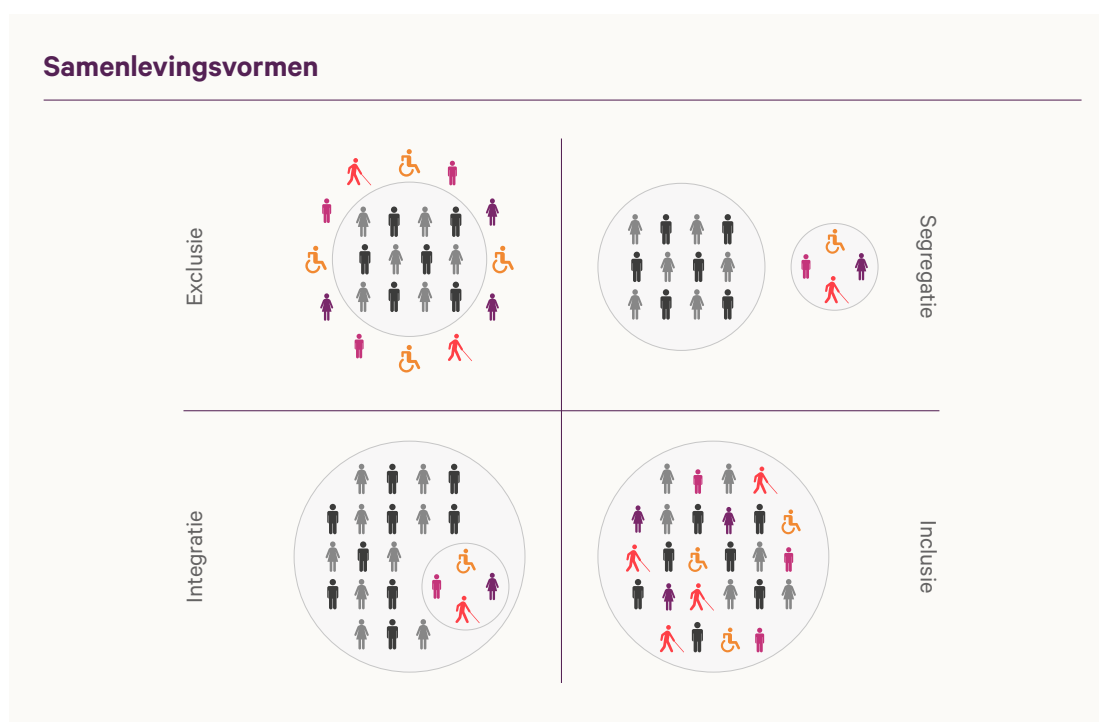
Wonen in een fijne buurt, waar mensen prettig samenleven en elkaar respecteren. Wij gunnen het iedereen. Een plek waar je ontspannen thuis komt. Waar je je goed en veilig voelt. Je thuis is zo veel meer dan je woning. Daarom zetten wij onze schouders onder een leefbare woonomgeving. De ervaring leert dat leefbaarheid continu onze aandacht vraagt. Allerlei aspecten spelen een rol: van veiligheid, fijne burens en een nette uitstraling van de wijk tot het gevoel erbij te horen.



In 2019 hebben wij een visie op leefbaarheid geformuleerd. Vincio Wonen vindt dat iedereen mee moet kunnen doen. Gelijke kansen bij het vinden van een woning, maar ook meedoen over de inrichting van je buurt of wijk. Wij vinden het belangrijk dat wij als opdrachtgever samenwerken met partners die maatschappelijk verantwoord ondernemen. Niet alleen op het gebied van duurzaamheid, maar ook op het gebied van inclusie. Mensen met verschillende leeftijden, achtergronden en vaardigheden zijn samen tot veel in staat. Daarom geloven wij in de kracht van gevarieerde wijken. Aan ons de taak om mensen te verbinden en te ondersteunen. Daarbij juichen wij het uiteraard toe als burens veel samen optrekken. Maar moeten ze de deur bij elkaar platlopen? Wij denken van niet. Er zijn genoeg voorbeelden van wijken waar mensen elkaar weinig opzoeken, maar toch prima in hun vel zitten. Bij Vincio Wonen laten we mensen hun eigen keuzes maken.

Exclusie vindt plaats wanneer de toegang tot deelname aan de samenleving wordt geweigerd aan de persoon. In eenvoudige taal: je mag niet meedoen, omdat je 'anders' bent. Bij segregatie leven personen met een beperking samen in een omgeving die speciaal voor mensen met een bepaalde beperking of verschillende soorten beperkingen is voorzien, apart en geïsoleerd van mensen zonder die beperking. Bij integratie mogen personen meedoen als ze zich kunnen aanpassen. De bestaande structuren passen zich niet of te weinig aan aan de noden van de persoon. Volwaardige en duurzame deelname is dan ook vaak heel moeilijk of kost de persoon heel veel inspanning. Inclusie is het recht op volwaardige deelname aan de samenleving op gelijke voet met andere burgers, een onafhankelijk leven met gelijke keuzemogelijkheden en met respect voor individuele keuzes.

Onderstaande afbeelding beeldt een aantal samenlevingsvormen uit:



Vincio Wonen spant zich in voor een inclusieve samenleving. Inclusie verschilt van segregatie en exclusie, omdat mensen tussen en met mensen zonder beperking leven, in de gewone samenleving.

Inclusie verschilt van integratie omdat de structuren zo zijn opgezet of hervormd dat een diversiteit van mensen op gelijkwaardige manier kan deelnemen.

Elke persoon mag zijn zoals hij of zij is en hoeft de norm niet te halen om op een volwaardige manier mee te doen. Drempels worden weggevoerd via universal design, redelijke aanpassingen en indien nodig ondersteuning op maat.

Grofweg onderscheiden we twee typen klanten. Aan de ene kant is er de huurder die om wat voor reden dan ook moeite heeft om het leven thuis goed te organiseren. Deze kan onze persoonlijke ondersteuning goed gebruiken. Aan de andere kant is er de huurder die zijn zaken prima zelf kan regelen. Natuurlijk is de scheiding tussen beide doelgroepen niet zo zwartwit. Maar hoe de situatie ook is: we proberen elke klant te helpen op de manier die bij hem of haar past. En daarbij net wat meer te bieden dan strikt noodzakelijk is. Al onze klanten willen we met aandacht bedienen. Waar de een graag persoonlijk contact met ons heeft, regelt de ander het liefst zelf zijn zaken via internet. Voor die laatste groep ontwikkelen we het online platform

Een groeiende groep klanten heeft op een bepaalde manier hulp nodig. De problemen en de achtergronden daarvan zijn bovendien complexer. Van ziekte en beperkingen tot sociale en psychische problemen, schulden, laaggeletterdheid en combinaties daarvan. Hoewel we zelf geen hulpverlener zijn, is de sociaal-maatschappelijke kant van ons werk belangrijker dan ooit. Dit vraagt om een goede afstemming van taken en verantwoordelijkheden met onze partners in het veld. Onze klanten de onder-

steuning bieden die zij nodig hebben. De tijd voor ze nemen, persoonlijke aandacht geven, even langsgaan om te kijken hoe het gaat. Maar ook: durven afwijken van regels als die de situatie alleen maar moeilijker maken. Dat is hoe wij inhoud geven aan wonen op maat. Dat kunnen wij niet alleen. Ons netwerk is belangrijk in de zorg voor deze mensen. We zien en horen veel en zijn daarmee de schakel naar samenwerkingspartners zoals zorg- en welzijns-partijen, gemeenten en schuldhulpverlening. En we betrekken bewoners zo veel mogelijk bij de kwaliteit van hun woonomgeving. Zo proberen we vooraf problemen te voorkomen in plaats van ze achteraf te moeten oplossen. Natuurlijk nemen we zelf ook onze verantwoordelijkheid. Leefbaarheid regel je niet vanachter een bureau, en al helemaal niet als organisatie alléén. Daarom gaan we naar buiten, de wijk in. Met mensen in gesprek, zodat we weten wat er leeft. We maken elk jaar een leefbaarheidsagenda en werken samen met partners aan de thema's die hierop staan.

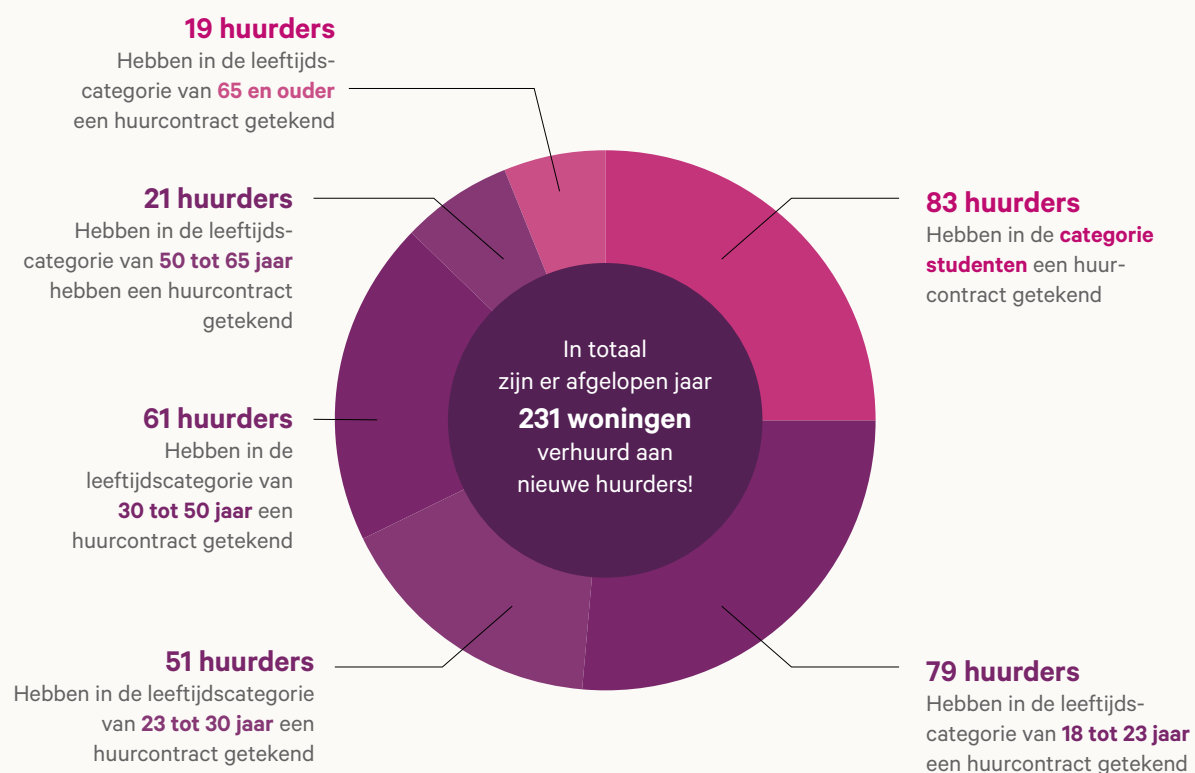
## 5.2 Leefbaarheid

Een nadrukkelijke maatschappelijke taak van een corporatie is het zorgdragen voor leefbaarheid in wijken en kernen. Leefbaarheid gaat over je prettig voelen in je woning en woonomgeving. Wonen in een fijne buurt, waar mensen prettig samenleven en elkaar respecteren. Wat vaststaat, is dat het woonplezier van mensen voor een groot deel afhangt van de wijk of buurt waarin zij wonen.

Vincio Wonen wil haar huurders dus niet alleen een woning, maar ook een plezierig woonklimaat bieden. Thuis is de basis waar vanuit iemand het leven tegenmoet treedt. Vandaar dat Vincio Wonen de schouders zet onder een leefbare woonomgeving en bereid is een bijdrage te leveren op het gebied van woon- en leefklimaat, kortom Leefbaarheid.



## Toewijzingen per doelgroep in 2019 / een thuis voor iedereen



In totaal zijn er afgelopen jaar  
**231 woningen verhuurd** aan  
nieuwe huurders! Waarvan ook:



En in totaal hebben wij **7 statushouders**  
voorzien van een woning.

Samenredzaamheid en eigenaarschap van onze huurders en wijkbeheerders in onze wijken staan centraal. In eerste instantie zijn de bewoners zelf verantwoordelijk voor een goed leefklimaat. Samenredzaamheid maakt de wijk. Als huurders er samen niet uitkomen, dan wordt de wijkbeheerder ingeschakeld.

### Bemiddelen bij overlast

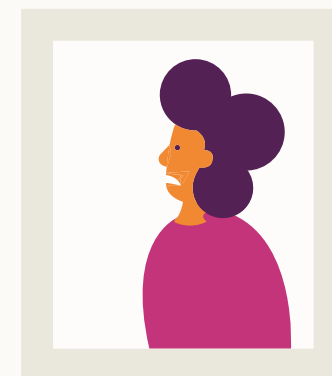
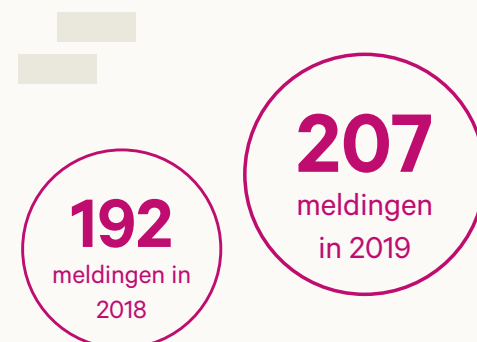
Vincio Wonen bemiddelt of registreert bij overlastzaken tussen huurders. In totaal zijn er dagelijks drie wijk- en een complexbeheerder in de wijk actief. Ze signaleren hulpvragen en lossen lichte overlastsituaties op. In sommige gevallen is er een strengere maatregel ge-noodzaakt waarbij netwerkpartners zoals de gemeente, buurtbemiddeling of politie worden ingeschakeld.

Het aantal meldingen is het afgelopen jaar licht sterk gestegen. De drempel om onze hulp in te schakelen is sterk verlaagd door de inzet van de wijkbeheerders en onze verbeterde (telefo-nische) bereikbaarheid. In enkele complexen vinden wekelijks spreekuren plaats. Bewoners weten Vincio Wonen sneller en makkelijker te vinden en maken daardoor eerder een melding. In plaats van e-scooters hebben de wijkbe-heerders een auto tot beschikking, die door de nieuwe naam eerder opvalt. Hierdoor zijn de wijkbeheerders beter zichtbaar in de wijk en kunnen ze adequater en efficiënter reageren op meldingen. Ze gaan naar buiten, de wijk in en met bewoners in gesprek, zodat we weten wat er leeft.

De wijkbeheerders wijzen bewoners (indien nodig) op hun verantwoording. Dit kan zijn het wijzen op het te verwijderen onkruid in de voor- of achtertuin van hun woning, of de vuilniszak-ken op de galerij en het schoonhouden van de galerij in algemene zin. Allemaal zaken die bijdragen aan een leefbare omgeving en dus aan het woongenot. We betrekken bewoners zoveel mogelijk bij de kwaliteit van hun leefomgeving.

## Overlast

In 2019 hebben wij 207 meldingen van overlast ontvangen en geadministreerd en gedocumenteerd.





# 6

## Vastgoed

### 6.1. Portefeuillestrategie

#### Vastgoedsturing en assetmanagement

In 2019 is gestart met het opzetten van de vastgoedsturingscyclus. Dat betekende het uitwerken van de doelen uit de portefeuillestrategie met betrekking tot de woningvoorraad.

In 2019 waren er al een aantal projecten benoemd die in het interimaire assetmanagement waren bestempeld als no-regret projecten. Aanpak van verduurzaming en levensloopbestendige ingrepen voor complexen die worden doorgeëxploiteerd. Deze projecten zijn inmiddels als haalbaarheidsonderzoeken gestart.

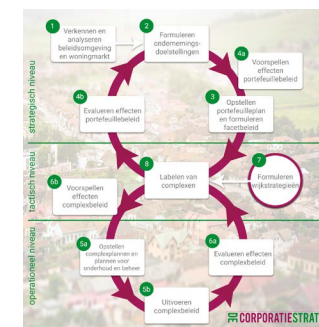
Ook is er vanaf medio 2019 een start gemaakt met het opzetten van professioneel assetmanagement vanuit een kwalitatieve aanpak met de beleidsachtbaan.

Doel hiervan is om op basis van de opgaves vanuit de portefeuillestrategie per complex een toekomststrategie te bepalen en die verder te operationaliseren naar propertymanagement. In een jaarcyclus vindt een kwalitatieve beoordeling plaats van de complexen en worden strategie labels toegevoegd. Van daaruit worden investeringen voorgesteld. Dit is alleen mogelijk met betrouwbare data en deze is in 2019 ook opgehaald voor alle complexen.

#### Dashboard assetmanagement

Belangrijk onderdeel van assetmanagement is een dashboard voor complexanalyse met alle relevante data van de complexen, zowel vastgoed data als conditiescores en mjob als informatie over verhuurbaarheid en financiële parameters. Dit dashboard is met behulp van de data-analist gebouwd in PowerBI.

Voor het beoordelen van toekomstscenario's op haalbaarheid en investeringsmogelijkheden is een goed proces met fasedocumenten en besluitvorming essentieel. Hiervoor is in 2019 het Investeringsstatuut vastgesteld. Daarin zijn alle fases van een project, van haalbaarheid tot oplevering en nazorg gedefinieerd. Daarmee worden investeringsbeslissingen geborgd in de organisatie. Het instellen van een interne adviescommissie investeringen is daar een van de uitvloeisels van.





### Position Paper Onderhoudsdefinities

In 2019 zijn er nieuwe onderhoudsdefinities en kwaliteitskaders geformuleerd voor kosten en investeringen en ingrijpende verbouwingen. Deze definities van SBR/BZK zijn door ons in een position paper beschreven en vastgesteld. Daarmee is duidelijk wanneer ingrepen kosten zijn of als investering kunnen worden geactiveerd.

### Rekentool vastgoedstrategie

In 2019 is er onderzoek gedaan naar beschikbare rekentools voor het kunnen doorrekenen van de vastgoed strategieën. Na intensief onderzoek en een selectieprocedure is er gekozen voor DeSI (Desicion Support Improven) als rekentool voor de portefeuillestrategie en het assetmanagement. In 2020 zal deze software worden geïmplementeerd.

### Actualisatie investeringsstatuut

In dit statuut is in het kader van risicomanagement voor projectontwikkelingsactiviteiten, waartoe ook herstructureringsprojecten worden gerekend, een proces opgesteld waarbij gebruik gemaakt wordt van fase-documenten. In dit proces zijn verschillende fases, rollen en

verantwoordelijkheden benoemd. Elke fase in het proces wordt afgesloten met een fase-document waarbij er een 'go or no go' wordt afgegeven voor het doorgaan naar de volgende fase. Deze fasering moet leiden tot het nemen van de juiste beslissingen op de juiste momenten door de juiste personen.

## 6.2. Ons woningbezit

### Ons woningbezit

In 2019 zijn er twee grote trajecten gestart. Het eerste betreft het opstellen van duurzaamheidsbeleid en het tweede het vormgeven van de aanpak en maatregelen vanuit de wetgeving van Flora en Fauna. Helaas zorgt deze wetgeving inclusief de maatregelen ter bescherming van de huismus, gierzwaluw en vleermuis voor een doorlooptijd van projecten van zeker 18 maanden.

Ook is er voor het vastgoed vastgesteld welke basiskwaliteit we hanteren bij het onderhoud en mutatie van onze woningen. Belangrijk omdat onze klanten daarmee een gegarandeerde kwaliteit in de woningen krijgen.

### Onroerend zaken die géén wooneenheid zijn



**513**

parkeer  
voorziening



**9**

bedrijfs  
ruimte



**6**

maatschappelijk  
vastgoed

### Aantal wooneenheden naar plaats 2019



**206**

Brunssum

**1264**

Hoensbroek

**1374**

Heerlen

2018

**2847**

verkoop -3

2019

**2844**

### Datakwaliteit

Nadat in 2018 duidelijk werd dat we onvoldoende zicht hadden op de kwaliteit van het in- en exterieur van onze woningen, is tot eind 2019 het project "datakwaliteit" uitgevoerd. Met dit project is kennis vergaard over de technische staat waarin het in- en exterieur van het vastgoed zich bevindt.

De actuele technische staat is nu gestoeld op een conditiemeting conform de richtlijn NEN 2767. De driejaarlijkse gefaseerde actualisatie

van het bezit zal op dezelfde wijze worden uitgevoerd. Binnen hetzelfde project zijn nu ook de energie labels en de WWS- waardering geactualiseerd. Ook is het bezit getoetst op de criteria van Wonen met Zorg en op een aantal veiligheidsaspecten. Als laatste is er steekproefsgewijs, op complexniveau, een asbestinventarisatie uitgevoerd.

Via de conditiemeting uit het project datakwaliteit is voor het gehele bezit in de eerste helft van 2019 de kwaliteit van ons bezit vastgelegd.



Op basis van de vastgestelde kwaliteit en beleidsmatige uitgangspunten is een onderbouwde meenjarenonderhoudsbegroting opgesteld. Daarbij is als uitgangspunt gehanteerd de instandhouding van een goede basiskwaliteit voor elke woning.

### 6.3. Onderhoud

#### Planmatig- en contractonderhoud

Niet alleen in 2019, maar ook de komende jaren staat Vincio Wonen voor de opgave om de staat van onze woningen op een voldoende niveau te brengen en te houden. Mede daarvoor verrichten wij werkzaamheden in het kader van planmatig onderhoud. Wij hebben daarvoor in 2019 een aantal stappen gezet. De uitvoering van correctief en preventief onderhoud aan de individuele cv ketels is verder geprofessionaliseerd door het afsluiten van een prestatiecontract met de contractpartner.

Ook is er een nieuwe stap in optimalisatie van het contractonderhoud gezet door het bij één partij onderbrengen van het contractonderhoud aan alle automatische deuren, deurdrangers, rolpoorten, en slagbomen in de ruimste zin van het woord. In het verleden waren hier bijna 10 contractpartijen bij betrokken, wat zorgde voor minder efficiëntie.

Deze lijn is doorgezet door de eerste voorbereidingen te treffen om te komen tot een nieuw totaal beheer- en onderhoudscontract voor de in onze woningen aanwezige mechanische en WTW installaties. In 2020 moet dit gaan leiden tot het onderbrengen van dit contract bij één partij. Dit doen we om zo de onderhoudskosten op termijn te kunnen verlagen. Al deze stappen hebben het doel om te komen tot een verdere uniformering van de kwaliteit en een betere beheersbaarheid van processen. Daarnaast zorgt het voor meer comfort bij het maken van keuzes in het beheren en onderhouden van onze woningen.

In de begroting was voor het planmatig- en contractonderhoud een oorspronkelijk budget voorzien van € 3.409.677,00. Uiteindelijk zijn in 2019 projecten uitgevoerd met een totale waarde van € 2.598.199

Het verschil is mede te verklaren door:

- Een relatief klein gedeelte van de geplande projecten is niet in opdracht is gegeven. De belangrijkste oorzaak daarvoor is dat gedurende de voorbereiding de aangetroffen technische kwaliteit te veel afweek van de uitgangspunten, welke is gehanteerd bij het opstellen van de begroting. Dit komt seq. voort door onduidelijke en incorrecte data uit het verleden. Dit gaat vanaf 2020 steeds meer tot het verleden behoren, mede ten gevolge van de resultaten voortkomend uit het project “datakwaliteit”. Een deel van deze projecten is nu alsnog, maar dan wel onderbouwd, in de onderhoudsbegroting van 2020 opgenomen.
- Het tuinonderhoud is volwaardig als servicecomponent opgenomen en daarmee hoorden deze kosten niet of al dan niet deels thuis in de onderhoudsbegroting.
- Het overige verschil wordt veroorzaakt door inkoopresultaten mede ten gevolge van onderbouwde gunningen en verbeteringen in werk- en uitvoeringsmethodes.

