

20
25

Jaarverslag Vincio Wonen

juni 2026

Deloitte Accountants B.V.
Voor identificatiedoeleinden.
Behorend bij controleverklaring
d.d. 24 juni 2026

 **incio wonen**

hier
ben ik
thuis

Inhoud

Voorwoord	04
Missie & Visie	05
1. Bestuurlijke inleiding	07
2. Bestuur en toezicht	10
2.1. Kader toezicht en bestuur	11
2.2. Toezicht	11
2.3. Rol en taken RvC	12
2.4. Interview	13
2.5. Bestuur	15
2.6. Raad van Commissarissen	15
2.7. Governancecode en integriteit	18
2.8. Informatievoorziening, aanspreekbaarheid en belanghebbendendialoog	18
2.9. Vergaderingen en besluitvorming	18
2.10. Commissies	19
2.10.1. Auditcommissie (AC)	19
2.10.2. Selectie- en remuneratiecommissie	19
2.11. Evaluatie en ontwikkeling directeur-bestuurder	19
2.12. Evaluatie en ontwikkeling RvC	19
2.13. Vooruitblik en slotverklaring	20
3. Bestuursverslag	21
3.1. Onze portefeuillestrategie en het assetmanagementplan	22
3.2. Ons vastgoed	23
3.3. Kwaliteit	24
3.3.1. Gemiddelde leeftijd van onze woningen	24
3.3.2. Conditie-score	24
3.3.3. Toegankelijkheid	25
3.3.4. Energielabels	25
3.4. Betaalbaarheid	26
3.5. Onderhoud	27
3.5.1. Niet-planmatig onderhoud	27
3.5.2. Planmatig onderhoud, systematische verbetering kwaliteit woningbezit	28
3.5.3. Onderhoud in en rond de wooncomplexen	29
3.5.4. Verbetering op vraag huurder	29
3.6. Verduurzaming en groot onderhoud (2025)	29
3.6.1. Verduurzaming tijdens regulier planmatig onderhoud	29
3.6.2. Zonnepanelenproject	29
3.6.3. Projecten	30

3.6.3.1. Projecten in voorbereiding	30
3.6.3.2. Projecten in uitvoering	30
3.6.4. Nieuwbouw	31
3.7. Betaalbaarheid van woningen	31
3.7.1. Huurniveau	31
3.7.2. Huurverhoging	32
3.7.3. Incasso en huurachterstanden	32
3.8. Fijne wijken en buurten	33
3.8.1. Leefbaarheid	33
3.8.2. Participatie en betrokkenheid	33
3.8.3. Toewijzen van woningen	34
3.8.4. Leegstand en huurderiving	35
3.9. Een actieve rol in het netwerk	36
3.9.1. Stichting HVW	36
3.9.2. Samenwerking met gemeenten	36
3.9.3. Samenwerking in de regio	37
3.9.4. Samenwerking met andere corporaties	37
3.9.5. Goede organisatie	37
3.9.6. Onze organisatie: empowerment door coachend leiderschap	37
3.9.7. Woordje door de OR	38
3.9.8. Informatisering en ICT	39
3.9.9. Dataveiligheid en AVG	39
3.10. Operational excellence	39
3.10.1. Onze dienstverlening	39
3.10.2. Lean management	40
3.11. Financiële continuïteit	40
3.11.1. Financieel beleid	40
3.11.2. Financiële ratio's	41
3.11.3. Treasury	42
3.11.4. Marktwaaarde en beleidswaaarde	43
3.11.5. Vennootschapsbelasting	44
3.11.6. Analyse van de resultaten	44
3.12. Risicomanagement	45
3.13. Toekomstparagraaf	48
4. Jaarrekening	49
5. Overige gegevens	103

Voorwoord

Voor u ligt het jaarverslag over 2025. In dit verslag blikken we terug op een jaar waarin de economische ontwikkelingen in de maatschappij voelbaar waren. Ondanks deze turbulente omstandigheden heeft Vincio Wonen niet alleen alle geplande projecten succesvol afgerond, maar ook extra werkzaamheden voor onze huurders kunnen realiseren. Dankzij een versnelling kunnen we het VWKP deels sneller uitvoeren dan oorspronkelijk gepland. Bovendien hebben we onze organisatie verder versterkt, waardoor we stap voor stap op weg zijn naar een excellente bedrijfsvoering. Onze positieve cijfers in de meerjarenbegroting 2026 hebben geleid tot een bijzonder beheer in plaats van verdiepend beheer door het WSW.

Door het instellen van meerdere bewonerscommissies zijn we dichterbij onze huurders gekomen. Daarnaast hebben we veel aandacht besteed aan zowel de inhoudelijke als persoonlijke ontwikkeling van onze medewerkers. Hierdoor hebben we continuïteit binnen ons team weten te waarborgen.

Binnen de Vierkracht alliantie hebben we gezamenlijk verschillende beleidsdocumenten opgesteld. De volgende stap is het samenwerken met dezelfde ketenpartners, waarvoor inmiddels een traject is gestart. Ook zijn we gestart met het gezamenlijk aanwerven van personeel. Om de samenwerking tussen medewerkers te bevorderen, is een gezamenlijke teamdag georganiseerd. Tijdens workshops zijn ideeën uitgewisseld om de operationele samenwerking verder te versterken. Ook in Heerlen en Parkstad werken we intensiever samen met collega-corporaties, zowel op beleidsmatig als operationeel niveau.

De invoering van de Parkstadwet vormt voor Vincio Wonen een nieuwe uitdaging, vooral in het woningtoewijzingsproces en het zorgvuldig beheren van de woonkansen van onze doelgroep.

Wij kijken met vertrouwen vooruit en danken iedereen die heeft bijgedragen aan de resultaten van het afgelopen jaar.

– **Sjraar Canjels**

directeur-bestuurder Vincio Wonen



Missie & Visie Koersplan 2023 – 2026

Missie

Met ruim woningen 2600 in Heerlen, Hoensbroek en Brunssum ligt hart van Vincio Wonen in Parkstad Limburg. Wij bieden betaalbaar wonen in Heerlen, Hoensbroek en Brunssum. Samen met onze partners werken we tegelijk aan de leefbaarheid van onze wijken en woningen. Goed, veilig en prettig wonen gaat voor Vincio Wonen hand in hand.

Visie

Samen werken we aan veilige, leefbare en duurzame woningen in Heerlen, Hoensbroek en Brunssum. Hierbij streven we naar het verbeteren van de sociaal-economische leefomgeving. Zo blijven onze wijken en woningen ook voor volgende generaties een gezonde en prettige plek om te wonen.

Kernwaarden

Wij zijn maatschappelijk betrokken

De mensen die bij Vincio Wonen werken, voelen zich verbonden met de (huidige en nieuwe) bewoners, stellen vragen, luisteren goed, helpen problemen op te lossen en stimuleren het nemen van de eigen verantwoordelijkheid.

Wij zijn open en integer

Openheid en transparante bedrijfsvoering zijn heel belangrijk voor ons, maar ook voor onze bewoners en onze stakeholders. Ons motto is dan ook: 'We zeggen wat we doen en we doen wat we zeggen.'

Wij werken aan continue verbetering

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

Koersplan

Vincio Wonen heeft de volgende strategische doelstellingen.

Thema 1

Goed, betaalbaar en duurzaam wonen

Bij Vincio Wonen draait goed wonen om kwaliteit, duurzaamheid en betaalbaarheid. Deze drie elementen vormen de basis van onze strategie en zijn nauw met elkaar verbonden. Verduurzaming verbetert de kwaliteit van onze woningen, en kwaliteitsmaatregelen zoals goede isolatie optimaliseren het energiegebruik waardoor onze woningen betaalbaar blijven. In onze allesomvattende aanpak streven we voortdurend naar verbetering van kwaliteit, duurzaamheid en betaalbaarheid, en zorgen we voor de beschikbaarheid van ons woningbestand.

Thema 2

Fijne wijken en buurten

In samenwerking met wijkpartners zoals de gemeente, de politie en buurt- en wijkorganisaties blijven wij ons inspannen voor prettige, veilige en schone buurten en wijken. Hierin betrekken wij ook de bewoners zelf, omdat die een belangrijke spil vormen in het mogelijk maken van wonen, spelen, opgroeien en ouder worden in onze wijken. Tenslotte is het hun straat, buurt of wijk. Ons doel is dat in 2027 alle wijken een goede leefomgeving bieden voor zowel jong als oud, en dat Vincio Wonen wordt gezien als een betrouwbare partner, die effectief haar signaalfunctie vervult en verbindingen legt met maatschappelijke partners en instanties.

Thema 3

Operational excellence

Vincio Wonen is een organisatie in ontwikkeling. Wij werken voortdurend aan verbetering van de dienstverlening en benutten alle kansen om efficiënter en effectiever te kunnen werken. Het doel is operational excellence, wat inhoudt dat huurders worden geholpen op het hoogst mogelijke niveau: in één keer goed, eenvoudig en op tijd.

Thema 4:

Een actieve rol in het netwerk

Omdat wij onze ambities niet alleen kunnen verwezenlijken, is het voor ons essentieel om samen te werken met onze sociaalmaatschappelijke partners en wijkpartners om onze doelen te bereiken. Voor de komende jaren is ons motto dan ook: 'Alleen ga je sneller, samen bereik je meer.'

Thema 5:

Een goede organisatie

De organisatie van Vincio Wonen streeft ernaar zich de komende jaren te ontwikkelen tot een nog effectievere en efficiëntere entiteit, die nauwgezet inspeelt op de vraagstukken van de huidige woningmarkt. Door flexibel in te spelen op veranderingen, kunnen wij adequaat reageren op actuele maatschappelijke ontwikkelingen en diverse klantwensen.

Thema 6:

Financiële continuïteit

Vincio Wonen is financieel gezond en staat voor grote uitdagingen op het gebied van verduurzaming. Er is een solide basis met voldoende ruimte voor het doen van belangrijke investeringen, zodat wij onze plannen de komende jaren kunnen financieren en de continuïteit van Vincio Wonen is gewaarborgd.

01

Bestuurlijke inleiding

Bestuurlijke inleiding

Het speelveld waarin Vincio Wonen haar maatschappelijke opgave realiseert, is uitdagend. Vanwege maatschappelijke en demografische ontwikkelingen hebben gemeenten in ons werkgebied hun woonbeleid opnieuw vormgegeven. Zo is de Parkstadwet ingevoerd (WBMGP) die bijdraagt aan de gemeentelijke ambitie om van kwetsbare buurten weer weerbare buurten te maken waar iedereen met meer plezier woont. Het Nationaal Programma Heerlen-Noord is gericht op het verbeteren van de leefbaarheid en kansen voor de inwoners van Heerlen-Noord door samenwerking tussen bewoners, bedrijven, overheden en maatschappelijke organisaties. Deze gemeentelijke koerswijzigingen en programma's hebben ook op onze interne organisatie en processen een forse invloed.

Voor Vincio Wonen geldt dat er een versterking en verdieping van de participatie komt. Deze ondernemen wij samen met de huurders, de bewonerscommissies en de Stichting Huurdersbelangen Vincio Wonen. Het is een gezamenlijk leerproces, waarin we elkaar erkennen als partner en elkaars rol herkennen.

Het is een hele uitdaging om de belangen van de gemeente, de woningcorporatie, de huurders en de bouwpartners op één lijn te brengen. Hier moet hard aan worden gewerkt, want de huidige en toekomstige huurders rekenen op goede en betaalbare woningen en moeten dat ook in de toekomst kunnen doen.

Door de oplopende kosten in de bouw, de stijgende rente en de grote volkshuisvestelijke opgaven wordt het voor Vincio Wonen, zoals voor de collega-corporaties, steeds moeilijker om binnen de bestedingslimieten te blijven en niet op de lange termijn de financiële afgrond te bereiken. Toch slaagde Vincio Wonen er tot nu toe in om haar renovatie- en verduurzamingstrein op stoom te houden.

De uitvoering van het Vincio Wonen Kwaliteitsplan ligt zelfs wat voor op schema. Om de taak van volkshuisvestelijke continuïteit - waarbij we onze bestaande woningvoorraad verbeteren en in stand houden - binnen de financiële grenzen uit te kunnen blijven voeren, heeft Vincio Wonen moeilijke keuzes moeten maken wat betreft het gefaseerd aanpakken van woningen. Daardoor moeten sommige huurders langer wachten.

De organisatie ontwikkelt zich van een organisatie in transitie naar een organisatie in beheer. Zo kan Vincio Wonen zich volledig richten op haar taak als sociaal huisvester. In dit verband hebben we ingezet op de samenwerking binnen de Vierkracht Alliantie om onze krachten te bundelen en gezamenlijk beleid te kunnen ontwikkelen voor een betere dienstverlening aan onze huurders. Een ander voordeel is dat we efficiënter te werk kunnen gaan.

De participatie loopt en heeft een eigentijdse vorm. Wij bedanken daarom in het bijzonder de vrijwilligers van de Stichting HVW en de bewonerscommissies in onze complexen en wijken. Dankzij hun input, advies en feedback kunnen wij als sterke organisatie beter woon- en leefgenot garanderen.

De Autoriteit Woningcorporaties erkent dat Vincio Wonen de juiste dingen op de juiste wijze doet en bevestigt dit in haar positieve beoordeling.

U kunt het volledige rapport van de ILT/Autoriteit Woningcorporaties hier nalezen:

[Bekijk de beoordeling](#)

Bestuurlijke voornemens

De maatschappelijke opgaven waar Vincio Wonen anno 2026 voor staat, zijn op z'n zachtst gezegd pittig te noemen. Het is ook in deze omstandigheden onze taak om voor goede, betaalbare en duurzame woningen te zorgen, en te streven naar leefbare wijken en een organisatie die toekomstbestendig is.

We zetten in op het uitvoeren van het Vincio Wonen Kwaliteitsplan (VWKP). De koers die wij hebben ingezet sinds 2020, zetten wij voort en versnellen wij waar mogelijk. Zo investeren wij in 2026 opnieuw fors in renovatie en groot onderhoud om de kwaliteit van onze woningen verder te verbeteren en ze te verduurzamen. Onze voornaamste prioriteit is daarom woningen met energielabels E, F en G aan te pakken. Zo werken we aan een toekomstbestendige woningvoorraad en houden we deze ook betaalbaar voor onze huurders. Bij het gefaseerd uitvoeren van de verbeteringen houden wij rekening met onze financiële ruimte en de impact die de maatregelen op bewoners en buurten hebben.

Om aan deze opgaven te kunnen voldoen, werken wij verder aan een efficiënte, wendbare en lerende organisatie. Vincio Wonen werkt volgens de Lean-methode en bouwt aan datagestuurde besluitvorming, met de nadruk op het verbeteren van processen, het vergroten van klant- en bewonersgerichtheid en het realiseren van 'in één keer goed'-dienstverlening. Hiervoor verkennen wij ook de mogelijkheden van een toekomstbestendig ERP-systeem, waarmee wij onze bedrijfsvoering beter kunnen ondersteunen en informatie beter kunnen benutten.

Voor het realiseren van onze maatschappelijke doelen is financiële continuïteit noodzakelijk. Om deze continuïteit te behouden, is het belangrijk dat wij scherpe keuzes maken, kritisch kijken naar uitgaven en onze bedrijfsvoering blijven verbeteren. Omdat samenwerking daarbij onmisbaar is, zetten wij de verkenning en verdieping van de Vierkrachtsamenwerking voort om kennis, capaciteit en slagkracht te bundelen. Mede dankzij deze samenwerking kunnen wij een efficiënte, continue en kwaliteitsvolle dienstverlening bieden en hebben wij een sterkere positie in de regio.

Daarnaast investeren wij in het versterken en verdiepen van het stakeholdercontact. Het blijft voor ons belangrijk om in dialoog te gaan met huurders, gemeenten, maatschappelijke partners en andere belanghebbenden. We stemmen op tijd af, communiceren transparant en trekken samen op, om het draagvlak voor onze opgaven te vergroten en onze rol als betrouwbare netwerkpartner te versterken.

Tot slot zien we erop toe dat onze medewerkers duurzaam inzetbaar zijn en onze organisatie in transitie langzaam overgaat in een organisatie in beheer. Daarvoor moeten we in ontwikkeling en vitaal blijven en eigenaarschap tonen, zodat onze medewerkers toegerust zijn om de opgaven van vandaag en morgen te vervullen.

Met deze bestuurlijke voornemens zet Vincio Wonen koersvast door: realistisch, samenwerkingsgericht en met blijvende focus op haar maatschappelijke opdracht.

02

Bestuur en toezicht

Bestuur en toezicht

Vincio Wonen is als woningcorporatie een maatschappelijk ondernemer met een eenduidige maatschappelijke opgave: het leveren van goede, duurzame en betaalbare woningen. We zijn maatschappelijk betrokken met huidige en toekomstige bewoners en werken open en integer samen met hen en onze stakeholders. We streven continu naar verbetering van dienstverlening en bezit.

2.1. Kader toezicht en bestuur

De raad van commissarissen en directeur-bestuurder voeren met hoge kwaliteit en transparantie bestuur en toezicht uit in lijn met de regelgeving (Woningwet en Besluit toegelaten Instellingen Volkshuisvesting) en governancecode Woningcorporaties 2025.

Aanvullend zijn bestuur en toezicht georganiseerd volgens de grootte van de woningcorporatie met een raad van vier commissarissen en één directeur-bestuurder. Daarnaast zijn bestuur en toezicht extra gereguleerd met de volgende documenten: statuten Vincio Wonen, reglement raad van commissarissen, reglement auditcommissie, reglement selectie- en remuneratiecommissie, reglement financieel beleid en beheer, treasurystatuut, treasurybeleid, investeringsstatuut, fiscaal statuut, visie op bestuur, samenwerkingsovereenkomst Vincio Wonen en Stichting Huurdersbelangen Vincio Wonen. De actuele versies van deze documenten en meer informatie over onze bestuursstructuur zijn openbaar beschikbaar op onze website: vinciowonen.nl/governance

De bepalingen die zijn vastgelegd in wet- en regelgeving alsook de governancecode zijn bindend voor RvC, directeur-bestuurder en medewerkers.

2.2. Toezicht

De raad van commissarissen (RvC) wordt bij de uitvoering van haar verantwoordelijkheden ondersteund door een onafhankelijke concerncontroller (conform artikel 105, lid 1 sub e van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting). De concerncontroller rapporteert aan zowel de directeur-bestuurder als de RvC en ziet toe op de onderdelen van de interne bedrijfsvoering. Bovendien heeft de RvC een externe accountant benoemd. Deze accountant is aanwezig bij de besprekingen over de jaarrekening en het jaarverslag van de RvC en de auditcommissie. Door middel van de managementletter, het accountantsverslag en de controleverklaring bij de jaarrekening brengt de accountant verslag uit aan het bestuur, de auditcommissie en de RvC.

Jaarlijks vinden er overleggen plaats met de Autoriteit woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Deze maken deel uit van de uitvoering van hun toezichthoudende rol namens het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.

2.3. Rol en taken RvC

De Raad van Commissarissen vervult binnen Vincio Wonen een toezichthoudende rol en richt zich daarbij op de maatschappelijke opgaven van de woningcorporatie. De Raad controleert of de middelen zo efficiënt mogelijk zijn ingezet en stelt de continuïteit van de organisatie centraal. Daarbij is de RvC steeds aanspreekbaar op de maatschappelijke resultaten van de organisatie, toetst deze aan de strategische koers en vervult zij haar taak overeenkomstig het kader toezicht en bestuur.

Toezicht en risicobeheersing

De raad van commissarissen is primair belast met het toezicht op het bestuur en op de maatschappelijke prestaties van de organisatie. Daarnaast treedt de raad proactief op en waakt zij voor risico's die de organisatie kunnen verzwakken.

Klankbordfunctie

De raad van commissarissen fungeert als klankbord voor de directeur-bestuurder. Samen reflecteren zij formeel en informeel op strategische keuzes, positionering en brede maatschappelijke ontwikkelingen die invloed hebben op de organisatie.

Werkgeversrol

De raad van commissarissen is tevens de werkgever van de directeur-bestuurder. In deze rol benoemt en evalueert de raad de directeur-bestuurder. Jaarlijks worden afspraken gemaakt over prestaties en opleiding.

Netwerkfunctie

Tot slot heeft de raad van commissarissen een belangrijke verantwoordelijkheid als netwerker van de corporatie. De raad verbindt zich met relevante partijen en signaleert vanuit haar netwerk brede maatschappelijke en politieke ontwikkelingen binnen en buiten de sector.



2.4. Interview

Interview met Hans Coppus, voorzitter RvC Vincio Wonen



U bent in eind 2025 gestart als voorzitter van de RvC Vincio Wonen. Hoe trof u de organisatie aan?