Een van de projecten die in 2019 in uitvoering zijn genomen en waarvoor, naast het eerder genoemde oorspronkelijke budget een aanvullend budget van € 1.298.720 beschikbaar is gesteld, is het vervangen van 662 stuks Ferroli cv-ketels. Deze ketels zijn als gevaarlijk bestempeld. Een onvoorzien project wat zeer pragmatisch binnen Vincio Wonen breed is opgepakt en ter hand is genomen.

#### Planmatig en contract onderhoud



#### Mutatieonderhoud

De kosten voor het mutatieonderhoud bedroegen € 423,- per gewogen eenheid. Deze kosten zijn hoger dan de benchmark. De oorzaak daarvan moet ook in 2019 worden gezocht binnen het achterstallig onderhoud in delen van ons woningbezit.

Daarom is medio 2018 een ketensamenwerking voor zowel mutatie- als reparatieonderhoud opgestart. In 2019 heeft dit traject, alhoewel nog niet geheel contractueel afgerond, al wel geleid tot een verdere concretisering en verbetering op kwaliteit, doorlooptijden en verhoogde klanttevredenheid. Toch zal het onvermijdelijk zijn dat, zolang ten aanzien van de kwaliteit van het interieur een inhaalslag moet worden gemaakt, de kosten van het mutatieonderhoud de komende jaren nog boven het landelijk gemiddelde zullen blijven liggen.

#### Reparatieonderhoud

Zoals al aangegeven is medio 2018 d.m.v. een aanbesteding in een ketensamenwerking met twee aannemers georganiseerd. In 2019 heeft dit geleid tot verdere afspraken omtrent een groot aantal onderwerpen. Een korte opsomming:

In 2019 is deels ook al effectief gewerkt conform bovenstaande afspraken binnen reparatieonderhoud. Dit heeft ook geleid tot een regelmatige bijsturing en een integrale evaluatie op de tot nu toe bereikte resultaten en ervaringen.

De werkelijke kosten van het reparatieonderhoud liggen in 2019 hoger dan in de begroting is voorzien. In werkelijkheid is aan reparatieonderhoud €2.149.248 besteed, terwijl in de begroting € 1.384.000 is opgenomen. Ook voor



reparatieonderhoud geldt, ondanks het deels nu al ingezette keten-samenwerkingstraject, dat er sprake is en blijft van een behoorlijke inslag. Op termijn zal met de totale implementatie van het traject in medio 2020 dit naar verwachting gaan leiden tot een daling in de kosten aan reparatieonderhoud.

## 6.4. Projecten

### Projecten

In 2019 zijn twee belangrijke projecten gestart. Ten eerste zijn we een pilot gestart bij een van onze complexen met mijnwerkerswoningen. Voor deze ruim 100 jaar oude monumenten wordt onderzocht welke verduurzamingsingrepen mogelijk zijn zonde de cultuurhistorische uitstraling aan te tasten.

Ten tweede hebben we na een jaar van gedegen onderzoek, zowel intern als met externe partijen, een besluit genomen over de toekomst van de 209 woningen in de zogenaamde Weijenbergflats. Deze flatwoningen worden nog minimaal 10 jaar doorgeëxploiteerd.

Dit betekent dat we in 2019 ook al gestart zijn met de voorbereidingen voor de schilderwerkzaamheden, de upgrade van de verwarmingsinstallaties en het realiseren van veilige opstelplaatsen voor scootmobielen.

Na jaren van onzekerheid over de toekomst van het complex waarin diverse scenario's de revue zijn gepasseerd, heeft het nemen van dit definitief besluit gezorgd voor meer rust en tevredenheid onder de bewoners.



“Voor de meeste reparaties neem ik contact op met onze onderhoudsdienst. Het voordeel van deze werkwijze is dat ik meer tijd heb voor de mensen én de leefomgeving in de wijk.”

**Cor  
Visser**



# 7 Organisatie

## 7.1 TMA Methode

Vincio Wonen zet bewust in op talentmanagement. Wij investeren in de talenten van medewerkers om hun talenten in hun werk zo goed mogelijk te benutten en te versterken.

De TMA-methode staat voor talent en competentie empowerment. We zetten TMA in bij de selectie, coaching, beoordeling, loopbaan, re-intentie, reïntegratie en mobiliteit vraagstukken. Vincio Wonen is op basis van de TMA in 2019 genomineerd als een van de 10 landelijke bedrijven die hun TMA als leidraad hanteren voor hun HR cyclus.

In 2019 is gewerkt aan teambuilding binnen de teams maar ook organisatiebreed op basis van TMA. De RvC heeft haar zelfevaluatie op basis van de TMA uitgevoerd.

## 7.2 Introductie “het goede gesprek”

Vincio Wonen heeft in de 2e helft van 2019 de “klassieke” beoordeling-systeem losgelaten en is medio 2019 gestart met het voeren van “Het goede gesprek” met alle medewerkers. Dit past ook beter bij de ingeslagen weg van talent management, duurzame inzetbaarheid en werkgeluk bij Vincio Wonen. Het is belangrijk dat medewerkers samen met leidinggevenden een goed gesprek kunnen

voeren over de toekomst. Alle gesprekken zijn maatwerk en wijken qua inhoud af. Dit is helemaal afhankelijk van de wensen en behoeften van medewerkers en de leidinggevenden. De gesprekken passen daarmee niet meer in een “standaard afvink formulier”

Al onze leidinggevenden zijn in 2019 gecertificeerd in de TMA methodiek, zodat zij ook volledig geëquipeerd zijn om de goede gesprekken op basis van de TMA methodiek te voeren. Voor de medewerkers zijn er “werkklunches” georganiseerd om zich goed te kunnen voorbereiden op het goede gesprek.

## 7.3 Samenwerken en eigenaarschap

Samenwerking en eigenaarschap zijn gezamenlijk benoemd als kerncompetenties om te kunnen groeien naar een efficiënte, open en transparante organisatie van de toekomst. In 2019 is gestart met de interne verbouwing van ons kantoor aan de Heisterberg. Om zo ruimte te kunnen bieden aan een samenwerking zonder “muren”. Daarmee verwachten wij in 2020 een belangrijke bijdrage te leveren aan de ontwikkeling van de kerncompetenties samenwerken en eigenaarschap.

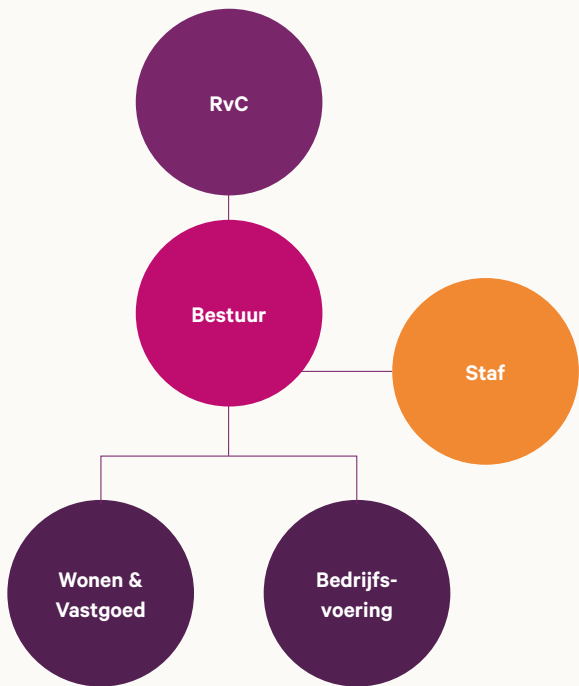


### 7.4 Duurzame inzetbaarheid en strategische personeelsplanning

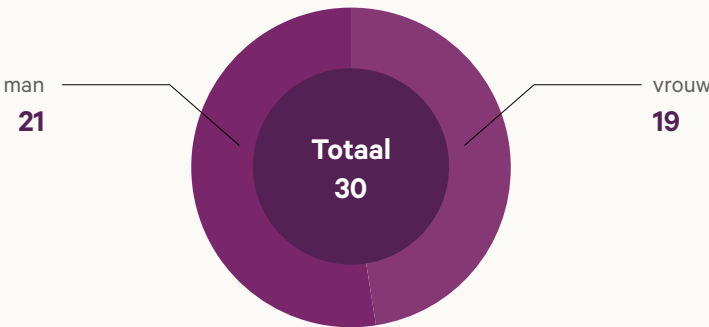
De strategische koers van Vincio Wonen heeft impact op de personeelsplanning. Welke richting gaat onze markt, het werk en onze organisatie op, welke keuzes maken we hierin, wat betekent dat voor de organisatie over een paar jaar? Dit moet helder zijn om een vertaling te maken naar het gewenste personeelsbestand van de toekomst. In 2019 zijn we gestart met de invoering van SPP door het houden van sessies met het MT, het bouwteam en een externe adviseur. Met behulp van het deelnemen aan een pilot hebben wij een kosten/baten tool ingezet om de duurzame inzetbaarheid van medewerkers in kaart te brengen. We willen bereiken dat medewerkers optimaal

zijn ingezet, niet alleen nu, maar juist ook in de toekomst. Vincio Wonen maakt een ontwikkeling door naar een flexibele organisatie met moderne arbeidsrelaties waarin medewerkers flexibel het werk kunnen uitvoeren. Daarvoor is het belangrijk om goed in beeld te hebben en te houden wat de aanwezige kwaliteiten en ambities van mensen zijn. SPP gaat ook over het vinden van een goede balans tussen de behoefte van de organisatie en de behoefte van medewerkers. Hierover dient continue afstemming plaats te vinden. De betrokkenheid van leidinggevendenden speelt hierin een cruciale rol. Immers, zij kennen de scope van de organisatie goed én weten wat de wensen en ambities van medewerkers zijn. SPP is daarmee een belangrijke pijler voor het realiseren van de duurzame inzetbaarheid.

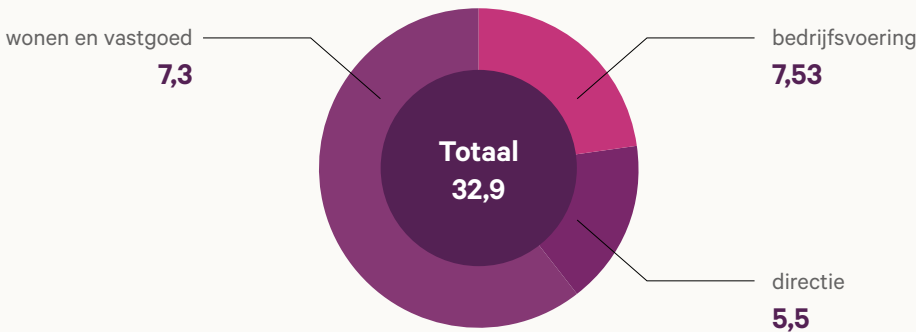
#### Organigram



#### Medewerkers in dienst, man/vrouw verhouding



#### Medewerkers in dienst





“Ik kan overal naartoe. Ik kan zelfs bij mijn zoon intrekken, maar het liefst wil ik zo lang mogelijk in mijn huis in Meezenbroek blijven wonen. Dankzij de traplift die we via de Wmo voor mijn man hebben laten plaatsen lukt dat ook.”

**Martha  
Brouns**



# 8 Financiële continuïteit

Bij het opmaken van de jaarstukken 2019 zijn we inmiddels vol geraakt door de impact van COVID-19, ook wel bekend als Corona. De financiële impact voor Vincio Wonen lijkt vooralsnog nihil. Gelukkig zijn medewerkers niet besmet geraakt. Op termijn is echter niet uit te sluiten dat huurinkomsten onder druk komen te staan. Ook onze ketenpartners voeren hun werkzaamheden uit met inachtneming van alle veiligheidsvoorschriften die vanuit hun sector zijn opgelegd. Tot slot vraagt de Coronacrisis extra investeringen om een gezonde en veilige werkomgeving voor onze medewerkers neer te zetten.

Vincio Wonen heeft in 2019 de transitieopgave, die in 2018 werd ingezet onder de naam “Bouwen aan Vertrouwen” nagenoeg geheel afgerond. De doelstelling om hiermee de fundering te leggen waarop een professionele klantgerichte en doelgerichte organisatie te worden is daarmee gelukt. De meerjarenbegroting 2020-2024 kreeg niet voor niets de titel van “fundament naar verdieping”.

In 2019 zijn van nagenoeg alle verhuureenheden de vastgoeddata verzameld. Zo zijn de oppervlakte maten van de woningen opgenomen conform de (volgend jaar) wettelijk voorgeschreven 2580 NEN-normering en zijn de technische (binnen

## 8.1. Algemeen

| <b>Resultaat<br/>(Bedragen x € 1.000)</b>                | <b>2019</b>   | <b>2018</b>   |
|----------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille         | 4.624         | 8.353         |
| Netto resultaat verkoop vastgoedportefeuille             | -46           | 115           |
| Waardeveranderingen vastgoedportefeuille                 | 15.262        | 11.963        |
| Overige activiteiten                                     | 2             | 2             |
| Overige organisatiekosten                                | -2.734        | -2.409        |
| Leefbaarheid                                             | -260          | -329          |
| Financiële baten en lasten                               | -1.892        | -1.965        |
| <b>Resultaat voor belastingen</b>                        | <b>14.956</b> | <b>15.730</b> |
| Belastingen                                              | -672          | -889          |
| <b>Resultaat na belastingen<br/>(bedragen * € 1.000)</b> | <b>14.284</b> | <b>14.841</b> |



en buiten)conditie van de woningen opgenomen. Ook zijn de juiste energie-labels vastgesteld. Nu (januari 2020) deze stap is afgerond beschikt Vincio Wonen over actuele gegevens van haar woningen. Dit betekent dat de samenstelling van de begrotingen vanaf het begrotingsjaar 2021 kunnen worden gebaseerd op gevalideerde en actuele uitgangspunten waardoor een beter onderbouwd inzicht ontstaat in het (maximale) huurpotentieel (inkomsten) en de hoogte van de onderhoudsuitgaven die nodig zijn om de woningen op de kwaliteits- en duurzaamheidseisen van Vincio Wonen te brengen. In 2019 heeft Vincio Wonen een positief resultaat behaald van € 14,3 miljoen. Dit is een daling ten opzichte van 2018 van € 0,6 miljoen. De stijging wordt voornamelijk veroorzaakt door:

- een stijging van de marktwaaarde in 2019 ten opzichte van 2018 (€ 3,3 miljoen hoger in 2019 dan in 2018). Het bezit van Vincio Wonen volgt hiermee de landelijke tendens dat de marktwaaarde van vastgoed, ook te zien in de stijgingen van de WOZ waarde, hoger wordt.
- Een daling van het netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille van € 3,6 miljoen. Dit wordt voornamelijk veroorzaakt door een stijging in 2019 van het onderhoud met € 3,3 miljoen ten opzichte van 2018. In de begroting 2019 was rekening gehouden met een stijging van de onderhoudskosten. De niet begrote toename heeft voornamelijk betrekking op de niet voorziene vervanging van 662 Ferroli cv-ketels (€ 1,3 miljoen) die, conform de berichtgeving in de media, potentieel onveilig zouden kunnen zijn. Daarnaast moest een onverwachte lekkage in een complex worden hersteld (€ 0,4 miljoen).

- De uitgaven aan personele bezetting zijn € 0,3 miljoen hoger dan oorspronkelijk begroot voornamelijk door:
- vervanging van langdurige zieke medewerkers door tijdelijke inhuurkrachten
  - een niet begrote personele uitbreiding

- vanwege de grote vastgoedopgave waar Vincio Wonen voor staat
- extra inzet op ontwikkelen van medewerkers om de noodzakelijk professionalisering te versnellen.

De uitgaven aan onderhoud 2019 zijn € 2,2 miljoen hoger dan begroot en € 3,9 miljoen hoger dan 2018. Bij het samenstellen van de begroting 2019 was het duidelijk dat Vincio Wonen moest inzetten op kwaliteitsverbeteringen in een aantal complexen en dat dit betekende dat meer moest worden begroot dan eerdere jaren. Waar in de begroting geen rekening mee was gehouden was een vervanging van 662 AGPO cv-ketels (Ferroli) ad € 1,3 miljoen omdat deze niet veilig bleken te zijn en daarom preventief zijn vervangen. Daarnaast bleek in een relatief nieuw (zorg) complex sprake te zijn van lekkages die hersteld moesten worden. Naast huurderving omdat de bewoners tijdelijk elders moesten worden onderbracht waren de (niet begrote) herstelkosten hiervan ongeveer € 0,3 miljoen. Niet planmatige onderhoudskosten (uitgaven als gevolg van reparatieverzoeken en uitgaven bij mutaties) waren ook hoger dan begroot. In de tussentijdse bestuursrapportage zijn deze ontwikkelingen gepresenteerd aan en besproken met bestuur en RvC.

8.2 Financiële kaders

- Om de administratieve lasten voor woningcorporaties te verminderen beoordelen vanaf 2019 de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en WSW de risico's van corporaties op basis van een nieuw 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 risicogebieden (inhoud);
  - de weging en samenhang van de bevindingen (risicogericht);

| Kasstromen op basis van de directe methode (bedragen x € 1 miljoen) | 2019  | Begroting 2019 | 2018 |
|---------------------------------------------------------------------|-------|----------------|------|
| Huren                                                               | 17,2  | 17,5           | 17,2 |
| Overige opbrengsten                                                 | 0,7   | 1,3            | 1,0  |
| Saldo ingaande kasstromen                                           | 17,9  | 18,8           | 18,2 |
| Personele bezetting                                                 | -2,8  | -2,5           | -2,9 |
| Onderhoud                                                           | -7,9  | -5,7           | -4,0 |
| Overige bedrijfsuitgaven                                            | -3,6  | -4,6           | -4,2 |
| Verhuurderheffing en bijdrageheffing ILT                            | -1,4  | -1,4           | -1,4 |
| Saneringsheffing                                                    | -     | -0,2           | -0,2 |
| Rente-uitgaven                                                      | -2,0  | -2,0           | -2,0 |
| Vennootschapsbelasting                                              | -1,4  | -3,3           | -3,2 |
| Saldo uitgaande kasstromen                                          | -19,1 | -19,7          | 17,9 |
| Kasstroom uit operationele activiteiten                             | -1,2  | 0,9            | 0,3  |
| Verkoopontvangsten                                                  | 0,3   | 0,1            | 0,6  |
| Uitgaven aan nieuwbouw                                              | -     | -1,8           | -0,1 |
| Uitgaven aan verbeteringen                                          | -0,4  | -3,2           | -0,6 |
| Uitgaven aan overige investeringen                                  | -0,7  | -3,1           | -0,2 |
| Ontvangsten financiële vaste activa                                 | -     | -              | -    |
| Kasstroom uit investeringsactiviteiten                              | -0,8  | -8,0           | -0,4 |
| Aflossing leningen                                                  | 1,2   | -1,2           | -1,1 |
| Kasstroom uit financieringsactiviteiten                             | -1,2  | -1,2           | -1,1 |
| Netto kasstroom (bedragen * € 1.000.000)                            | -3,2  | -10,1          | -1,2 |

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

- maatschappelijke opgave uit te voeren. Hierbij is de beoordeling van financiële continuïteit gericht op drie onderdelen:
1. Liquiditeit: creëert de corporatie op korte en middellange termijn voldoende kasstromen om aan haar liquiditeitsverplichtingen te voldoen?
  2. Vermogen: is er – nu en in de toekomst – voldoende vermogen beschikbaar om



- de huidige verplichtingen en mogelijke toekomstige risico's op te vangen?
3. Onderpand: is de waarde van het onderpand voldoende om in een situatie van (dreigende) discontinuïteit aan de financiële verplichtingen te voldoen?

WSW hanteren hiervoor de volgende vier financiële ratio's.

1. ICR (liquiditeit): maakt inzichtelijk of Vincio Wonen op korte- en middellange termijn voldoende operationele kasstromen genereert om aan haar renteverplichtingen te voldoen. De normstelling is dat de ICR groter of gelijk moet zijn dan 1,4
2. LTV (vermogen): maakt inzichtelijk of de vastgoedportefeuille op lange termijn voldoende waarde genereert ten opzichte van de schuldpositie. De onderliggende

- kasstromen houden rekening met het maatschappelijke beleid van Vincio Wonen (beleidswaarde). De normstelling is dat de LtV kleiner of gelijk moet zijn aan 75%. (vanaf 2020 85%).
3. Solvabiliteit (vermogen): geeft inzicht in de eigen vermogenspositie van Vincio Wonen, rekening houdende met het maatschappelijke beleid van de corporatie. De normstelling is dat de solvabiliteit groter of gelijk moet zijn aan 20%. (vanaf 2020 15%)
4. Dekkingsratio (onderpand): beoordeelt in geval van discontinuïteit of de (markt) waarde van het onderpand voldoende is om de schuldpositie af te lossen. Voor de dekkingsratio is de normstelling dat deze kleiner of gelijk moet zijn aan 50%. (vanaf 2020 gebaseerd op de marktwaarde van leningen).

2019

| Ratio                                      | 2019   | 2018   | Norm  |
|--------------------------------------------|--------|--------|-------|
| Solvabiliteit (op basis van beleidswaarde) | 70%    | 61,9%  | ≥ 20% |
| Loan-to-value (op basis van beleidswaarde) | 29%    | 40%    | ≤ 75% |
| Interest coverage ratio (ICR)              | 0,4    | 1,2    | ≥ 1,4 |
| Dekkingsratio                              | 16,30% | 16,50% | ≤ 70% |

MJB

| Ratio                                      | 2020  | 2021  | 2022  | 2023  | 2024  |
|--------------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Solvabiliteit (op basis van beleidswaarde) | 59,1% | 59,1% | 61,1% | 63,7% | 66,1  |
| Loan-to-value (op basis van beleidswaarde) | 42,9% | 40,7% | 38,9% | 37,1% | 35,5% |
| Interest coverage ratio (ICR)              | 0,6   | 1,3   | 2,4   | 3,5   | 3,8   |
| Dekkingsratio                              | 16,5% | 15,6% | 14,8% | 14,0% | 13,3  |

Uit bovenstaand overzicht blijkt dat Vincio Wonen niet voldoet aan de ICR normstelling. Vincio Wonen heeft veel uitgaven moeten doen om de basis te leggen voor een professionele organisatie en heeft ook op de korte termijn op gebied van onderhoud veel uitgaven gepland met de consequentie dat de ICR tijdelijk niet aan de normstelling van de Aw en het WSW. Over deze planning is intensief overleg geleegd met de Aw en WSW. Zij hebben begrip voor de noodzakelijkheid en houden consequent de vinger aan de pols hiervoor.