“Ik was aangenaam verrast door de intrinsieke motivatie van iedereen binnen de organisatie. Er heerst een sterke drive om samen vooruit te komen, en dat is een stevige basis voor verdere ontwikkeling. Vincio Wonen is een organisatie die duidelijk aan het groeien is. Er is een flinke weg afgelegd, maar de laatste stappen richting volledige professionalisering moeten nog gezet worden. Dat zal niet vanzelf gaan, er moet nog een en ander gebeuren. Het is zaak om door te pakken en samen die sprong te maken.”

Waar liggen volgens u de grootste uitdagingen?

“Realiteitszin is cruciaal. Neem bijvoorbeeld de keuzes rondom renovatie en verduurzaming: het hoeft niet altijd tot energielabel A te gaan. Soms is een lager label, met een duidelijke verbetering van woning en woongenot, een slimme en verantwoorde keuze vanuit technische en bedrijfs-economische overwegingen. Het draait om het maken van verstandige, haalbare keuzes. Dit zie ik al bij Vincio Wonen.”

Hoe verloopt het omgevingsmanagement?

“Daarin worden goede stappen gezet. Het vraagt altijd om veel werk en het is essentieel om zo vroeg mogelijk met alle stakeholders in gesprek te gaan. Dat levert niet alleen draagvlak op, maar zorgt ook voor een soepel verloop van projecten. De praktijk laat zien dat Vincio Wonen hierin vooruitgang boekt.”

En hoe staat het met het bestuurlijk-politieke speelveld?

“Ook daar is werk aan de winkel, maar er is duidelijk voortgang. Het is een complex veld, waar consistent aandacht voor nodig is. Je ziet dat er steeds meer verbinding wordt gezocht met de gemeente, zowel op bestuurlijk als ambtelijk niveau.”

Wat kunt u zeggen over de governance?

“De governance is in de basis op orde, maar er moet nog gefinetuned worden. Denk aan het goed regelen van zaken met de ondernemingsraad en Stichting HVW. Het feit dat Vincio Wonen zich hierop kan richten, is een teken dat de fundamenten stevig staan.”

Zijn er randvoorwaarden die aandacht verdienen?

“Die zijn inmiddels goed ingevuld. Het is nu tijd om de volgende stap te zetten en verder te bouwen aan een toekomstbestendige organisatie.”

Wat is er nodig op financieel gebied?

“De professionalisering van de financiële functies is een belangrijk aandachtspunt. Er worden mensen op ingezet, en dat werpt vruchten af. Het is van belang dat deze ontwikkeling doorzet, zodat Vincio Wonen ook op dat vlak klaar is voor de toekomst.”

Welke rol ziet u voor uzelf en andere toezichthouders?

“Als werkgever, toezichthouder, adviseur en ambassadeur is het belangrijk om niet in de weg te lopen, maar het belang van de organisatie te dienen. De rollen moeten afgestemd worden op wat nodig is, en hoe beter de organisatie in elkaar zit, hoe meer die rollen kunnen verschuiven. Aanwezigheid bij het personeel en betrokkenheid zijn essentieel.”



Interview met Mirtel Gommans, lid RvC Vincio Wonen

Waar liggen de kansen voor de toekomst?

“Als netwerkmanager Gezond Zuid-Limburg zie ik dat gezondheid niet alleen een verantwoordelijkheid is van de zorg. De leefomgeving en de burgers zelf spelen een belangrijke rol. In Zuid-Limburg hebben we bijvoorbeeld, meer nog dan landelijk, te maken met grote gezondheidsachterstanden- en verschillen en snelle vergrijzing. Dit verandert niet alleen de zorgbehoefte- en mogelijkheden maar ook de woningvraag. Goede woningen dragen bij aan de gezondheid van de inwoners. Maar het vraagt ook andere huisvesting zoals meer woningen voor kleine huishoudens, woning die geschikt zijn voor oplopende zorgbehoefte en een woonomgeving waar mensen er voor elkaar kunnen zijn. Dat is waar woningcorporaties echt het verschil kunnen maken.”

Kan je kort iets vertellen over jezelf en wat jou drijft?

“Ik kom uit zorg en welzijn waar ik veranderprocessen vanuit samenwerking leid. De huidige maatschappelijke vraagstukken

kunnen niet door één sector of alleen instituties opgelost worden; samenwerken is essentieel. Daarom vond ik het interessant om als commissaris het perspectief van een woningcorporatie en haar huurders te leren kennen en breng ik een frisse blik vanuit mijn achtergrond mee. Daarnaast ben ik geboren en getogen in Heerlen en voel ik me verbonden aan deze regio”

Hoe verschilt de zorgwereld van de woningcorporatiebranche?

“De cultuur is anders. In de zorg zit het grootste deel van het kapitaal in menskracht en zorgen voor elkaar. Bij corporaties zit het kapitaal grotendeels in de stenen en zorgdragen voor goede en passende woningen. Dat is een ander perspectief.

Wat is er nodig om echt samen te werken?

“Samenwerken gaat niet vanzelf. Effectief samenwerken, met je huurders, partners of met domein-overstijgende partijen vraagt om elkaar te leren kennen, open te staan voor elkaars eigenheid, andere perspectieven en werkwijzes, nieuwsgierig te zijn

naar de behoeften en het vinden van het gezamenlijk belang. Dit vraagt investering in tijd, geld, aandacht en ruimte. Dat wordt nogal eens onderschat.

Wat wens je Vincio Wonen toe?

“Dat Vincio Wonen haar meerwaarde uitdraagt. Wat maakt Vincio Wonen uniek? Wat is de kracht van de kleinere corporatie en zorgt ervoor dat huurders niet alleen blij zijn met een woning maar ook bewust kiezen voor Vincio Wonen? Het kennen van je huurders, zorgen dat ze zich gezien en gehoord voelen met een passende woning waar ze ook zo gezond en fijn mogelijk oud kunnen worden. Daar kan Vincio Wonen echt het verschil maken”

2.5. Bestuur

Sinds 1 februari 2018 is Sjraar Canjels directeur-bestuurder bij Vincio Wonen. De verlenging naar een derde termijn is in 2025 voorbereid en loopt van 1 februari 2026 tot 31 januari 2030. De OR heeft hierover positief geadviseerd.

De directeur ontvangt een vergoeding conform de Wet normering topinkomens. Het bezoldigingsmaximum voor 2025 bedroeg 180.000 euro en de directeur-bestuurder ontving een bezoldiging inclusief belastbare onkostenvergoeding van 169.756 euro.

Sjraar Canjels

Geboren 20/03/1962

Functie

directeur-bestuurder

Bestuurder sinds 2018

PE-punten:

- 2024: 90 punten
- 2025: 44 punten

Nevenfuncties

Bestuurslid TiL
(functie-gebonden, onbezoldigd)

2.6. Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen van Vincio Wonen bestaat uit vier leden. Van 1 oktober 2024 tot 30 september 2025 vervulde de heer M. Mooren de rol van trainee-commissaris. In 2025 heeft Vincio Wonen afscheid genomen van de voorzitter, mevrouw E. Groen, en van commissaris de heer C. Snoeijls, van wie de termijnen respectievelijk op 31 oktober 2025 en 12 september 2025 afliepen.

In 2024 is de raad begonnen om in samenwerking met een wervingsbureau functieprofielen voor de nieuwe leden op te stellen. De werving zelf vond plaats in 2025. De heer H. Coppus is als voorzitter benoemd. Daarnaast zijn mevrouw M. Gommans en de heer M. Mooren als nieuwe leden toegetreden. De Aw heeft voor deze benoemingen een positieve zienswijze afgegeven, terwijl Stichting HVW en OR een positief advies gaven. Om de continuïteit te waarborgen, zal de raad van commissarissen tot mei 2026 tijdelijk uit vijf leden bestaan.

Raad van Commissarissen 2026



V.l.n.r. Mevrouw M. Gommans, De heer H. Coppus, De heer M. Mooren, Mevrouw H. Bovens

Naam	De heer H. Coppus	Mevrouw H. Bovens	De heer M. Mooren	Mevrouw M. Gommans
Functie	Voorzitter RvC Lid remuneratie commissie	Lid RvC Voorzitter auditcommissie Opgaven en Middelen	Lid RvC Lid auditcommissie Opgaven en Middelen	Lid RvC Voorzitter remuneratie commissie
Deskundigheid	Vastgoed, financiën, gebiedsontwikkeling	Finance, organisatie en bestuur	Business control, vastgoed en verduurzaming, riskmanagement, treasury	Geestelijke gezondheidskunde, verandermanagement en corporate antropologie en leiderschap
Hoofdfunctie	Directeur Ontwikkelings- maatschappij Midden-Limburg (OML)	Uitvoerend bestuurder pensioenfonds Nederlandse Bisdommen	Business controller Daelzicht	Netwerkmanger bij Gezond Zuid-Limburg
Relevante nevenfuncties	Strategisch adviseur Dekker Groep	Lid raad van commissarissen Woonstichting Zaam Wonen	Bestuurslid VVE Roermond, Directeur/ eigenaar KyMiMo Consultancy	Lid burgerinitiatief Salon Mestreech
Tijdstip eerste benoeming	1/11/2025	25/10/2023	1/1/2026	1/10/2025
Tijdstip herbenoeming	1/11/2029	26/10/2027	1/1/2030	1/10/2029
Lopende termijn	31/10/2029	25/10/2027	31/12/2029	30/9/2029
Bezoldiging	€ 3.600,-	€ 14.400,-	€ 3.600	€ 3.600,-
PE-punten	1	28	19	1

Raad van Commissarissen,
vertrokken leden

Naam	Mevrouw E.M. Groen	De heer C.A. Snoeijis	Mr. M.A.J. Oosterwijk-Keulers
Functie	Voorzitter RvC, Vicevoorzitter en lid remuneratiecommissie	Lid RvC, Voorzitter auditcommissie Opgaven en Middelen	Lid RvC, Vicevoorzitter RvC, Voorzitter remuneratiecommissie
Deskundigheid	organisatieontwikkeling en verandermanagement	vastgoed, organisatieontwikkeling, digitalisering, financiering, sociaal domein	organisatieontwikkeling, juridische zaken, openbaar bestuur
Hoofdfunctie	interimmanager directiefuncties op zzp-basis, secretaris - algemeen directeur GR Drechtsteden	regisseur complexe samenwerkingsverbanden maatschappelijk middenveld	directeur Public Spirit
Relevante nevenfuncties	directeur-bestuurder LKCA, lid cie. Sinai GGZ, secretaris – algemeen directeur GR Drechtsteden	Lid beleidsadviescommissie LSA Bestuursvoorzitter Samen Onbeperkt Roermond, Bestuursadviseur huisvesting en bedrijfsvoering Voedselbank Midden-Limburg, Visitorator woningcorporaties, Bestuurslid Stekademy Voorzitter AEZEL, BestuursvoorzitterBurgerplatform ApolloVitaal	voorzitter RvT Aanzien
Tijdstip eerste benoeming	01/11/2017	13/09/2017	3/05/2018
Tijdstip herbenoeming	niet herbenoembaar	niet herbenoembaar	niet herbenoembaar
Einde termijn	31/10/2025	12/09/2025	2/05/2026
Bezoldiging	€ 18.000,-	€ 10.800,-	€ 14.400,-
PE-punten	-	10	5

2.7. Governancecode en integriteit

De [governancecode](#) voor woningcorporaties is in 2025 bijgesteld. De code bestaat uit vijf principes die onderling samenhangen en richting geven aan bestuur en toezicht, met nadruk op het belang van (toekomstige) huurders, verantwoording, geschiktheid, dialoog met belanghebbenden en risicobeheersing. Deze principes zijn uitgewerkt in concrete bepalingen: sommige zijn verplicht te worden nageleefd ('pas toe'), terwijl van andere mag worden afgeweken mits dit goed wordt onderbouwd ('leg uit') en de geest van het principe gerespecteerd wordt. De governancecode geeft normen voor bestuurders en commissarissen. In de hernieuwde governancecode gelden deze normen ook voor de medewerkers van de woningcorporaties.

De medewerkers bij Vincio Wonen hebben in 2025 een opleiding in de governancecode gevolgd. Naast de reguliere opvolging en bespreking toetst Vincio Wonen per onderwerp of de principes worden begrepen en opgevolgd, bijvoorbeeld woonruimte-verdeling, participatie en aanbesteding.

Integer handelen is een fundamenteel vereiste voor bestuur, RvC, medewerkers en ketenpartners. Bestuur en RvC bewaken de open en integere cultuur die Vincio Wonen kenmerkt. Naast duidelijke regels is er een cultuur van reflectie, tegenspraak en voortdurende verbetering. Bestuurder en RvC-leden leiden door voorbeeldgedrag.

Bij integriteitsincidenten informeert de bestuurder direct de RvC. De RvC constateert dat zowel het bestuur als het management zich bewust zijn van hun voorbeeldfunctie en bijdragen aan de gewenste organisatiecultuur.

2.8. Informatievoorziening, aanspreekbaarheid en belanghebbendendialoog

Om haar toezichthoudende rol effectief te kunnen vervullen, ontvangt de raad van commissarissen (RvC) structureel informatie via diverse documenten zoals tertiaalverslagen, het accountantsverslag, de begroting en meerjarenbegroting, de managementletter en het privacyverslag. Het jaarverslag en

-rekening, de meerjarenbegroting en het jaarlijkse bod voor de prestatieafspraken worden door de RvC vastgesteld.

Daarnaast informeert de bestuurder de RvC op regelmatige basis, zowel schriftelijk als mondeling, over de maatschappelijke prestaties en financiële resultaten. Hierbij wordt specifiek de relatie gelegd met het VWKP, het koersplan en de meerjarenbegroting. De bestuurder neemt hierin relevante externe ontwikkelingen en de wensen en behoeften van belanghouders mee, zodat de RvC een actueel en volledig beeld krijgt van de organisatie en haar omgeving. De RvC vraagt naar eigen inzicht actief aanvullende informatie op bij de bestuurder.

Naast de formele informatievoorziening hecht de RvC veel waarde aan brede aanspreekbaarheid en haar rol als netwerkpartner. Medewerkers sluiten aan bij reguliere overleggen en er vinden regelmatig gesprekken en contactmomenten plaats met de Stichting HVW en andere belanghebbenden. Op deze manier staat de RvC in voor een open dialoog en betrokkenheid binnen en buiten de organisatie.

2.9. Vergaderingen en besluitvorming

De raad van commissarissen vergaderde zesmaal in aanwezigheid van de directeur-bestuurder, bestuursadviseur, de bestuurssecretaresse en de concerncontroller. Voorafgaand aan de formele vergadering vonden vijf vooroverleggen plaats met de leden, de concerncontroller en de bestuurssecretaresse.

De belangrijkste agendaonderwerpen waren: managementletter, intern controleplan, huurverhoging, jaarstukken, bod prestatieafspraken, tertiaalrapportages, begroting, definitieve prestatieafspraken, auditplan, treasury jaarplan, statuten, toezichtsvisie, Vierkracht, fasedocumenten De Dem en Meezenbroek, interne beheersing, koersplan, halftijdse evaluatie, update portefeuilleplan, participatiebeleid, governancecode, desinvesteringsvoorstel Leenhof, investeringsbesluit Beersdal en Grasbroek, cybersecurity en het crisisplan.

De RvC had aanvullende volgende overleggen:

- tweemaal overleg met de Stichting HVW
- twee wijkschouwen
- één themadag over ontwikkelingen en investeringen vastgoed
- één overleg met de OR
- één overleg met WSW

2.10. Commissies

De RvC wordt ondersteund door de auditcommissie Opgaven en Middelen (AC) en de selectie- en remuneratiecommissie. Leden nemen op basis van hun expertise deel aan deze commissies.

2.10.1. Auditcommissie (AC)

De AC vergaderde in 2025 vijfmaal. De directeur-bestuurder, concerncontroller, bestuursadviseur, teamleiders en bestuurssecretaresse nemen regelmatig deel aan de vergadering. De accountant haakt aan bij de onderwerpen (meerjaren)begroting, het jaarverslag 2024 en de managementletter.

De belangrijkste agendapunten in 2025 waren het controleplan, de begroting, ICT, de managementletter, de jaarstukken, het desinvesteringsvoorstel voor Leenhof, de governancecode, de impact van de inclusieagenda, een memo over organisatievolwassenheid, de visie op interne beheersing, de halftijdse evaluatie van het koersplan, de update van het portefeuilleplan, huurbeveiliging, auditplan, afsluiting initiatieffase Huisbergerstraat, afsluiting definitiefase (investeringsbesluit) Beersdal, aandachtspunten cybersecurity en datakwaliteit.

De bevindingen van de AC worden aan de hand van de notulen besproken op de RvC.

2.10.2. Selectie- en remuneratiecommissie

De selectie- en remuneratiecommissie heeft in 2025 tweemaal vergaderd. De belangrijkste agendaonderwerpen waren de jaarlijkse beoordeling van de directeur-bestuurder, herbenoeming van de directeur-bestuurder, de voorbereiding voor de aanvraag van een positieve zienswijze bij de Aw, het contract en de prestatieafspraken van de directeur-bestuurder, het beloningsbeleid voor de directeur-bestuurder, evaluatie van de RvC, vacature en selectiegesprekken met RvC-leden.

2.11. Evaluatie en ontwikkeling directeur-bestuurder

De remuneratiecommissie heeft in het jaarlijkse beoordelingsgesprek met de bestuurder vastgesteld dat de prestatie-eisen volgens verwachting zijn gerealiseerd. Voor de vereiste van permanente educatie heeft de bestuurder in 2025 44 PE-punten behaald, waarmee de doelstelling van 108 PE-punten over een periode van drie jaar kan worden behaald. De RvC heeft het functioneren van de bestuurder derhalve positief beoordeeld.

2.12. Evaluatie en ontwikkeling RvC

De raad van commissarissen van Vincio Wonen volgt bij haar vergoeding de beroepsregels die zijn vastgesteld door de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties. In 2025 bedroeg de maximale vergoeding 21.600 euro per jaar voor de voorzitter en 14.400 euro per jaar voor de overige leden.

De leden van de raad van commissarissen moeten per jaar minstens 5 PE-punten behalen. Deze punten kunnen één jaar worden doorgeschoven.

In overeenstemming met de afspraken heeft de RvC de zelfevaluatie uitgevoerd op 13 februari 2025 zonder begeleider. Daarbij reflecteerde de RvC op haar eigen functioneren alsook op haar gedrag in relatie tot de governancecode.

Meldingen

De Woningwet legt de RvC van woningcorporaties een brede meldingsplicht op: financiële problemen, dreigende sanering, het ontbreken van financiële middelen voor het voortzetten van de verbindingen, twijfel over de integriteit bij beleid of beheer bij de corporatie of rechtmatigheidskwesties moeten onmiddellijk worden gemeld bij de Autoriteit woningcorporaties. De RvC heeft in 2025 geen reden gehad tot het maken van meldingen bij de Aw.

AVG

Begin 2026 heeft de privacy officer zijn jaarverslag AVG 2025 opgesteld. De RvC heeft kennisgenomen van de rapportage en vastgesteld dat er geen aanleiding is om in te grijpen.

Vincio Wonen gaat zorgvuldig om met de persoonsgegevens van huurders, medewerkers en derden, volgens de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) met een actuele verwerkingsadministratie en een privacy officer die de naleving van onze AVG-verplichtingen bewaakt en jaarlijks rapporteert.

2.13. Vooruitblik en slotverklaring

Vooruitblik

Vincio Wonen blijft werken aan het verbeteren van haar woningvoorraad en zet in 2026 sterk in op haar netwerk en bewonersparticipatie. De organisatie houdt rekening met wetgevende initiatieven zoals de voorgenomen Regiewet, de uitvoeringsagenda Wonen en Zorg, en het gemeentelijke woonbeleid in Heerlen en Brunssum.

Om onderhoud, verduurzaming en herstructurering voort te zetten, versterkt Vincio Wonen haar organisatie, governance en controle. Samenwerking is essentieel en het motto 'we zeggen wat we doen en we doen wat we zeggen' wordt nagestreefd om de doelstellingen te behalen.

Slotverklaring

Het bestuur heeft het jaarverslag over 2025 opgesteld, inclusief het bestuursverslag, het volkshuisvestingsverslag en de jaarrekening. Deloitte Accountants B.V. heeft de jaarrekening 2025 gecontroleerd en voorzien van een goedkeurende accountantsverklaring. De raad van commissarissen stemt in met het bestuursverslag en verleent het bestuur décharge voor het gevoerde beleid. Na kennisneming van het accountantsverslag over 2025 stelt de raad van commissarissen de jaarrekening en het bestuursverslag over 2025 vast.

De middelen van Vincio Wonen zijn uitsluitend gebruikt voor de volkshuisvesting. Activiteiten zijn alleen uitgevoerd ter bevordering van de volkshuis-vesting en de leefbaarheid. Alle woongelegenheden bevinden zich binnen het statutaire werkgebied. Vincio Wonen heeft in 2025 geen beleggingen gedaan.

03

Bestuursverslag

Goed, betaalbaar en duurzaam wonen

– Portefeuille, Asset en Vastgoed

Vincio Wonen heeft als woningcorporatie de taak om goede, betaalbare en duurzame woningen te bieden. Een deel van onze woningen voldoet nog niet aan de huidige eisen. Dit komt door een historische onderhoudsachterstand en het eerdere krimpperspectief in de Parkstadregio, waarbij werd verwacht dat een deel van de woningvoorraad zou worden gesloopt. In 2020 is met het VWKP een traject gestart om deze achterstand binnen vijftien jaar in te halen. In 2025 is het VWKP goed op stoom gekomen om de komende jaren op volle kracht door te gaan.

3.1. Onze portefeuillestrategie en het assetmanagementplan

Vincio Wonen heeft haar portefeuillestrategie in 2024 bijgesteld. Met de update in 2025 kregen leefbaarheid en participatie een nog sterkere plaats in ons vastgoedbeleid. Verder zijn doelstellingen en kaders niet significant aangepast. We zetten de uitrol van het VWKP 2.0 voort, die we in 2024 hebben afgestemd op de portefeuillestrategie. We houden koers en realiseren onze doelen door middel van een integrale aanpak, waarbij we uitgesteld onderhoud en verduurzaming in één plan uitvoeren om financiële ruimte te creëren voor investeringen en tegelijk de toekomstbestendigheid van ons bezit te garanderen. Vincio Wonen gaat daarbij dynamisch om met vertragingen en financiële mogelijkheden, dat wil zeggen dat projecten en onderhoudswerkzaamheden binnen de contouren van het VWKP worden versneld of vertraagd indien dit nodig en mogelijk is.

Uitgangspunten wensportefeuille Vincio Wonen:

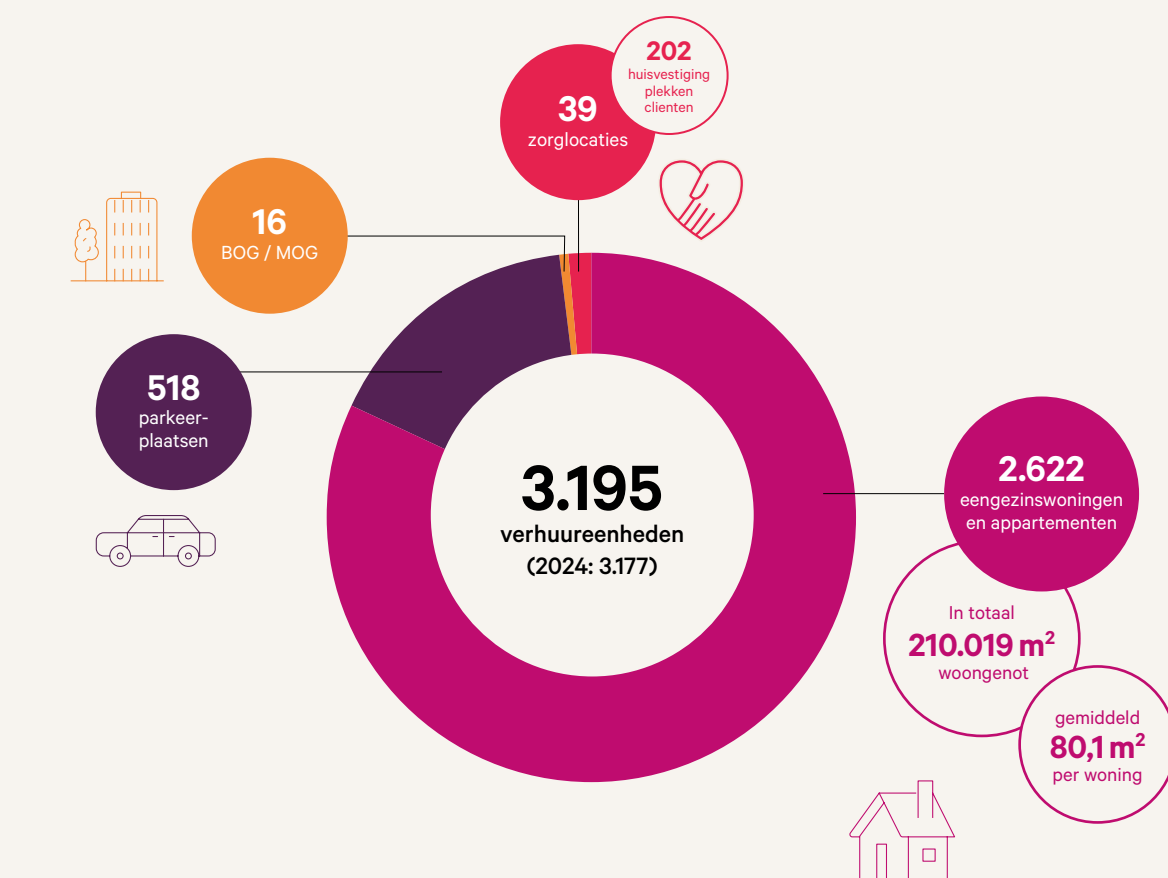
- Geen krimp van de woningvoorraad, renoveren tenzij sloop noodzakelijk is.
- Nieuwe bouwprojecten in het kader van de woondeal.
- Aanpak van de Mijnkoloniën.
- Huurprijzen verdelen en inkomensontwikkeling in het werkgebied volgen.
- Eliminatie van energielabels EFG tegen 2028.
- Toekomstgerichte isolatie met beperkt gebruik van aardgas.
- Geen conditiescores 5 en 6 (volgens NEN2767).
- Meer woningen met BAT-score 1+ (minimaal nultreden).

3.2. Ons vastgoed

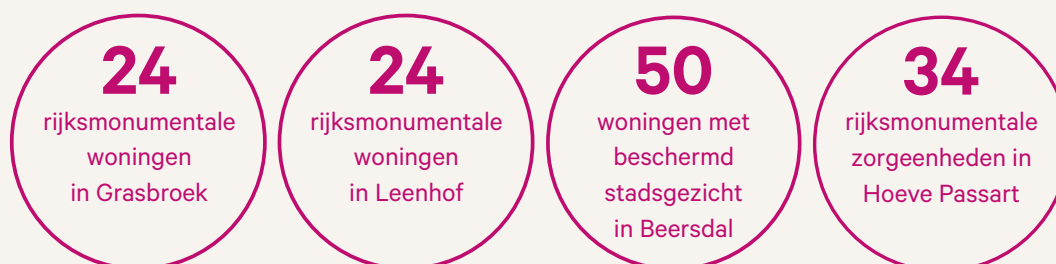
Vincio Wonen beheert 3.195 eenheden, waarvan 2.622 woningen, in Heerlen, Hoensbroek en Brunssum (peildatum 31/12/2025). Wij hechten grote waarde aan de kwaliteit van onze woningen omdat deze direct bijdraagt aan het welzijn van onze bewoners. Hiervoor hanteren we een gestructureerde

en doelgerichte aanpak, zodat wij het bezit op de gewenste kwaliteit kunnen brengen en houden om het aan de hedendaagse woonwensen te laten voldoen. De kwaliteit wordt beoordeeld op basis van verschillende criteria, waaronder leeftijd, conditie, toegankelijkheid (BAT) en energieprestaties.

Onze Portefeuille in 2025



Erfgoed



3.3. Kwaliteit

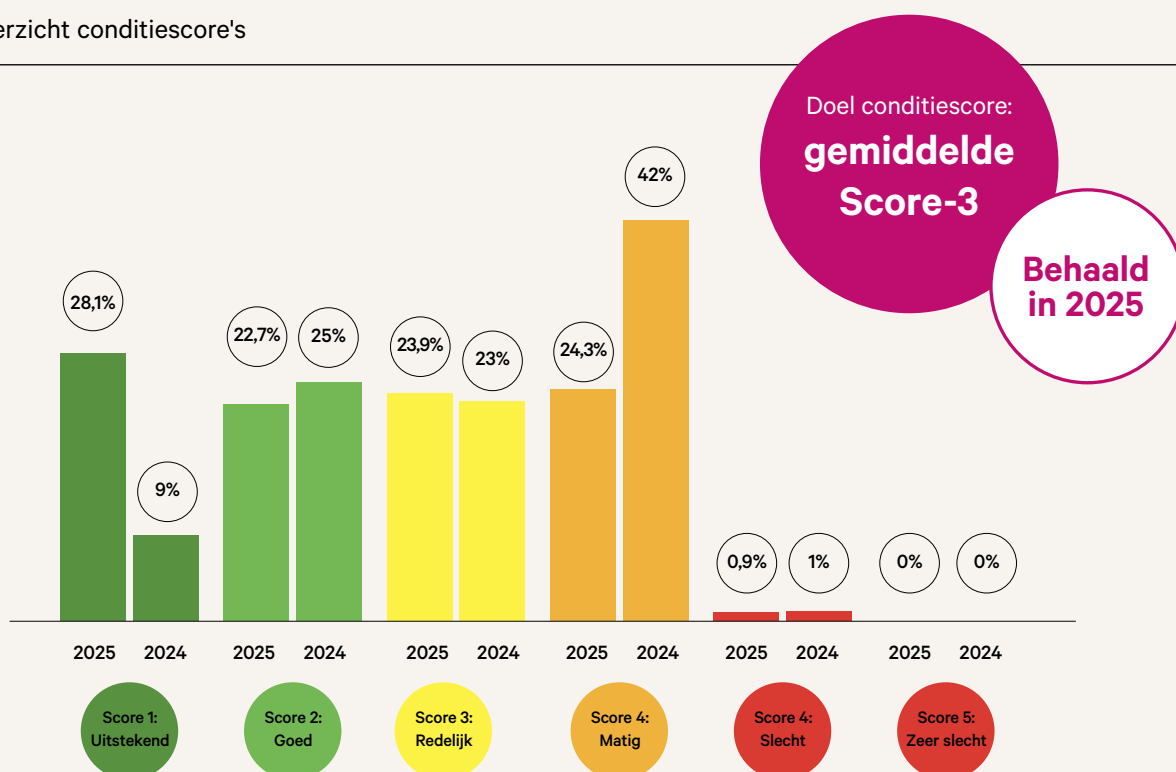
3.3.1. Gemiddelde leeftijd van onze woningen

Bouwjaarklasse 2025	Aantal woningen	%
t/m 1945	304	11,6%
1946 - 1964	509	19,4%
1966 - 1975	825	31,5%
1976 - 1992	346	13,2%
1992 - 2012	614	23,4%
na 2012	24	0,9%



3.3.2. Conditie score

Overzicht conditiescore's



3.3.3. Toegankelijkheid

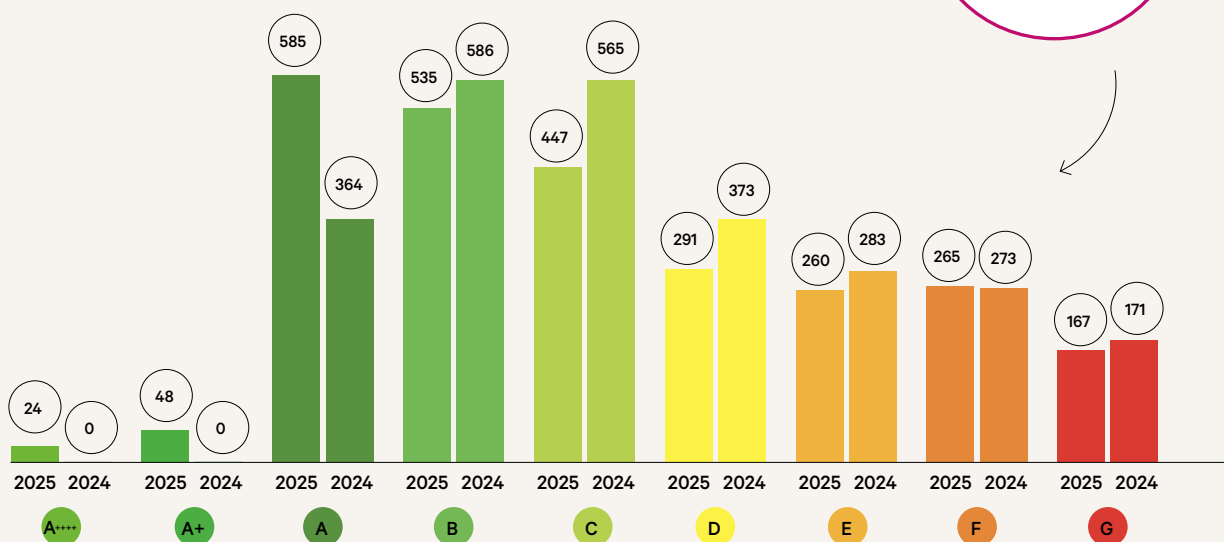


3.3.4. Energielabels

Het doel van Vincio Wonen is om in 2040 een gemiddeld energielabel A te hebben bereikt. Dit betekent dat vóór 2028 de EFG-labels moeten worden uitgefaseerd.

Doel:
gemiddeld energielabel A in 2040

Vóór 2028 moeten de EFG-labels worden uitgefaseerd.



Ook hier zien we de invloed van het VWKP en het plaatsen van zonnepanelen: het aantal 'groene' energielabels (A++++ t/m C) is in 2025 gestegen van 1517 woningen naar 1639. Toch heeft nog steeds 26,4% van onze voorraad een EFG-label.

3.4. Betaalbaarheid

Vincio Wonen staat voor betaalbare woningen. Met uitzondering van één complex bevindt zich ons volledige bezit in het sociale huursegment.

Verdeling naar huurprijscategorie 2025	Aantal woningen	Doelstelling portefeuille
tot kwaliteitskortingsgrens (€ 477,20)	479	9%
tot lage aftoppingsgrens (€ 682,96)	1350	50%
tot hoge aftoppingsgrens (€ 731,93)	219	10%
tot liberalisatiegrens (€ 900,07)	534	30%
tot middenhuurgrens (€1.184,82)	22	1%
vrije sector	18	0%

Bijna 80% van onze woningen heeft een huurprijs onder de tweede aftoppingsgrens. De woonbehoef-teststudie die in 2024 is uitgevoerd door STEC in opdracht van de stadsregio Parkstad Limburg geeft aan dat er een overaanbod is in de laagste huursegmenten in ons werkingsgebied. De gemeenten hebben beleid ontwikkeld om meer verscheidenheid te brengen in de wijken waar de leefbaarheid en veerkracht onder druk staan. Een van de aangereikte instrumenten is het aanbieden van woningen in hogere prijssegmenten in kwetsbare wijken. Deze verschuiving vindt langzaam plaats binnen ons bezit. Het doel van Vincio Wonen blijft het behoud van voldoende betaalbare voorraad.

3.5. Onderhoud

Vincio Wonen streeft ernaar haar woningen in goede conditie te houden door middel van verschillende onderhoudsactiviteiten. We voeren onderhoud uit op verzoek van nieuwe en zittende huurders en repareren waar nodig. Daarnaast werken we aan cyclisch onderhoud om ervoor te zorgen dat de woningen op een goed niveau blijven. Ook besteden we aandacht aan het onderhoud van gemeenschappelijke voorzieningen, zoals liften en groen rond appartementsgebouwen.

3.5.1. Niet-planmatig onderhoud

Wanneer een herstelling nodig is bij een zittende huurder (reparatieonderhoud) of nieuwe huurder (mutatieonderhoud) voert Vincio Wonen niet-planmatig onderhoud uit. Bij mutatieonderhoud is er naast regulier onderhoud ook het vervangen van badkamers, keukens en toiletten (BKT). Met het project onderhoud in versnelling vervangt Vincio Wonen versneld badkamers, keukens en toiletten om zo de huurders een fijner woongenot te bieden.

Type verzoek	Aantal 2024	Aantal 2025
Reparatieverzoeken	4071	3305
Mutatieopdrachten	392	508
Opdrachten voor badkamers, keukens en toiletten tijdens mutatie	71	83

De niet-planmatige onderhoudsuitgaven in 2025 vallen hoger uit dan oorspronkelijk begroot, met name bij mutaties. Om deze ontwikkelingen aan te pakken, zijn het instandhoudingsbeleid, de versnelde vernieuwing van BKT's en aanvullende controles in 2025 opgestart. We zetten deze activiteiten door in 2026.

Kosten niet-planmatig onderhoud, begroting versus realisatie 2025 (x €1.000)

Soort onderhoud	Begroting	Gerealiseerd
Reparatieverzoek	1.557	1.546
Mutatie	1.243	1.800
BKT bij mutatie	826	1.045
Totaal:	3.626	4.391

Huurdersevaluatie niet-planmatig onderhoud:



3.5.2. Planmatig onderhoud, systematische verbetering kwaliteit woningbezit

Vincio Wonen werkt met planmatig onderhoud systematisch aan de kwaliteit van haar woningbezit. In 2025 hebben we planmatig onderhoud uitgevoerd aan 61 % van ons totaal bezit voor een totaal van € 7,3 mio. Het ging daarbij om 1414 werkzaamheden om de woonkwaliteit van onze woningen te verbeteren.

Werkzaamheden

Werkzaamheden	Aantal woningen
Schilderwerk (RGS)	530
Vervangen van dakbedekking	72
Renovaties van badkamers, keukens en/of toiletten	196
Omvorming groenvoorziening	213
Installatiewerkzaamheden lift, deurautomaten, CV, WTW, warmtepompen, bemetering	393

In 2025 gaf Vincio Wonen minder uit aan planmatig onderhoud dan begroot, vooral door eerdere werkzaamheden bij mutaties en leveringsvertragingen. We verbeteren daarom de data om strakker te begroten. Parallel vervroegen we planmatig onderhoud naar 2025 en 2026 dat oorspronkelijk ingepland stond voor 2027 en 2028. Het is een extra inspanning van € 1,55 mln (project Onderhoud in versnelling).

Begroting vs. realisatie 2025 planmatig onderhoud (x €1.000)

Begroting	Realisatie
€7.322	€7.112

Huurdersevaluatie planmatig onderhoud:



3.5.3. Onderhoud in en rond de wooncomplexen

In onze wooncomplexen is het reguliere contract-onderhoud uitgevoerd volgens de bestaande overeenkomsten: het beheer van groenvoorzieningen, schoonmaakdiensten, liftonderhoud, onderhoud van ventilatiesystemen, dakonderhoud en werkzaamheden aan cv-installaties. Voor enkele vormen van onderhoud zijn nieuwe contracten uitgewerkt, zodat de begroting en de werkelijke uitgaven beter overeenkomen.

Begroting vs. realisatie 2025 (x €1.000)

Begroting	Realisatie
€ 1.161	€ 865

3.5.4. Verbetering op vraag huurder

In 2025 zijn via de WMO woningaanpassingen zoals plafondliften, trapliften, drempelhulpen en wandbeugels aangebracht om zelfstandig wonen te ondersteunen. Vincio Wonen heeft hieraan bijgedragen.

In 2025 hebben wij volgens het nieuwe proces 67 ZAV-aanvragen behandeld, waarvan er 60 zijn goedgekeurd en 7 zijn afgekeurd.

3.6. Verduurzaming en groot onderhoud (2025)

In uitvoering van het VWKP verduurzamen en verbeteren we ons bezit. We werken hieraan in het reguliere onderhoud en pakken complexen projectmatig aan. De resultaten van deze ingrepen zijn betere isolatie, minder energieverbruik en een betere woonbeleving voor de huurder.



Zonnepanelenproject

3.6.2. Zonnepanelenproject

In 2025 hebben we zonnepanelen geïnstalleerd bij drie geselecteerde complexen en binnen twee renovatieprojecten. Ondanks de marktontwikkelingen en de aanhoudende onzekerheid rond de salderingsregeling heeft ongeveer de helft van de huurders zich aangemeld voor deelname aan het zonnepanelenproject.

Resultaten zonnepanelenproject 2025

Aantal VHE's met aanbod voor plaatsen van zonnepanelen	229
% deelname	51%
Aantal VHE's met zonnepanelen	115
Aantal geplaatste zonnepanelen	690
Aantal geplaatste aansluitingen	117

3.6.1. Verduurzaming tijdens regulier planmatig onderhoud



3.6.3. Projecten

Voor de voorbereiding en uitvoering van het groot onderhoud, de renovatie en herstructurering zijn gedegen planning en voorbereiding nodig. Dat vraagt veel tijd. Voor bepaalde wooncomplexen worden daarom tijdelijke voorzieningen getroffen, zoals isolatiemaatregelen of het installeren van ontvochtigingsapparatuur in de woningen te Beersdal.