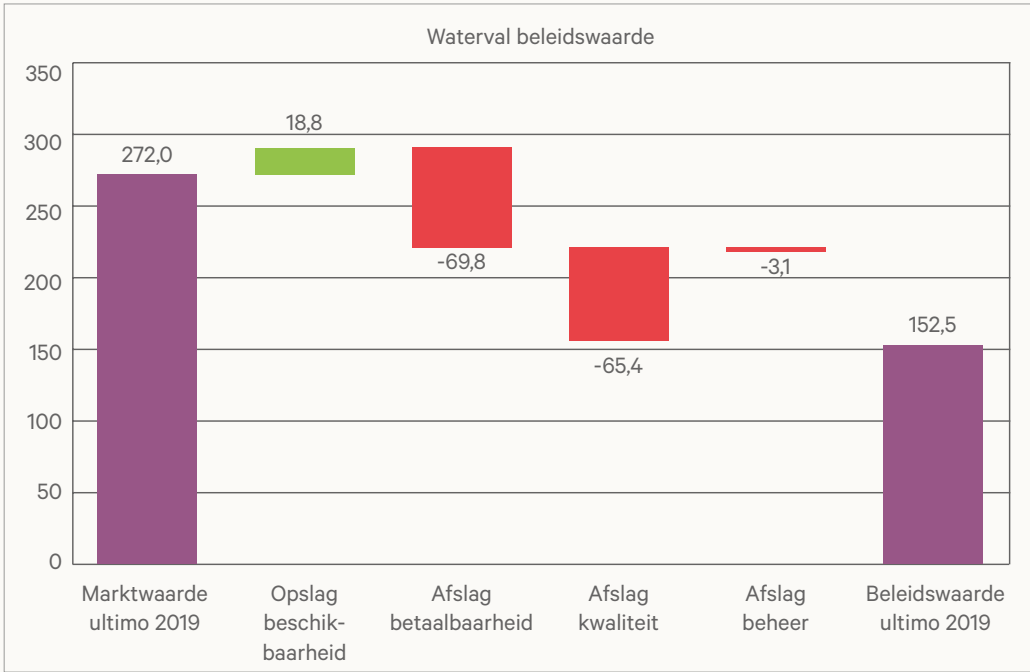
8.3. Waardering vastgoed

De ontwikkelingen op zowel de huur- als koopmarkt ontwikkelen zich voor het als krimpregio aangemerkte werkgebied van Vincio Wonen ook in 2019 wederom positief. Dit betekent dat de marktwaarde van het bezit van Vincio Wonen is gestegen met € 17,2 miljoen tot € 272 miljoen, of te wel 6,8%. De marktwaarde-ontwikkeling van ultimo 2018 naar ultimo 2019 kan als volgt worden toegelicht:

|                                                                                                                                                 | DAEB         | niet-DAEB   |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|-------------|
| <b>Marktwaarde 2018</b>                                                                                                                         | <b>244,2</b> | <b>10,6</b> |
| <b>Vershil marktwaarde ultimo 2018 als gevolg van scenario-analyses (beschermde dorpsgezicht, scenario markthuurstijging BOG/MOG/ZOG op 0%)</b> | <b>-3,1</b>  | <b>-0,2</b> |
| Voorraadmutaties (verkoopen en uit-exploitationen)                                                                                              | -0,2         | 0           |
| Wijziging van de rekenmethodiek in het handboek Marktwaardering                                                                                 | -1,4         | 0           |
| Mutatie objectgegevens                                                                                                                          | 2,1          | 0,2         |
| Stijging van de contracthuur en maximale huur in 2018                                                                                           | 0            | 0           |
| Daling van de mutatiekans bij het uitpondscenario                                                                                               | -1           | 0           |
| Overige mutaties van objectgegevens                                                                                                             | -0,5         | 0           |
| <b>Mutatie waarderingsparameters</b>                                                                                                            |              |             |
| Hogere verwachte markthuur(stijgingen)                                                                                                          | 1            | 1,3         |
| Hogere verwachte leegwaarde(stijgingen) bij uitponding bezit                                                                                    | 5,1          | 0,4         |
| Hogere verwachte kostenniveaus (onderhoud, beheer, belastingen en verzekeringen)                                                                | 1            | 0           |
| Lagere voorgeschreven percentages van de verhuurderheffing                                                                                      | 0,3          | 0           |
| Minder gunstige macro-economische parameters                                                                                                    | -2,8         | -0,1        |
| Een lagere disconteringsvoet op basis van oordeelsvorming externe taxateur                                                                      | 11,7         | -0,8        |
| Een lagere exit yield op basis van oordeelsvorming externe taxateur                                                                             | 3,9          | 0,2         |
| Wijziging waarderingsmodel                                                                                                                      | 0            | 0,1         |
| <b>Marktwaarde 2019 (bedragen * 1.000.000)</b>                                                                                                  | <b>260,3</b> | <b>11,7</b> |



Beleidswaarde



(bedragen \* € 1.000.000)

8.4. Treasury

Financiering

Opbouw leningenportefeuille

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

| Looptijd                    | Rente-klasse tot 4% | 4 t/m 6% | Totaal | % van totaal |
|-----------------------------|---------------------|----------|--------|--------------|
| 1 t/m 10                    |                     | 1.006    | 1.006  | 2%           |
| 11 t/m 20                   |                     | 6.698    | 6.698  | 15%          |
| 21 t/m 31                   | 7.018               | 12.106   | 19.124 | 43%          |
| 31 t/m 40                   | 9.609               | 7.755    | 17.364 | 39%          |
| Totaal (bedragen * € 1.000) | 16.627              | 27.565   | 44.192 | 100%         |

|                                          | 31-12-2019 | 31-12-2018 |
|------------------------------------------|------------|------------|
| Gemiddelde rentevoet                     | 4,31%      | 4,31%      |
| Gemiddelde looptijd leningenportefeuille | 28         | 29         |
| Gemiddelde rentevaste looptijd           | 27         | 25         |

Ontwikkeling financieringskengetallen

De ontwikkeling van de operationele kasstroom en de rentelasten voor de komende jaren is als volgt:

|                                           | 2020    | 2021  | 2022  | 2023  | 2024  |
|-------------------------------------------|---------|-------|-------|-------|-------|
| Gemiddelde rentevoet                      | 4,20%   | 4,03% | 4,03% | 4,03% | 4,04% |
| Operationele kasstroom (vóór netto-rente) | -/-€1,0 | € 2,4 | € 4,0 | € 5,9 | € 6,1 |
| Netto-rente (bedragen * 1.000.000)        | € 1,9   | € 1,8 | € 1,7 | € 1,6 | € 1,6 |

Beleggingen, verbindingen en deelnemingen

Beleggingen

Vincio Wonen heeft haar beleid met betrekking tot beleggingen in het Reglement financieel beheer en beleid en het Treasury-statuu

Risico's treasury

Herfinancierings- en renterisico's

Om de renterisico's beheersbaar te houden wordt beoogd een spreiding van de risico's aan te brengen in de tijd. Vincio Wonen streeft hierbij naar een evenwichtige opbouw van de leningenportefeuille. Maximaal 15 procent van de vaste schuld, uitgedrukt in een percentage van het schuldrestant van de leningenportefeuille primo dat jaar, mag een rentewijziging ondergaan door herfinanciering of renteherziening. Uit onderstaande tabel blijkt dat er tot en met 2024 geen sprake is van een herfinancierings- en/of renterisico dat hoger is dan 15 procent.

| Jaar | Datum   | Aflossing ineens | Rente-conversie | Huidige rente | Totaal risico | In % van restant |
|------|---------|------------------|-----------------|---------------|---------------|------------------|
| 2021 | 15 juni | -                | 2.558           | 4,04%         | 2.558         | 6,0%             |

#### Liquiditeitsrisico's

Een liquiditeitsrisico is een risico dat een toegelaten instelling niet aan zijn direct opeisbare verplichtingen kan voldoen. Om het liquiditeitsrisico te verminderen is het van belang dat Vincio Wonen een goed zicht heeft op de liquiditeitsbehoeften aan de hand van een liquiditeitsprognose en -planning. De transformatieopgave is in 2019 in beeld gebracht en dit zal leiden tot meer (ver) bouwactiviteiten vanaf 2020/2021. In 2020 zal derhalve aandacht worden besteed aan het verfijnen van de liquiditeitsprognoses en -planning. Daarnaast houdt Vincio Wonen geen derivaten of andersoortige financiële instrumenten aan, waardoor het risico op een acute bijstorting bij een tegenpartij niet bestaat.

#### Tegenpartijrisico

Een tegenpartijrisico ontstaat zodra een toegelaten instelling liquide middelen voor korte of langere termijn uitzet. Hoewel de liquide middelen van Vincio Wonen direct opvraagbaar zijn, is er ultimo 2019 sprake van een ruime kaspositie (€ 19,6 miljoen). Vincio Wonen heeft de girale middelen ondergebracht bij de volgende vier banken: ABN-AMRO (€ 2,7 miljoen), ING (€ 11,5 miljoen), BNG (€0,2 miljoen) en Rabobank (€ 5,2 miljoen). Deze banken hebben minimaal een A-rating. Qua impact is het tegenpartijrisico hoog, de kans op manifestatie van het risico is, gezien de ratings, echter zeer klein, waardoor het tegenpartijrisico per saldo laag is.



's Avonds vind ik het uitzicht het mooist. Dan veranderen de flats waar ik op uitkijk in fonkelende lichtjes. En mocht ik behoefte hebben aan meer rust en groen? Dan steek ik toch gewoon de straat over en ga ik bij de vijver zitten of wandel ik door het Aambos. Wat wil een student eigenlijk nog meer?!"

**Esper  
Sterck**



# 9 Transparantie in bestuur en toezicht

## Bericht van de voorzitter van de raad van commissarissen

Met gepaste trots en steeds meer met gepaste afstand heeft de raad van commissarissen "de oude Voorzorg" zien transformeren naar het nieuwe Vincio Wonen.

Het verandertraject dat doorlopen is heeft niet alleen zijn beslag gehad op het werkapparaat, maar zeker ook op de raad van commissarissen. Het dilemma tussen afstand bewaren en nabijheid zoeken en ook het geduld bewaren om de organisatie de tijd te geven om te groeien was alom aanwezig. Ik mag als voorzitter van de raad van commissarissen wel constateren dat we dit met z'n allen prima voor elkaar hebben gekregen. De slagroom op de taart was dan ook het bericht van de Autoriteit wonen dat Vincio Wonen weer in een regulier toezichttraject geplaatst is. De raad van commissarissen heeft natuurlijk zelf ook niet sTilgestaan. Twee zelfevaluaties de afgelopen twee jaren hebben input gegeven over het verander traject dat we zelf moeten doorlopen.

Allereerst lag er de opdracht om weer een voltallige raad van commissarissen te presenteren maar helaas moesten we door het afscheid van Djuri Lavain in maart 2019 toch nog op zoek naar een vijfde lid. We hebben een prima versterking met juridische achtergrond gevonden in Guido Reehuis. Ten tweede bestond de gehele raad van

commissarissen, bestuurder en een groot deel van het MT en staf uit nieuwe mensen. Deze groep diende te groeien naar een sterk team met dat ene doel: zorgen dat Vincio Wonen de dienstverlening voor haar huurders en woningzoekenden weer op orde heeft.

De raad van commissarissen heeft met de werkorganisatie wijken bezocht om een beeld te krijgen van het woningbezit. Het vergaderen op de locatie Hoeve Passart gaf een goed beeld hoe aan deze kwetsbare groep mensen huisvesting wordt geboden.

Daarnaast hebben gesprekken met vertegenwoordigers van onze huurders (huurdvereniging Vincio Wonen) input gegeven hoe Vincio Wonen invulling aan participatie heeft gegeven.

De grote stappen bij Vincio Wonen zijn gezet zodat de basis op orde is. Maar we willen, en moeten misschien ook wel, meer. De volgende stap naar operational excellence met daarbij een significantie herkenbaarheid waarbij Vincio Wonen zich wil onderscheiden sluit naadloos aan bij de transitie die al doorlopen is.

Het enthousiasme, gedrevenheid en kwaliteit van de organisatie geven mij als voorzitter van Vincio Wonen het vertrouwen dat we ook deze stap succesvol zullen zetten.

**Elma Groen**

*Voorzitter raad van commissarissen*



Vincio Wonen

9.2 Over besturen en toezichthouden

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

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

ToeziChthouder, werkgever, adviseur/klankbord

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

Legitimatie

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

ToeziChtsvisie

In 2018 heeft de rvc haar visie op toezichthouden op papier gezet. Haar visie op toezicht en bestuur hangt samen met hoe wij aankijken tegen de rol en de positie van woningcorporaties. De rvc en het bestuur vinden dat Vincio Wonen een belangrijke maatschappelijke taak vervult in de lokale gemeenschap. Die taak is gericht op het organiseren van betaalbaar wonen voor bewoners in het werkgebied die zelf niet in staat zijn betaalbare huisvesting te regelen. De rvc wil toegevoegde waarde leveren, als onafhankelijke en betrokken raad, met focus op het doel van de organisatie. Daarbij zal de raad relevante maatschappelijke issues ‘van buiten naar binnen’ brengen en met elkaar en de bestuurder het ‘goede gesprek’ aangaan. Wij streven continu naar het optimaliseren van onze maatschappelijke betekenis in de lokale gemeenschap en toetsen periodiek of Vincio Wonen nog wel ‘de goede dingen’ doet. Hierbij waken we over de continuïteit en toekomstbestendigheid van de organisatie.

Toetsing- en toezichtkader

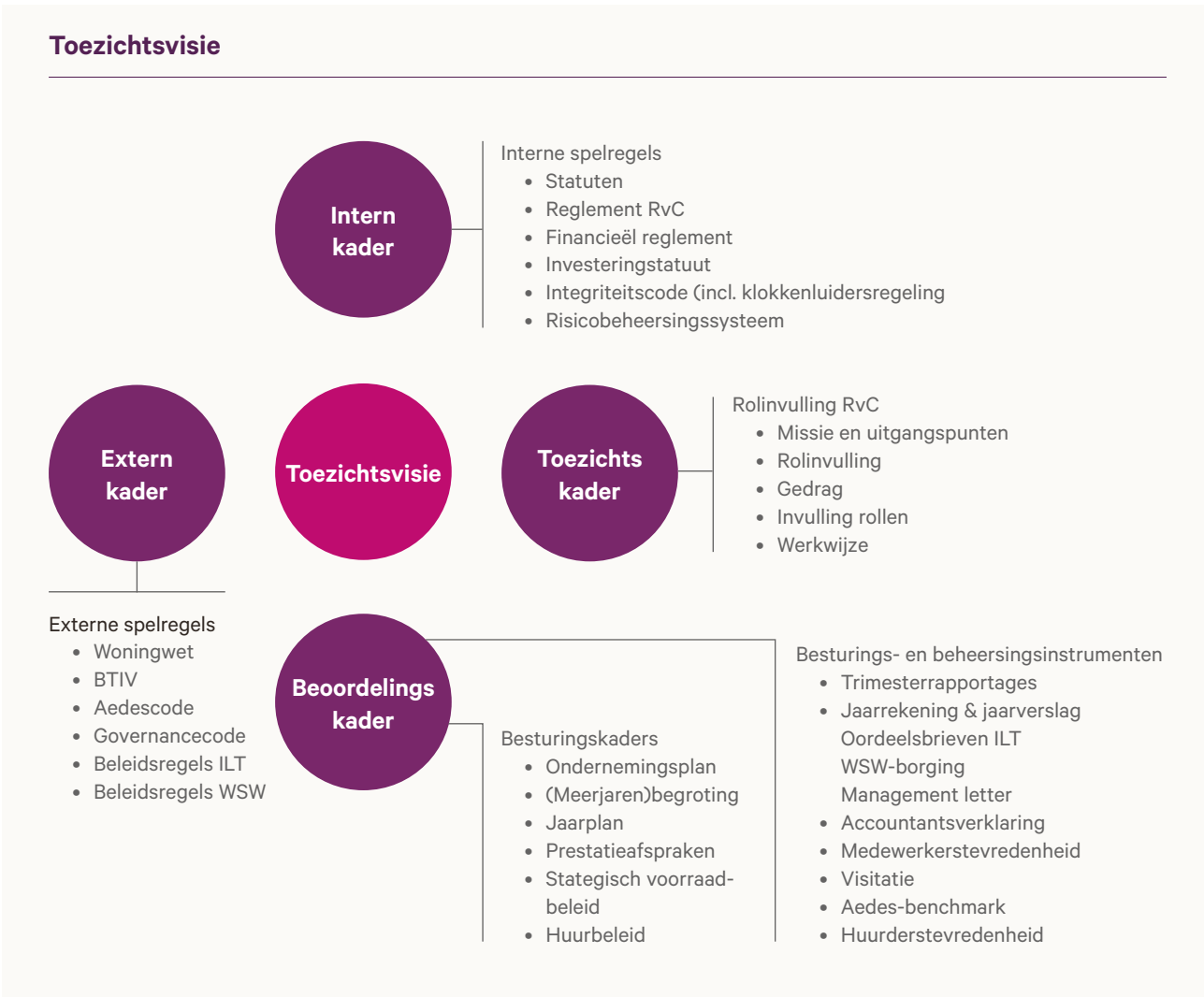
De rvc heeft als belangrijke en steeds terugkerende taak het impliciet en expliciet goedkeuren van besluiten van de directeur-bestuurder. Impliciet waar de directeur-bestuurder zich verantwoordt over het gevoerde beleid en de effecten ervan. Expliciet wanneer het besluiten betreft die om voorafgaande goedkeuring van de rvc vragen. Deze impliciete en expliciete goedkeuring verleent de rvc door voorgelegde besluiten te toetsen op basis van interne en externe parameters: het interne- en externe toetsingskader. De hieronder beschreven kaders spitsen zich toe op de ‘hard control’ van het toezichthouden. De rvc van Vincio Wonen realiseert zich dat goed toezicht ook vraagt om sTiLstaan bij vertrouwen, congruentie van gedrag en (zelf) reflectie. Deze ‘soft control’ zal de rvc dan ook door laten doorklinken in het harde kader van

het toezicht. Het intern- en extern toetsingskader vorm een belangrijke leidraad in de vormgeving van het toezicht- en toetsingsproces van de rvc.

De visie op toezicht staat niet op zichzelf maar is nauw verbonden met:

- De interne spelregels
- De externe spelregels
- De besturingskaders en besturings- en beheersingsinstrumentarium
- De strategie van de organisatie

In onderstaande figuur is de samenhang aangegeven.





### Commissies

De rvc kent een selectie- en remuneratie-commissie en een auditcommissie finance en vastgoed. De commissies stellen jaarlijks – ten behoeve van de raad – een verslag op met daarin het aantal gehouden vergaderingen, de belangrijkste onderwerpen die aan de orde zijn gekomen en zijn beraadslagingen en bevindingen in het betrokken boekjaar. De belangrijkste punten hieruit zijn elders weergegeven in dit verslag van de rvc, in paragraaf 3 ‘Verslag vanuit werkgeversrol’ (voor wat betreft de Remuneratiecommissie) en paragraaf 4 ‘Verslag vanuit toezichthoudende rol’ (voor wat betreft de auditcommissie finance en vastgoed). De personele samenstelling van de commissies is weergegeven in paragraaf 7.15 ‘Samenstelling en activiteiten rvc’.

### Taken selectie- en remuneratiecommissie

De remuneratiecommissie doet (van tijd tot tijd) voorstellen aan de raad betreffende:

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

### Taken auditcommissie finance en vastgoed

Het houden van toezicht ten aanzien van:

- de werking van de interne risicobeheersings- en controlesystemen, waaronder het toezicht op de naleving van de relevante wet- en regelgeving en het toezicht op de werking van de gedragscodes;
- de financiële informatieverschaffing;
- de rol en het functioneren van de interne audit functie;
- indien nodig, het uitbrengen van advies aan de raad ten behoeve van het opstellen van de voordracht tot benoeming van de externe accountant
- het adviseren van de rvc omtrent het toezicht op de naleving van aanbevelingen en opvolging van opmerkingen van de interne of externe controller en de externe accountant
- de relatie met de externe accountant waaronder in het bijzonder zijn onafhankelijkheid, de bezoldiging en eventuele niet-controlewerkzaamheden voor de corporatie;
- de financiering van de corporatie;
- het bespreken van de jaarrekening en het accountantsverslag, het jaarverslag, de kwartaalrapportages, de begroting en het ter accordering voorleggen van deze documenten aan de raad;
- het – tezamen met de externe accountant – adviseren van het bestuur bij het opstellen van het werkplan van de interne auditor en het kennis nemen van de bevindingen van de interne auditor;
- de naleving van aanbevelingen en opvolging van opmerkingen van in- en externe accountants.
- het adviseren op het gebied van portefeuillemanagement en vastgoedsturing waaronder begrepen de toepassing van hulpmiddelen en daarnaast activiteiten m.b.t. investeringen in vastgoed en de ontwikkeling van nieuwbouw- en herstructureringsprojecten.

- het adviseren van de rvc over de met genoemde aspecten samenhangende risico's op politiek, bestuurlijk, financieel en maatschappelijk terrein, mede in relatie tot ontwikkelingen op de woningmarkt;
- het adviseren van de rvc in geval van vastgoedprojecten > 3 miljoen euro, conform Woningwet.

Voor meer informatie verwijzen we u naar de website [www.vinciowonen.nl/governance](http://www.vinciowonen.nl/governance). U vindt hier onder andere de statuten en reglementen, de strategische koers, en de integriteitscode.

### 9.3. Governancecode en governance

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

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

In lijn met de wetgeving en om de kwaliteit en transparantie van handelen van bestuur en rvc te bevorderen is afwijking met ‘leg uit’ op een aantal bepalingen niet mogelijk, hiervoor geldt uitsluitend ‘pas toe’. Dit is bij de betreffende bepalingen in de code weergegeven. Voor de overige bepalingen geldt dat corporaties daarvan af kunnen wijken als dit volgens de betreffende corporatie tot een beter

resultaat leidt. Hierbij dient echter nog steeds in de geest van het principe gehandeld te worden en moet de corporatie op inzichtelijke wijze onderbouwen en actief verantwoorden (‘leg uit’) waarom zij hiervan afwijkt. Indien zij op deze wijze gemotiveerd afwijkt, volgt zij dus ook de code. Woningstichting Vincio Wonen voldoet aan de Governancecode Woningcorporaties.

### 9.4. Meldingen

Voor de rvc van woningcorporaties geldt op basis van de nieuwe Woningwet een brede meldingsplicht. Bij financiële problemen, dreigende sanering, het ontbreken van financiële middelen voor het voortzetten van verbindingen, twijfel over de integriteit bij beleid of beheer bij de corporatie of rechtmatigheidskwesties dient de rvc dit onverwijld te melden aan de Autoriteit woningcorporaties. In 2019 heeft dit zich niet voorgedaan.

### 9.5. Implementatie Governance in verslagjaar

Op 1 juli 2017 is de Veegwet in werking getreden. Dit vroeg in 2018 opnieuw om een aanpassing van de statuten. Eind 2019 is wederom sprake geweest van een statutenwijziging. Het betrof hier echter enkel de wijziging van de naamgeving van de woningstichting van ‘woningstichting de Voorzorg’ naar ‘woningstichting Vincio Wonen’.

## Verslag vanuit de toezicht-houdende rol

### 9.6. Toezicht op strategie

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

Voor 2019 is een focus gelegd op het op orde krijgen van de basis van een duurzaam bedrijfsmodel. Het programma bouwen aan vertrouwen, dat reeds in 2018 is eind 2019 af-

gerond en de projecten hieruit hebben ervoor gezorgd dat de basis van Vincio Wonen weer op orde is. Daarnaast is begin 2019 de portefeuillestrategie en de zorgvastgoedstrategie door de raad goedgekeurd. Eind 2019 heeft de raad haar goedkeuring gegeven aan het strategisch ondernemingsplan 2020-2023.

### 9.7. Toezicht op stakeholderdialoog

De communicatie met onze huurders heeft in 2019 plaatsgevonden door middel van regulier overleg. Daarnaast is de dialoog aangegaan met de huurdersvereniging over de uitgangspunten voor het ondernemingsplan op de stakeholdersdag die plaats vond begin 2019. Door breed de dialoog aan te gaan met diverse stakeholders van de woningstichting tezamen is waardevolle input voor het plan opgehaald.