3.6.3.1. Projecten in voorbereiding

Complexnaam	Stap 1: Initiatief	Stap 2: Investering	Stap 3: Realisatie	Aantal woningen
Huisbergerstraat Heerlen	●			56
Buttingstraat/Terveurdtweg Hoensbroek	●			208
Beersdal Heerlen		●		50
Meezenbroek (fase 3) Heerlen			●	32
De Dem (fase 2) Hoensbroek			●	70
Grasbroek Heerlen			●	24

3.6.3.2 Projecten in uitvoering

Onderdeel uitgevoerd in 2025:		Meezenbroek Fase 2 en 3	De Dem Fase 2	Grasbroek	Beersdal
Aantal woningen		83	70	24	50
onderhoud	Maatregelen optrekkend vocht				●
	Asbestsanering	●	●	●	
	Schoonmaken dakpannen			●	
	Restauratie schouw			●	
	Vervanging daken	●	●	●	
	Gevelwerkzaamheden	●	●	●	
	Vervangen/aanpassen groepenkasten	●	●	●	
	Installatiewerkzaamheden	●	●	●	
	Overlagen of vervangen plafonds	●	●		
	Vervangen BKT	●	●	●	
	Aanbrengen dakisolatie	●	●		
verduurzaming	Isoleren bovenplafonds			●	
	Na-isoleren gevels	●	●		
	Zonnepanelen	●	●		
	Vervangen kozijnen en buitendeuren	●	●	●	
	CO2 gestuurde mechanische ventilatie	●	●	●	

3.6.4. Nieuwbouw

Het nieuwbouwcomplex Beemdenborg te Hoensbroek is in 2025 voltooid en officieel geopend. De 24 woningen zijn gasloos, duurzaam, goed toegankelijk en levensloopbestendig met energielabel A+++.



De nieuwbouwwoningen in Beemdenborg zijn levensloopbestendig en duurzaam.

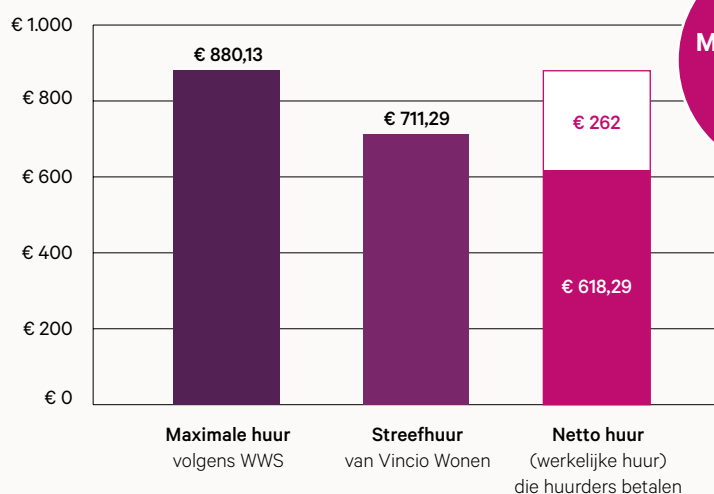
3.7. Betaalbaarheid van woningen

3.7.1. Huurniveau

Vincio Wonen heeft veel woningen in goedkope huurcategorieën en met een relatief laag aantal WWS-punten. We vragen als sociale huisvester niet de maximale huur (huur op basis van de WWS-punten). Ook vragen we niet altijd de streefhuur bij mutatie. Doordat wij als sociale huisvester minder huur vragen dan die in de markt wordt gevraagd, is er bij Vincio Wonen sprake van een maatschappelijke bijdrage: het verschil tussen de marktconforme huur op basis van WWS punten en de netto huur.

Onze netto huur voor woningen was in 2025 gemiddeld € 618,29 met een streefhuur van gemiddeld € 711,92. Op basis van een gemiddeld aantal WWS-punten van 140 was de gemiddelde maximale huur van onze woningen € 880,13. Vincio Wonen had daarbij een maatschappelijk bijdrage van gemiddeld € 262,- per woning ten voordele van de huurder.

Maatschappelijke bijdrage



Maatschappelijke bijdrage:

€ 262,-
voordeel
per woning
per jaar

3.7.2. Huurverhoging

In overeenstemming met de prestatieafspraken heeft Vincio Wonen de wettelijk toegestane huurverhoging toegepast. De huren van de nog niet gerenoveerde woningen in Meezenbroek en Beersdal zijn bevroren. Voor de gerenoveerde woningen in Meezenbroek is de reguliere huurverhoging doorgevoerd. Voor de EFG-woningen hebben we een kleinere huurverhoging doorgevoerd conform het woonlastenprincipe. Daarnaast is een inkomensafhankelijke huurverhoging toegepast.

Huurverhoging

Huurverhoging 2025	5%
Huurverhoging 2025 voor 	4,1%
Huursomstijging 2025	4,5%
Aantal woningen inkomensafhankelijke huurverhoging – hoog	27
Aantal woningen inkomensafhankelijke huurverhoging – laag	80
Aantal woningen met huur bevroren (Meezenbroek en Beersdal)	202

In 2025 hebben we 158 betalingsregelingen getroffen, wat een stijging betekent ten opzichte van vorig jaar. Die komt door een verbeterde vroegsignalering van betalingsproblemen. Bij problematische huurachterstand starten we een incassoprocedure met een dagvaarding die de deurwaarder bij de debiteur bezorgt. In 2025 hebben deze procedures geleid tot dertig ontruimvonnissen waarbij er tien keer is ontruimd. In 2024 ging het om zeven vonnissen en twee uitgevoerde ontruiming. De stijging is deels te verklaren doordat in 2024 de juridische afhandeling van verschillende casussen niet kon worden afgerond.

De aanzienlijke stijging van 354 meldingen in 2025 in het kader van de vroegsignalering ten opzichte van 90 in 2024 is het gevolg van snellere waarschuwingen dankzij digitale systemen die het signaleren van problemen vergemakkelijken.

Vincio Wonen zet ook in 2026 sterk in op preventie en dialoog met de huurder bij betalingsproblemen.

3.7.3 Incasso en huurachterstanden

Om ontruiming en schulden te voorkomen, hanteert Vincio Wonen een sociaal incassobeleid waarbij er persoonlijk contact met huurders is en we vroegtijdig betalingsproblemen signaleren. Toch stijgt de openstaande huurschuld, vooral bij de vertrokken huurders.

Overzicht betalingsproblemen 2024 – 2025

	2024	2025
Huurschuld zittende huurder (x €1.000)	€ 126	€ 135
Huurschuld vertrokken huurder (x €1.000)	€ 95	€ 161
Totaal huurschuld (x €1.000)	€ 220	€ 296
Aantal betalingsregelingen	127	158
Ontruimvonnissen	7	30
Ontruiming uitgevoerd	2	10
Aanmeldingen vroegsignalering	90	354

3.8. Fijne wijken en buurten

Vincio Wonen werkt samen met huurders, gemeenten, politie en buurt- en wijkorganisaties aan prettige, veilige en schone buurten. We versterken onze huurders in hun rol. Om onze strategische doelstellingen te halen, werken we aan leefbaarheid, woonruimteverdeling en participatie.

3.8.1. Leefbaarheid

Vincio Wonen heeft in 2025 volop ingezet op het bevorderen van leefbaarheid en verbondenheid in de wijken door diverse initiatieven te organiseren. We legden daarbij de nadruk op het versterken van de verbinding met de bewoners en op preventie.

Tijdens opruimacties maakten bewoners samen hun omgeving schoon, bij meet & greets tussen huurders en medewerkers werd de saamhorigheid vergroot en er kwamen buurtprojecten in samenwerking met gemeente, politie en zorgpartners. De samenwerking met LEVANTOgroep werd versterkt om zo jongeren in kwetsbare situaties te ondersteunen. Ook vonden er gesprekken plaats met PlusWIJken om de sociale basis te versterken en bewoners waar nodig te helpen. Daarnaast werd de Hoeskamer Butting Inn uitgebreid als centrale ontmoetingsplek voor activiteiten en ontmoeting, en is er een initiatief voor het realiseren van een pluktuin waar gezamenlijk wordt gewerkt aan een groene, sociale buurt. Al deze projecten dragen bij aan een veilige, prettige en betrokken woonomgeving, waar bewoners zich thuis voelen en samen de buurt verbeteren.



Opruimdag Schaesbergerveld

Vincio Wonen werkt samen met partners om woonfraude, overlast en ondermijning aan te pakken. In 2025 zijn signalen van illegale bewoning, criminaliteit en overlast onderzocht en waar nodig zijn woningen tijdelijk gesloten of huurcontracten stopgezet.

3.8.2. Participatie en betrokkenheid

Vincio Wonen beschouwt huurdersparticipatie als een essentieel onderdeel van haar beleid. De betrokkenheid van huurders draagt namelijk bij aan een verbeterd besluitvormingsproces en bevordert de leefbaarheid binnen de woonomgeving. Participatie vindt plaats op individueel niveau, complexniveau en beleidsmatig niveau. Medewerkers onderhouden dagelijks contact met huurders via diverse kanalen over onderwerpen zoals onderhoud, leefbaarheid en betaalbaarheid. Deze directe communicatie vormt de basis van participatie.

Bewonerscommissies

In 2025 zijn er twee nieuwe bewonerscommissies opgericht, waardoor 40% van de huurders via een commissie is vertegenwoordigd. De samenwerking is geprofessionaliseerd dankzij duidelijke afspraken over rollen, verantwoordelijkheden en overlegstructuren in de samenwerkingsovereenkomst tussen Vincio Wonen en de Stichting HVW. Commissieleden kregen extra ondersteuning en mogelijkheden tot kennisdeling.

Project- en themagericht overleg

Bij renovatie- en herstructureringsprojecten overleggen we intensief met betrokken bewoners over planning, uitvoering en de impact van werkzaamheden. Zo willen we de bewoners betrekken bij besluiten die rechtstreeks invloed hebben op hun woongenot. Onderwerpen als leefbaarheid en betaalbaarheid komen daarbij ook aan bod.

Bewonerskrachten en wijkgericht werken

In verschillende wijken zetten bewonerskrachten zich in voor leefbaarheid en veiligheid. Zij vormen het aanspreekpunt voor medebewoners en signaleren problemen snel. Hun inzet bevordert sociale samenhang en zorgt voor een hechte gemeenschap. Dit project is een samenwerking met andere woningcorporaties en de gemeenten.

3.8.3. Toewijzen van woningen

Bij de toewijzing van woningen volgt Vincio Wonen de Woningwet en gebruikt vier methoden van woningtoewijzing: het aanbodmodel, de bemiddeling voor specifieke doelgroepen, het maatwerk door corporaties en de loting. In 2025 zijn zo 224 woningen verhuurd, wat staat voor een mutatiegraad van 7,4%.

Het aanbodmodel werkt via Thuis in Limburg, het verhuurplatform van de Limburgse woningcorporaties. Bij bemiddeling wijzen woningcorporaties woningen rechtstreeks toe aan specifieke aandachts- of doelgroepen. De verdeling hiervan gebeurt naar rato van het woningbestand per corporatie in een gemeente. Elk jaar wordt de taakstelling vastgelegd in de lokale prestatieafspraken en de regionale Housing-afspraken. In Heerlen komt daar de sociale-urgentieregeling bij om huishoudens in nood snel aan een woning te helpen en zijn er maatwerktoe-wijzingen om complexen waar de leefbaarheid onder druk staat zorgvuldig toe te wijzen.

Passend toewijzen

Vincio Wonen heeft in 2025 voldaan aan de wettelijke kaders voor passend toewijzen.

- 99,56% van de verhuringen vond plaats binnen de DAEB-doelgroep (norm: minimaal 92,5%).
- De vrije toewijzingsruimte (maximaal 15% conform lokale afspraken) is benut voor 0,44 % van de verhuringen.
- 97,69% van de huishoudens met een laag inkomen is passend gehuisvest (norm: minimaal 95%).

Toewijzingsvorm	Aantal	%
Aanbodmodel	98	44%
Bemiddeling	94	44%
Nieuwbouwproject	14	6%
Loting	18	8%
Totaal	224	100%

Huisvesting van bijzondere doelgroepen

Doelgroep	Taakstelling	Gerealiseerd 2025	Toelichting
Loket Housing	10 kandidaten	11 kandidaten	taakstelling gehaald en licht overschreden
Citycess	–	2 kandidaten	aanvullende plaatsingen
Statushouders	32 personen	25 personen	resterende opgave: 7 personen
Sociale urgentie	n.v.t.	1 casus	conform afspraken

Huisvesting van bijzondere doelgroepen

Bij het huisvesten van aandachtsgroepen letten we op draagkracht en samenstelling per wijk, zodat er balans blijft in diversiteit en belasting. Niet alleen nieuwe huurders, maar ook bestaande bewoners kunnen tijdelijk extra hulp nodig hebben. Samen met de gemeente en zorgpartners herkennen we snel signalen van overlast en bieden waar nodig ondersteuning. Zo voorkomen we huisuitzettingen en zorgen we voor een leefbare buurt. Dankzij de

inzet van het team Leefbaarheid, dat zichtbaar en benaderbaar is, creëren we een veilige, prettige woonomgeving waarin problemen vroeg worden aangepakt.

Parkstadwet en gerichte toewijzing

In december 2025 ondertekende Vincio Wonen met partners het convenant voor de Parkstadwet. Deze wet, die op 1 januari 2026 van kracht werd, geldt voor 58% van onze woningen en introduceert stren-

gere regels rond woningtoewijzing in aangewezen gebieden. De implementatie vraagt intensieve samenwerking met gemeente en politie en wordt zorgvuldig gemonitord.

In 2025 heeft Vincio Wonen slechts beperkt gebruikgemaakt van de vrije toewijzingsruimte. We zijn gestart met het beleidsmatig kader voor het inzetten van de vrije toewijzingsruimte.

3.8.4. Leegstand en huurderving

Om verschillende redenen staan er woningen leeg of worden ze via leegstandsbeheer verhuurd. We zien een stijging in de strategische leegstand: woningen

woningen die tijdelijk uit exploitatie zijn genomen in het kader van herstructurering of projectmatige keuzes. De stijging loopt gelijk op met de uitrol van het Vincio Wonen Kwaliteitsplan (VWKP). De reguliere mutatieleegstand is beperkt en loopt terug.

Door de leegstand zijn er minder woningen beschikbaar en is er een gecumuleerd inkomstenverlies van € 0,7 mio. voor het volledige kalenderjaar.

Vincio Wonen wil zoveel mogelijk de doorlooptijden verkorten en inkomstenverlies door leegstandsbeheer beperken. Daarbij is het zaak om de kwaliteit en veiligheid te behouden.

Leegstand 2025	31-12-2024	31-12-2025	Ontwikkeling
Mutatieleegstand	27	15	-12
Strategische leegstand (VWKP)	20	41	+21
Parkeren	40	33	-7
Maatschappelijk vastgoed	2	0	-2
Leegstandsbeheer AdHoc	14	47	+33

3.9. Een actieve rol in het netwerk

Onze opgaven in verbetering en verduurzaming van onze woningen zijn groot. Om aan de opgaven te kunnen voldoen, werkt Vincio Wonen aan volgende uitdagingen: we organiseren samenwerking met onze partners, versterken we onze zichtbaarheid in ons netwerk en krijgen en geven we draagvlak voor en inzicht in onze eigen opgaven alsook in de opgaven van onze partners.

Hoe onze activiteiten in relatie tot onze belangrijkste partners hebben bijgedragen aan het beantwoorden van de uitdagingen, hebben we weergegeven in onderstaand overzicht. Vincio Wonen heeft samenwerking georganiseerd en de zichtbaarheid in het netwerk vergroot. Om nog beter zicht te krijgen in de opgaven van onszelf en onze partners blijft er werk aan de winkel.

3.9.1. Stichting HVW

De samenwerking tussen de Stichting HVW en Vincio Wonen is zowel inhoudelijk als organisatorisch van aard. In 2025 kon Vincio Wonen rekenen op advies van de Stichting HVW als antwoord op formele adviesaanvragen en ook op eigen initiatief. Onderwerpen waren onder andere de huurverhoging, communicatie, de prestatieafspraken en projecten. Er is regelmatig formeel en informeel overleg met zowel Vincio Wonen als met de RvC. Samen met haar collega's heeft de Stichting HVW kritisch geadviseerd over de Parkstadwet. In haar adviesrol en andere acties wordt zij sinds 2025 professioneel ondersteund door BMC.

De Stichting HVW is lid van het Regionaal Overleg Huurdersorganisaties (ROH) en neemt deel aan overleg met gemeenten over prestatieafspraken. De Stichting HVW heeft actief bestaande bewonerscommissies en de oprichting van nieuwe bewonerscommissies ondersteund.

3.9.2. Samenwerking met gemeenten

In overleg met de RvC en Stichting HVW heeft Vincio Wonen vóór 1 juli 2025 bij de gemeenten en Stichting HVW haar bod voor prestatieafspraken 2026 ingediend, waarmee Vincio Wonen haar bijdrage aan de gemeentelijke en regionale woonvisie, de Woondeal, het NPA, het VWKP en het koersplan vormgeeft. De prestatieafspraken werden op 4 december 2025 in Brunssum officieel ondertekend. In Heerlen werd het proces niet binnen de wettelijke termijn afgerond. De partijen voeren het gesprek door in 2026.

Beide gemeenten hebben een actief woonbeleid. Het 'Grip op wonen'-beleid van Heerlen wil invloed uitoefenen op de sociaaleconomische opbouw in de wijken. In 2025 zijn Heerlen en Brunssum, in overleg met de woningcorporaties, begonnen met de voorbereidingen voor de Parkstadwet.

Vincio Wonen nam deel aan bijeenkomsten die door Heerlen en Brunssum werden georganiseerd over onderwerpen als de Parkstadwet, middenhuur, warmtetransitie, woonbeleid en Volkshuisvestingsfonds. In Heerlen werkt Vincio Wonen mee in de alliantie Nationaal Programma Heerlen-Noord.

Onze samenwerkingsdoelen

	Samenwerking organiseren	Draagvlak creëren voor de gezamenlijke opgaven	Onze zichtbaarheid in ons netwerk vergroten	Inzicht geven in onze opgaven	Inzicht krijgen in de opgaven van onze partners
Stichting HVW	●	●	●	●	●
Prestatieafspraken	●	●	●	●	●
Stadsregio	●	●	●		●
NPHLN			●	●	●
ROW	●	●	●	●	●
Vierkracht	●		●		

3.9.3. Samenwerking in de regio

De samenwerking tussen gemeenten, woningcorporaties (ROW), huurders (ROH) en de stadsregio Parkstad Limburg is in 2025 voortgezet. De stadsregio heeft met de woningcorporaties de tweejaarlijkse woonbehoeftestudie en de nieuwe veerkrachtanalyse besproken. Ook was er een afstemming tussen de bestuurscommissie voor wonen en leefbaarheid en het ROW over onderwerpen als de regionale huisvestingsverordening, de regionale urgentieregeling en de Parkstadwet. Via de Regiodeal is subsidie toegekend voor renovatie en restauratie van Grasbroek.

De Parkstadgemeenten hebben in mei 2025 de Toekomstvisie wonen, welzijn en zorg goedgekeurd.

Provinciaal en regionaal neemt Vincio Wonen deel aan de bijeenkomsten over de uitvoering van de Woondeal.

3.9.4. Samenwerking met andere corporaties

De regionale samenwerking met woningcorporaties (ROW) omvat afstemming op gebieden als woonruimteverdeling, Housing, maatwerktoewijzingen, de WoonAtlas en de portefeuillestrategie. In Heerlen is er samenwerking rond bewonerskrachten, buurtbemiddeling en verkenning Mijnwater. De samenwerking en verdere verkenning binnen de Vierkracht Alliantie is doorgezet met Krijtland Wonen, Vanhier Wonen en Vincio Wonen. De samenwerking richt zich op het uitwerken van gemeenschappelijk tactisch en operationeel beleid, aanwerven van gedeeld personeel en verkennen van mogelijk verdere samenwerkingsterreinen.

3.9.5. Goede organisatie

In 2025 werd duidelijk dat externe invloeden (bijvoorbeeld huurprijsbevrozing en de Parkstadwet) veel van onze interne organisatie en de beschikbare capaciteit vroegen. Om in de toekomst goed te kunnen reageren op veranderingen en onze ambitie te kunnen verwezenlijken, is het nodig om onze organisatie verder te versterken en onze weerbaarheid en wendbaarheid te vergroten. In 2025 zijn hier de eerste stappen in gezet door nog meer in te zetten op soft controls bij medewerkers en diverse coachtrajecten.

Per ultimo 2025 waren bij Vincio Wonen 41 medewerkers in dienst, goed voor een gemiddelde personeelsbezetting van 37,28 fte. Gedurende het verslagjaar zijn 5 medewerkers in dienst getreden en zijn 5 medewerkers uit dienst getreden.

3.9.6. Onze organisatie: empowerment door coachend leiderschap

Vincio Wonen streeft naar een veilige en inspirerende werkomgeving, waarin medewerkers werken aan continue verbetering en aantoonbaar eigenaarschap. In 2025 is over de voortgang op volgende uitdagingen gerapporteerd, geordend binnen drie overkoepelende thema's.

Een veilige en inspirerende werkomgeving

Veilig werken betekent voor Vincio Wonen een open cultuur waarin medewerkers vragen kunnen stellen en incidenten of fouten kunnen bespreken met het oog op leren en verbeteren. In 2025 is hierop aanvullend ingezet via structurele dialoog, expliciete aandacht voor werkdruk en vitaliteit en het stimuleren van eigenaarschap, met als doel een betrokken en lerende organisatie met ruimte voor werkplezier en professioneel vakmanschap.

Persoonlijke groei medewerkers, eigenaarschap, probleemoplossend vermogen, afdelingsoverschrijdend werken

In 2025 zijn coachend leiderschap en zelfreflectie verder geborgd in de organisatie en is via teamgerichte activiteiten geïnvesteerd in samenwerking. Medewerkers hebben met hun leidinggevende periodiek besproken op welke wijze zij bijdragen aan de jaarplannen. Deze gesprekken vormen de basis voor de persoonlijke ontwikkelplannen, met aandacht voor zowel functiegerichte scholing als ontwikkeling op cultuur en gedrag.

Eind 2025 hebben alle medewerkers een digivaardigheidsscan gedaan. De uitkomsten worden verwerkt in toekomstige ontwikkelplannen. Ook is gestart met AI en bewustwording van de impact ervan in de werkomgeving, wat in 2026 wordt uitgebouwd om flexibiliteit, innovatie en duurzame groei te stimuleren.

De formatie is kwalitatief en kwantitatief afgestemd op onze opgave – organisatiestructuur volgt opgave

Eind 2024 merkte Vincio Wonen de krapte op de arbeidsmarkt, waardoor vacatures langer openstonden en dit extra druk gaf op collega's. Externe inhuur bood tijdelijk verlichting. Ondanks toenemende krapte in 2025 is nieuw (jong) talent geworven en is geïnvesteerd in kennisoverdracht en groei.

We delen vacatures met collega-corporaties om specialistische kennis te borgen. In 2025 is via de Vierkracht Alliantie een adviseur digitalisering ingesteld en is gezamenlijke werving voor een business controller gestart.

Ziekteverzuim

In 2025 was het ziekteverzuim 7,2%, vooral door langdurig en niet-werkgerelateerde verzuim op meerdere afdelingen. Om de belasting te beperken en het verzuim te laten dalen, is onder meer tijdelijke vervanging geregeld.



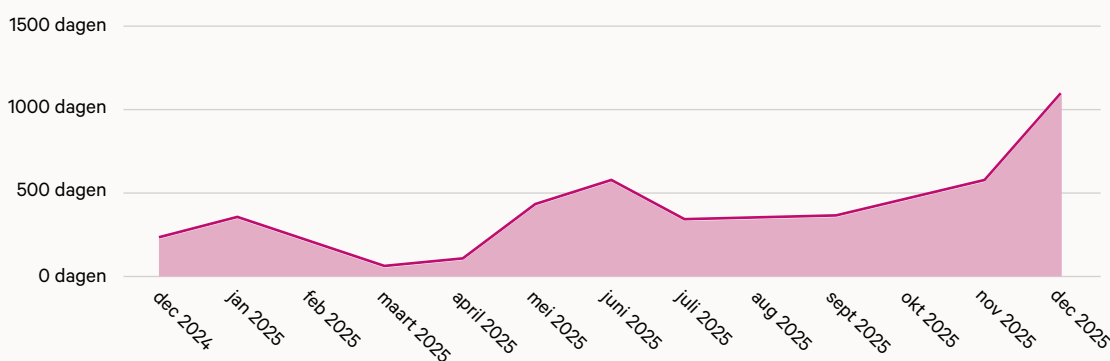
3.9.7. Woordje door de OR

2025 ging vliegend van start en stond vooral in het teken van verbinding met de OR's van de Vierkracht. Op 14 april 2025 vond een training plaats waaraan de OR's van Krijtland Wonen, Vincio Wonen en Wonen Meerssen deelnamen. Het hoofdonderwerp van deze training was communicatie met de bestuurders.

In 2025 namen drie leden afscheid van de OR en verwelkomde de OR twee nieuwe leden. Hierdoor wisselde de samenstelling en werden een voorzitter en vicevoorzitter aangewezen.

Naast de reguliere taken binnen de organisatie werd de OR ook betrokken bij informatiebijeenkomsten van de Vierkracht onder leiding van de directeur-bestuurders. Andere taken die de OR afgerond heeft, zijn het actualiseren van het huisreglement, communicatie van en naar de bestuurder en het informeren van de achterban met behulp van een tweejaarlijkse informatiebrief.

Ziekteverzuim



3.9.8. Informatisering en ICT

In 2025 is de ingezette koers op het gebied van informatisering en ICT voortgezet. De aandacht ligt op het versterken van de basis en het verder ontwikkelen van een betrouwbaar, veilig en toekomstbestendig informatie- en ICT-landschap.

Hiermee is een begin gemaakt (invullen van kritische rollen, definities, ICT-leveranciersmanagement) en de koers zal vanaf 2026 gestaag worden opgepakt, daarbij rekening houdend met de mate van belangrijkheid en de beschikbare interne capaciteit.

Het informatiebeleid is bijgesteld en vormt het kader voor de verdere ontwikkeling van informatie-management, data en ICT. De uitvoering is gestart en wordt de komende jaren binnen de beschikbare prioritering en capaciteit gefaseerd voortgezet.

Daarnaast zijn stappen gezet richting datagedreven werken en is aandacht besteed aan het verder professionaliseren van het ICT-leveranciersmanagement, onder meer in samenwerking binnen de Vierkracht Alliantie.

3.9.9. Dataveiligheid en AVG

In 2025 hebben zich vijf datalekken voorgedaan, die volgens onze incidentprocedure zijn afgehandeld. Drie datalekken zijn gemeld bij de Autoriteit Persoonsgegevens. Daarnaast ontvingen we zes verzoeken tot inzage in persoonsgegevens. Deze verzoeken zijn binnen de wettelijke termijn van één maand opgevolgd.

Om onze volwassenheid op het gebied van gegevensbescherming inzichtelijk te maken, hanteren we een volwassenheidsmodel met vijf niveaus. In 2025 hebben we opnieuw niveau 3 behaald, dat staat voor een gestructureerde en aantoonbaar beheerste aanpak. Dit oordeel is gebaseerd op onze AVG-administratie, die inzicht biedt in onze AVG-verplichtingen. We blijven werken aan verdere verbetering, zodat gegevensbescherming een vanzelfsprekend onderdeel blijft van hoe wij als organisatie werken.

3.10. Operational excellence

In ons koersplan staat ons streven naar operational excellence als strategische doelstelling. De uitdagingen die we aanpakken, zijn goede KWH-resultaten en het optimaliseren van de klantwaarde in onze dienstverlening. Ook stimuleren we de eigen verantwoordelijkheid van de bewoners, zodat zij zelf hun wooncarrière vorm kunnen geven. Om zo tot een goede dienstverlening te komen, werken we aan een continue verbetercultuur.

3.10.1. Onze dienstverlening

Vincio Wonen heeft goede dienstverlening aan de huurders als speerpunt. Dit betekent ook dat huurders ons hierop kunnen aanspreken en dat er altijd verbeteringen mogelijk zijn.

KWH

Onze dienstverlening wordt periodiek geëvalueerd door het KWH, een onafhankelijke instantie die huurders consulteert. De feedback die we van onze huurders ontvangen, benutten we om onze dienstverlening verder te ontwikkelen tot kwalitatief hoogwaardige en klantgerichte diensten. In 2025 hebben wij hier extra op ingezet. In datzelfde jaar ontvingen wij van onze huurders een algemene waarderingsscore van 7,3.



Klachten

In 2025 zijn er 55 klachten ontvangen. Hiervan staan er eind 2025 nog 8 open, zijn er 26 naar tevredenheid afgehandeld en zijn er 21 doorgezet naar de externe klachtencommissie. Hiervan waren er 13 onontvankelijk. Van de acht ontvankelijke klachten waren er drie gegrond, twee deels gegrond, één ongegrond en is één klacht ingetrokken na afstemming tussen de klager en Vincio Wonen. Het advies van de klachtencommissie is vijfmaal opgevolgd door de organisatie. Eén keer is om moverende redenen voor een andere oplossing gekozen.

In 2025 zijn er 10 huurcommissieklachten binnengekomen 2 ingetrokken, 2 onontvankelijk, 2 ongegrond en 4 gegrond.

Optimaliseren klantwaarde

Vincio Wonen heeft het verhuurproces verbeterd met het oog op de klanttevredenheid bij mutatie: door aandachtig naar de huurders te luisteren en hen zorgvuldig te begeleiden tijdens het verhuurproces, maken wij een makkelijke overgang naar hun nieuwe woning mogelijk.

Zelfredzaamheid

Via de digitale nieuwsbrief, waarmee we in 2025 zijn begonnen, kunnen we bewoners makkelijker en sneller van nieuws voorzien. Omdat waarschijnlijk rond de 20% van onze huurders niet digitaal vaardig is, blijven we altijd papier en persoonlijk contact aanbieden aan bewoners die dat willen of nodig hebben.

Het aanvragen van een ZAV (Zelf Aangebrachte Voorziening) kan sinds dit jaar laagdrempeliger via onze website, wat de klantreis voor de huurder makkelijker maakt.

Afgelopen jaar zijn we intensief bezig geweest met het opzetten van een klachtenregistratie. Ook dit proces gaan wij digitaliseren, waardoor we de klachtaffhandeling sneller en zorgvuldiger kunnen laten verlopen.

3.10.2. Lean management

Verdere groei van de cultuur van continue verbetering

In 2025 heeft Vincio Wonen de cultuur van continue verbeteren verder versterkt. Zowel het operationeel management als de staf sturen actiever op verbeterinitiatieven. Dit wordt mede ondersteund door een verbeterde verbinding tussen strategie en operatie. Tegelijkertijd vormt werkdruk soms een belemmering voor deelname aan verbetertrajecten, waardoor het volledige verbeterpotentieel van de organisatie nog niet overal kan benut worden.

Het versterken van het fundament

Van de geplande verbetertrajecten is een groot aantal afgerond. Het proceshuis is uitgebreid met nieuwe procesbeschrijvingen. Veel werkinstructies zijn uitgewerkt, maar structurele borging en actualisatie verdienen extra aandacht. Hiermee is het fundament van de verbeterorganisatie verder versterkt.

Het kompas voor gerichte vooruitgang

Procesaudits tonen aan dat de organisatie effectief en met veel discipline werkt. Medewerkers maken actief gebruik van systemen en tonen grote betrokkenheid. De belangrijkste verbeterpunten liggen in betere metingen en visualisatie, het actualiseren en uniformeren van documentatie, het verminderen van handmatige acties en sterkere ketenafstemming tussen teams.

Lean als motor voor blijvende ontwikkeling

De Lean-volwassenheid is gegroeid, vooral in leiderschap en betrokkenheid. Voor de komende periode liggen de grootste kansen op verdere groei in standaardisatie, visualisatie, transparantie en kwaliteitsbeheer. Hiermee zal Vincio Wonen de kwaliteit en klanttevredenheid verder versterken.

3.11. Financiële continuïteit

3.11.1 Financieel beleid

Ten aanzien van het financieel beleid is Vincio Wonen al in 2023 begonnen met de ontwikkeling

van een aanvullende methode op het traditioneel sturen op de resultatenrekening. Hierbij is naast de termen ‘verlies’ en ‘winst’ het denken en werken met kasstromen een belangrijk uitgangspunt. Gedurende 2024 is dit toegepast en in 2025 verder uitgewerkt. Door het bepalen van de vermogenskostenvoet ten opzichte van het rendement op complexniveau kan een diepgaande analyse van het vastgoed worden gemaakt, om op portefeuilleniveau de uitgangspunten van een ‘revolving fund’-gedachte te waarborgen en vervolgens bij te sturen. Dit is een belangrijk hulpmiddel voor financiële continuïteit.

3.11.2 Financiële ratio's

De financiële ratio's vormen een belangrijk onderdeel van het financiële deel van het beoordelingskader van het WSW en de Aw. Voor financiële continuïteit is het belangrijk dat aan deze ratio's wordt voldaan. Wanneer de continuïteit onder druk staat, is het aantrekken van financiering met borging van het WSW lastig. Zonder borging zullen de rentelasten aanzienlijk stijgen. Ondanks dat de ratio's van het beoordelingskader onder druk staan, worden deze, ook in de begroting 2026 en verder, niet overschreden.

Een van de ratio's waarop wordt gemonitord, is de loan-to-value (LTV). Deze meet in hoeverre de langetermijnverdien capaciteit van de vastgoedportefeuille in exploitatie in een gezonde verhouding tot de schuldpositie staat. Daarbij wordt gekeken naar de uitstaande leningen ten opzichte van de beleidswaarde van het vastgoed. De grens van de LTV wordt ondanks de geplande groei van de leningenportefeuille niet binnen 5 jaar bereikt. De LTV is in belangrijke mate gevoelig voor de

veranderlijkheid van de marktwaarde en, daarvan afgeleid, de beleidswaarde. Deze twee worden bepaald door onder andere onzekerheden in de ontwikkelingen van de vastgoedmarkt en daarmee de waardering van het vastgoed. Over 2025 was de stijging van de marktwaarde 9%. De groei van de leningenportefeuille kan met meer zekerheid worden begroot en is een-op-een gerelateerd aan de vastgoedinvesteringen. De LTV bedroeg op de balansdatum 40,9%, wat ruim onder de grenswaarde is, die in 2024 is verlaagd van 85% naar 70%. Dit is een direct gevolg van de veranderde berekeningswijze van de beleidswaarde, die ertoe leidde dat deze fors steeg.

Een kritischere ratio voor Vincio Wonen is de ICR. Deze gaat over de vraag in hoeverre de corporatie in staat is de rente-uitgaven op vreemd vermogen te voldoen uit de kasstroom uit operationele activiteiten. Een ICR van 1,5 betekent dat de kasstroom 1,5 keer de rentebetalingen bedraagt en je naast het betalen van de rente ook kunt aflossen. Voor 2025 bedroeg de ICR van Vincio wonen 1,71. Deze ligt hoger dan de begrote 1,69 in de DPI (digitale prestatie-indicator), dus boven de norm van 1,4.

De bedrijfseconomische werkelijkheid wijkt af van de begrote parameters. In 2025 zijn er meevallers in de ICR geweest, zoals de ontvangen vennootschapsbelasting bij het vormen van de onderhoudsvoorziening. Extra uitgaven waren naar voren gehaald voor planmatig onderhoud en hogere dan begrote mutatie- en beheerskosten; daarnaast valt de betaalde rente lager uit dan begroot. Hierdoor komt de werkelijke ICR hoger uit dan de begrote ICR.

Financiële ratio's

Ratio	Norm	Prognose 2025	Realisatie 2025	Prognose 2026 (dPi25)	Prognose 2027 (dPi25)	Prognose 2028 (dPi25)
Solvabiliteit (op basis van beleidswaarde)	>30% (was 15%)	63%	58%	55,4%	49,1%	46,5%
Loan to Value (op basis van beleidswaarde)	<70% (was 85%)	34,9%	40,9%	41,1%	50,7%	52,5%
Interest coverage ratio	>1,4	1,69	1,71	1,6	1,61	1,52
Dekkingsratio (op basis van marktwaarde)	<70%	21,5%	1,71	26,7%	33,2%	35,5%

Exclusief de éénmalige teruggave van de vennootschapsbelasting en het naar voren gehaald planmatig onderhoud is de ICR in 2025 1,16%.

De economische verwachting van Ortec Finance (OFS Q2) laat in het voorjaar van 2026 een negatief effect op de ICR zien, veroorzaakt door lagere prijsinflatie, hogere rentes en hogere bouw- en onderhoudskosten. De LTV valt door deze aanpassingen ook hoger uit. Dit kan betekenen dat wanneer alle andere omstandigheden gelijk blijven de investeringsruimte de komende jaren wordt ingeperkt.

3.11.3 Treasury

De uitrol van het Vincio Wonen Kwaliteits Plan (VWKP), met als belangrijkste doel de verbetering van het bezit, heeft ertoe geleid dat het surplus uit de operationele kasstromen onvoldoende was voor de financiering van de investeringsopgave. Dit lag ook in de lijn der verwachting. Het begin van de grootschalige renovaties in Grasbroek en Beersdal, de vervolgfases in de Dem en Meezenbroek en de nieuwbouw van Beemdenborg hebben geleid tot een toegenomen financieringsbehoefte. Hieraan is conform het treasurystatuut en het treasuryjaarplan invulling gegeven.

De timing van het aangaan van de financieringen is gebaseerd op de voortschrijdende prognose van 12 maanden, waar alle actuele inzichten worden verwerkt ten aanzien van de liquiditeitsbehoefte. Dit heeft geleid tot een viertal nieuwe financieringen van elk 5 miljoen. Deze hebben een gemiddelde rentevoet van 3%. De begrote rente bedraagt ongeveer 3,5%.

Doordat het recht op onderpand op het vastgoed is belegd bij het WSW, is het noodzakelijk dat het WSW toestemming geeft wanneer de leningenportefeuille

toeneemt. Op basis van de meerjarenbegroting en de periodieke liquiditeitsprognose heeft het WSW het zogeheten borgingsplafond verhoogd, waardoor we in 2025 de benodigde financieringen konden aantrekken.

3.11.4 Marktwaaarde en beleidswaarde

Marktwaaarde

De marktwaaarde is de geschatte waarde die ons vastgoed in verhuurde staat zou opbrengen in geval van verkoop.

x €1.000.000	2025	2024	2023
Resultaat na belasting	10	18	-40
Niet gerealiseerde Waardeveranderingen	-9	-18	31
Bedrijfseconomisch resultaat	1	0	-9
Overige waardeverandering	3	2	8
Belastingen	-5	-1	0
Bedrijfseconomisch resultaat excl. overige waardeveranderingen en belastingen	-1	1	-1

De marktwaaarde is in 2025 toegenomen met € 29 miljoen of 9% (2024: toename van € 23 miljoen of 9%). Binnen deze marktwaaarde zijn de onrendabele toppen genomen van een drietal projecten: renovatie Grasbroek (dotatie 1,5 miljoen), renovatie de Dem fase 2 en 3. De onrendabele top is de afslag die de corporatie voor haar rekening neemt om betaalbaarheid van haar woningen te garanderen. Het verloop van de marktwaaarde van 2024 naar 2025 is als volgt:

Marktwaaarde

x € 1 miljoen	2025	2024
Waarde 01-01	307	284
Voorraadmutaties	5	-1
Vastgoeddata	7	2
Methodische wijzigingen	0	2
Marktontwikkelingen	170	18
Waarde 31-12	336	307

Vanaf boekjaar 2026 wordt de beleidswaarde niet meer in de toelichting maar in de balans opgenomen. Dit betekent dat de balans met het eigen vermogen per 31-12-2024 en 31-12-2025 en het resultaat over 2025 worden herrekend.

Beleidswaarde

De beleidswaarde is de waarde van het vastgoed die aansluit bij de maatschappelijke functie, de doelstellingen en het beleid van Vincio Wonen. Daarnaast bepaalt de beleidswaarde mede de financiële ratio's (solvabiliteit en loan-to-value) die de Aw en het WSW in hun gezamenlijke toezichtskader hanteren. De beleidswaarde bedraagt eind 2025 € 174 miljoen (ultimo 2024: € 160 miljoen) en ligt daarmee op 51,8% van de marktwaaarde (2024: 52,1%). Deze beleidswaarde wordt, uitgaande van het eigen beleid, bepaald door aanpassingen op de marktwaaarde door te voeren. De grondslagen en parameters zijn toegelicht in de jaarrekening over 2025.