### 9.8. Toezicht op financiële en operationele prestaties

#### Commissies

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

Vaste punten op de agenda zijn de transitie van de portefeuille, duurzaamheid, (meerjaren-)

begroting, kwartaalrapportages, volkshuisvestingsverslag en jaarrekening, het controleplan van accountant Deloitte, de managementletter en het accountantsverslag. Daarnaast waren belangrijke onderwerpen:

- Portefeuillestrategie en assetmanagement
- Vastgoedontwikkeling
- Vastgoedbeheer
- Interne controleplan
- Diverse investeringsvoorstellen

Namens de rvc vormden Cor Snoeij (voorzitter) en Angela Ramakers in 2019 de Auditcommissie.

De Selectie- en Remuneratiecommissie (S&RC) bereidt namens de rvc de werkgeverstaken met betrekking tot het bestuur voor. De S&RC kwam in 2019 twee keer bijeen. Verder was er veelvuldig contact over remuneratiezaken (waaronder met name het aftreden van een rvc lid en de benoeming van een nieuw lid). Gedurende het verslagjaar heeft de commissie de benoeming van Guido Reehuis voorbereid. Namens de rvc vormden Djuri Lavain (voorzitter) en Elma Groen in 2019 tot en met maart de Selectie- en Remuneratiecommissie. Vanaf april 2019 bestond de Selectie- en Remuneratiecommissie uit Miriam van Oosterwijk (voorzitter) en Elma Groen.

#### Interne controlefunctie

Het Bestuur van Vincio Wonen is verantwoordelijk voor de interne risicobeheersings- en controlesystemen, voor het actief managen van de strategische, tactisch-financiële en operationele risico's en voor het beperken van de impact van mogelijke incidenten. Vincio Wonen heeft in 2019 een management control framework voor interne beheersing opgesteld en is gestart met de implementatie hiervan. Hiermee optimaliseren we onze bedrijfsprocessen en managen we onze risico's. Onder verantwoordelijkheid van het bestuur is de concerncontroller belast met het opstellen en beheren van de interne systemen voor risi-

cobeheersing en controle binnen het raamwerk interne beheersing.

In het Reglement Financieel Beleid en Beheer is verankerd dat de controlfunctie in een afzonderlijke organisatie-eenheid is opgenomen. De concerncontroller legt verantwoording af aan het bestuur en de Raad van Commissarissen over de opzet en werking van interne beheersing- en controlesystemen. In 2019 hebben Raad van Commissarissen en bestuur met elkaar gesproken over de inhoud en werking van de controlfunctie. Ter uitwerking hiervan is in 2019 de notitie over de inrichting van de controlfunctie bij Vincio Wonen opgesteld, waarin de controlfunctie nader is omschreven en gepositioneerd binnen het totale governancearrangement van Vincio Wonen. In 2019 heeft de concerncontroller de controles uitgevoerd op basis van het door de Raad van Commissarissen vastgestelde en met de externe accountant afgestemde controleplan. Uit de uitgevoerde controles zijn geen significante bevindingen naar voren gekomen. Kanttekeningen bij de in 2019 uitgevoerde controlewerkzaamheden is dat het intern controleplan pas in de tweede helft van 2019 is vastgesteld en dat de controles met name gericht waren op compliance. In 2020 zullen de controles veel meer gebaseerd zijn op de beheersing van de geïdentificeerde risico's en het monitoren of Vincio Wonen de doelstellingen binnen de daarvoor geldende randvoorwaarden realiseert

#### Externe controle door accountant

De Raad van Commissarissen benoemt de accountant. Dit gebeurt op voorstel van de auditcommissie en na overleg met het bestuur. De accountant maakt deels gebruik van de rapportages die door de afdeling bedrijfsvoering van Vincio Wonen zijn opgesteld en van de controles die door Vincio Wonen zijn uitgevoerd. De accountant steunt hier echter niet op. De externe accountant was in 2019 aanwezig in de vergadering van de Raad van Commissarissen



en auditcommissie waarin het jaarverslag en de jaarrekening werden behandeld. Via de managementletter, het accountantsverslag, de controleverklaring bij de jaarrekening en overige rapportages rapporteert de externe accountant zijn bevindingen aan het bestuur, auditcommissie en Raad van Commissarissen. Periodiek evalueert de Raad van Commissarissen het functioneren van de accountant

#### **Dialogoog met stakeholders**

De rvc wil graag in gesprek zijn met de stakeholders van Vincio Wonen. Wat leeft er onder de stakeholders, waar hebben zij behoefte aan, hoe kijken zij naar (de samenwerking met) Vincio Wonen zijn dan vragen die gesteld worden. De rvc heeft de stakeholderdag die begin 2019 werd gehouden dan ook als zeer waardevol ervaren.

### **9.9. Toezicht op volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties**

#### **Volkshuisvestelijk verslag**

In het volkshuisvestelijk verslag legt de bestuurder verantwoording af over de volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties. In de vergadering van juni verleende de Raad het bestuur formeel decharge voor het financiële beleid en beheer over 2018. Ook keurde de Raad de Jaarrekening 2018 goed, evenals het Jaarverslag/Volkshuisvestingsverslag 2018. Met de gemeente Heerlen en de HVW is in 2019 gewerkt aan de prestatieafspraken voor 2020 en verder. Ook met de gemeente Brunssum zijn voor 2020 prestatieafspraken gemaakt. Deze prestatieafspraken zijn in december 2019 door alle partijen ondertekend.

#### **Klachtenbehandeling**

Er zijn in 2019 geen klachten ingediend bij de klachtencommissie. De klachtencommissie heeft een rooster van aftreden. In verband met de benoemingstermijnen van de leden heeft

de klachtencommissie kennis gegeven eind 2019 te zullen aftreden. In 2019 onderzochten we de mogelijkheden om aan te sluiten bij een regionale klachtencommissie, dat begin 2020 zal leiden tot formele aansluiting bij de regionale commissie.

### **9.10. Toezicht op risicobeheersing**

Vincio Wonen is werkzaam op een breed speelveld. Wij zijn een maatschappelijke onderneming met een breed palet aan stakeholders waar we mee samenwerken. Het bestuur en de raad van commissarissen is zich ervan bewust dat we te maken kunnen krijgen met risico's. Dat hoort bij ondernemen. We proberen deze risico's zo goed mogelijk te beheersen zonder dat we daarin doorschieten en kansen laten liggen. Dit doen we door risico's vooraf zo goed mogelijk te identificeren en de reikwijdte ervan in te schatten. Dit vormt een vast onderdeel bij besluitvormingstrajecten. Waar mogelijk nemen we vooraf maatregelen om risico's te beheersen en te beperken. Waar dit niet mogelijk is, wordt de ontwikkeling van deze (rest) risico's actief gemonitord en gerapporteerd om - indien nodig - snel in te kunnen grijpen. Daarnaast is Vincio Wonen in 2019 gestart met implementatie van risicomanagement in gestructureerde vorm. Risicobeheersing is als gevolg hiervan niet alleen een onderdeel van besluitvorming maar wordt ook een onderdeel van dagelijkse bedrijfsvoering en sturing. Dit proces wordt in 2020 afgerond waarna Vincio Wonen haar belangrijkste strategische risico's benoemd heeft, en voor zover nog niet ingeregeld, beheersingsmaatregelen heeft geïmplementeerd die leiden tot een bij de risk-appetite en risk capacity van Vincio Wonen behorend restrisico. In de bestuursrapportages zal Vincio rapporteren op de benoemde Kritische Risico Indicatoren.

Verder voert Vincio Wonen periodiek overleg met de stakeholder Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). De WSW risicoanaly-

se vormt een belangrijke leidraad voor deze gesprekken. Daar waar Vincio Wonen mogelijke risico's signaleert zullen deze actief gecommuniceerd worden met WSW.

Het (WSW) stelt jaarlijks per corporatie een risicoscore vast. Het WSW bepaalt deze risicoscore op basis van een beoordeling van de financial risks en businessrisks van Vincio Wonen. De risicobeoordeling is gedaan op basis van het gezamenlijk beoordelingskader van WSW en AW, de bijbehorende informatie-opvraag en de gevoerde gesprekken. De WSW risicoscore bepaalt de ruimte voor groei van de leningenportefeuille, de mogelijkheden voor(her)financiering en de periode waarvoor het WSW het borgingsplafond vaststelt.

Op grond van de beoordeling die in 2019 heeft plaatsgevonden heeft het WSW bij brief van 13 januari 2020 aangegeven dat het risicoprofiel van Vincio Wonen laag blijft. Daarnaast heeft het WSW op 26 juni 2019 haar borgbaarheidsverklaring afgegeven, waarmee binnen de ruimte van het borgingsplafond leningen met WSW-borging kunnen worden aangetrokken. Het borgingsplafond is gezien de uitkomst van de beoordeling weer voor de maximale periode van 3 jaar vastgesteld en is volledig in lijn met onze ingediende meerjarenbegroting.

### **9.11. Toezicht op verbindingen**

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

## **Verslag vanuit de werkgevers rol**

### **9.12. Invulling werkgeversrol voor bestuur**

Topstructuur, profiel bestuurder en beloning  
Goed werkgeverschap is een doorlopende taak. De rvc dient die zodanig uit te voeren dat de corporatie altijd over een goed bestuur beschikt, de bestuurder zijn of haar competenties volledig ten dienste van de corporatie kan inzetten en de rvc zelf zijn toezichtrol volledig kan vervullen.

Op 1 januari 2013 is de Wet normering topinkomens (WNT) in werking getreden. De WNT is van toepassing op Woningstichting Vincio Wonen. Het voor Woningstichting Vincio Wonen toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2019 € 142.000. Directeur-bestuurder Sjraar Canjels heeft over 2019 een beloning ontvangen van totaal € 126.468 (passend in de bezoldiging conform WNT1 klasse E). De directeur bestuurder heeft in 2019 21 PE punten behaald.

#### **Aandelen, leningen, garanties**

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

#### **Beoordelingskader en beoordeling**

Bij de evaluatie van de bestuurder wordt toegezien op de mate waarin de werkzaamheden van de bestuurder in lijn liggen met de strategie van de stichting en de doelstellingen die hij voor ogen heeft. De beoordeling van

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

#### Organisatiecultuur en integriteit

Voor bestuur en Raad van Commissarissen staat het behalen van maatschappelijke resultaten voorop. Dat vraagt om organisaties met een integere en open cultuur waarbinnen ruimte is voor reflectie en tegenspraak. Bestuur en Raad van Commissarissen hebben daarbij een voorbeeldfunctie voor zowel hun eigen corporatie als voor de gehele sector.

De rvc en de bestuurder vinden integer handelen van hun medewerkers en de bedrijven waarmee wordt samengewerkt vanzelfsprekend van groot belang. De rvc wordt bij integriteitskwesaties altijd direct geïnformeerd door de bestuurder. De kern van het integriteitsbeleid van Vincio Wonen is dat integer handelen enerzijds duidelijke regels vergt, anderzijds een bedrijfscultuur vereist waarin handelen op basis van deze regels vanzelfsprekend is. In de contacten die leden van de raad van commissarissen in 2019 hadden met de medewerkers en het management is de raad tevreden over de open cultuur die wordt aangetroffen. Ook in de contacten met de statutaire directie ervaart de raad vertrouwen en ruimte voor reflectie en tegenspraak. De raad constateert dat de zowel bestuur als management zich bewust is van haar voorbeeldfunctie en bijdraagt aan de gewenste organisatiecultuur.

## Verslag vanuit de klankbord functie

### 9.13. Klankbordfunctie

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

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

Dit geschiedt op basis van onderling vertrouwen, een duidelijke taakopvatting, een integrale benadering en een heldere afbakening van taken en verantwoordelijkheden. In de statuten en de reglementen wordt hieraan concreet inhoud en richting gegeven. Partijen maken naar wederzijdse behoefte afspraken om te klankborden. Zo hebben in 2019 de voorzitter van de rvc, maar ook de voltallige raad, regelmatig klankbordgesprekken gevoerd met de bestuurder. Die gesprekken gingen vooral over de organisatieontwikkeling.

## Samenstelling en functioneren

### 9.14. Profielschetsen

De rvc heeft een profielschets opgesteld voor zijn samenstelling. Hierin is onder andere opgenomen dat alle leden van de raad van commissarissen aan een aantal algemene functie-eisen dienen te voldoen. Daarnaast is opgenomen dat in de raad diverse specifieke deskundigheden aanwezig zullen moeten zijn om het brede spectrum van de woningcorporatie te kunnen overzien. (In het schema op pagina 66 en 67 is weergegeven aan welk profiel de betreffende commissarissen in het verslagjaar voldoen). Het functioneren van de raad is gediend bij een goede teamsamenstelling en diversiteit; ook op dit gebied zijn in het profiel criteria opgenomen. De individuele leden dienen elkaar qua competenties aan te vullen en in goede harmonie met elkaar te kunnen samenwerken, maar dienen elkaar ook kritisch te kunnen aanspreken.

De in de statuten en in de profielschets ten doel gestelde rvc bestaat uit 5 leden, waarvan twee voorkeurscommissarissen, aan te wijzen door de huurdersvereniging.

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

### 9.15. Benoeming

Als gevolg van het aftreden van Djuri Lavain is in het voorjaar van 2019 gestart met de voorbereiding van de wervings- en selectieprocedure. Na bespreking van de profielschetsen, gewenste deskundigheid en vacatureteksten in de rvc zijn de vacatures op de website van de corporatie gepubliceerd en openbaar opengesteld via (landelijke) media. Er was geen sprake van werving van een voorkeurscommissaris. De gewenste deskundigheid was juridisch en brede maatschappelijke omgeving.

Vijf kandidaten hebben gereageerd op de vacature en zijn voorgedragen aan de remuneratiecommissie. Hiervan is 1 kandidaat uitgenodigd voor een gesprek.

Guido Reehuis is op 21 augustus 2019 benoemd tot commissaris in de rvc. De rvc meent met haar benoeming een uitstekende opvolger te hebben gevonden, die niet alleen bijdraagt aan de ervaring en deskundigheid van de raad maar ook aan zijn diversiteit.

### 9.16. Samenstelling en activiteiten rvc



v.l.n.r.

De heer C.A. Snoeijs, Mevrouw E.M. Groen,  
Mevrouw M. van Oosterwijk,

De heer G. Reehuis, Mevrouw A. Ramakers



**Mevrouw E.M. Groen**

Voorzitter rvc, vice-voorzitter en lid remuneratiecommissie

**Leeftijd** (peildatum 31/12/19)  
59 jaar

**Deskundigheid**

Organisatieontwikkeling, Volkshuisvesting en Governance.

**Hoofdfunctie**

Zelfstandig veranderkundige en Directeur Bedrijfsvoeringorganisatie die complexe veranderopdrachten uitvoert binnen gemeenten.

**Relevante nevenfuncties**

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

**Tijdstip eerste benoeming**  
01.11.2017

**Tijdstip herbenoeming**  
2021

**Lopende termijn**  
november 2021

**Bezoldiging (2019)**  
€ 15.750 Maximale bezoldiging beroepsregel VTW = € 16.350,00 per jaar.

**PE punten**  
22

**De heer C.A. Snoeijjs**

Lid rvc, voorzitter auditcommissie finance en vastgoed

**Leeftijd** (peildatum 31/12/19)  
62 jaar

**Deskundigheid**

Vastgoed, organisatieontwikkeling, digitalisering, financiering

**Hoofdfunctie**

Procesmanager implementatie Assetmanagement Rhenam Wonen te Rhenen

**Relevante nevenfuncties**

- Bestuurder coöperatieve vereniging Stek.nu (Stekademy)
- Secretaris DB Stichting Limburgse Kastelen
- Voorzitter Burgerplatform Melick
- Voorzitter Stichting Vitaal Roerdalen
- Eigenaar/DGA PRE Consultancy

**Tijdstip eerste benoeming**  
13.09.2017

**Tijdstip herbenoeming**  
2021

**Lopende termijn**  
september 2021

**Bezoldiging (2019)**  
€ 10.900,- Maximale bezoldiging beroepsregel VTW = € 10.900,00 per jaar.

**PE punten**  
56

**De heer D.N. Lavain**

Lid en vice-voorzitter rvc, voorzitter remuneratiecommissie t/m maart 2019

**Leeftijd** (peildatum 31/12/19)  
34 jaar

**Deskundigheid**

Juridische zaken

**Hoofdfunctie**

Advocaat bij Clerx van Roy Advocaten

**Relevante nevenfuncties**

-

**Tijdstip eerste benoeming**  
2015

**Tijdstip herbenoeming**  
2019

**Lopende termijn**  
maart 2019  
\*afgetreden per 25 maart 2019

**Bezoldiging (2019)**  
€ 2479,-  
Maximale bezoldiging beroepsregel VTW = € 2479,- per jaar.

**PE punten**  
7

**Mevrouw A. Ramakers**

Lid rvc, vice voorzitter rvc per april 2019, lid auditcommissie finance en vastgoed

**Leeftijd** (peildatum 31/12/19)  
49 jaar

**Deskundigheid**

Financiën, bedrijfsvoering, zorg

**Hoofdfunctie**

Mantelzorger

**Relevante nevenfuncties**

Lid Rvc Rabobank Westelijke Mijnstreek tot 01-04-2019.  
Lid RVC en tevens voorzitter commissie vastgoed & financiën Envida

**Tijdstip eerste benoeming**  
2018

**Tijdstip herbenoeming**  
2022

**Lopende termijn**  
2022

**Bezoldiging (2019)**  
€ 10.900,-  
Maximale bezoldiging beroepsregel VTW = € 10.900,00 per jaar.

**PE punten**  
29

**Mevrouw M. van Oosterwijk**

Lid rvc, voorzitter remuneratiecommissie per april 2019

**Leeftijd** (peildatum 31/12/19)  
54 jaar

**Deskundigheid**

Organisatieontwikkeling, juridische zaken, openbaar bestuur

**Hoofdfunctie**

Senior consultant executive search Public Spirit

**Relevante nevenfuncties**

Lid Raad van Toezicht Timon Groep

**Tijdstip eerste benoeming**  
2018

**Tijdstip herbenoeming**  
2022

**Lopende termijn**  
2022

**Bezoldiging (2019)**  
€ 10.900,-  
Maximale bezoldiging beroepsregel VTW = € 10.900,00 per jaar.

**PE punten**  
12

**De heer G. Reehuis**

Lid rvc per september 2019

**Leeftijd** (peildatum 31/12/19)  
37 jaar

**Deskundigheid**

Juridische zaken

**Hoofdfunctie**

Gemeentesecretaris, gemeente Valkenburg a/d Geul

**Relevante nevenfuncties**

-

**Tijdstip eerste benoeming**  
2020

**Tijdstip herbenoeming**  
2024

**Lopende termijn**  
september 2024

**Bezoldiging (2019)**  
€ 3.633  
Maximale bezoldiging beroepsregel VTW = € 3.972 per jaar.

**PE punten**  
12

De Raad van Commissarissen ontvangt geen onkostenvergoeding of variabele

bezoldiging.

#### **Huidige samenstelling**

De Raad van Commissarissen is van oordeel dat de Raad voldoende divers is samengesteld wat deskundigheid en competenties betreft. De expertise van de diverse raadsleden in 2019 was juridisch financieel, vastgoed, bedrijfsvoering en zorg. De rvc is zich bewust van de meerwaarde van diversiteit binnen de Raad.

#### **Onafhankelijkheid en integriteit**

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

De rvc is van oordeel dat elke commissaris zijn of haar functie in 2019 onafhankelijk heeft uitgeoefend. Dit komt onder meer tot uitdrukking in het feit dat alle commissarissen voldoen aan de onafhankelijkheidscriteria zoals omschreven in de Governancecode woningcorporaties 2015. Mogelijke strijdige belangen worden door leden van de rvc gemeld in de plenaire vergaderingen. De bestuurders melden mogelijke tegenstrijdige belangen bij de voorzitter van de rvc.

In het verslagjaar deden zich bij de besluitvorming door de rvc geen onverenigbaarheden voor. Er zijn geen transacties geweest waar-

bij sprake was van een tegenstrijdig belang. Eenieder is uitgenodigd zich tot de Raad van Commissarissen te wenden als daartoe aanleiding is.

#### **Aanspreekbaarheid**

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

### **9.17. Informatieprotocol**

De rvc heeft een informatieprotocol opgesteld waarmee afspraken met het bestuur zijn gemaakt over de informatievoorziening. De rvc ziet erop toe dat de ontvangen informatie de relevante aspecten laat zien op financieel, volkshuisvestelijk, maatschappelijk en organisatorisch gebied, en op het gebied van de dienstverlening aan de klanten van Vincio Wonen.

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

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

en Binnenlandse Zaken

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

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

#### **Vergaderingen rvc in 2019**

In het verslagjaar heeft de Raad van Commissarissen zes keer vergaderd in afwezigheid van de bestuurder, en zes keer in aanwezigheid van de bestuurder, en waarvan vier keer in aanwezigheid van de controller. Eénmaal per jaar heeft de volledige Raad van Commissarissen, in aanwezigheid van het bestuur, een informeel overleg met het bestuur van de HVW. Het betreft een informatief gesprek waarbij over en weer beelden uitgewisseld worden over de gang van zaken binnen Vincio Wonen.

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

De belangrijkste onderwerpen van de vergaderingen in 2019 zijn in onderstaand overzicht opgenomen:

- Nieuwe concerncontroller
- Werving en benoeming nieuwe commissaris, aftreden lid rvc
- Portefeuillestrategie
- Jaarverslag en jaarrekening
- Voorstel huurverhoging
- Ondernemingsplan 2020-2023
- Investeringsvoorstellen
- Statutenwijziging n.a.v. naamswijziging / voorlegger merkkompas
- Verslagen en adviezen auditcommissie finance en vastgoed
- Diverse investeringsvoorstellen
- Investeringsstatuut
- Intern controleplan
- Management control framework
- Voortgang transitie organisatie en cultuur
- Tertiaalrapportage
- Procuratieregeling
- Prestatieafspraken gemeenten

#### **Werkbezoeken, excursiedagen**

In 2019 hebben diverse leden van de raad de driemaandelijke medewerkersbijeenkomsten bezocht. In de zomer van 2019 stond tweemaal een wijkbezoek op de planning.

#### **Lidmaatschappen**

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

#### **Zelfevaluatie**

In 2019 heeft de RvC gekozen voor een zelfevaluatie zonder externe ondersteuning. Vanuit de visie dat ontwikkeling en beoordeling bij Vincio Wonen op alle niveaus gelijk is heeft



de voltallige RvC in 2019 deelgenomen aan een individuele Talenten Motivatie Analyse (TMA). Het invullen van deze TMA heeft een tweeledige functie:

- Enerzijds inzicht krijgen in de eigen talenten en de talenten van de overige leden
- Een teamanalyse opmaken in hoeverre de talenten als team complementair zijn.

Onder begeleiding van de staffunctionaris P&O en in aanwezigheid van de bestuurder heeft deze teamanalyse plaatsgevonden. De analyse heeft optimaal bijgedragen de onderlinge samenwerking binnen de RvC en de vorming van een robuust team. Juist door de bestuurder te betrekken bij deze evaluatie is een werkwijze gecreëerd waarbij afstand en nabijheid en verantwoording afleggen en ruimte nemen tot een vanzelfsprekendheid is geworden.

#### Permanente educatie

Leden van het bestuur en Raad van Commissarissen blijven hun kennis ontwikkelen door middel van trainingen en cursussen. Daarbij wordt aandacht besteed aan gewenst gedrag. De afgesproken Permanente Educatie-systematiek is hierop van toepassing. Volgens deze systematiek moesten commissarissen in 2019 5 PE punten behalen. De rvc hecht grote waarde aan het belang van permanente educatie in een omgeving die aan diverse ontwikkelingen onderhevig is. In paragraaf 5.5. worden de in het verslagjaar bepaalde PE-punten van bestuur en Raad van Commissarissen vermeld. Hieruit blijkt dan ook dat een aanzienlijk aantal meer PE punten is behaald dan door de systematiek wordt vereist.