De beleidswaarde ultimo 2025 is € 14 miljoen hoger dan de beleidswaarde ultimo 2024.

Dit resulteert in het volgende samenvattende overzicht:

x €1.000.000	2025	2024
Marktwaaarde 31-12	336	307
Beschikbaarheid	26	26
Betaalbaarheid	-54	- 39
Kwaliteit	-181	- 187
Beheer	-13	- 12
Disconteringsvoet	60	65
Totale afslagen	-162	- 147
Beleidswaarde 31-12-2024	174	160

Vincio Wonen is zich er bewust van dat de afslag voor kwaliteit enorm is. Het VWKP is conform de systematiek niet ingerekend in de bepaling van de beleidswaarde. Naarmate het VWKP verder wordt gerealiseerd, zal deze afslag kleiner worden en daarmee de beleidswaarde hoger.

3.11.5 Vennootschapsbelasting

In maart 2025 heeft de Belastingdienst het reguliere boekenonderzoek afgerond. De correctie voor de btw was beperkt. De loonheffing was geen onderdeel van de controle. Er is een vaststellingsovereenkomst (VSO) getekend voor de vorming van een onderhoudsvoorziening ten laste van het boekjaar 2018 van € 10 miljoen, die bevroren is totdat de Hoge Raad een uitspraak heeft gedaan rondom het piekvereiste voor de bepaling van de voorziening. Door de VSO en de correctie heeft Vincio Wonen € 2,3 miljoen betaalde vennootschapsbelasting door achterwaartse verliesverrekening ontvangen en als bate verwerkt. Tevens is de actieve latentie verhoogd (€ 2,2 miljoen) voor het hogere verschil tussen de fiscale en commerciële waarde van het bezit. Zie hiertoe de toelichting in de jaarrekening over 2025.

3.11.6 Analyse van de resultaten

Omzetontwikkeling

De opbrengsten van Vincio Wonen bestaan hoofdzakelijk uit huuropbrengsten. De huuropbrengsten zijn in 2025 gestegen van € 19,6 miljoen naar € 20,4 miljoen (+4,3%). Deze stijging wordt voornamelijk verklaard door de jaarlijkse huurverhoging, mutaties binnen de woningvoorraad en de effecten van investeringen in het bezit. De opbrengsten uit servicecontracten namen eveneens toe. De stijging van de opbrengsten draagt positief bij aan de operationele kasstromen en daarmee aan de financierbaarheid van de maatschappelijke opgave van Vincio Wonen. Hoewel de stijging van de huuropbrengsten positief bijdraagt aan de operationele kasstromen, wordt dit effect deels gecompenseerd door hogere onderhouds-, beheer- en financieringskosten.

Resultaatontwikkeling

Het resultaat na belastingen wordt in grote mate bepaald door een tweetal belangrijke componenten. De eerste is de niet-gerealiseerde waardeverandering als gevolg van de jaarlijkse herwaardering van ons vastgoed, de marktwaaarde, die met name wordt bepaald door de discontovoet, de leegwaarde en de normen voor onderhoud en beheer.

De overige waardeveranderingen vormen de tweede component. Deze betreft de afwaardering van het vastgoed in ontwikkeling en geeft de financiële bijdrage van Vincio Wonen aan van het onrendabele deel (haar maatschappelijke bijdrage) dat is besteed aan de uitbreiding en instandhouding van het bezit.

De niet-gerealiseerde waardeverandering is de belangrijkste post in het jaarlijkse resultaat van Vincio Wonen en betreft de verandering in de waarde van haar bezit. Sinds het begin van de uitvoering van het VWKP kijkt Vincio Wonen ook en vooral bij haar investeringen naar de kasstromen en de kwaliteit ervan. Deze bepalen de continuïteit op lange termijn. Dit volgt de doelstelling dat een woningcorporatie haar opgave uitvoert, namelijk het verhuren van woningen voor onbepaalde duur, en zij per saldo geen bezit verkoopt, tenzij het doel is het bezit aan te passen aan de eisen van de tijd. De overige waardeveranderingen zijn voor Vincio Wonen tevens een grote post, omdat zij bij haar maatschappelijke opgave een lagere dan kostendeekkende huur in rekening brengt.

Het overzicht laat zien dat het bedrijfseconomisch resultaat, geschoond voor deze twee posten, nihil of negatief is. Als corporatie maakt Vincio Wonen commercieel gezien nooit echt winst. Fiscaal gelden andere regels, waarbij meestal belasting wordt betaald. Na eliminatie van eenmalige belastingbaten en -lasten is het eindsaldo licht negatief. Wordt de overige waardeverandering als last in beschouwing genomen, dan is het bedrijfseconomisch resultaat jaarlijks tussen € 2 en € 5 miljoen negatief. De vennootschapsbelasting en het onrendabele deel van de investering beperken hiermee de investeringsmogelijkheden van een corporatie.

2026 te bevriezen. De potentiële effecten waren groot op onze inkomsten en dus ons investeringsvermogen.

Bij het opstellen van de meerjarenbegroting 2027 worden de belangrijkste risico's opnieuw beoordeeld en herijkt. Om de impact te bepalen van de financiële risico's (zoals inflatie en rente) op het kwaliteitsplan en de financiële ratio's worden gevoeligheidsanalyses gemaakt, waarna zonodig maatregelen worden genomen. De impact op de operationele kasstromen kunnen fors zijn, niet alleen voor Vincio Wonen maar voor alle corporaties in Nederland.

3.12. Risicomanagement

Inleiding

Het risicomanagementproces is een dynamisch proces waarbij voortdurend wordt beoordeeld welke nieuwe risico's ontstaan, welke in omvang toe- en/of afnemen en of deze afdoende worden beheerst. Hieronder geven we de 10 belangrijkste strategische risico's weer welke Vincio Wonen bewaakt. We sturen waar mogelijk bij om de risico's te beheersen welke het realiseren van de strategische doelstellingen in de weg staan. Vincio Wonen beschikt daarnaast over een interne (fraude) risicoanalyse. De hierna in de tabel opgenomen risico's komen voort uit deze analyse.

Vooruitblik 2026

Wat in de loop van 2025 meer zichtbaar is geworden, zijn de internationale politieke verhoudingen, m.n. internationale handelsstrijd tussen machtsblokken. De gevolgen van de onderstaand benoemde risico's op middellange termijn voor de markten en hiermede de inflatie, rente en het consumentenvertrouwen, zijn in potentie groot. Vervolgens heeft dit ook haar weerslag op de financiële risico's voor Vincio Wonen op termijn. Voor Vincio Wonen zijn de risico's in eerste instantie een verhoging van het rentepercentage voor nieuw aan te trekken leningen en de inflatie van bouw- en bijkomende kosten. Ook de politieke verhoudingen in Nederland en de slagkracht hiervan voor woningcorporaties staat onder druk. Op 14 april 2025 is tijdens de coalitieonderhandelingen tussen de regeringspartijen besloten om de huurstijging over 2025 en

De risico's in beeld:

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

Risico's in beeld

Situatie en risico's	Bruto inschatting	Netto inschatting	Acties
Investeringsopgave in geld groter dan financierbaar: <u>Risico</u> dat er meer geld dient te worden uitgegeven dan de norm waardoor de ratio's geraakt worden.	Hoog	Hoog	Conditiemeting, vroegtijdig extra onderzoeken en kostenbewaking geeft deels zekerheid. Opgave naar gasloos deels ingerekend.
Hebben we voldoende kennis, kunde en capaciteit in huis om de vastgoed-opgave aan te kunnen? <u>Risico</u> dat de piek aan werk niet intern/extern door ervaren mensen kan worden ingevuld.	Hoog	Hoog	Vincio Wonen heeft de vaste schil in basis op orde en organiseert de flexibele schil om de pieken projectmatig aan te sturen resp. gaat langjarige samenwerking aan met marktpartijen om kennis en kunde te borgen.
Beschikbaarheid aannemers: <u>Risico</u> dat er te weinig capaciteit op tijd beschikbaar is.	Hoog	Matig	Vroegtijdig zicht op omvang van het werk, waardoor sneller aanbesteden mogelijk is. Vroegtijdig juiste partijen selecteren. Via samenwerkingsverbanden wordt capaciteit geborgd voor uitvoering renovatievolume. (Bevriezing huurindexatie levert een vertraging van renovatieprojecten op en daarmee de vraag naar aannemers).
Betaalbaarheid opgave: <u>Risico</u> dat de uitgaven voor de portefeuillestrategie (incl. VWKP) tegenvallen door te weinig beschikbaar personeel en stijgende loon- en materiaalkosten.	Hoog	Matig/ Hoog	Breed uitzetten in markt naar juiste partijen. Scherpe kostencalculatie. Hoge inflatie van loon- en materiaal zijn niet beïnvloedbaar. Samenwerking binnen Vierkracht.

Situatie en risico's	Bruto inschatting	Netto inschatting	Beheersmaatregelen
Veranderende wetgeving en rol politiek: <u>Risico</u> van nieuwe wetgeving en convenanten (huurindexatie, verduurzaming, NPA, gasloos, Parkstadwet). Kosten stijgen boven de ingerekende uitgaven resp. te lage stijging of daling van opbrengsten (bouwkosten door NPA, huurverlaging en hervorming huurtoeslag).	Hoog	Hoog	Externe invloed die sterker wordt en intern niet/nauwelijks beheersbaar is. Nieuwe wetgeving maakt kwetsbaar. Lobby met weinig impact. Bijsturing van de uitgaven indien de impact hoog is.
Sterkere rentestijging: <u>Risico</u> op stijging buiten de ingerekende parameters.	Hoog	Hoog	Beperkte rentestijging boven ingerekende parameters heeft eerst beperkt impact. Daarna wordt het risico hoog en is niet beïnvloedbaar, behalve door investeringen uit te stellen of niet uit te voeren.
Sterkere toename inflatie: <u>Risico</u> op stijging buiten de ingerekende parameters.	Hoog	Hoog	Vincio Wonen kan inflatie beperkt doorbelasten aan huurder (bouwkosten stijgen sneller dan huurstijging, risico op (gedeeltelijke) huurbevriezing, wijzigingen in NPA en overheidsingrijpen). Marge in ICR wordt kleiner. Boven de ingerekende parameters wordt het risico op middellange termijn hoog.
Kwetsbaarheid kleine organisatie en kwaliteit medewerkers: <u>Risico</u> dat wegvallen medewerkers voor te grote vertraging van het Kwaliteitsplan betekent.	Hoog	Matig/Hoog	Overzichtelijke organisatie is wendbaar doch blijft kwetsbaar. Hierop wordt gestuurd: Aanwezigheid mix ervaring en talent, aantrekkelijke omgeving, samenwerking corporaties binnen Vierkracht, flexibele schil, opleiding en kennisborging.
Politiek risico goedkeuring verkoop en sloop / vervangende nieuwbouw Masterplan Mijkoloniewoningen.	Hoog	Hoog	Blijvend sturen op inzicht dat noodzaak hoog is bij gemeenten, bewoners en andere stakeholders.
Slagen Vincio Wonen Kwaliteitsplan (VWKP).	Hoog	Hoog	Veel focus om kwaliteitsplan uit te voeren cf. planning. Externe ontwikkelingen die niet beïnvloedbaar zijn, vertragen het VWKP.

Toelichting bij de tabel

De belangrijkste strategische risico's zijn qua onderwerp niet gewijzigd. Het risico van een neerwaartse trend van de operationele kasstroom blijft groot. Enerzijds door de krappe netto operationele kasstroom, waardoor bij tegenvallend onderhoud en toenemende druk van inflatie en rente het risico toeneemt. Met name het risico van langduriger stijgende rente en de inflatie moet niet worden onderschat. Hierdoor neemt de kans dat de investeringsopgave moeilijker financieerbaar is, ook toe. Dit risico is netto toegenomen omdat er buiten wat ingerekend is aan groot en planmatig onderhoud in de nieuwe

begroting, weinig marge tot bijsturing is, dan door uitstel van projecten.

Het risico van veranderende wetgeving, en de rol van de politiek op de bedrijfsvoering is onveranderd hoog.

De wens tot huurbevriezing (medio 2025), de gewijzigde Nationale Prestatieafspraken en de druk van belastingen en heffingen beïnvloeden de haalbaarheid van de opgave. Tot slot stuurt (internationale) regelgeving op investeringen om ons bezit CO2 neutraal te maken tegen 2050.

3.13. Toekomstparagraaf

De woningcorporatiesector staat als geheel onder druk, doordat de kasstromen op gespannen voet staan met de verduurzamingsopgave, de NPA en het overheidsingrijpen (denk aan de vennootschapsbelasting). Deze staan een gezonde ontwikkeling van de kasstromen in de weg en zijn daarmee mogelijk een belemmering voor de continuïteit van de ondernemingen. Er zullen beleidsmatige keuzes moeten worden gemaakt in wat al dan niet haalbaar is. De geopolitieke spanningen in Oost-Europa en het Midden-Oosten worden op de voet gevolgd. Ook ontwikkelingen in de Verenigde Staten worden gemonitord en getoetst op de mogelijke gevolgen. Genoemde ontwikkelingen leiden tot op dit moment niet tot een verhoogd risico voor de continuïteit van Vincio Wonen.

04

Jaarrekening

INHOUDSOPGAVE

Pagina

FINANCIEEL VERSLAG

1	Balans per 31 december 2025	3
2	Winst-en-verliesrekening over 2025	5
3	Kasstroomoverzicht 2025	6
4	Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling	8
5	Grondslagen voor de waardering van activa en passiva	10
6	Grondslagen voor de bepaling van het resultaat	15
7	Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht	19
8	Grondslagen gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB	19
9	Toelichting op de balans per 31 december 2025	20
10	Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2025	39
11	Overige informatie	45
12	WNT Verantwoording	46

OVERIGE GEGEVENS

13	Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	54
14	Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat	54

1 BALANS PER 31 DECEMBER 2025
(voor resultaatbestemming)

	31 december 2025	31 december 2024
	€	€
ACTIVA		
Vaste activa		
Vastgoedbeleggingen (1)		
DAEB vastgoed in exploitatie	321.463.775	292.351.538
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	15.347.817	14.303.203
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	556.018	3.087.878
	<u>337.367.610</u>	<u>309.742.619</u>
Materiële vaste activa (2)		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.949.108	2.102.923
Financiële vaste activa (3)		
Latente belastingvordering(en)	2.894.278	689.729
	<u>342.210.996</u>	<u>312.535.271</u>
Vlottende activa		
Voorraden (4)		
Voorraad grond	73.806	73.806
Vorderingen (5)		
Huurdebiteuren	112.713	118.853
Overige vorderingen	132.383	213.600
Belastingen en premies sociale verzekeringen	414.220	276.278
Overlopende activa	379.670	435.490
	<u>1.038.986</u>	<u>1.044.221</u>
Liquide middelen (6)	2.983.158	1.732.788
	<u>346.306.946</u>	<u>315.386.086</u>

		31 december 2025	31 december 2024
		€	€
PASSIVA			
Eigen vermogen	(7)		
Herwaarderingsreserve		168.931.750	160.035.629
Overige reserves		90.184.085	81.232.466
Resultaat boekjaar		10.132.226	17.847.741
		<u>269.248.061</u>	<u>259.115.836</u>
Voorzieningen	(8)		
Onrendabele investeringen en herstructureringen		1.062.712	-
Voorziening loopbaanontwikkelingsbudget		82.877	65.236
		<u>1.145.589</u>	<u>65.236</u>
Langlopende schulden	(9)		
Schulden aan kredietinstellingen		70.147.348	51.394.718
Kortlopende schulden	(10)		
Schulden aan kredietinstellingen		1.347.379	1.311.135
Schulden aan leveranciers		608.347	886.928
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen		660.379	683.789
Overige schulden		40.956	53.085
Overlopende passiva		3.108.887	1.875.359
		<u>5.765.948</u>	<u>4.810.296</u>
		<u>346.306.946</u>	<u>315.386.086</u>

2 WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2025

		2025	2024
		€	€
Huuropbrengsten	(11)	20.417.052	19.577.777
Opbrengsten servicecontracten	(12)	1.004.822	855.575
Lasten servicecontracten	(13)	-1.145.038	-955.336
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	(14)	-1.521.369	-1.388.693
Lasten onderhoudsactiviteiten	(15)	-13.455.968	-10.540.585
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	(16)	-1.198.995	-1.134.626
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		4.100.504	6.414.112
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	(17)	1.294.747	1.426.219
Toegerekende organisatiekosten aan verkoop vastgoedportefeuille	(18)	-35.009	-43.402
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	(19)	-970.401	-1.183.968
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		289.337	198.849
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(20)	-2.741.192	-2.302.843
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(21)	9.468.032	17.954.637
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		6.726.840	15.651.794
Overige organisatiekosten	(22)	-3.297.925	-3.118.699
Leefbaarheid	(23)	-499.781	-611.740
Bedrijfsresultaat		7.318.975	18.534.316
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	(24)	60.310	41.343
Rentelasten en soortgelijke kosten	(25)	-1.908.693	-1.429.603
Financiële baten en lasten		-1.848.383	-1.388.260
Resultaat voor belastingen		5.470.592	17.146.056
Belastingen	(26)	4.661.634	701.685
Resultaat na belastingen		10.132.226	17.847.741

3 KASSTROOMOVERZICHT 2025

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

	Ref:	2025	2024
	€	€	€
Kasstroom uit operationele activiteiten			
<i>Ontvangsten</i>			
Zelfstandige woningen	18.332.985		17.655.760
Intramuraal	1.678.981		1.628.084
Bedrijfsonroerend goed	200.210		103.176
Parkeervoorzieningen	349.271		310.571
Vergoedingen	1.059.485		889.087
Vennootschapsbelasting	2.319.143		258.457
Overige bedrijfsontvangsten	-		1.863
Ontvangen interest	63.258		67.303
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>		24.003.333	20.914.301
<i>Uitgaven</i>			
Lonen en salarissen	1.522.702		1.452.773
Sociale lasten	944.342		1.110.154
Pensioenlasten	451.161		394.667
Onderhoudsuitgaven	12.564.948		10.980.082
Overige bedrijfsuitgaven	5.628.877		5.541.800
Betaalde interest	1.651.884		792.482
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	-		12.528
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>		-22.763.914	-20.284.486
Kasstroom uit operationele activiteiten		1.239.419	629.815

Kasstroom uit investeringsactiviteiten

	Ref:	2025	2024
	€	€	€
<i>MVA ingaande kasstroom</i>			
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden		1.328.030	1.458.708
<i>MVA Uitgaande kasstroom</i>			
Nieuwbouw	1.625.183		3.977.086
Renovaties	18.433.582		13.989.875
Investerings overig	-		67.026
Externe kosten bij verkoop	47.180		26.075
<i>Verwerving van materiële vaste activa</i>		-20.105.945	-18.060.062
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i>		-18.777.915	-16.601.354
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		-18.777.915	-16.601.354
Kasstroom uit financieringsactiviteiten			
<i>Financiering ingaande kasstromen</i>			
Nieuwe te borgen leningen		20.100.000	15.000.000
<i>Uitgaande financieringskasstromen</i>			
Aflossing door WSW geborgde leningen		1.311.135	1.158.132
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		18.788.865	13.841.868
		1.250.369	-2.129.670
Liquide middelen			
Mutatie liquide middelen		1.250.369	-2.129.670
Liquide middelen per 1 januari	1.732.789		3.862.459
Liquide middelen per 31 december	2.983.158		1.732.789
		1.250.369	-2.129.670

4 GRONDSLAGEN VOOR WAARDERING EN RESULTAATBEPALING

ALGEMENE TOELICHTING

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 01-01-2025 tot en met 31-12-2025 . 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 2015 en de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, Titel 9 Boek 2 BW en de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving, in het bijzonder Richtlijn 645 Toegelaten instellingen volkshuisvesting en in overeenstemming met de vereisten bij en krachtens de Wet Normering Topinkomens (WNT).

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

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

Schattingen

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

De marktwaarde is als volgt te definiëren:

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

Voor de waardering in de jaarrekening wordt de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerd. Om een inschatting van de marktwaarde te maken wordt gebruikt gemaakt van taxaties. De vraag is wat de nauwkeurigheid van deze taxaties is of binnen welke bandbreedte de opdrachtgever het waardeoordeel mag verwachten. Uitgaande van de gegeven definitie van de marktwaarde en de aan de taxateur opgelegde norm op het gebied van kennis en uitvoering wordt in de markt de nauwkeurigheid van de waardering geacht te liggen binnen een bandbreedte van 10 procent plus en min de marktwaarde.