#### Bezoldiging

De bezoldiging voor commissarissen over verslagjaar 2019 is in lijn met de VTW-beroepsregel bezoldiging 2017. De rvc van Vincio Wonen onderschrijft de uitgangspunten die in de beroepsregel worden gehanteerd,

waaronder de gepaste terughoudendheid die een rvc van een woningcorporatie dient te betrachten bij het vaststellen van de hoogte van zijn eigen bezoldiging. Soberheid en doelmatigheid zijn gepast vanwege de publieke taak van de corporatie. De maximale bezoldiging die de beroepsregeling hanteert ligt daarom duidelijk onder de maximale bezoldiging die op basis van de wettelijke bepalingen van de WNT2 (Wet Normering Topinkomens 2) wordt voorgeschreven.

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

Over 2019 bedroeg de bezoldiging voor de voorzitter € 16.350 en voor de leden € 10.900 op jaarbasis. Als de commissaris btw in rekening moet brengen, dan komt deze voor rekening van de corporatie. Als de commissaris in aanmerking komt voor ontheffing of vermindering van btw mag dit niet ten gunste komen van de commissaris zelf. Naast de bezoldiging stelt Vincio Wonen middelen ter beschikking voor activiteiten op het gebied van professionalisering en deskundigheidsbevordering (permanente educatie), evaluatie en onbelaste kosten die de individuele commissaris, uit hoofde van zijn/haar functie bij de betreffende corporatie, maakt. De corporatie voldoet ook de kosten voor de aansprakelijkheids- en rechtsbijstandsverzekering die zij heeft afgesloten voor de commissarissen in verband met het uitoefenen van de functie. De over het verslagjaar aan commissarissen uitgekeerde bezoldiging is opgenomen in het jaarverslag op pagina 66 en 67.

#### 9.18. Tot slot

##### Vooruitblik

Met het document “Bouwen aan Vertrouwen”

is de weg omhoog gevonden. De RvC kan met genoeg constateren dat de balans nu op orde is. De corporatiesector, en dus ook Vincio Wonen staat voor een enorme opgave. Het woningbezit van Vincio Wonen vraagt om onderhouds- en renovatie ingrepen, duurzaamheid vraagt de nodige aandacht en last but not least is ook leefbaarheid in onze wijken een van de speerpunten.

De coronacrisis zorgt naar verwachting voor extra uitdagingen de komende jaren. Huurders en woningzoekenden zijn wellicht hun baan verloren of zijn geconfronteerd met inkomensverlies. Daarnaast zullen de beperkingen uit de intelligente lockdown hun beslag hebben op de leefbaarheid in woningen en wijken. De voorgenomen doorontwikkeling naar operational excellence biedt de organisatie de kans deze uitdagingen op te pakken. De RvC gaat vanuit haar toezichthoudende- en adviserende rol de relatie met de visie van Vincio Wonen bewaken.

#### Dankwoord

Dankzij de inzet en deskundigheid van een ieder en dankzij de openheid en informatievoorziening vanuit bestuur en organisatie van Vincio Wonen, zijn wij van mening dat we onze toezichthoudende rol goed hebben kunnen invullen.

De rvc dankt bestuur, management en medewerkers voor hun inzet in 2019, waarbij elke dag weer is gewerkt met en voor onze huurders.

De rvc blijft ook in 2020 met betrokkenheid en enthousiasme toezicht houden op de uitgezette koers: goed, fijn en betaalbaar kunnen wonen voor mensen met een bescheiden inkomen en voor kwetsbare mensen.

#### Slotverklaring

Het bestuur heeft het jaarverslag over 2019 opgesteld, met daarin opgenomen de jaarrekening. Deloitte Accountants B.V. heeft de

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

“Ik mag dan wel minder mobiel zijn, ik ben en blijf een danseres. Dan zit ik in mijn stoel en geniet ik van mijn favoriete series op tv, de vogeltjes in het park en op mijn balkon, of ik droom weg in mijn herinneringen. Die rust vind ik thuis.”

**Marga Abrahams**



# 10 | Verklaren

Het bestuur van Woningstichting Vincio Wonen te Hoensbroek verklaart hierbij dat alle beschikbare middelen in 2019 uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting zijn besteed. Er is geen sprake van overvloedige middelen gezien de grote opgave binnen het woningbezit van de woningstichting.

Hoensbroek, 9 juni 2020

*was getekend*

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

De jaarrekening is door Deloitte gecontroleerd en goedgekeurd, zoals blijkt uit de accountantsverklaring bij dit verslag. Het jaarresultaat over 2019 bedraagt € 14.283.804 en is toegevoegd aan het eigen vermogen. Het eigen vermogen ultimo 2019 bedraagt, na resultaatbestemming € 241.427.142

De Raad van Commissarissen stelt namens de bestuurder de opgemaakte jaarrekening 2019 vast, nadat hij kennis heeft genomen van het accountantsrapport 2019. 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, 9 juni 2020

*was getekend*

Mevrouw E.M. Groen  
Voorzitter Raad van  
Commissarissen

*was getekend*

de heer C.A. Snoeijs  
Lid Raad  
van Commissarissen

*was getekend*

de heer G. Reehuis  
Lid Raad van  
Commissarissen

*was getekend*

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

*was getekend*

Mevrouw A.E.A.M.  
Ramakers-Hultermans  
Lid Raad van  
Commissarissen



# 11

## Jaar- rekening 2019

|                                                                 |           |
|-----------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>11. Jaarrekening</b>                                         | <b>74</b> |
| 11.1. Balans per 31 december 2019                               | 76        |
| 11.2. Winst-en-verliesrekening over 2019                        | 78        |
| 11.3. Kasstroomoverzicht 2019                                   | 79        |
| 11.4. Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling          | 81        |
| 11.5. Grondslagen voor de waardering van activa en passiva      | 83        |
| 11.6. Grondslagen voor de bepaling van het resultaat            | 88        |
| 11.7. Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht | 90        |
| 11.8. Grondslagen gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB     | 90        |
| 11.9. Toelichting op de balans per 31 december 2019             | 92        |
| 11.10. Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2019     | 113       |

## 1 Balans per 31 december 2019

(voor resultaatbestemming)

|                                                         |  | 31 december<br>2019 | 31 december<br>2018 |
|---------------------------------------------------------|--|---------------------|---------------------|
|                                                         |  | €                   | €                   |
| <b>ACTIVA</b>                                           |  |                     |                     |
| <b>Vaste activa</b>                                     |  |                     |                     |
| <b>Vastgoedbeleggingen</b> (1)                          |  |                     |                     |
| DAEB vastgoed in exploitatie                            |  | 260.295.375         | 244.119.432         |
| Niet-DAEB vastgoed in exploitatie                       |  | 11.668.269          | 10.699.929          |
| Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie |  | 23.577              | -                   |
|                                                         |  | <u>271.987.221</u>  | <u>254.819.361</u>  |
| <b>Materiële vaste activa</b> (2)                       |  | 1.627.129           | 831.194             |
| <b>Financiële vaste activa</b> (3)                      |  |                     |                     |
| Latente belastingvordering(en)                          |  | 170.878             | -                   |
|                                                         |  | <u>273.785.228</u>  | <u>255.650.555</u>  |
| <b>Voorraden</b> (4)                                    |  |                     |                     |
| Vastgoed bestemd voor de verkoop                        |  | 120.000             | 193.000             |
| Voorraad grond                                          |  | 73.806              | 73.806              |
|                                                         |  | <u>193.806</u>      | <u>266.806</u>      |
| <b>Vorderingen</b> (5)                                  |  |                     |                     |
| Huurdebiteuren                                          |  | 104.937             | 66.158              |
| Overige vorderingen                                     |  | 36.806              | 65.948              |
| Belastingen en premies sociale verzekeringen            |  | -                   | 270.706             |
| Overlopende activa                                      |  | 77.193              | 222.106             |
|                                                         |  | <u>218.936</u>      | <u>624.918</u>      |
| <b>Liquide middelen</b> (6)                             |  |                     |                     |
|                                                         |  | 19.647.190          | 22.845.746          |
|                                                         |  | <u>293.845.160</u>  | <u>279.388.025</u>  |

## PASSIVA

### Eigen vermogen

|                       |                    |                    |
|-----------------------|--------------------|--------------------|
| Herwaarderingsreserve | 135.525.727        | 122.817.215        |
| Overige reserves      | 91.617.611         | 104.326.123        |
| Resultaat boekjaar    | 14.283.804         | -                  |
|                       | <u>241.427.142</u> | <u>227.143.338</u> |

### Voorzieningen

|                                                 |                  |                  |
|-------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Onrendabele investeringen en herstructureringen | 1.670.919        | -                |
| Latente belastingverplichtingen                 | 1.345.277        | 3.440.249        |
| Voorziening loopbaanontwikkelingsbudget         | 109.182          | 102.962          |
|                                                 | <u>3.125.378</u> | <u>3.543.211</u> |

### Langlopende schulden

|                             |            |            |
|-----------------------------|------------|------------|
| Leningen o/g onder garantie | 42.947.734 | 44.192.314 |
|-----------------------------|------------|------------|

### Kortlopende schulden

|                                               |                  |                  |
|-----------------------------------------------|------------------|------------------|
| Aflossingsverplichtingen langlopende schulden | 1.244.589        | 1.185.775        |
| Schulden aan leveranciers                     | 1.530.648        | 1.085.953        |
| Belastingen en premies sociale verzekeringen  | 1.627.686        | 275.230          |
| Schulden ter zake van pensioenen              | 32.474           | 19.685           |
| Overige schulden en overlopende passiva       | 1.909.509        | 1.942.519        |
|                                               | <u>6.344.906</u> | <u>4.509.162</u> |

|                    |                    |
|--------------------|--------------------|
| <u>293.845.160</u> | <u>279.388.025</u> |
|--------------------|--------------------|



## 2 Winst-en-verliesrekening over 2019

|                                                                  |      | 2019              | 2018              |
|------------------------------------------------------------------|------|-------------------|-------------------|
|                                                                  |      | €                 | €                 |
| Huuropbrengsten                                                  | (11) | 17.278.479        | 17.171.002        |
| Opbrengsten servicecontracten                                    | (12) | 663.572           | 568.155           |
| Lasten servicecontracten                                         | (13) | -690.707          | -559.136          |
| Lasten verhuur en beheeractiviteiten                             | (14) | -1.509.686        | -990.816          |
| Lasten onderhoudsactiviteiten                                    | (15) | -8.782.824        | -5.475.012        |
| Overige directe operationele lasten exploitatie bezit            | (16) | -2.334.747        | -2.361.339        |
| <b>Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>           |      | <b>4.624.087</b>  | <b>8.352.854</b>  |
| Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille                            | (17) | 286.000           | 557.000           |
| Verkoopkosten vastgoedportefeuille                               | (17) | -7.761            | -7.845            |
| Toegerekende organisatiekosten                                   |      | -7.772            | -9.795            |
| Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille                        |      | -316.795          | -423.978          |
| <b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b> |      | <b>-46.328</b>    | <b>115.382</b>    |
| Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille                 | (18) | 2.522.858         | 2.604.314         |
| Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille      | (19) | 12.739.239        | 9.358.989         |
| <b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>                  |      | <b>15.262.097</b> | <b>11.963.303</b> |
| Opbrengsten overige activiteiten                                 | (20) | 1.863             | 1.863             |
| <b>Overige organisatiekosten</b>                                 | (21) | <b>-2.734.637</b> | <b>-2.409.474</b> |
| Leefbaarheid                                                     | (22) | -259.744          | -328.854          |
| <b>Bedrijfsresultaat</b>                                         |      | <b>16.847.338</b> | <b>17.695.074</b> |
| Rentebaten en soortgelijke opbrengsten                           | (23) | 15.785            | 19.178            |
| Rentelasten en soortgelijke kosten                               | (24) | -1.907.819        | -1.983.956        |
| <b>Financiële baten en lasten</b>                                |      | <b>-1.892.034</b> | <b>-1.964.778</b> |
| <b>Resultaat voor belastingen</b>                                |      | <b>14.955.304</b> | <b>15.730.296</b> |
| Belastingen                                                      | (25) | -671.500          | -888.777          |
| <b>Resultaat na belastingen</b>                                  |      | <b>14.283.804</b> | <b>14.841.519</b> |

## 3 Kasstroomoverzicht 2019

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

| Ref:                                                     | 2019       |                   | 2018       |                |
|----------------------------------------------------------|------------|-------------------|------------|----------------|
|                                                          | €          | €                 | €          | €              |
| <b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>           |            |                   |            |                |
| <i>Ontvangsten</i>                                       |            |                   |            |                |
| Zelfstandige huurwoningen                                | 15.574.717 |                   | 15.244.006 |                |
| Intramuraal                                              | 1.210.550  |                   | 1.507.161  |                |
| Maatschappelijk onroerend goed                           | 100.838    |                   | 102.073    |                |
| Bedrijfsonroerend goed                                   | 86.656     |                   | 85.706     |                |
| Parkeervoorzieningen                                     | 252.226    |                   | 244.387    |                |
| Vergoedingen                                             | 639.379    |                   | 985.926    |                |
| Overige Bedrijfsontvangsten                              | 62.298     |                   | 64.139     |                |
| interest (uit operationele activiteiten)                 | 21.442     |                   | 10.847     |                |
| <i>Saldo ingaande kasstromen</i>                         |            | 17.948.106        |            | 18.244.245     |
| <i>Uitgaven</i>                                          |            |                   |            |                |
| Lonen en salarissen                                      | -2.334.185 |                   | -2.486.031 |                |
| Sociale lasten                                           | -246.773   |                   | -231.676   |                |
| Pensioenlasten                                           | -224.514   |                   | -210.910   |                |
| Onderhoudsuitgaven                                       | -7.939.801 |                   | -3.985.923 |                |
| Overige bedrijfsuitgaven                                 | -3.639.231 |                   | -4.217.833 |                |
| Betaalde interest                                        | -1.957.484 |                   | -2.006.726 |                |
| Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat | -13.381    |                   | -176.287   |                |
| Verhuurdersheffing                                       | -1.343.834 |                   | -1.382.595 |                |
| Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden  | -22.731    |                   | -10.826    |                |
| Vennootschapsbelasting                                   | -1.378.474 |                   | -3.215.000 |                |
| <i>Saldo uitgaande kasstromen</i>                        |            | -19.100.408       |            | -17.923.807    |
| <b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>           |            | <b>-1.152.302</b> |            | <b>320.438</b> |
| transporteren                                            |            | -1.152.302        |            | 320.438        |

| Ref:                                                              | 2019 |            | 2018 |            |
|-------------------------------------------------------------------|------|------------|------|------------|
|                                                                   | €    | €          | €    | €          |
| Transport                                                         |      | -1.152.302 |      | 320.438    |
| <b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>                     |      |            |      |            |
| <i>MVA Ingaande Kasstroom</i>                                     |      |            |      |            |
| Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden |      | 286.000    |      | 554.811    |
| <i>MVA Uitgaande Kasstroom</i>                                    |      |            |      |            |
| Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden                    |      | -11.988    |      | -125.534   |
| Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden                 |      | -421.313   |      | -608.893   |
| Investerings overig                                               |      | -710.484   |      | -178.415   |
| Externe kosten bij verkoop                                        |      | -2.703     |      | -3.514     |
| <i>Verwerking van vastgoedbeleggingen</i>                         |      | -1.146.488 |      | -916.356   |
| <b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>                     |      | -860.488   |      | -361.545   |
| <b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>                    |      |            |      |            |
| <i>Uitgaande financieringskasstromen</i>                          |      |            |      |            |
| Aflossing door WSW geborgde leningen                              |      | -1.185.766 |      | -1.146.936 |
| <b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>                    |      | -1.185.766 |      | -1.146.936 |
|                                                                   |      | -3.198.556 |      | -1.188.043 |
| <b>Liquide middelen</b>                                           |      |            |      |            |
| Liquide middelen per 1 januari                                    |      | 22.845.746 |      | 24.033.789 |
| Liquide middelen per 31 december                                  |      | 19.647.190 |      | 22.845.746 |
|                                                                   |      | -3.198.556 |      | -1.188.043 |

#### 4 Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling

##### Algemeen

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2019 tot en met 31 december 2019. 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 grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening

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

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

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

##### Vergelijking met voorgaand jaar

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



### 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 waardebeoordeling van het vastgoed is geen exacte wetenschap en tevens betreft dit de grootste schattingspost waar het bestuur een inschatting over moet maken voor de jaarrekening van Vincio Wonen.

De marktwaarde is als volgt te definiëren:

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

Voor de waardering in de jaarekening wordt de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerd. Om een inschatting van de marktwaarde te maken wordt gebruikt gemaakt van taxaties. De vraag is wat de nauwkeurigheid van deze taxaties is of binnen welke bandbreedte de opdrachtgever het waardeoordeel 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 waarde. Uit marktonderzoek waarbij de verkoopprijs van verkochte objecten wordt vergeleken met de meest recente taxatie (onderzoek IPD en RICS) blijkt een gemiddeld verschil van 9 procent tussen de getaxeerde waarde en de opbrengstwaarde.

### Salderen

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

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

### Schattingen

Om de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening te kunnen toepassen, is het nodig dat het bestuur van Vincio Wonen zich over verschillende zaken een oordeel vormt, en dat het bestuur schattingen maakt die essentieel kunnen zijn voor de in de jaarrekening opgenomen bedragen. Indien het voor het geven van het in artikel 2:362 lid 1 BW vereiste inzicht noodzakelijk is, is de aard van deze oordelen en schattingen inclusief de bijbehorende veronderstellingen opgenomen bij de toelichting op de betreffende jaarrekeningposten.

## 5 Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

### Vastgoedbeleggingen

#### *DAEB en Niet-DAEB vastgoed in exploitatie*

#### *Classificatie en kwalificatie*

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

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

#### *Complexindeling*

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

#### *Waardering bij eerste verwerking DAEB en niet-DAEB vastgoed*

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

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

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

#### *Waardering na eerste verwerking*

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

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

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

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

Bij de waardering van het vastgoed worden een doorexploteer- en een uitpondscenario onderscheiden. De marktwaarde is de hoogste van beide waarderingen. Het handboek volgt de netto contante waarde methode, de DCF-methode. Via de DCF-methode worden de toekomstige inkomende en uitgaande 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.

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

#### *Uitgaven na eerste verwerking*

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

#### *Herwaarderingsreserve*

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

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

#### *Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie*

##### *Vastgoed*

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

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

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

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

#### **Materiële vaste activa**

##### *Inventaris*

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.

#### **Financiële vaste activa**

##### *Deelnemingen*

##### *Overige financiële vaste activa*

##### *Latente belastingvorderingen*

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

#### **Voorraden**

##### *Vastgoed bestemd voor de verkoop*

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



### *Voorraad grond*

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

### **Vorderingen**

De vorderingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, welke gelijk zijn aan de nominale waarde, onder aftrek van de 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, 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**

Een voorziening wordt gevormd indien Vincio Wonen op balansdatum een in rechte afdwingbare of feitelijke verplichting heeft waarvan het waarschijnlijk is dat voor de afwikkeling een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de omvang betrouwbaar is te schatten. De omvang van de voorziening wordt bepaald door de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de desbetreffende verplichtingen en verliezen per balansdatum af te wikkelen. Tenzij anders vermeld, worden voorzieningen gewaardeerd tegen contante waarde, waarbij de disconteringsvoet voor belastingen van 4,31% (2018: 4,31%) wordt gehanteerd (de gemiddelde rentevoet op langlopende schulden van Vincio Wonen)

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

### *Voorziening latente belastingen*

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

### *Overige voorzieningen*

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

## **Belastingen**

### *Acute belastingen*

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

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

### *Latente belastingen*

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

De waardering van latente belastingverplichtingen en -vorderingen wordt gebaseerd op de fiscale gevolgen van de door Vincio Wonen, per balansdatum, voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van activa, voorzieningen, schulden of overlopende passiva. Latente vorderingen worden opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er in de toekomst belastbare winsten zullen zijn die voor realisatie van het tijdelijk verschil dan wel compensabele verliezen kunnen worden aangewend. Hierbij wordt uitgegaan van het geldende belastingtarief. De latente belastingverplichtingen en vorderingen worden gewaardeerd tegen contante waarde.

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

### **Langlopende schulden**

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

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

### **Kortlopende schulden**

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

## 6 Grondslagen voor de bepaling van het resultaat

### Algemeen

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

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

### Huuropbrengsten

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

### Opbrengsten en lasten servicecontracten

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

### Lasten verhuur en beheeractiviteiten

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

### Lasten onderhoudsactiviteiten

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

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

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

### Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

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

### Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

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

Opbrengst uit verkoop van vastgoed wordt in de winst-en-verliesrekening verwerkt als alle belangrijke rechten op economische voordelen alsmede alle belangrijke risico's met betrekking tot de activa zijn overgedragen aan de koper, het bedrag van de opbrengst op betrouwbare wijze kan worden bepaald en ontvangst van de opbrengst waarschijnlijk is.

Op basis van deze criteria wordt onder deze post de verkoopopbrengst van vastgoed in exploitatie onder aftrek van verkoopkosten en de boekwaarde verantwoord. De boekwaarde is op basis van de marktwaarde.

Gerealiseerde verkoopresultaten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte).

Eventuele verliezen op koopprojecten worden verantwoord zodra deze voorzienbaar zijn.

### Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

### Overige organisatiekosten

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

### Leefbaarheid

Onder deze post zijn leefbaarheidsuitgaven inzake sociale activiteiten en fysieke activiteiten opgenomen.

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

### Rentebaten en rentelasten

Rentebaten worden tijdsevenredig in de winst-en-verliesrekening verwerkt rekening houdend met de effectieve rentevoet van de desbetreffende actiefpost, indien hun bedrag bepaalbaar is en hun ontvangst waarschijnlijk.



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

#### Personeel

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

#### Belastingen

De belasting over het resultaat wordt berekend op basis van het in de winst-en-verliesrekening verantwoorde resultaat, rekening houdend met fiscaal vrijgestelde posten en geheel of gedeeltelijk niet-aftrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met de wijzigingen in de latente belastingvorderingen en -schulden uit hoofde van respectievelijk wijzigingen in het belastingtarief, herbeoordeling van de mogelijkheid tot realisatie van latente belastingvorderingen of een wijziging van de verwachte realisatie van een actief- of passiefpost.

De aldus bepaalde belastingpost wordt in de winst-en-verliesrekening opgenomen, behoudens voor zover deze betrekking heeft op posten die rechtstreeks in het eigen vermogen worden opgenomen, in welk geval de belasting in het eigen vermogen wordt verwerkt.

#### Toerekening baten en lasten

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

## 7 Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

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

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit liquide middelen.