Continuïteit

De woningcorporatiesector staat als geheel onder druk. Overheidsingrijpen in de opbrengstenkant van de corporaties zou grote gevolgen hebben voor de investeringscapaciteit. Binnen de geldende NPA (na het annuleren van de huurbevrozing) is Vincio wonen in staat haar activiteiten en investeringsprogramma te continueren.

De geopolitiek spanningen en een veranderende politieke omgeving leiden tot onrust in markten. Deze worden op de voet gevolgd en leiden tot op heden niet tot continuïteitsonzekerheden.

De grote risico's die de continuïteit onder druk kunnen zetten blijven de rente-ontwikkeling en de inflatie. Ook deze leiden op dit moment niet tot een vermoeden van discontinuïteit.

5 GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA

Vastgoedbeleggingen

(DAEB en Niet-DAEB) Vastgoed in exploitatie

De post DAEB-vastgoed in exploitatie omvat woningen met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat jaarlijks per 1 juli door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld. Ultimo 2025 bedraagt deze grens € 900,07 (ultimo 2024: € 879,66). Het niet-DAEB-vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs boven de huurtoeslaggrens en commercieel vastgoed.

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

Grondslag waardering tegen actuele waarde gebaseerd op marktwaarde:

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

Vastgoed in exploitatie wordt op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde, die overeenkomstig artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 plaatsvindt conform de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'). Hierbij wordt de marktwaarde op basis van de toekomstige kasstromen middels de Discounted Cash Flow (DCF)-methode bepaald. Het gehele bezit (woongelegenheden; MOG; BOG, parkeergelegenheden en intramuraal vastgoed) wordt middels de fullversie van het handboek gewaardeerd.

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.

Voor verdere toelichting op de bepaling van de marktwaarde wordt verwezen naar de toelichting op de balans.

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

Voor het verschil tussen de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs en de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie wordt ten laste van de overige reserves een herwaarderingsreserve gevormd. Bij het bepalen van de herwaarderingsreserve wordt rekening gehouden met cumulatieve afschrijvingen en cumulatieve bijzondere waardeverminderingen.

Onderhoud en Verbetering

Uitgaven na eerste verwerking van vastgoed in exploitatie worden verwerkt in overeenstemming met artikel 14a van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. De regeling maakt onderscheid tussen onderhoud en verbetering. Er is sprake van onderhoudsuitgaven indien de uitgaven worden gedaan om de eenheid of het complex in dezelfde technische en bouwkundige staat te houden. Investerings- of verbetering uitgaven betreffen de uitgaven met als doel het technisch of functioneel verbeteren van een verhuurbare eenheid, dan wel complex. Onderhoudsuitgaven worden in het resultaat verwerkt, uitgaven die kwalificeren als verbetering worden als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed verwerkt.

Uitgaven die kwalificeren als een ingrijpende verbouwing worden eveneens geactiveerd. Er is sprake van een ingrijpende verbouwing indien wordt voldaan aan tenminste drie van de vier volgende criteria:

1. De energetische prestaties verbeteren wezenlijk (meerdere labelstappen), waardoor het bezit vanwege de ingrijpende verbouwing ook vanuit energetisch perspectief voor de langere termijn verhuurbaar is.
2. Gevelrenovatie of dakrenovatie (inclusief isolatie) maakt op een zodanige manier deel uit van de aanpak dat deze op een niveau vergelijkbaar met dat van nieuwgebouwde objecten wordt gebracht.
3. De werkzaamheden aan de onroerende zaak zijn mede gericht op het vergroten dan wel in stand houden van de kwaliteit van de badkamers, toiletten en keukens op het technische en functionele niveau dat in redelijkheid minimaal in nieuwgebouwde objecten mag worden verwacht.
4. Installatievoorzieningen van de verhuurbare eenheden dan wel complexen zijn als gevolg van de werkzaamheden toekomstbestendig in die zin dat ze niet binnen 10 jaar hoeven te worden aangepakt.

Beleidswaarde

Beleidswaarde

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Vincio Wonen en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. Onder de beleidswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kasstroom genererende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen uitgaande van het beleid van Vincio Wonen. De beleidswaarde wordt bepaald middels de Discounted Cash Flow (DCF-) methode. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandige- en onzelfstandige woongelegenheden) komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

1. Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario (met een rekenhorizon van 60 jaar), derhalve geen rekeninghouden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie.
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 belemmingen en prestatieafspraken met gemeenten. Vincio Wonen hanteert in haar beleid een variërende streefhuur per complex van de maximaal redelijke huur. Deze bedraagt over 2025 81% (2024 82%).
3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van decorporatie en de als onderdeel daarvan vastgestelde meerjarenonderhoudsbegroting voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt. Hierbij wordt geen rekening gehouden met een eventuele clustering van uitgaven en activering als ingrijpende verbouwing. Harde verplichtingen voor het uitfasen van woningen met energielabels E, F en G worden ingerekend. De opgenomen gemiddelde onderhoudsnorm bedraagt € 4351,77 (2024 € 4204,85).
4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerlasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening. De gemiddelde beheerlasten bedragen € 1057,14 (2024 € 1011,47).
5. De marktdisconteringsvoet is vervangen door de sociale disconteringsvoet (voor DAEB 4,22% was 4,17%, niet-DAEB 4,76% was 4,70%).

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

Voor zover de gehanteerde uitgangspunten afwijken van die voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat, zijn deze afgeleid van de meerjarenbegroting (ontwikkeling streefhuur, onderhoudslasten en de lasten van verhuur & beheer) en geënt op de voorschriften opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015.

Herclassificatie van Vastgoed

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

Vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie

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

Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

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

Financiële vaste activa

Latente belastingvorderingen

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

Deze latente belastingvorderingen zijn gewaardeerd tegen contante waarde waarbij discontering plaatsvindt tegen de nettorente van 2,58%. De latente belastingvorderingen hebben overwegend een langlopend karakter. De nettorente bestaat uit de voor Vincio Wonen geldende rente op langlopende leningen onder aftrek van vennootschapsbelasting op basis van het toepasselijke belastingtarief.

Voorraden

Vastgoed bestemd voor de verkoop

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

Vastgoed bestemd voor de verkoop wordt gewaardeerd tegen de verkrijgingsprijs dan wel vervaardigingsprijs of lagere netto-opbrengstwaarde. Deze lagere netto-opbrengstwaarde wordt bepaald door individuele beoordeling van het vastgoed. De vervaardigingsprijs omvat de bouwkosten, de directe loonkosten en de overige kosten die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend. De netto-opbrengstwaarde is gebaseerd op een verwachte verkoopprijs, onder aftrek van nog te maken kosten voor voltooiing en verkoop.

Onder vastgoed bestemd voor de verkoop wordt tevens opgenomen vastgoed dat niet langer in exploitatie is en waarvoor activiteiten zijn aangevangen ten behoeve van de verkoop. De verkrijgingsprijs wordt bepaald op basis van de marktwaarde op het moment dat het vastgoed uit exploitatie wordt genomen.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop betreft het onderhanden werk (onverkocht vastgoed in aanbouw bestemd voor de verkoop). Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop wordt gewaardeerd tegen vervaardigingsprijs of lagere netto-opbrengstwaarde. Deze lagere netto-opbrengstwaarde wordt bepaald door individuele beoordeling van de voorraden.

De vervaardigingsprijs omvat de bouwkosten, de directe loonkosten en de overige kosten die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend. De netto-opbrengstwaarde is gebaseerd op een verwachte verkoopprijs, onder aftrek van nog te maken kosten voor voltooiing en verkoop.

Overige Voorraden

De overige voorraden worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere netto-opbrengstwaarde. Deze lagere netto-opbrengstwaarde wordt bepaald door individuele beoordeling van de voorraden. De waardering van de overige voorraden komt tot stand op basis van fifo.

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

De liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden en deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan banken onder de kortlopende schulden. De liquide middelen zijn gewaardeerd tegen de nominale waarde. Indien middelen niet ter vrije beschikking staan, dan wordt hiermee bij de waardering rekening gehouden.

Herwaarderingsreserve

Vincio Wonen vormt een herwaarderingsreserve voor:

- waardevermeerderingen van activa, niet zijnde financiële instrumenten, die rechtstreeks zijn opgenomen in het eigenvermogen;

- waardevermeerderingen van activa waarvan waardeveranderingen in de winst- en verliesrekening worden opgenomen en waarvoor geen frequente marktnoteringen bestaan.

De herwaarderingsreserve wordt bepaald voor het vastgoed dat wordt gewaardeerd op marktwaarde. De herwaarderingsreserve wordt op complexniveau gevormd. De omvang van de herwaarderingsreserve voor het vastgoed wordt op iedere balansdatum bepaald op basis van het verschil tussen de boekwaarde op basis van marktwaarde en de boekwaarde op basis van historische kostprijs. Bij de bepaling van de boekwaarde op historische kostprijs wordt geen rekening gehouden met afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen. Bij de vorming van de herwaarderingsreserve wordt geen rekening gehouden met belastingen.

Het gerealiseerde deel van de herwaarderingsreserve wordt ten gunste van de overige reserves gebracht.

Voorzieningen

Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings

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

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

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

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

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

Indien het effect van de tijdswaarde van geld niet materieel is of de periode waarover de uitgaven contant worden gemaakt maximaal een jaar is, wordt de voorziening gewaardeerd tegen de nominale waarde.

Overige voorzieningen

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

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

Tenzij anders vermeld, worden de overige voorzieningen gewaardeerd tegen de contante waarde.

Langlopende schulden

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

De aflossingsverplichting voor het komende jaar is opgenomen onder de kortlopende schulden.

Kortlopende schulden

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

6 GRONDSLAGEN VOOR DE BEPALING VAN HET RESULTAAT

Huuropbrengsten

Hier worden de huuropbrengsten opgenomen die uit de exploitatie van het vastgoed worden gegenereerd. Dit zijn zowel de huuropbrengsten uit de exploitatie van het DAEB-vastgoed als het niet-DAEB-vastgoed. De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. Voor het verslagjaar 2025 gold voor woningen in de sociale huursector een verhogingsmaximum van 5% (4,5% voor de huursom). De opbrengsten uit hoofde van huur worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van verlening van de diensten. De mutatie van de voorziening voor dubieuze debiteuren en de afboeking van dubieuze huurdebiteuren zijn onder deze post opgenomen.

Opbrengsten en lasten servicecontracten

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

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

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

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

De systematiek van toerekening is toegelicht onder "toerekening baten en lasten".

Lonen, salarissen, sociale- en pensioenlasten en overige personeelskosten

Lonen, salarissen, sociale en pensioenlasten en overige personeelskosten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst- en verliesrekening. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden door de werknemers. De lonen, salarissen, sociale en pensioenlasten worden aan de verschillende activiteiten toegerekend. De systematiek van toerekening is toegelicht onder toerekening baten en lasten.

Afschrijvingen (im)materiële vaste activa ten dienste van exploitatie

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

De systematiek van toerekening wordt toegelicht onder toerekening baten en lasten.

Lasten onderhoudsactiviteiten

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

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

De systematiek van toerekening is toegelicht onder toerekening baten en lasten.

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

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

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

De systematiek van toerekening is toegelicht onder toerekening baten en lasten

Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

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

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille

De overige waardeveranderingen worden gevormd door:

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

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop

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

Overige organisatiekosten

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

De systematiek van toerekening wordt toegelicht onder toerekening baten en lasten

Kosten omtrent leefbaarheid

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

Financiële baten en lasten

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

Belastingen over de winst of het verlies

Acute belasting

De belasting wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de winst-en-verliesrekening, rekening houdend met beschikbare fiscaal compensabele verliezen uit voorgaande boekjaren en vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-afrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief.

Sinds 1 januari 2008 vallen de woningcorporaties integraal onder de vigerende belastingwetgeving. Eind 2008 is er overeenstemming bereikt tussen Aedes en de Belastingdienst betreffende de Vaststellingsovereenkomst 2 (VSO 2). De VSO 1 is eenzijdig in 2008 door de Belastingdienst opgezegd.

Vincio Wonen heeft de VSO 1 en VSO 2 getekend. Per 1 december 2016 liep de tussen woningcorporaties en de Belastingdienst gesloten vaststellingsovereenkomst (VSO2) af, met dien verstande dat de overeenkomst steeds stilzwijgend met 1 jaar wordt verlengd, indien deze niet vóór 1 december is opgezegd. Medio november 2022 heeft de Belastingdienst alle woningcorporaties per brief laten weten dat VSO 2 met ingang van 1 januari 2023 wordt opgezegd.

Vincio Wonen heeft in 2025 een VSO gesloten met de Belastingdienst voor het vormen van een onderhoudsvoorziening in 2018. Daarin is overeengekomen dat een voorziening gevormd kan worden van € 10 miljoen. Gedurende de looptijd van de VSO vinden er geen dotaties en onttrekkingen plaats.

De afgelopen tijd is veel discussie gevoerd tussen woningcorporaties, adviseurs en de Belastingdienst over de (on-)mogelijkheden voor het vormen van een onderhoudsvoorziening. De Belastingdienst is van mening dat er een piekvereiste geldt voor het vormen van een voorziening. Wij zijn van mening dat het piekvereiste niet geldt, hetgeen bevestigd is door de rechtbank en het gerechtshof. De Belastingdienst is in hoger beroep gegaan tegen deze uitspraken.

Mutatie van de voorziening vindt pas plaats op het moment dat de Hoge Raad uitspraak heeft gedaan over de voorliggende rechtsvraag. Als voor 2030 nog geen uitspraak door de rechter is gedaan dient de voorziening op basis van de VSO vrij te vallen. De Belastingdienst heeft echter aangegeven voornemens te zijn om de VSO te verlengen tot het moment de Hoge Raad uitspraak heeft gedaan. De onderhoudsvoorziening kan eventueel in een eerder jaar vrijvallen als de procederende partijen zich in een eerder jaar bij een gerechtelijk oordeel neerleggen waardoor de uitspraak onherroepelijk wordt.

De verwerking van de voorziening in de aangifte van 2018 heeft (door de dotatie die ten laste van het fiscale resultaat is gebracht) in 2025 geleid tot een vpb teruggave van € 2,5 miljoen.

Toerekening baten en lasten

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

7 GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN HET KASSTROOMOVERZICHT

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

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

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit liquide middelen.

8 GRONDSLAGEN GESCEIDEN VERANTWOORDING DAEB/ NIET-DAEB

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

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

Het vastgoed in exploitatie van Vincio Wonen is per 31-12-2025 als volgt verdeeld (DAEB en niet-DAEB):

Type	Aantal DAEB	Aantal niet-DAEB
Eengezinswoning	1.176	
Meergezinswoning	1.211	39
Studentenwoning	196	
Parkeervoorzieningen	27	469
Intramuraal zorgvastgoed	202	
Bedrijfsonroerend goed	1	9
Maatschappelijk onroerend goed	6	
Totaal	2.819	517

9 TOELICHTING OP DE BALANS PER 31 DECEMBER 2025

ACTIVA

VASTE ACTIVA

1. Vastgoedbeleggingen

DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

	DAEB vastgoed in exploitatie		Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	
	2025	2024	2025	2024
	€	€	€	€
<i>Boekwaarde per 1 januari</i>				
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	138.096.075	133.427.470	9.561.556	9.561.556
Cumulatieve herwaarderingen	154.581.753	138.360.674	5.453.876	4.352.126
Cumulatieve afschrijvingen en waardeveranderingen	-326.290	-1.253.938	-712.229	-742.244
Stand per 1 januari	<u>292.351.538</u>	<u>270.534.206</u>	<u>14.303.203</u>	<u>13.171.438</u>
<i>Mutaties</i>				
Investerings	-	294.720	-	-
Overboeking van vastgoed in ontwikkeling	4.695.866	-	-	-
Investering - DAEB-vastgoed in exploitatie	18.614.839	12.828.560	-	-
Investerings - Overboeking voorziening onrendabele investeringen	-479.162	-7.902.515	-	-
Desinvesteringen - Verkoop / Uit exploitatie genomen	-413.390	-552.160	-64.540	-
Herwaarderingen - Verkoop / Uit exploitatie genomen	-576.327	-631.808	-25.306	-
Aanpassingen marktwaarde (niet-gerealiseerde waardeveranderingen)	8.413.773	16.852.887	1.083.983	1.101.750
Overige waardeveranderingen	-1.143.362	927.648	50.477	30.015
Totaal mutaties 2025 en 2024	<u>29.112.237</u>	<u>21.817.332</u>	<u>1.044.614</u>	<u>1.131.765</u>
<i>Boekwaarde per 31 december</i>				
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	160.514.228	138.096.075	9.497.016	9.561.556
Cumulatieve herwaarderingen	162.419.199	154.581.753	6.512.553	5.453.876
Cumulatieve waardeveranderingen	-1.469.652	-326.290	-661.752	-712.229
	<u>321.463.775</u>	<u>292.351.538</u>	<u>15.347.817</u>	<u>14.303.203</u>

Per 31 december 2025 is de som van de in het vastgoed in exploitatie opgenomen herwaarderingen € 168.931.752. Deze heeft voor € 162.419.199 betrekking op DAEB-vastgoed en voor € 6.512.553 op het niet-DAEB-vastgoed.

De overboeking van vastgoed in ontwikkeling betreft de oplevering van het nieuwbouwproject Beemdenborg. Investerings van het DAEB-vastgoed in exploitatie betreffen voornamelijk de kosten per ultimo boekjaar van de SBR-complexen Meezenbroek fasen 2 en 3 en de Dem fase 2, die in 2025 opgeleverd zijn. Daarnaast zijn er voorbereidingskosten opgenomen voor zowel de daarop volgende fasen voor de Dem en Meezenbroek en de monumenten.

Voor zover de geactiveerde kosten de toename van de marktwaarde overschrijden valt dat deel vrij van de daarvoor gevormde voorziening onrendabele investeringen. Ultimo 2024 betreft dat het project de Dem fase 1. Ultimo 2025 betreft de reeds geïnvesteerde bedragen van het renovatieproject Grasbroek.

Uitgangspunten marktwaarde

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

	2025	2024	Waarderings-variant
	€	€	
Eengezinswoningen	158.253.670	142.068.115	full
Meergezinswoningen	140.355.237	127.500.085	full
Studenteneenheden	5.750.582	5.606.816	full
Bedrijfsmatig onroerend goed	1.225.893	1.199.088	full
Maatschappelijk onroerend goed	925.355	901.031	full
Zorgvastgoed (intramuraal)	26.154.718	25.309.336	full
Parkeervoorzieningen	4.146.136	4.070.270	full
Totaal	<u>336.811.591</u>	<u>306.654.741</u>	

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 onder "Toepassing vrijheidsgraden" benoemde vrijheidsgraden.

Bij het doorexpluatiescenario is de veronderstelling dat het volledige complex in exploitatie blijft gedurende de DCF-periode. Bij het uitpondscenario is de veronderstelling dat na mutatie tot verkoop van individuele woningen tegen leegwaarde wordt overgegaan.

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

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

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

Complexindeling

Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden, dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, en dat als één geheel aan een derde partij in verhuurde staat verkocht kan worden. Er bestaat geen minimum of maximum voor het aantal verhuureenheden in een waarderingscomplex. Het kan voorkomen dat een waarderingscomplex bestaat uit zowel DAEB- als niet-DAEB-vastgoed.