## 8 Grondslagen gescheiden verantwoording daeb/ niet-daeb

Vincio Wonen heeft in 2017 goedkeuring van de Autoriteit woningcorporaties gekregen om het verlicht regime toe te passen. Dit houdt in dat de verplichte administratieve of juridische scheiding van het DAEB en het niet-DAEB bezit niet van toepassing is op Vincio Wonen. Evenwel dient bij het hanteren van het verlicht regime de baten en lasten en de kasstromen van de toegelaten instelling in de jaarrekening gescheiden 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 31-12-2019 als volgt verdeeld (DAEB en niet-DAEB):

| Type                           | Aantal<br>DAEB | Aantal<br>niet-DAEB |
|--------------------------------|----------------|---------------------|
| Eengezinswoning                | 1.186          |                     |
| Meergezinswoning               | 1.205          | 38                  |
| Studentenwoning                | 196            |                     |
| Parkeervoorzieningen           | 30             | 483                 |
| Intramuraal zorgvastgoed       | 219            |                     |
| Bedrijfsonroerend goed         |                | 9                   |
| Maatschappelijk onroerend goed | 6              |                     |
| Totaal                         | 2.842          | 530                 |

## 9 Toelichting op de balans per 31 december 2019

### ACTIVA

#### VASTE ACTIVA

##### 1. Vastgoedbeleggingen

#### DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

|                                                                   | DAEB vastgoed in exploitatie |             | Niet-DAEB vastgoed in exploitatie |            |
|-------------------------------------------------------------------|------------------------------|-------------|-----------------------------------|------------|
|                                                                   | 2019                         | 2018        | 2019                              | 2018       |
|                                                                   | €                            | €           | €                                 | €          |
| <i>Boekwaarde per 1 januari</i>                                   |                              |             |                                   |            |
| Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs                  | 130.484.244                  | 130.612.718 | 9.530.096                         | 9.530.096  |
| Cumulatieve herwaarderingen                                       | 120.431.671                  | 111.384.858 | 2.386.544                         | 2.368.428  |
| Cumulatieve waardeveranderingen                                   | -6.796.483                   | -9.653.840  | -1.216.711                        | -1.689.587 |
| Stand per 1 januari                                               | 244.119.432                  | 232.343.736 | 10.699.929                        | 10.208.937 |
| <i>Mutaties</i>                                                   |                              |             |                                   |            |
| Investerings                                                      | -                            | 1.444       | -                                 | -          |
| Verkoop - Desinvesteringen                                        | -213.068                     | -129.918    | -                                 | -          |
| Verkoop - Herwaarderingen                                         | -30.727                      | -294.060    | -                                 | -          |
| Aanpassingen marktwaarde (niet-gerealiseerde waardeveranderingen) | 12.235.047                   | 9.340.873   | 504.192                           | 18.116     |
| Ontrekking voorziening                                            | 4.184.691                    | 2.857.357   | 464.148                           | 472.876    |
| Totaal mutaties 2019 en 2018                                      | 16.175.943                   | 11.775.696  | 968.340                           | 490.992    |
| <i>Boekwaarde per 31 december</i>                                 |                              |             |                                   |            |
| Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs                  | 130.271.176                  | 130.484.244 | 9.530.096                         | 9.530.096  |
| Cumulatieve herwaarderingen                                       | 132.635.991                  | 120.431.671 | 2.890.736                         | 2.386.544  |
| Cumulatieve waardeveranderingen                                   | -2.611.792                   | -6.796.483  | -752.563                          | -1.216.711 |
|                                                                   | 260.295.375                  | 244.119.432 | 11.668.269                        | 10.699.929 |

#### Uitgangspunten marktwaarde

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

|                                | 2019    | 2018    | Waarderings-variant |
|--------------------------------|---------|---------|---------------------|
|                                | €       | €       |                     |
| Eengezinswoningen              | 124.003 | 118.758 | full                |
| Meergezinswoningen             | 113.654 | 104.450 | full                |
| Studenteneenheden              | 7.032   | 7.050   | full                |
| Bedrijfsmatig onroerend goed   | 1.189   | 1.180   | full                |
| Maatschappelijk onroerend goed | 1.082   | 1.165   | full                |
| Zorgvastgoed (intramuraal)     | 21.055  | 18.421  | full                |
| Parkeervoorzieningen           | 3.948   | 3.795   | full                |
| Totaal                         | 271.963 | 254.819 |                     |

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

Bij het bepalen van de marktwaarde is de full-versie van het waarderingshandboek gehanteerd. De variabelen in de berekening zijn conform het waarderingshandboek gehanteerd met uitzondering van de volgende vrijheidsgraden: Bij het doorexploitatiescenario 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 doorexploiteerscenario 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 woningwaarderingssstelsel.
- Indien de maximale huur hoger is dan liberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur de markthuur.

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

#### Complexindeling

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



| Gemeente | Postcode | Type                      | Bouwjaarlaag  |
|----------|----------|---------------------------|---------------|
| Heerlen  | 6411     | Eengezinswoning           | < 1920        |
|          | 6412     | Meergezinswoning          | =>1920 < 1940 |
|          | 6413     | Studentenwoning           | =>1940 < 1960 |
|          | 6415     | Parkeervoorziening        | =>1960 < 1975 |
|          | 6417     | Intramuraal zorgvastgoed  | =>1975 < 1990 |
|          | 6431     | Bedrijfsonroerendgoed     | =>1990 < 2005 |
|          | 6432     | Maatschappelijk onroerend | =>2005        |
|          | 6433     |                           |               |
| Brunssum | 6442     |                           |               |
|          | 6444     |                           |               |
|          | 6446     |                           |               |

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

|                                                                         | 2020   | 2021   | 2022   | 2023 e.v. |
|-------------------------------------------------------------------------|--------|--------|--------|-----------|
| <b>Parameters woongelegenheden</b>                                      |        |        |        |           |
| Prijsinflatie                                                           | 1,30 % | 1,50 % | 1,80 % | 2,00 %    |
| Looninflatie                                                            | 2,50 % | 2,50 % | 2,50 % | 2,50 %    |
| Bouwkostenstijging                                                      | 3,50 % | 2,50 % | 2,50 % | 2,50 %    |
| Leegwaardestijging                                                      | 4,80 % | 2,00 % | 2,00 % | 2,00 %    |
| Instandhoudingsonderhoud per vhe minimaal - EGW (€)                     | 2.000  | -      | -      | -         |
| Instandhoudingsonderhoud per vhe maximaal - EGW (€)                     | 1.034  | 1.034  | 1.034  | 1.034     |
| Instandhoudingsonderhoud per vhe maximaal - MGW (€)                     | 1.078  | 1.078  | 1.078  | 1.078     |
| Instandhoudingsonderhoud per vhe maximaal - Studenteneenheid (€)        | 477    | 477    | 477    | 477       |
| Beheerkosten per vhe - EGW (€)                                          | 447    | 447    | 447    | 447       |
| Beheerkosten per vhe - MGW (€)                                          | 439    | 439    | 439    | 439       |
| Beheerkosten per vhe - Studenteneenheid (€)                             | 413    | 413    | 413    | 413       |
| Juridische splitsingskosten per eenheid                                 | 405    | 405    | 405    | 405       |
| Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)   | 0,09 % | 0,09 % | 0,09 % | 0,09 %    |
| Verhuurderheffing (% van de WOZ)                                        | 0,56 % | 0,56 % | 0,56 % | 0,54 %    |
| Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar - zelfstandige eenheden | 1,00 % | 1,20 % | 1,30 % | 0,50 %    |
| Huurderving (% van de huursom)                                          | 1,00 % | 1,00 % | 1,00 % | 1,00 %    |
| Mutatiekans bij uitponen                                                | 2,00 % | 2,00 % | 2,00 % | 2,00 %    |
| Verkoopkosten bij uitponen (% van de leegwaarde)                        | 1,40 % | 1,40 % | 1,40 % | 1,40 %    |
| Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)                           | 3,00 % | 3,00 % | 3,00 % | 3,00 %    |

|                                                                       | 2020    | 2021    | 2022    | 2023 e.v. |
|-----------------------------------------------------------------------|---------|---------|---------|-----------|
| <b>Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed</b>     |         |         |         |           |
| Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo (€)                               | 5,60    | 5,60    | 5,60    | 5,60      |
| Mutatieonderhoud per m2 bvo (€) - BOG                                 | 9,40    | 9,40    | 9,40    | 9,40      |
| Mutatieleegstand (in maanden)                                         | 6,00    | 6,00    | 6,00    | 6,00      |
| Beheerkosten % van de markthuur - BOG                                 | 3,00 %  | 3,00 %  | 3,00 %  | 3,00 %    |
| Beheerkosten % van de markthuur - MOG                                 | 2,00 %  | 2,00 %  | 2,00 %  | 2,00 %    |
| Gemeentelijke OZB (% van de WOZ) - Brunssum                           | 0,27 %  | 0,27 %  | 0,27 %  | 0,27 %    |
| Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ) | 0,13 %  | 0,13 %  | 0,13 %  | 0,13 %    |
| Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)                         | 7,00 %  | 7,00 %  | 7,00 %  | 7,00 %    |
| Marketing (% van de marktjaarhuur)                                    | 14,00 % | 14,00 % | 14,00 % | 14,00 %   |

|                                                                       | 2020   | 2021   | 2022   | 2023 e.v. |
|-----------------------------------------------------------------------|--------|--------|--------|-----------|
| <b>Parameters parkeerplaatsen</b>                                     |        |        |        |           |
| Instandhoudingsonderhoud - parkeerplaats (€)                          | 52     | 52     | 52     | 52        |
| Instandhoudingsonderhoud - garagebox (€)                              | 173    | 173    | 173    | 173       |
| Beheerkosten - parkeerplaats (€)                                      | 27     | 27     | 27     | 27        |
| Beheerkosten - garagebox (€)                                          | 38     | 38     | 38     | 38        |
| Verkoopkosten per eenheid                                             | 531    | 531    | 531    | 531       |
| Mutatieleegstand (in maanden)                                         | 6      | 6      | 6      | 6         |
| Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ) | 0,24 % | 0,24 % | 0,24 % | 0,24 %    |
| Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)                         | 7,00 % | 7,00 % | 7,00 % | 7,00 %    |

|                                                                       | 2020    | 2021    | 2022    | 2023 e.v. |
|-----------------------------------------------------------------------|---------|---------|---------|-----------|
| <b>Parameters intramuraal zorgvastgoed</b>                            |         |         |         |           |
| Instandhoudingsonderhoud per m2 BVO                                   | 9,00    | 9,00    | 9,00    | 9,00      |
| Mutatiekosten per m2 BVO                                              | 11,40   | 11,40   | 11,40   | 11,40     |
| Mutatieleegstand (in maanden)                                         | 6,00    | 6,00    | 6,00    | 6,00      |
| Beheerskosten (% van de markthuur)                                    | 2,50 %  | 2,50 %  | 2,50 %  | 2,50 %    |
| Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ) | 0,36 %  | 0,36 %  | 0,36 %  | 0,36 %    |
| Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)                         | 7,00 %  | 7,00 %  | 7,00 %  | 7,00 %    |
| Marketing (% van de marktjaarhuur)                                    | 14,00 % | 14,00 % | 14,00 % | 14,00 %   |

*Inschakeling taxateur*

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

*Toepassing vrijheidsgraden*

Vincio Wonen heeft voor haar gehele vastgoedbezit de full versie van het Handboek toegepast. De reikwijdte, aard en omvang van de aanpassingen zijn van toepassing op meerdere complexen, derhalve worden de gehanteerde vrijheidsgraden hierna schematisch op 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<br>afwijking | Laagste<br>afwijking | Hoogste<br>afwijking | Standaard-<br>deviatie |
|----------------------|-------------------------|----------------------|----------------------|------------------------|
| Eengezinswoningen    | 84                      | -64                  | 336                  | 72                     |
| Meergezinswoningen   | 69                      | -86                  | 225                  | 55                     |
| Studentenwoningen    | 1                       | -                    | 27                   | 3                      |
| Parkeervoorzieningen | -1                      | -60                  | 14                   | 7                      |

*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<br>afwijking | Laagste<br>afwijking | Hoogste<br>afwijking | Standaard-<br>deviatie |
|----------------------|-------------------------|----------------------|----------------------|------------------------|
| Eengezinswoningen    | -0,4                    | -2,4                 | 2,8                  | 0,8                    |
| Meergezinswoningen   | 0,3                     | -2,4                 | 5,7                  | 1,2                    |
| Studentenwoningen    | -0,9                    | -1,4                 | -0,4                 | 0,2                    |
| Parkeervoorzieningen | 8,1                     | 3,8                  | 13,4                 | 3,2                    |

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

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

*Leegwaarde*

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

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

| Type                 | Gemiddelde<br>afwijking | Laagste<br>afwijking | Hoogste<br>afwijking | Standaard-<br>deviatie |
|----------------------|-------------------------|----------------------|----------------------|------------------------|
| Eengezinswoningen    | 8.082                   | -35.227              | 103.768              | 18.055                 |
| Meergezinswoningen   | -9.246                  | -64.427              | 45.377               | 13.352                 |
| Studentenwoningen    | 4.916                   | -7.398               | 16.915               | 4.851                  |
| Parkeervoorzieningen | -365                    | -3.109               | 21.751               | 2.475                  |

*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<br>afwijking | Laagste<br>afwijking | Hoogste<br>afwijking | Standaard-<br>deviatie |
|----------------------|-------------------------|----------------------|----------------------|------------------------|
| Eengezinswoningen    | -1,5                    | -2,7                 | -0,6                 | 0,3                    |
| Meergezinswoningen   | -1,2                    | -2,1                 | -0,3                 | 0,5                    |
| Studentenwoningen    | 0,4                     | 0,4                  | 0,4                  | -                      |
| Parkeervoorzieningen | 1,3                     | -1,3                 | 5,1                  | 1,2                    |

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

| Type                 | Gemiddelde<br>afwijking | Laagste<br>afwijking | Hoogste<br>afwijking | Standaard-<br>deviatie |
|----------------------|-------------------------|----------------------|----------------------|------------------------|
| Eengezinswoningen    | -0,5                    | -1,6                 | 0,5                  | 0,5                    |
| Meergezinswoningen   | -0,5                    | -1,3                 | 0,6                  | 0,5                    |
| Studentenwoningen    | 1,4                     | 1,4                  | 1,4                  | -                      |
| Parkeervoorzieningen | 2,3                     | -0,3                 | 6,1                  | 1,2                    |

#### Mutatie- en verkoopkans

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

#### Zekerheden en beperkingen

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

#### 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.

#### WOZ-informatie

De WOZ-waarde van het vastgoed in exploitatie bedraagt op peildatum 01-01-2019 € 274,25 miljoen (peildatum 01-01-2018: 272,80 miljoen).

#### Beleidswaarde

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

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

- 1 Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. (indien full-versie:) Hierbij wordt tevens uitgegaan van eeuwigdurende looptijd in de eindwaarde. Ten aanzien van de gehanteerde exit yield wordt direct aangesloten bij de gehanteerde methodiek volgens het Handboek modelmatig waarderen. Deze is daarmee niet langer als vrijheidsgraad.
- 2 Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten.
- 3 De component instandhoudingsonderhoud is vervangen door een nominale eigen onderhoudsnorm (gecorrigeerd voor inflatie). Vincio Wonen hanteert hierbij een gemiddelde onderhoudsnorm van € 2.258 per gewogen verhuureenheid (voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat is gemiddeld € 1.345 per gewogen verhuureenheid ingerekend).
- 4 De beheerskosten uit de DCF-berekening zijn vervangen door een eigen beheernorm in de 15-jaars DCF periode conform de posten 'Lastenverhuur en beheeractiviteiten' en 'Overige directe operationele lasten exploitatie bezit' minus de verhuurderheffing. Vincio Wonen hanteert hierbij een gemiddelde beheerslast van € 753 per gewogen verhuureenheid (voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat is gemiddeld € 438 per gewogen verhuureenheid ingerekend).

#### Beleidswaarde

|                                                                          | DAEB<br>vastgoed in<br>exploitatie | Niet-DAEB<br>vastgoed in<br>exploitatie |
|--------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|-----------------------------------------|
|                                                                          | €                                  | €                                       |
| Marktwaarde per 31 december 2019                                         | 260.295.375                        | 11.668.229                              |
| Aanpassing naar beleid doorexpluiten                                     | 17.931.396                         | 878.868                                 |
| Aanpassing naar huurbeleid (max. streefhuur)                             | -69.414.093                        | -335.955                                |
| Aanpassing onderhoudsnorm naar beleid Vincio Wonen                       | -64.223.200                        | -1.176.994                              |
| Aanpassing beheerskosten naar werkelijke uitgaven beheer en leefbaarheid | -2.929.037                         | -206.674                                |
| Totaal aanpassingen                                                      | -118.634.934                       | -840.755                                |
| Beleidswaarde per 31 december 2019                                       | 141.660.441                        | 10.827.474                              |

|                                                                             | DAEB<br>vastgoed in<br>exploitatie<br>€ | Niet-DAEB<br>vastgoed in<br>exploitatie<br>€ |
|-----------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|----------------------------------------------|
| Marktwaaarde per 31 december 2018                                           | <u>244.119.432</u>                      | <u>10.699.929</u>                            |
| Aanpassing naar beleid doorexploiteren                                      | -22.833.161                             | -277.426                                     |
| Aanpassing naar huurbeleid (max. streefhuur)                                | -50.478.043                             | -201.753                                     |
| Aanpassing onderhoudsnorm naar beleid Vincio wonen                          | -27.769.035                             | -718.617                                     |
| Aanpassing beheerskosten naar werkelijke uitgaven<br>beheer en leefbaarheid | <u>-38.418.092</u>                      | <u>-675.281</u>                              |
| Totaal aanpassingen                                                         | -139.498.331                            | -1.873.077                                   |
| Beleidswaarde per 31 december 2018                                          | <u>104.621.101</u>                      | <u>8.826.852</u>                             |

#### Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

|                                                                    | Vastgoed in ontwikkeling<br>bestemd voor eigen exploitatie |          |
|--------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|----------|
|                                                                    | 2019                                                       | 2018     |
|                                                                    | €                                                          | €        |
| <i>Boekwaarde per 1 januari</i>                                    |                                                            |          |
| Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs                   | -                                                          | 535.474  |
| Cumulatieve herwaarderingen                                        | -                                                          | -535.474 |
| Stand per 1 januari                                                | <u>-</u>                                                   | <u>-</u> |
| <i>Mutaties</i>                                                    |                                                            |          |
| Investeringen                                                      | 478.639                                                    | 120.953  |
| Aanpassingen marktwaaarde (niet-gerealiseerde waardeveranderingen) | -                                                          | -120.953 |
| Ontrekking voorziening                                             | <u>-455.062</u>                                            | <u>-</u> |
| Totaal mutaties                                                    | <u>23.577</u>                                              | <u>-</u> |
| <i>Boekwaarde per 31 december</i>                                  |                                                            |          |
| Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs                   | 478.639                                                    | 656.427  |
| Cumulatieve herwaarderingen                                        | -                                                          | -656.427 |
| Cumulatieve waardeveranderingen                                    | <u>-455.062</u>                                            | <u>-</u> |
|                                                                    | <u>23.577</u>                                              | <u>-</u> |

De investeringen betreffen voorbereidingskosten van een nieuwbouw project en een verbouwing. Beide projecten zijn in 2019 nog niet aanbesteed. Voor de renovatie van Hoeve Passart heeft in 2019 de aanbesteding plaatsgevonden en is gestart met de werkzaamheden. Daarmee voldoet dit project aan de voorwaarden die worden gesteld aan de vorming van een voorziening onrendabele investeringen. In 2019 gedane investeringen voor dit project zijn op de voorziening in mindering gebracht.

## 2. Materiële vaste activa

|                                                                    | 31-12-2019<br>€  | 31-12-2018<br>€ |
|--------------------------------------------------------------------|------------------|-----------------|
| <i>Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie</i> |                  |                 |
| Kantoorpand en- werkplaats                                         | 1.490.070        | 620.256         |
| Vervoermiddelen                                                    | 45.565           | 49.360          |
| Inventaris                                                         | 91.494           | 161.578         |
|                                                                    | <u>1.627.129</u> | <u>831.194</u>  |

|                                                   | Onroerende en roerende zaken<br>ten dienste van de exploitatie |                   |
|---------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|-------------------|
|                                                   | 2019<br>€                                                      | 2018<br>€         |
| <i>Boekwaarde per 1 januari</i>                   |                                                                |                   |
| Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs  | 2.318.665                                                      | 2.125.215         |
| Cumulatieve waardeveranderingen                   | <u>-1.487.471</u>                                              | <u>-1.291.917</u> |
| Stand per 1 januari                               | <u>831.194</u>                                                 | <u>833.298</u>    |
| <i>Mutaties</i>                                   |                                                                |                   |
| Investeringen                                     | 1.033.559                                                      | 148.366           |
| Desinvesteringen                                  | -45.083                                                        | -                 |
| Afschrijvingen                                    | <u>-192.541</u>                                                | <u>-150.470</u>   |
| Totaal mutaties                                   | <u>795.935</u>                                                 | <u>-2.104</u>     |
| <i>Boekwaarde per 31 december</i>                 |                                                                |                   |
| Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs  | 3.307.141                                                      | 2.273.581         |
| Cumulatieve afschrijvingen en waardeveranderingen | <u>-1.680.012</u>                                              | <u>-1.442.387</u> |
|                                                   | <u>1.627.129</u>                                               | <u>831.194</u>    |

#### Overboeking vastgoed ten dienste van - Desinvesteringen

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:

- grond: geen afschrijving;
- kantoorpand: 28 jaar
- inventarissen: 3-5 jaar
- vervoermiddelen: 5 jaar



**3. Financiële vaste activa**

|                                       | Latente<br>belasting-<br>vordering<br>(en) |
|---------------------------------------|--------------------------------------------|
|                                       | €                                          |
| Stand per 1 januari 2019              | -                                          |
| Toevoeging renteaftrekbeperking ATAD1 | 170.878                                    |
| Stand per 31 december 2019            | 170.878                                    |

**Latente belastingvordering(en)**

|                            |         |   |
|----------------------------|---------|---|
| Renteaftrekbeperking ATAD1 | 170.878 | - |
|----------------------------|---------|---|

**VLOTTENDE ACTIVA****4. Voorraden****Vastgoed bestemd voor de verkoop**

|                                  |         |         |
|----------------------------------|---------|---------|
| Vastgoed bestemd voor de verkoop | 120.000 | 193.000 |
|----------------------------------|---------|---------|

**Voorraad grond**

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

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

**5. Vorderingen****Huurdebiteuren**

|                                   |         |        |
|-----------------------------------|---------|--------|
| Huurachterstand zittende huurders | 104.349 | 64.118 |
| transporteren                     | 104.349 | 64.118 |

|                                     | 31-12-2019 | 31-12-2018 |
|-------------------------------------|------------|------------|
|                                     | €          | €          |
| Transport                           | 104.349    | 64.118     |
| Huurachterstand vertrokken huurders | 79.047     | 53.974     |
|                                     | 183.396    | 118.092    |
| Af: voorziening dubieuze debiteuren | -78.459    | -51.934    |
|                                     | 104.937    | 66.158     |

*Voorziening dubieuze huurdebiteuren*

|                                                         |        |        |
|---------------------------------------------------------|--------|--------|
| Stand per 1 januari                                     | 51.934 | 30.472 |
| Dotatie ten laste/vrijval ten gunste van de exploitatie | 26.525 | 30.870 |
| Afgeboekte oninbare posten                              | -      | -9.408 |
| Stand per 31 december                                   | 78.459 | 51.934 |

|                                                      | 31-12-2019 | 31-12-2018 |
|------------------------------------------------------|------------|------------|
|                                                      | €          | €          |
| <b>Overige vorderingen</b>                           |            |            |
| Vorderingen (voornamelijk doorbelaste mutatiekosten) | 202.878    | 114.782    |
| Nog door te belasten onderhoudskosten                | 4.467      | 14.661     |
| Diverse debiteuren                                   | 22.393     | 20.122     |
|                                                      | 229.738    | 149.565    |
| Voorziening dubieuze overige vorderingen             | -192.932   | -83.617    |
|                                                      | 36.806     | 65.948     |
|                                                      | 2019       | 2018       |
|                                                      | €          | €          |

*Voorziening dubieuze overige vorderingen*

|                                                         |         |         |
|---------------------------------------------------------|---------|---------|
| Stand per 1 januari                                     | 83.617  | 74.085  |
| Dotatie ten laste/vrijval ten gunste van de exploitatie | 109.315 | 28.667  |
| Afgeboekte oninbare posten                              | -       | -19.135 |
| Stand per 31 december                                   | 192.932 | 83.617  |

|                                                                | 31-12-2019 | 31-12-2018 |
|----------------------------------------------------------------|------------|------------|
|                                                                | €          | €          |
| <b>Belastingen en premies sociale verzekeringen</b>            |            |            |
| Vennootschapsbelasting                                         | -          | 270.706    |
|                                                                |            |            |
| <b>Overlopende activa</b>                                      |            |            |
| Vooruitbetaald project datakwaliteit                           | -          | 160.000    |
| Te verrekenen VVE Meezenbroek                                  | 10.623     | 7.484      |
| Te ontvangen rente liquide middelen, deposito's en beleggingen | -          | 5.527      |
| Te verrekenen stookkosten met ISTA                             | 36.331     | 34.051     |
| Personeelsvereniging                                           | 456        | 416        |
| Overige overlopende activa                                     | 19.783     | 14.628     |
| Waarborgsom tijdelijke huisvesting                             | 10.000     | -          |
|                                                                | 77.193     | 222.106    |
|                                                                |            |            |
| <b>6. Liquide middelen</b>                                     |            |            |
| ABN/AMRO                                                       | 2.658.477  | 6.917.146  |
| Rabobank                                                       | 5.170.637  | 5.170.394  |
| ING                                                            | 11.612.724 | 10.757.500 |
| BNG                                                            | 204.946    | -          |
| SNS Bank                                                       | 12         | 12         |
| Kas                                                            | 394        | 694        |
|                                                                | 19.647.190 | 22.845.746 |

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

## PASSIVA

### 7. Eigen vermogen

#### Herwaarderingsreserve

DAEB vastgoed in exploitatie  
Niet DAEB vastgoed in exploitatie

|                                                    |                                    | 31-12-2019                              | 31-12-2018         |
|----------------------------------------------------|------------------------------------|-----------------------------------------|--------------------|
|                                                    |                                    | €                                       | €                  |
| <b>Herwaarderingsreserve</b>                       |                                    |                                         |                    |
| DAEB vastgoed in exploitatie                       |                                    | 132.635.991                             | 120.431.671        |
| Niet DAEB vastgoed in exploitatie                  |                                    | 2.889.736                               | 2.385.544          |
|                                                    |                                    | <u>135.525.727</u>                      | <u>122.817.215</u> |
|                                                    |                                    |                                         |                    |
|                                                    | DAEB<br>vastgoed in<br>exploitatie | Niet DAEB<br>vastgoed in<br>exploitatie | Totaal             |
|                                                    | €                                  | €                                       | €                  |
|                                                    |                                    |                                         |                    |
| Stand per 1 januari 2018                           | 111.384.858                        | 2.367.428                               | 113.752.286        |
| Realisatie uit hoofde van verkoop                  | -294.060                           | -                                       | -294.060           |
| Toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde | 9.347.213                          | 18.896                                  | 9.366.109          |
| Afname uit hoofde van daling van de marktwaarde    | -6.340                             | -780                                    | -7.120             |
| Stand per 31 december 2018                         | <u>120.431.671</u>                 | <u>2.385.544</u>                        | <u>122.817.215</u> |
|                                                    |                                    |                                         |                    |
| Stand per 1 januari 2019                           | 120.431.671                        | 2.385.544                               | 122.817.215        |
| Realisatie uit hoofde van verkoop                  | -30.727                            | -                                       | -30.727            |
| Toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde | 15.839.417                         | 513.026                                 | 16.352.443         |
| Afname uit hoofde van daling van de marktwaarde    | -3.604.370                         | -8.834                                  | -3.613.204         |
| Stand per 31 december 2019                         | <u>132.635.991</u>                 | <u>2.889.736</u>                        | <u>135.525.727</u> |
|                                                    |                                    |                                         |                    |
|                                                    |                                    | 2019                                    | 2018               |
|                                                    |                                    | €                                       | €                  |
|                                                    |                                    |                                         |                    |
| Stand per 1 januari                                |                                    | 122.817.215                             | 113.752.286        |
| Realisatie uit hoofde van verkoop                  |                                    | -30.727                                 | -294.060           |
| Toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde |                                    | 16.352.443                              | 9.366.109          |
| Afname uit hoofde van daling van de marktwaarde    |                                    | -3.613.204                              | -7.120             |
| Stand per 31 december                              |                                    | <u>135.525.727</u>                      | <u>122.817.215</u> |

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



|                                                | 2019        | 2018        |
|------------------------------------------------|-------------|-------------|
|                                                | €           | €           |
| <b>Overige reserves</b>                        |             |             |
| Stand per 1 januari                            | 104.326.123 | 98.549.533  |
| Stand per 31 december na resultaatbestemming   | 104.326.123 | 98.549.533  |
| Resultaatbestemming boekjaar                   | -           | 14.841.519  |
|                                                | 104.326.123 | 113.391.052 |
| Mutatie herwaarderingsreserve                  | -12.739.239 | -9.358.989  |
| Realisatie uit herwaarderingsreserve (verkoop) | 30.727      | 294.060     |
| Stand per 31 december                          | 91.617.611  | 104.326.123 |

Het ingehouden deel van het resultaat over 2019 bedraagt € 14.283.804.

Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2018

De jaarrekening 2018 is vastgesteld in de vergadering van de Raad van Commissarissen gehouden op 12 juni 2019. Het resultaat over het boekjaar 2018 is geheel bijgeschreven op de overige reserves.

Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2019

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 € 14.283.804 is ten gunste gebracht aan de overige reserves. Hierbij wordt tegelijkertijd € 12.739.239, als gevolg van waardemutaties, aan de overige reserve onttrokken en aan de herwaarderingsreserve toegevoegd.

## 8. Voorzieningen

|  | 31-12-2019 | 31-12-2018 |
|--|------------|------------|
|  | €          | €          |

### Onrendabele investeringen en herstructureringen

|                                                 |                  |          |
|-------------------------------------------------|------------------|----------|
| Onrendabele investeringen en herstructureringen | <u>1.670.919</u> | <u>-</u> |
|-------------------------------------------------|------------------|----------|

|  | 2019 | 2018 |
|--|------|------|
|  | €    | €    |

### Onrendabele investeringen en herstructureringen

|                       |                  |          |
|-----------------------|------------------|----------|
| Stand per 1 januari   | -                | -        |
| Dotatie               | 2.125.981        | -        |
| Onttrekking           | -455.062         | -        |
| Stand per 31 december | <u>1.670.919</u> | <u>-</u> |

## Latente belastingverplichtingen

De latenties uit hoofde van tijdelijke verschillen, zijn gebaseerd op de volgende nominale waarderingsverschillen ultimo 2019:

|                                                                                              | 2019             | 2018             |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
|                                                                                              | €                | €                |
| <i>Latentie in verband met tijdelijk fiscaal verschil waardering vastgoed in exploitatie</i> |                  |                  |
| Stand per 1 januari                                                                          | 3.537.343        | 4.653.907        |
| Vrijval als gevolg van fiscale waardeverschil in boekjaar                                    | -2.319.651       | -1.153.228       |
| Vrijval als gevolg van verschil fiscale afschrijving in boekjaar                             | 127.585          | 36.664           |
| Stand per 31 december                                                                        | <u>1.345.277</u> | <u>3.537.343</u> |

In de afgelopen boekjaren is er een verschil ontstaan tussen de fiscale en commerciële waardering van de vastgoed in exploitatie. De aanzienlijk en duurzame waardeverminderingen van de afgelopen boekjaren (als gevolg van een daling van de WOZ-waarde) zijn als fiscale verliezen verantwoord. Inmiddels is er sprake van een stijging van de WOZ-waarde waardoor naar verwachting de in het verleden gevormde fiscale waardeverminderingen volledig teruggenomen moeten worden. Deze latente verplichting wordt enigzins gedrukt doordat er fiscaal nog afschrijvingsruimte bestaat op een gedeelte van het vastgoed in exploitatie. De latentie is, conform RJ 272.712, tegen contante waarde (gemiddelde rentevoet ultimo boekjaar naar aftrek van het geldende VPB-tarief) gewaardeerd. De fiscale waarde van de vastgoed in exploitatie is ultimo 2019 circa € 208,4 miljoen.

### Latentie in verband met tijdelijk fiscaal verschil voor verkoop bestemd vastgoed

|                                            |          |                |
|--------------------------------------------|----------|----------------|
| Stand per 1 januari                        | -97.094  | -103.329       |
| Mutatie in boekjaar                        | -        | -6.762         |
| Vrijval als gevolg van verkoop in boekjaar | 97.094   | 12.997         |
| Stand per 31 december                      | <u>-</u> | <u>-97.094</u> |

## Overige voorzieningen

### Voorziening reorganisatie

|                       |          |          |
|-----------------------|----------|----------|
| Stand per 1 januari   | -        | 257.590  |
| Vrijval               |          | 257.590  |
| Stand per 31 december | <u>-</u> | <u>-</u> |

|                                                | 2019    | 2018    |
|------------------------------------------------|---------|---------|
|                                                | €       | €       |
| <i>Voorziening loopbaanontwikkelingsbudget</i> |         |         |
| Stand per 1 januari                            | 102.962 | 86.648  |
| Dotatie boekjaar                               | 22.500  | 18.792  |
| Onttrekking                                    | -12.082 | -20.070 |
| Vrijval in verband met uitdiensttreding        | -4.198  | -4.550  |
| Correctie voorgaand jaar                       | -       | 22.142  |
| Stand per 31 december                          | 109.182 | 102.962 |

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

#### 9. Langlopende schulden

|                             | 31-12-2019 | Waarvan<br>langer dan vijf<br>jaar | 31-12-2018 | Waarvan<br>langer dan vijf<br>jaar |
|-----------------------------|------------|------------------------------------|------------|------------------------------------|
|                             | €          | €                                  | €          | €                                  |
| Leningen o/g onder garantie | 42.947.734 | 43.186.377                         | 44.192.314 | 44.146.418                         |

|                                     | 31-12-2019 | 31-12-2018 |
|-------------------------------------|------------|------------|
|                                     | €          | €          |
| <b>Leningen o/g onder garantie</b>  |            |            |
| Leningen kredietinstellingen        | 42.947.734 | 44.192.314 |
|                                     | 2019       | 2018       |
|                                     | €          | €          |
| <i>Leningen kredietinstellingen</i> |            |            |
| Stand per 1 januari                 | 45.378.089 | 46.525.025 |
| Aflossing                           | -2.430.355 | -2.332.711 |
| Stand per 31 december               | 42.947.734 | 44.192.314 |
| Langlopend deel per 31 december     | 42.947.734 | 44.192.314 |

De aflossing is inclusief het aflossingsbestanddeel van het komende jaar.  
Voor 2019 bedraagt deze € 1.244.589 en voor 2018 € 1.185.775

#### 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 2019 bedraagt € 65,8 mln (31 december 2018: € 62,6 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 4,31% (vorig boekjaar: 4,31%). Er zijn geen leningen met een variabele rente.

De leningen kredietinstellingen worden lineair afgelost of op basis van annuïteiten. De duration ultimo boekjaar bedraagt 9,72 (vorig boekjaar 9,66).

#### Renteherziening/vervroegde aflossing

In 2019 heeft een renteherziening plaatsgevonden. Er hebben geen vervroegde aflossingen plaatsgevonden. De renteherziening betreft een BNG lening per 24 juni voor een bedrag van 1,326 miljoen met een restant looptijd van 29 jaar. Het rentepercentage wijzigt van 4,95% naar 0,99%. Daarbij is de rentevastperiode van 10 jaar gewijzigd in de restant looptijd van de lening.

#### Borging door Waarborgfonds Sociale Woningbouw

Per ultimo 2019 is er in totaal voor een schuldrestant ad € 44,2 mln (2018: € 45,4 mln) borging verstrekt door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (afkorting WSW).

#### WSW-obligoverplichting

Per 31 december 2019 heeft Vincio Wonen een obligoverplichting jegens WSW ten bedrage van € 1.701.404 (31-12-2018: € 1.747.055) uit hoofde van door WSW verstrekte borgstelling.

#### 10. Kortlopende schulden

|                                                      | 31-12-2019 | 31-12-2018 |
|------------------------------------------------------|------------|------------|
|                                                      | €          | €          |
| <b>Aflossingsverplichtingen langlopende schulden</b> |            |            |
| Leningen                                             | 1.244.589  | 1.185.775  |
|                                                      | 2019       | 2018       |
|                                                      | €          | €          |
| <b>Schulden aan leveranciers</b>                     |            |            |
| Schulden aan leveranciers                            | 1.530.648  | 1.085.953  |
|                                                      | 2019       | 2018       |
|                                                      | €          | €          |
| <b>Belastingen en premies sociale verzekeringen</b>  |            |            |
| Vennootschapsbelasting                               | 1.288.170  | -          |
| Omzetbelasting                                       | 278.599    | 224.058    |
| Loonbelasting en sociale premies                     | 60.917     | 51.172     |
|                                                      | 1.627.686  | 275.230    |



**Schulden ter zake van pensioenen**

|                 | 31-12-2019 | 31-12-2018 |
|-----------------|------------|------------|
|                 | €          | €          |
| Pensioenfondsen | 32.474     | 19.685     |

**Overige schulden en overlopende passiva**

|                     |           |           |
|---------------------|-----------|-----------|
| Overige schulden    | 27.003    | 9.098     |
| Overlopende passiva | 1.882.506 | 1.933.421 |
|                     | 1.909.509 | 1.942.519 |

**Overige schulden**

|                |        |       |
|----------------|--------|-------|
| Waarborgsommen | 27.003 | 9.098 |
|----------------|--------|-------|

**Overlopende passiva**

|                                              |           |           |
|----------------------------------------------|-----------|-----------|
| Niet-vervallen rente leningen                | 1.090.063 | 1.146.549 |
| Nog af te rekenen service- en stookkosten    | 212.222   | 227.139   |
| Nog te betalen onderhoudskosten              | 5.452     | 126.320   |
| Vooruitontvangen huur                        | 215.410   | 209.765   |
| Verloftegoeden                               | 60.487    | 56.776    |
| Te betalen kosten externe controle           | 86.325    | 55.963    |
| Te betalen taxatiekosten                     | 45.920    | 14.157    |
| Te betalen kosten ondersteuning jaarrekening | 30.000    | -         |
| Te betalen kosten fiscaal advies             | 32.000    | -         |
| Parkeerplaatsen Ahold                        | 24.633    | 19.354    |
| Ontmoetingscentra                            | 8.830     | 10.113    |
| Overige overlopende passiva                  | 71.164    | 67.285    |
|                                              | 1.882.506 | 1.933.421 |

**NIET IN DE BALANS OPGENOMEN REGELINGEN EN VERPLICHTINGEN***WSW obligoverplichting*

Leningen van toegelaten instellingen, die deelnemer zijn van het WSW worden door het WSW geborgd. Het WSW stelt zich borg jegens de geldgever voor de betaling van de leningsverplichtingen. Op grond van deze borgstelling zijn corporaties verplicht een obligo aan te houden ter grootte van een bepaald percentage (2019 en 2018: 3,85%) over het schuldrestant van de door hun aangetrokken en door het WSW geborgde leningen. Met deze obligoverplichting staan toegelaten instellingen als deelnemer van het WSW garant voor elkaar. Per 31 december 2019 heeft Vincio Wonen een aangegane obligoverplichting van € 1,7 miljoen (2018: € 1,75 miljoen). Deze verplichting is voorwaardelijk: zij is opeisbaar indien de borgstellingsreserve (risico- of garantievermogen) van het WSW zakt onder 0,65% van het schuldrestant op de totale door WSW geborgde leningenportefeuille.

*Aangegane verplichtingen vastgoedbeleggingen*

Per 31 december 2019 zijn er voor circa € 1.405.000 verplichtingen inzake vastgoedprojecten waarvoor opdrachten met derden zijn aangegaan en die nog niet geheel zijn afgewikkeld (2018: € 76.000).

*Aangegane verplichtingen planmatig onderhoud*

Ten behoeve van de uit te voeren werkzaamheden met betrekking tot planmatig onderhoud zijn per 31 december 2019 geen verplichtingen (2018: geen verplichtingen).

*Aangegane verplichtingen Materiële vaste activa*

Per 31 december 2019 is de verbouwing van het kantoorpand nog in uitvoering. Voor de aanneemsom is voor circa € 807.000 verplichting aangegaan die nog niet geheel is afgewikkeld.

*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 2018 € 274,3 miljoen aan WOZ-waarde als onderpand ingezet (peildatum WOZ waarde 1-1-2018).

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 2019 bedraagt de beleidsdekkingsgraad van het SPW 113,2% (2018: 115.9%).

### Gebeurtenissen na balansdatum

In het vroege voorjaar van 2020 zijn we als samenleving terechtgekomen in een crisissituatie veroorzaakt door het coronavirus (COVID-19). Dit heeft ook de nodige impact op onze huurders en op onze organisatie. We hebben onze bedrijfsprocessen aangepast en afgestemd op de door het RIVM en de Rijksoverheid afgegeven richtlijnen en maatregelen. Nieuwe richtlijnen en ontwikkelingen monitoren we continu en volgen we op.

Onze maatregelen zijn erop gericht om de gezondheid van onze medewerkers, huurders en relaties te beschermen en waar mogelijk de dienstverlening aan onze huurders te continueren. De crisis veroorzaakt door het Coronavirus zal naar de toekomst toe ook impact hebben voor Vincio Wonen. Dit kan bijvoorbeeld tot uitdrukking komen in een verminderd betalingsgedrag van huurders, vertraging in de realisatie van ons investeringsprogramma waarbij we ook sterk afhankelijk zijn van anderen zoals bouwers, gemeenten en in het geval van renovatie ook onze huurders. Op de middellange c.q. lange termijn kan een en ander ook impact hebben op de marktwaarde van onze woningen.

Woningstichting Vincio Wonen heeft een analyse gemaakt van in hoeverre Covid-19 risico's met zich meebrengt voor de bedrijfsvoering en de continuïteit in termen van cash flow, waarde en vermogen. Uit deze analyse blijkt dat Woningstichting Vincio Wonen op de lange termijn blijft voldoen aan de normen die de Autoriteit Woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw thans hiervoor hanteren. De ontwikkelingen zijn echter zeer onzeker en onderhevig aan veranderingen. Gegeven de hoge mate van onzekerheid over de ontwikkeling van de Corona-crisis is het op het moment van schrijven nog onduidelijk wat de impact precies zal zijn en ook niet mogelijk nu al een alles omvattende schatting te kunnen geven van de totale impact hiervan op Woningstichting Vincio Wonen zal zijn. De huidige inschatting is dat dit voor Vincio Wonen evenwel niet zal leiden tot onoverkomelijke financiële problemen en wij hebben geen twijfels omtrent onze continuïteitsveronderstelling.

## 10 Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2019

### NETTO RESULTAAT EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE

#### 11. Huuropbrengsten

|                                                          | 2019              | 2018              |
|----------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|                                                          | €                 | €                 |
| <i>Huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie</i>      |                   |                   |
| Woningen en woongebouwen                                 | 16.786.952        | 16.682.477        |
| Onroerende zaken niet zijnde woningen                    | 123.073           | 121.997           |
|                                                          | <u>16.910.025</u> | <u>16.804.474</u> |
| Huurderving wegens leegstand                             | -342.047          | -331.828          |
| Mutatie voorziening dubieuze huurdebiteuren              | -26.525           | -30.870           |
|                                                          | <u>16.541.453</u> | <u>16.441.776</u> |
| <i>Huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie</i> |                   |                   |
| Woningen en woongebouwen                                 | 408.282           | 395.507           |
| Onroerende zaken niet zijnde woningen                    | 440.810           | 430.056           |
|                                                          | <u>849.092</u>    | <u>825.563</u>    |
| Huurderving wegens leegstand                             | -112.066          | -96.337           |
|                                                          | <u>737.026</u>    | <u>729.226</u>    |
| Totaal huuropbrengsten                                   | <u>17.278.479</u> | <u>17.171.002</u> |

De gemiddelde huurverhoging per 1 juli 2019 bedroeg 1,7% (1 juli 2018: 2%). Voor het DAEB-bezit betrof dit 1,6% (1 juli 2018: 2,03%) en voor het niet-DAEB-bezit 2,5% (1 juli 2018: 1,41%).

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

|          |                   |                   |
|----------|-------------------|-------------------|
| Brunssum | 1.852.633         | 1.809.795         |
| Heerlen  | 15.970.164        | 15.820.242        |
|          | <u>17.822.797</u> | <u>17.630.037</u> |

#### 12. Opbrengsten servicecontracten

|                                                  |                |                |
|--------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Te ontvangen vergoedingen leveringen en diensten | 895.355        | 860.353        |
| Te verrekenen met huurders                       | -212.186       | -226.384       |
| Vergoedingsderving wegens leegstand              | -19.597        | -65.814        |
|                                                  | <u>663.572</u> | <u>568.155</u> |

#### 13. Lasten servicecontracten

|                                 |         |         |
|---------------------------------|---------|---------|
| Gas, water en electra           | 305.362 | 242.226 |
| Onderhouds- en schoonmaakkosten | 152.609 | 164.328 |
| transporteren                   | 457.971 | 406.554 |



|                                   | 2019           | 2018           |
|-----------------------------------|----------------|----------------|
|                                   | €              | €              |
| Transport                         | 457.971        | 406.554        |
| Administratiekosten               | 32.950         | 30.595         |
| Kosten huismeester                | 18.471         | 17.422         |
| Onderhoudskosten groenvoorziening | 152.116        | 159.545        |
| Kosten glasverzekering            | 27.653         | 26.383         |
| Overige lasten servicecontracten  | 1.546          | 3.411          |
| Correctie uit voorgaande jaren    | -              | -84.774        |
|                                   | <u>690.707</u> | <u>559.136</u> |

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

#### 14. Lasten verhuur en beheeractiviteiten

|                                        |                  |                |
|----------------------------------------|------------------|----------------|
| Toegerekende personeelskosten          | 691.426          | 648.147        |
| Toegerekende overige organisatiekosten | 743.633          | 301.668        |
| Toegerekende afschrijvingen            | 74.627           | 41.001         |
|                                        | <u>1.509.686</u> | <u>990.816</u> |

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      | 1.563.090        | 1.354.603        |
| Sociale lasten           | 266.768          | 226.452          |
| Pensioenlasten           | 239.703          | 203.277          |
| Overige personeelskosten | 184.424          | 230.070          |
| Inhuur extern personeel  | 705.298          | 835.193          |
| Reorganisatiekosten      | -                | 4.541            |
|                          | <u>2.959.284</u> | <u>2.854.137</u> |

#### Personeelsleden

Gedurende het boekjaar 2019 had de corporatie gemiddeld 31,6 werknemers in dienst (2018: 28,4). Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten (excl. stagiaires).

|                            | 2019        | 2018        |
|----------------------------|-------------|-------------|
|                            |             |             |
| <i>Onderverdeeld naar:</i> |             |             |
| Directie en staf           | 4,2         | 3,8         |
| Bedrijfsvoering            | 7,4         | 6,7         |
| Wonen en vastgoed          | 20,0        | 17,9        |
|                            | <u>31,6</u> | <u>28,4</u> |

|  | 2019 | 2018 |
|--|------|------|
|  | €    | €    |

#### Toerekening organisatiekosten

|                                                  |                  |                  |
|--------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Huisvestingskosten                               | 66.609           | 58.329           |
| Portikosten                                      | 49.612           | 41.091           |
| Telefoonkosten                                   | 37.033           | 17.487           |
| Drukwerk, kantoorkosten                          | 47.022           | 31.664           |
| Lidmaatschap Aedes                               | 21.834           | 22.087           |
| Kosten bewonersblad                              | 18.368           | 16.863           |
| Advertentiekosten                                | 2.939            | 45.695           |
| Kantinekosten                                    | 8.894            | 10.396           |
| Contributies en abonnementen                     | 26.774           | 21.970           |
| Kosten externe controle                          | 160.000          | 145.096          |
| Advieskosten                                     | 226.014          | 172.739          |
| Kosten automatisering                            | 272.529          | 382.877          |
| Visitatie                                        | 569              | 26.276           |
| Overige algemene kosten                          | 115.244          | 76.673           |
| Overige directe exploitatielasten                | 60.638           | 49.268           |
| Ontruimingskosten                                | 5.429            | 1.714            |
| VvE-bijdrage                                     | 78.293           | 5.429            |
| Exploitatiekosten vervoermiddelen                | 23.391           | 23.130           |
| Bankkosten                                       | 11.099           | 8.804            |
| Mutatie voorziening dubieuze overige vorderingen | 107.914          | 28.667           |
| Kosten projecten 'Bouwen aan vertrouwen'         | 1.385.375        | 199.310          |
| Doorbelaste toezichts- en administratiekosten    | -6.246           | -4.847           |
| Doorbelaste servicekosten                        | -87.239          | -85.564          |
| Overige bedrijfsopbrengsten                      | -3.220           | -12.618          |
| Bijdrageheffing ILT                              | 13.381           | 14.955           |
| Saneringsheffing                                 | -                | 161.332          |
| Toe te rekenen organisatiekosten                 | <u>2.642.257</u> | <u>1.458.822</u> |

|                                                                    |                  |                  |
|--------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Organisatiekosten toegerekend aan:                                 |                  |                  |
| - Lasten verhuur en beheeractiviteiten                             | 743.633          | 301.668          |
| - Lasten onderhoudsactiviteiten                                    | 447.870          | 212.378          |
| - Lasten behorende tot nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille | 1.224            | 1.147            |
| - Overige organisatiekosten                                        | 1.379.700        | 877.120          |
| - Leefbaarheid                                                     | 69.829           | 66.509           |
| Totaal toegerekende organisatiekosten                              | <u>2.642.257</u> | <u>1.458.821</u> |

|                                          | 2019             | 2018             |
|------------------------------------------|------------------|------------------|
|                                          | €                | €                |
| <b>15. Lasten onderhoudsactiviteiten</b> |                  |                  |
| Klachtenonderhoud                        | 2.149.248        | 1.792.953        |
| Mutatieonderhoud                         | 1.280.620        | 1.615.249        |
| Planmatig onderhoud                      | 3.896.919        | 1.134.907        |
| Verbruik materiaal                       | 4.000            | 46.989           |
| Toegerekende personeelskosten            | 933.088          | 635.425          |
| Toegerekende overige organisatiekosten   | 447.870          | 212.378          |
| Toegerekende afschrijvingen              | 71.079           | 37.111           |
|                                          | <u>8.782.824</u> | <u>5.475.012</u> |

#### 16. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

|                   |                  |                  |
|-------------------|------------------|------------------|
| Belastingen       | 895.276          | 893.126          |
| Verzekeringen     | 95.637           | 85.618           |
| Verhuurderheffing | 1.343.834        | 1.382.595        |
|                   | <u>2.334.747</u> | <u>2.361.339</u> |

#### Afschrijvingen op immateriële en materiële vaste activa

|                        |                |                |
|------------------------|----------------|----------------|
| Kantoorpand            | 137.162        | 39.911         |
| Materiële vaste activa | 80.266         | 91.461         |
| Vervoermiddelen        | 20.195         | 19.098         |
|                        | <u>237.623</u> | <u>150.470</u> |

#### NETTO GEREALISEERD RESULTAAT VERKOOP VASTGOEDPORTEFEUILLE

##### 17. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

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

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

|                                                           |                 |                 |
|-----------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Verkoopopbrengst                                          | 286.000         | 557.000         |
| Af: Verkoopkosten                                         | -7.761          | -7.845          |
| Af: Toegerekende organisatiekosten                        | -7.772          | -9.795          |
| Af: Marktwaaarde verkochte vastgoedportefeuille           | <u>-316.795</u> | <u>-423.978</u> |
| Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille | <u>-46.328</u>  | <u>115.382</u>  |

De verkoopopbrengst betreft 3 verkochte woningen (2018: 4 woningen). De door verkoop in 2019 gerealiseerde waardestijging ten opzichte van de boekwaarde begrepen in de herwaarderingsreserve in het eigen vermogen, bedraagt € 30.727 (2018: € 294.060).

#### WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE

|                                                             | 2019             | 2018             |
|-------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
|                                                             | €                | €                |
| <b>18. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b> |                  |                  |
| Onrendabel gedeelte investeringen vastgoed in ontwikkeling  | -2.125.981       | -120.953         |
| Overige waardeveranderingen DAEB                            | 4.184.691        | 2.857.357        |
| Overige waardeveranderingen niet-DAEB                       | 464.148          | 472.910          |
| Overige waardeveranderingen afkoopsom DAEB-projecten        | -                | -605.000         |
|                                                             | <u>2.522.858</u> | <u>2.604.314</u> |

#### 19. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

|                                                       |                   |                  |
|-------------------------------------------------------|-------------------|------------------|
| Waardeveranderingen DAEB-vastgoed in exploitatie      | 12.235.047        | 9.340.873        |
| Waardeveranderingen niet-DAEB vastgoed in exploitatie | 504.192           | 18.116           |
|                                                       | <u>12.739.239</u> | <u>9.358.989</u> |

#### NETTO RESULTAAT OVERIGE ACTIVITEITEN

##### 20. Opbrengsten overige activiteiten

|                                |       |       |
|--------------------------------|-------|-------|
| Opbrengst KPN antenne Putgraaf | 1.863 | 1.863 |
|--------------------------------|-------|-------|

##### 21. Overige organisatiekosten

|                                  |                  |                  |
|----------------------------------|------------------|------------------|
| Kosten RvC                       | 88.975           | 153.011          |
| Toegerekende personeelskosten    | 1.187.948        | 1.322.105        |
| Toegerekende organisatiekosten   | 1.379.700        | 877.120          |
| Toegerekende afschrijvingskosten | 78.014           | 57.238           |
|                                  | <u>2.734.637</u> | <u>2.409.474</u> |

##### Accountantshonoraria

|                                         |                |               |
|-----------------------------------------|----------------|---------------|
| Controle van de jaarrekening - Deloitte | 118.505        | 87.967        |
| Andere controle opdrachten - Deloitte   | 11.495         | 11.495        |
| Andere niet-controlediensten - Deloitte | 30.000         | -             |
|                                         | <u>160.000</u> | <u>99.462</u> |

Bovenstaande honoraria betreffen de werkzaamheden die bij Vincio Wonen zijn uitgevoerd (of per balansdatum nog uit te voeren) door accountantsorganisaties en externe accountants zoals bedoeld in art. 1, 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

|                                        |                |                |
|----------------------------------------|----------------|----------------|
| Leefbaarheid algemeen                  | 35.738         | 7.174          |
| Toegerekende personeelskosten          | 140.529        | 240.270        |
| Toegerekende overige organisatiekosten | 69.829         | 66.509         |
| Toegerekende afschrijvingen            | 13.648         | 14.901         |
|                                        | <u>259.744</u> | <u>328.854</u> |

**Financiële baten en lasten**

|                                                   | 2019              | 2018              |
|---------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|                                                   | €                 | €                 |
| <i>23. Rentebaten en soortgelijke opbrengsten</i> |                   |                   |
| Rente op overige vorderingen                      | 16                | -                 |
| Rente op uitgezette liquide middelen              | 15.769            | 19.178            |
|                                                   | <u>15.785</u>     | <u>19.178</u>     |
| <i>24. Rentelasten en soortgelijke kosten</i>     |                   |                   |
| Rente leningen kredietinstellingen                | -1.900.998        | -1.978.320        |
| Borgstellingsvergoeding WSW                       | -6.821            | -5.636            |
|                                                   | <u>-1.907.819</u> | <u>-1.983.956</u> |

**25. Belastingen***Schattingen*

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

*Belastingdruk winst-en-verliesrekening*

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

|                            | 2019             | 2018             |
|----------------------------|------------------|------------------|
|                            | €                | €                |
| Vennootschapsbelasting     | -2.982.627       | -1.999.106       |
| Correctie voorgaande jaren | 45.277           | -                |
| Latente belastinglast      | <u>2.265.850</u> | <u>1.110.329</u> |
|                            | <u>-671.500</u>  | <u>-888.777</u>  |

*Aansluiting toepasselijk en effectieve belastingtarief*

Het toepasselijk (wettelijk) belastingtarief voor belastbare bedragen boven de €200.000 bedraagt 25% (2018: 25%). Het effectieve belastingtarief, zijnde de belastinglast in de winst-en-verliesrekening uitgedrukt als % van het jaarresultaat voor belastingen, bedraagt 7,4% (2018: 5,7%).

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

|                                                  |                 |                 |
|--------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Commercieel resultaat voor belasting             | 14.955.302      | 15.730.295      |
| Verschil waardeveranderingen en afschrijvingen   | -4.003.568      | -7.622.803      |
| Verschil waardering verkoop vastgoedportefeuille | <u>-111.560</u> | <u>-245.991</u> |
| transporteren                                    | 10.840.174      | 7.861.501       |

|                                                          | 2019              | 2018             |
|----------------------------------------------------------|-------------------|------------------|
|                                                          | €                 | €                |
| Transport                                                | 10.840.174        | 7.861.501        |
| Fiscale boekwinsten verkopen naar herinvesteringsreserve | -28.028           | -125.177         |
| Onderhoud fiscaal als verbetering aangemerkt             | 257.184           | 91.716           |
| Fiscale activering interne kosten projectontwikkeling    | -                 | 49.685           |
| Kleinschaligheidsinvesteringsaftrek                      | -                 | -12.576          |
| Rente aftrekbeperking ATAD                               | 903.171           | -                |
| Gemengde kosten                                          | 6.008             | 9.944            |
| Niet-aftrekbare saneringsheffing                         | <u>-</u>          | <u>161.332</u>   |
| Belastbaar bedrag                                        | <u>11.978.509</u> | <u>8.036.425</u> |



Gescheiden winst-en-verliesrekening

|                                                                  | 2019       |           | 2018       |           |
|------------------------------------------------------------------|------------|-----------|------------|-----------|
|                                                                  | DAEB       | Niet-DAEB | DAEB       | Niet-DAEB |
|                                                                  | €          | €         | €          | €         |
| Huuropbrengsten                                                  | 16.541.453 | 737.025   | 16.441.776 | 729.226   |
| Opbrengsten servicecontracten                                    | 631.946    | 31.625    | 548.572    | 19.583    |
| Lasten servicecontracten                                         | -652.740   | -37.967   | -535.463   | -23.672   |
| Lasten verhuur en beheeractiviteiten                             | -1.433.128 | -76.558   | -943.056   | -47.749   |
| Lasten onderhoudsactiviteiten                                    | -8.574.097 | -208.726  | -5.350.120 | -124.893  |
| Overige directe operationele lasten exploitatie bezit            | -2.289.924 | -44.823   | -2.317.821 | -43.518   |
| <b>Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>           | 4.223.510  | 400.576   | 7.843.888  | 508.977   |
| Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille                            | 286.000    | -         | 557.000    | -         |
| Verkoopkosten vastgoedportefeuille                               | -7.761     | -         | -7.845     | -         |
| Toegerekende organisatiekosten                                   | -7.772     | -         | -9.795     | -         |
| Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille                        | -316.795   | -         | -423.978   | -         |
| <b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b> | -46.328    | -         | 115.382    | -         |
| Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille                 | 2.058.710  | 464.148   | 2.130.891  | 473.423   |
| Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille      | 12.235.047 | 504.192   | 9.340.873  | 18.116    |
| <b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>                  | 14.293.757 | 968.340   | 11.471.764 | 491.539   |
| Opbrengsten overige activiteiten                                 | -          | 1.863     | -          | 1.863     |
| <b>Overige organisatiekosten</b>                                 | -2.610.573 | -124.066  | -2.301.647 | -107.841  |
| Transporteren                                                    | 15.860.366 | 1.246.713 | 17.129.387 | 894.538   |

Gescheiden winst-en-verliesrekening

|                                        |            |           |            |         |
|----------------------------------------|------------|-----------|------------|---------|
| Transporteren                          | 15.860.366 | 1.246.713 | 17.129.387 | 894.538 |
| <b>Leefbaarheid</b>                    | -259.744   | -         | -328.854   | -       |
| <b>Bedrijfsresultaat</b>               | 15.600.622 | 1.246.713 | 16.800.533 | 894.538 |
| Rentebaten en soortgelijke opbrengsten | 14.595     | 1.190     | 18.251     | 926     |
| Rentelasten en soortgelijke kosten     | -1.907.819 | -         | -1.983.956 | -       |
| <b>Financiële baten en lasten</b>      | -1.893.224 | 1.190     | -1.965.705 | 926     |
| <b>Resultaat voor belastingen</b>      | 13.707.398 | 1.247.903 | 14.834.828 | 895.464 |
| Belastingen                            | -604.556   | -66.943   | -796.383   | -92.394 |
| <b>Resultaat</b>                       | 13.102.842 | 1.180.960 | 14.038.445 | 803.070 |
| <b>Resultaat na belastingen</b>        | 13.102.842 | 1.180.960 | 14.038.445 | 803.070 |

**Gescheiden kasstroomoverzicht**

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

|                                                          | 2019        |           | 2018        |           |
|----------------------------------------------------------|-------------|-----------|-------------|-----------|
|                                                          | DAEB        | Niet-DAEB | DAEB        | Niet-DAEB |
|                                                          | €           | €         | €           | €         |
| <b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>           |             |           |             |           |
| <i>Ontvangsten</i>                                       |             |           |             |           |
| Zelfstandige huurwoningen                                | 15.173.161  | 401.556   | 14.852.675  | 391.330   |
| Intramuraal                                              | 1.210.550   | -         | 1.507.161   | -         |
| Maatschappelijk onroerend goed                           | 100.838     | -         | 102.073     | -         |
| Bedrijfsonroerend goed                                   | -           | 86.656    | -           | 85.706    |
| Parkeervoorzieningen                                     | 11.173      | 241.053   | 9.080       | 235.307   |
| Vergoedingen                                             | 608.919     | 30.461    | 940.528     | 45.398    |
| Overige Bedrijfsontvangsten                              | 59.284      | 3.015     | 61.039      | 3.101     |
| Ontvangsten interest (uit operationele activiteiten)     | 20.427      | 1.013     | 10.323      | 524       |
| <i>Saldo ingaande kasstromen</i>                         | 17.184.352  | 763.754   | 17.482.879  | 761.366   |
| <i>Uitgaven</i>                                          |             |           |             |           |
| Lonen en salarissen                                      | -2.221.235  | -112.950  | -2.369.877  | -116.154  |
| Sociale lasten                                           | -234.846    | -11.927   | -220.476    | -11.199   |
| Pensioenlasten                                           | -213.663    | -10.851   | -200.715    | -10.195   |
| Onderhoudsuitgaven                                       | -7.793.129  | -146.672  | -3.915.973  | -69.950   |
| Overige bedrijfsuitgaven                                 | -3.488.846  | -150.385  | -4.043.538  | -174.295  |
| Betaalde interest                                        | -1.957.484  | -         | -2.006.726  | -         |
| Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat | -13.381     | -         | -176.287    | -         |
| Verhuurdersheffing                                       | -1.343.834  | -         | -1.382.595  | -         |
| Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden  | -22.731     | -         | -10.826     | -         |
| Vennootschapsbelasting                                   | -1.311.313  | -67.161   | -3.058.361  | -156.639  |
| <i>Saldo uitgaande kasstromen</i>                        | -18.600.462 | -499.946  | -17.385.374 | -538.432  |
| <b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>           | -1.416.110  | 263.808   | 97.505      | 222.934   |
| transporteren                                            | -1.416.110  | 263.808   | 97.505      | 222.934   |

|                                                                   | DAEB       | Niet-DAEB | DAEB       | Niet-DAEB |
|-------------------------------------------------------------------|------------|-----------|------------|-----------|
|                                                                   | €          | €         | €          | €         |
| Transport                                                         | -1.416.110 | 263.808   | 97.505     | 222.934   |
| <b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>                     |            |           |            |           |
| <i>MVA Ingaande Kasstroom</i>                                     |            |           |            |           |
| Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden | 286.000    | -         | 554.811    | -         |
| <i>MVA Uitgaande Kasstroom</i>                                    |            |           |            |           |
| Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden                    | -11.988    | -         | -125.534   | -         |
| Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden                 | -407.909   | -13.404   | -600.002   | -8.891    |
| Investerings overig                                               | -676.104   | -34.380   | -178.415   | -         |
| Externe kosten bij verkoop                                        | -2.703     | -         | -3.514     | -         |
| <i>Verwerking van vastgoedbeleggingen</i>                         | -1.098.704 | -47.784   | -907.465   | -8.891    |
| <b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>                     | -812.704   | -47.784   | -352.654   | -8.891    |
| <b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>                    |            |           |            |           |
| <i>Uitgaande financieringskasstromen</i>                          |            |           |            |           |
| Aflossing door WSW geborgde leningen                              | -1.185.766 | -         | -1.146.936 | -         |
| <b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>                    | -1.185.766 | -         | -1.146.936 | -         |
|                                                                   | -3.414.580 | 216.024   | -1.402.085 | 214.043   |

**WNT-VERANTWOORDING 2019 VINCIO WONEN**

De WNT is van toepassing op Vincio Wonen. Het voor Vincio Wonen toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2019 € 142.000.

*1a. Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking en leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13e maand van de functievervulling alsmede degenen die op grond van hun voormalige functie nog 4 jaar als topfunctionaris worden aangemerkt.*

**Gegevens 2019**

|                                                                    | <b>Dhr. S.<br/>Canjels</b> | <b>Dhr. P.<br/>Heimans</b> |
|--------------------------------------------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| <b>Bedragen x € 1</b>                                              |                            |                            |
| <b>Functiegegevens</b>                                             | Directeur-<br>bestuurder   |                            |
| Aanvang en einde functievervulling in 2019                         | 1/1 - 31/12                |                            |
| Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte) Dienstbetrekking? | 1,0<br>ja                  |                            |
| <b>Bezoldiging</b>                                                 |                            |                            |
| Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen                      | 107,154                    | -                          |
| Beloningen betaalbaar op termijn                                   | 19.314                     | -                          |
| <i>Subtotaal</i>                                                   | 126,468                    | -                          |
| Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum                      | 142.000                    | -                          |
| -/- Onverschuldigd betaald bedrag                                  | -                          | -                          |
| <b>Bezoldiging</b>                                                 | 128.268                    | -                          |
| 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 2018**

|                                               | Directeur-<br>bestuurder | Interim-<br>bestuurder |
|-----------------------------------------------|--------------------------|------------------------|
| <b>Functiegegevens</b>                        | 1/2 - 31/12              | 1/1 - 31/1             |
| Aanvang en einde functievervulling in 2018    |                          |                        |
| Omvang dienstverband 2018 (in fte)            | 1,0                      | 1,0                    |
| Dienstbetrekking?                             | ja                       | ja                     |
| <b>Bezoldiging</b>                            |                          |                        |
| Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen | 93.335                   | 8.712                  |
| Beloningen betaalbaar op termijn              | 16.615                   | 1.510                  |
| <i>Subtotaal</i>                              | 109.950                  | 10.222                 |
| Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum | 125.364                  | 11.636                 |
| <b>Bezoldiging</b>                            | 109.950                  | 10.222                 |



1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2019

| Bedragen x € 1                                              | Mevr. E. Groen | Dhr. D. Lavain | Mevr. M. Oosterwijk | Dhr. C. Snoeijs |
|-------------------------------------------------------------|----------------|----------------|---------------------|-----------------|
| <b>Functiegegevens</b>                                      | Voorzitter     | Lid            | Lid                 | Lid             |
| Aanvang en einde functievervulling in 2019                  | 1/1 - 31/12    | 1/1 - 24/03    | 1/1 - 31/12         | 1/1 - 31/12     |
| <b>Bezoldiging</b>                                          |                |                |                     |                 |
| Bezoldiging                                                 | 15.750         | 2.479          | 10.900              | 10.900          |
| Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum               | 16.350         | 2.479          | 10.900              | 10.900          |
| -/- Onverschuldig betaald bedrag                            | -              | -              | -                   | -               |
| Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan    | N.v.t.         | N.v.t.         | N.v.t.              | N.v.t.          |
| Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling | N.v.t.         | N.v.t.         | N.v.t.              | N.v.t.          |

Gegevens 2018

| Bedragen x € 1                                | Mevr. E. Groen | Dhr. D. Lavain | Mevr. M. Oosterwijk | Dhr. C. Snoeijs |
|-----------------------------------------------|----------------|----------------|---------------------|-----------------|
| <b>Functiegegevens</b>                        | Voorzitter     | Lid            | Lid                 | Lid             |
| Aanvang en einde functievervulling in 2018    | 1/1 - 31/12    | 1/1 - 31/12    | 3/5 - 31/12         | 1/1 - 31/12     |
| <b>Bezoldiging</b>                            |                |                |                     |                 |
| Bezoldiging                                   | 15.750         | 10.500         | 6.959               | 10.500          |
| Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum | 15.750         | 10.500         | 6.990               | 10.500          |

Gegevens 2019

| Bedragen x € 1                                              | Mevr. A. Ramakers | Dhr. G. Reehuis |
|-------------------------------------------------------------|-------------------|-----------------|
| <b>Functiegegevens</b>                                      | Lid               | Lid             |
| Aanvang en einde functievervulling in 2019                  | 1/1 - 31/12       | 21/8 - 31/12    |
| <b>Bezoldiging</b>                                          |                   |                 |
| Bezoldiging                                                 | 10.900            | 3.633           |
| Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum               | 10.900            | 3.972           |
| -/- Onverschuldig betaald bedrag                            | -                 | -               |
| 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 2018

| Bedragen x € 1                                | Mevr. A. Ramakers |
|-----------------------------------------------|-------------------|
| <b>Functiegegevens</b>                        | Lid               |
| Aanvang en einde functievervulling in 2018    | 13/06 - 31/12     |
| <b>Bezoldiging</b>                            |                   |
| Bezoldiging                                   | 5.780             |
| Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum | 5.810             |

3. Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2019 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

**Ondertekening van de jaarrekening***Opmaak jaarrekening*

De jaarrekening is aldus opgemaakt door het bestuur.

Hoensbroek, 9 juni 2020

*was getekend*

De heer G.J.A. Canjels

**Vaststellen van de jaarrekening**

Hoensbroek, 9 juni 2020

*was getekend*

Mevrouw E. Groen  
Voorzitter RvC

*was getekend*

De heer G. Reehuis

*was getekend*

Mevrouw M. Oosterwijk

*was getekend*

De heer C. Snoeijls

*was getekend*

Mevrouw A. Ramakers

# 12

## 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 2019

Ontwerp: [www.acht.design](http://www.acht.design)  
Fotografie: Philip Driessen

---

#### Meer nieuws van Vincio Wonen

Op [www.vinciowonen.nl](http://www.vinciowonen.nl) vindt u meer informatie  
en het laatste nieuws van Vincio Wonen.

---

Heisterberg 70,  
6431 JC Hoensbroek  
[vinciowonen.nl](http://vinciowonen.nl)

 **incio wonen** hier  
ben ik  
thuis