Parameters

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

	2026	2027	2028	2029	2030 e.v.
Parameters					
woongelegenheden					
Prijsinflatie	2,60 %	2,20 %	2,20 %	2,20 %	2,00 %
Looninflatie	4,20 %	3,30 %	3,30 %	3,30 %	2,50 %
Bouwkostenstijging	4,20 %	3,30 %	3,30 %	3,30 %	2,50 %
Leegwaardestijging	4,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %
Instandhoudingsonderhoud per vhe minimaal - EGW (€)	1.625	1.625	1.625	1.625	1.625
Instandhoudingsonderhoud per vhe maximaal - EGW (€)	2.594	2.594	2.594	2.594	2.594
Instandhoudingsonderhoud per vhe minimaal - MGW (€)	1.394	1.394	1.394	1.394	1.394
Instandhoudingsonderhoud per vhe maximaal - MGW (€)	2.681	2.681	2.681	2.681	2.681
Instandhoudingsonderhoud per vhe minimaal - Studenteneenheid (€)	1.375	1.375	1.375	1.375	1.375
Instandhoudingsonderhoud per vhe maximaal - Studenteneenheid (€)	2.694	2.694	2.694	2.694	2.694
Instandhoudingsonderhoud per vhe - Zorgeenheid (extr.muraal) (€)	2.732	2.732	2.732	2.732	2.732
Beheerkosten per vhe - EGW (€)	569	569	569	569	569
Beheerkosten per vhe - MGW (€)	558	558	558	558	558
Beheerkosten per vhe - Studenteneenheid (€)	526	526	526	526	526
Beheerkosten per vhe - Zorgeenheid (extr.muraal) (€)	515	515	515	515	515
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,07 %	0,07 %	0,07 %	0,07 %	0,07 %
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar - zelfstandige eenheden	2,60 %	2,20 %	2,20 %	2,20 %	2,00 %
Huurderving (% van de huursom)	1,00 %	1,00 %	1,00 %	1,00 %	1,00 %
Mutatiekans bij uitponden	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %
Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegwaarde)	1,00 %	1,00 %	1,00 %	1,00 %	1,00 %
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	9,00 %	9,00 %	9,00 %	9,00 %	9,00 %

	2026	2027	2028	2029	2030 e.v.
Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed					
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo (€) - MOG	9	9	9	9	9
Mutatieonderhoud per m2 bvo (€) - MOG	16	16	16	16	16
Mutatieleegstand (in maanden)	6	6	6	6	6
Beheerkosten % van de markthuur - BOG	3,00 %	3,00 %	3,00 %	3,00 %	3,00 %
Beheerkosten % van de markthuur - MOG	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,13 %	0,13 %	0,13 %	0,13 %	0,13 %
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	9,00 %	9,00 %	9,00 %	9,00 %	9,00 %
	2026	2027	2028	2029	2030 e.v.
Parameters parkeerplaatsen					
Instandhoudingsonderhoud - parkeerplaats (€)	71	71	71	71	71
Instandhoudingsonderhoud - garagebox (€)	239	239	239	239	239
Beheerkosten - parkeerplaats (€)	35	35	35	35	35
Beheerkosten - garagebox (€)	49	49	49	49	49
Juridische splitsingskosten per eenheid	676	676	676	676	676
Mutatieleegstand (in maanden)	6	6	6	6	6
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,23 %	0,23 %	0,23 %	0,23 %	0,23 %
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	9,00 %	9,00 %	9,00 %	9,00 %	9,00 %
	2026	2027	2028	2029	2030 e.v.
Parameters intramuraal zorgvastgoed					
Instandhoudingsonderhoud per m2 BVO	12	12	12	12	12
Mutatiekosten per m2 BVO	16	16	16	16	16
Mutatieleegstand (in maanden)	6	6	6	6	6
Beheerskosten (% van de markthuur)	2,50 %	2,50 %	2,50 %	2,50 %	2,50 %
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,35 %	0,35 %	0,35 %	0,35 %	0,35 %

Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	9,00 %	9,00 %	9,00 %	9,00 %	9,00 %
---	--------	--------	--------	--------	--------

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 markttechnische update verricht door de taxateur. Het taxatierapport en het taxatiedossier waarin de waardering en de daarbij gehanteerde aanpassingen ten opzichte van de basisvariant zijn onderbouwd en vastgelegd zijn in het bezit van Vincio Wonen en op aanvraag beschikbaar voor de Autoriteit woningcorporaties.

Toepassing vrijheidsgraden

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

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

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

Markthuur

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

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

Type	Gemiddelde afwijking	Laagste afwijking	Hoogste afwijking	Standaard- deviatie
Eengezinswoningen	-35	-417	118	78
Meergezinswoningen	-49	-227	381	100
Parkeervoorzieningen	9	-7	31	9
Studentenwoningen	63	28	109	20

Exit yield

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

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

Type	Gemiddelde afwijking	Laagste afwijking	Hoogste afwijking	Standaard- deviatie
Eengezinswoningen	2,1	-1,6	5,5	1,4
Meergezinswoningen	0,6	-6	3	1,6
Parkeervoorzieningen	-2,3	-9,8	0,1	1,5
Studentenwoningen	-27	-42,9	-6,8	7,9

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

Type	Gemiddelde afwijking	Laagste afwijking	Hoogste afwijking	Standaard- deviatie
Eengezinswoningen	1,8	-1,3	3,9	1
Meergezinswoningen	2,2	-0,1	4,1	0,9
Parkeervoorzieningen	-0,6	-3,6	2,5	1,4
Studentenwoningen	-35,9	-51,7	-15,7	7,9

Leegwaarde

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

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

Type	Gemiddelde afwijking	Laagste afwijking	Hoogste afwijking	Standaard- deviatie
Eengezinswoningen	-9.682	-204.556	94.691	31.033
Meergezinswoningen	5.902	-77.433	280.088	40.177
Parkeervoorzieningen	1.955	-27.248	3.836	3.811
Studentenwoningen	6.142	-9.742	7.964	3.602

Disconteringsvoet

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

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

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

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

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

Mutatie- en verkoopkans

Deze vrijheidsgraad is toegepast waarbij een minimale waarde van 4% wordt aangehouden voor de mutatiegraad.

Onderhoud

Deze vrijheidsgraad is in 2025 niet toegepast.

Zekerheden en beperkingen

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

WOZ-informatie

De WOZ-waarde van het vastgoed in exploitatie bedraagt op peildatum 01-01-2025 € 459,2 miljoen (peildatum 01-01-2024: € 399,7 miljoen).

Verzekering

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

Beleidswaarde

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

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

De beleidswaarde van het DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2025 € 166.094.501 (per 31 december 2024: € 151.710.061).

De beleidswaarde van het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2025 € 8.506.796 (per 31 december 2024: € 7.998.106).

Beleidswaarde

<i>Beleidswaarde</i>	DAEB	Niet-DAEB
Basisvariant	166.094.501	8.506.796
Disconteringsvoet +0,5%	146.915.768	8.368.165
Disconteringsvoet -0,5%	188.644.764	8.632.213
Beleidsonderhoud +100 euro	155.911.316	8.371.260
Beleidsonderhoud - 100 euro	176.277.685	8.642.332
Mutatiegraad +1,0%	168.946.034	8.528.286
Mutatiegraad -1,0%	164.004.941	8.483.188
Streefhuren +25 euro	181.879.512	8.697.938
Streefhuren - 25 euro	147.445.284	8.285.046

Verschillen in %

Basisvariant		
Disconteringsvoet +0,5%	-11,55%	-1,63%
Disconteringsvoet -0,5%	13,58%	1,47%
Beleidsonderhoud +100 euro	-6,13%	-1,59%
Beleidsonderhoud - 100 euro	6,13%	1,59%
Mutatiegraad +1,0%	1,72%	0,25%
Mutatiegraad -1,0%	-1,26%	-0,28%
Streefhuren +25 euro	9,50%	2,25%
Streefhuren - 25 euro	-11,23%	-2,61%

Verschillen absoluut

Basisvariant		
Disconteringsvoet +0,5%	-19.178.733	-138.631
Disconteringsvoet -0,5%	22.550.263	125.417
Beleidsonderhoud +100 euro	-10.183.185	-135.536
Beleidsonderhoud - 100 euro	10.183.184	135.536
Mutatiegraad +1,0%	2.851.533	21.490
Mutatiegraad -1,0%	-2.089.560	-23.608
Streefhuren +25 euro	15.785.011	191.142
Streefhuren - 25 euro	-18.649.217	-221.750

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

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

	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	
	2025	2024
	€	€
<i>Boekwaarde per 1 januari</i>		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	3.087.879	9.231
<i>Mutaties</i>		
Overboeking naar vastgoed in exploitatie	-4.695.866	-
Investeringskosten	2.164.005	4.099.523
Waardevermindering tlv voorziening	-	-1.020.876
Totaal mutaties	-2.531.861	3.078.647
<i>Boekwaarde per 31 december</i>		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	556.018	3.087.878

De overboeking naar vastgoed in exploitatie het in 2025 opgeleverde nieuwbouw project Beemdenborg. Onderdeel van de investering zijn mede bouwrente en toegerekende personeelskosten. Naast het project Beemdenborg zijn hier voorbereidingskosten verantwoord van het project Ir. Bogaerdstraat en reeds gemaakte kosten voor vervolgfases in Meezenbroek. Het project St. Jozefschool gaat niet door. De hiervoor gemaakte kosten zijn afgeboekt en verantwoord onder de Overige waardeveranderingen. Alle projecten zijn in het DAEB-segment.

In het boekjaar werd ter zake vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie een bedrag van € 286.345 (2024: € 312.223) aan bouwrente geactiveerd.

2. Materiële vaste activa

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

	31-12-2025	31-12-2024
	€	€
<i>Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie</i>		
Kantoorpand	1.890.453	2.034.624
Vervoermiddelen	8.336	16.672
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	50.319	51.627
	1.949.108	2.102.923

	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	
	2025	2024
	€	€
<i>Boekwaarde per 1 januari</i>		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	4.114.440	4.047.415
Cumulatieve afschrijvingen en waardeveranderingen	-2.011.519	-1.743.942
Stand per 1 januari	<u>2.102.921</u>	<u>2.303.473</u>
<i>Mutaties</i>		
Investerings	28.029	67.026
Buitengebruikstellingen en afstotingen	-48.269	-
Afschrijving desinvesteringen	48.269	-
Afschrijvingen	-181.842	-267.576
Totaal mutaties	<u>-153.813</u>	<u>-200.550</u>
<i>Boekwaarde per 31 december</i>		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	4.094.200	4.114.441
Cumulatieve afschrijvingen en waardeveranderingen	-2.145.092	-2.011.518
	<u>1.949.108</u>	<u>2.102.923</u>

Afschrijvingen

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

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

3. Financiële vaste activa

	31-12-2025	31-12-2024
	€	€
Latente belastingvordering(en)		
Latentie afschrijvingspotentieel	76.377	10.741
Latentie verliesverrekening	2.817.901	678.988
	<u>2.894.278</u>	<u>689.729</u>

Een deel van het commercieel-fiscaal waarderingsverschil wordt in de komende jaren gerealiseerd door middel van afschrijvingen. Het gaat hierbij om bezit waarvan de fiscale boekwaarde hoger is dan de bodemwaarde (WOZ 2025).

Voor zover de fiscale boekwaarde hoger is dan de commerciële marktwaarde per 31 december 2025 vindt door de afschrijving een verrekening van een tijdelijk verschil plaats. Hiervoor is de actieve latentie gevormd. De latentie van het fiscaal afschrijvingspotentieel is op woningniveau berekend voor de komende 10 jaar. De stand van deze latentie bedraagt ultimo 2025 € 76.377.

Op basis van de meerjarenbegroting wordt de ontstane verrekenbare verliezen in de komende 10 jaar volledig verrekend. Derhalve is een actieve belastinglatentie gevormd voor de verrekenbare verliezen. De stand van de voorziening bedraagt ultimo 2025 € 2.817.901. Het totaalbedrag van de verliezen die voor voorwaartse verliescompensatie in aanmerking komen bedraagt € 12.790.510.

Voor het vastgoed dat is bestemd voor doorexplotatie en het vastgoed dat is bestemd voor verkoop is sprake van fiscale faciliteiten die het mogelijk maken dat latenties na afloop van de levensduur worden doorgeschoven naar nieuw vastgoed. In het geval dat het zeer waarschijnlijk is dat voor het betreffende vastgoed geen fiscale afwikkeling gedurende de levensduur zal plaatsvinden, wordt rekening gehouden met de fiscale afwikkeling gebaseerd op de voorgenomen wijze van realisatie na afloop van de levensduur. Dit betekent dat de contante waarde van de latentie door de zeer lange periode tot het moment van afwikkeling naar nihil tendeert. Ultimo 2025 zijn er geen verhuureenheden bestemd voor sloop en herontwikkeling.

VLOTTENDE ACTIVA

4. Voorraden

	31-12-2025	31-12-2024
	€	€
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 incurantheid.

5. Vorderingen

Huurdebiteuren

Huurachterstand zittende huurders	160.844	125.524
Huurachterstand vertrokken huurders	134.960	95.506
	295.804	221.030
Af: voorziening dubieuze debiteuren	-183.091	-102.177
	112.713	118.853

De huurachterstand van de zittende huurdebiteuren eind 2025 is 0,78% van de jaarhuur (2024 0,67%).

	2025	2024
	€	€
<i>Voorziening dubieuze huurdebiteuren</i>		
Stand per 1 januari	102.177	90.501
Dotatie ten laste/vrijval ten gunste van de exploitatie	91.166	15.988
Afgeboekte oninbare posten	-10.252	-4.312
Stand per 31 december	183.091	102.177

Terzake van oninbaarheid is een voorziening getroffen. De voorziening bedraagt per 31 december 2025, respectievelijk 2024 € 183.091 en € 102.177.

	31-12-2025	31-12-2024
	€	€
Overige vorderingen		
Vorderingen (voornamelijk doorbelaste mutatiekosten)	343.784	148.640
Nog door te belasten onderhoudskosten	30.906	37.220
Diverse debiteuren	32.969	180.694
	407.659	366.554
Voorziening dubieuze overige vorderingen	-275.276	-152.954
	132.383	213.600

	2025	2024
	€	€
<i>Voorziening dubieuze overige vorderingen</i>		
Stand per 1 januari	152.955	160.292
Dotatie ten laste/vrijval ten gunste van de exploitatie	180.888	544
Afgeboekte oninbare posten	-58.567	-7.882
Stand per 31 december	275.276	152.954

Terzake van oninbaarheid is een voorziening getroffen. De voorziening bedraagt per 31 december 2025, respectievelijk 2024 € 275.276 en € 152.954.

	31-12-2025	31-12-2024
	€	€
Belastingen en premies sociale verzekeringen		
Vennootschapsbelasting	414.220	276.278

Overlopende activa		
Vooruit betaalde facturen	369.598	355.615
Te verrekenen stookkosten met ISTA	-	10.923
Te vorderen salaris	2.736	1.774
Te ontvangen service- en stookkosten	-	56.401
Overige overlopende activa	7.336	10.777
	379.670	435.490

	31-12-2025	31-12-2024
	€	€
6. Liquide middelen		
ABN/AMRO	13.409	26.047
Rabobank	3.068	1.767
ING	212.619	53.917
BNG	2.753.299	1.650.586
Kas	763	471
	<u>2.983.158</u>	<u>1.732.788</u>

De liquide middelen staan, voor zover niet anders vermeld, volledig ter vrije beschikking van de stichting.
Vincio Wonen heeft geen kredietfaciliteit ter beschikking.

7. Eigen vermogen

	31-12-2025	31-12-2024
	€	€
Herwaarderingsreserve		
DAEB vastgoed in exploitatie	162.419.198	154.581.753
Niet DAEB vastgoed in exploitatie	6.512.552	5.453.876
	<u>168.931.750</u>	<u>160.035.629</u>

Per 31 december 2025 is in totaal € 168,9 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderings in het eigen vermogen opgenomen (per 31 december 2024: € 160,0 miljoen), zijnde het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de kostprijs. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 162 miljoen in het eigen vermogen dat op basis van het beleid van Vincio Wonen niet kan worden gerealiseerd. De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Vincio Wonen. De mogelijkheden van de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerslasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

	DAEB vastgoed in exploitatie	Niet DAEB vastgoed in exploitatie	Totaal
	€	€	€
Stand per 1 januari 2024	138.360.675	4.352.125	142.712.800
Realisatie uit hoofde van verkoop	-631.808	-	-631.808
Toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde	21.011.842	1.102.593	22.114.435
Afname uit hoofde van daling van de marktwaarde	-4.158.956	-842	-4.159.798
Stand per 31 december 2024	<u>154.581.753</u>	<u>5.453.876</u>	<u>160.035.629</u>
Stand per 1 januari 2025	154.581.753	5.453.877	160.035.630
Realisatie uit hoofde van verkoop	-571.911	-	-571.911
Toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde	16.122.576	1.088.657	17.211.233
Afname uit hoofde van daling van de marktwaarde	-7.713.220	-29.982	-7.743.202
Stand per 31 december 2025	<u>162.419.198</u>	<u>6.512.552</u>	<u>168.931.750</u>

	2025	2024
	€	€
Overige reserves		
Stand per 1 januari	81.232.465	138.676.904
Resultaatbestemming voorgaand boekjaar	17.847.740	-40.121.609
	99.080.205	98.555.295
Mutatie herwaarderingsreserve	-9.468.031	-17.954.637
Realisatie uit herwaarderingsreserve (verkoop)	571.911	631.808
Stand per 31 december	90.184.085	81.232.466

Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2024

De jaarrekening 2024 is vastgesteld in de vergadering van de Raad van Commissarissen gehouden op 19 juni 2025. Het resultaat over het boekjaar 2024 is geheel bijgeschreven op de overige reserves.

Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2025

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 € 10.132.226 wordt nog ten gunste gebracht van de overige reserves. Hierbij wordt tegelijkertijd € 9.468.031, als gevolg van waarde mutaties, aan de overige reserve onttrokken en aan de herwaarderingsreserve toegevoegd.

8. Voorzieningen

	31-12-2025	31-12-2024
	€	€
Onrendabele investeringen en herstructureringen		
Renovatie Grasbroek	1.062.712	-

Het verloop per voorziening is als volgt:

	Dotatie	Onttrekking	Stand per 31 december 2025
	€	€	€
Renovatie Grasbroek	1.541.874	-479.162	1.062.712

	31-12-2025	31-12-2024
	€	€
Overige voorzieningen		
Voorziening loopbaanontwikkelingsbudget	82.877	65.236

	2025	2024
	€	€
<i>Voorziening loopbaanontwikkelingsbudget</i>		
Stand per 1 januari	65.236	57.581
Dotatie boekjaar	25.421	23.388
Onttrekking	-7.780	-8.222
Vrijval in verband met uitdiensttreding	-	-7.511
Stand per 31 december	82.877	65.236

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

9. Langlopende schulden

	31-12-2025	Aflossings- verplichting 2026	Resterende looptijd > 1 jaar	Resterende looptijd > 5 jaar
	€	€	€	€
Schulden aan banken	71.494.727	1.347.379	8.652.621	61.494.727

Schulden aan kredietinstellingen

	31-12-2025	31-12-2024
	€	€
Schulden aan kredietinstellingen	70.147.348	51.394.718

	2025	2024
	€	€
<i>Schulden aan kredietinstellingen</i>		
Stand per 1 januari	52.705.862	38.882.303
Opgenomen gelden	20.100.000	15.000.000
Aflossing	-1.311.135	-1.176.450
Stand per 31 december	71.494.727	52.705.853
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-1.347.379	-1.311.135
Langlopend deel per 31 december	70.147.348	51.394.718

De aflossing is inclusief het aflossingsbestanddeel van het komende jaar. Voor 2025 bedraagt deze € 1.347.379 en voor 2024 € 1.311.135

Marktwaaarde

De marktwaaarde van de leningen is de waarde van de leningen (inclusief opgelopen rente), waarbij de toekomstige aflossingsverplichtingen contant gemaakt zijn tegen actuele rentetarieven. De marktwaaarde per 31 december 2025 bedraagt € 70.867.859 (31 december 2024: € 56,9 mln). De marktwaaarde is berekend op basis van de door Ortec Finance aangeleverde risicovrije rentecurves + opslag op de respectievelijke peildatums.

Rentevoet en aflossingssysteem

De gemiddelde rentevoet van de opgenomen leningen overheid en kredietinstellingen bedraagt 3,47% (vorig boekjaar: 3,68%). Er zijn geen leningen met een variabele rente.

De leningen kredietinstellingen worden lineair afgelost, op basis van annuïteiten of bij einde looptijd ineens. De duration ultimo boekjaar bedraagt 9,11 (vorig boekjaar 9,56).

Renteherziening/vervroegde aflossing

In 2025 heeft geen renteherziening of vervroegde aflossing plaatsgevonden. Wel zijn er nieuwe leningen aangetrokken.

Borging door Waarborgfonds Sociale Woningbouw

Per ultimo 2025 is er in totaal voor een schuldrestant ad € 71,5 miljoen (2024: € 52,7 miljoen) borging verstrekt door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (afkorting WSW).

10. Kortlopende schulden

	31-12-2025	31-12-2024
	€	€
Aflossingsverplichtingen langlopende schulden		
Schulden aan banken	1.347.379	1.311.135
Schulden aan leveranciers		
Schulden aan leveranciers	485.206	295.701
Termijnen bouwkosten nieuwbouw en renovatie	123.141	591.227
	608.347	886.928
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen		
Omzetbelasting	537.820	562.107
Loonbelasting en sociale premies	122.559	94.821
Pensioenfondsen	-	26.861
	660.379	683.789
Overige schulden		
Waarborgsommen	40.956	53.085
Overlopende passiva		
Niet-vervallen rente leningen	1.333.429	1.097.475
transporteren	1.333.429	1.097.475

	31-12-2025	31-12-2024
	€	€
Transport	1.333.429	1.097.475
Nog te betalen kosten investeringsprojecten	1.250.027	-
Nog te betalen onderhoudskosten	22.733	207.782
Vooruitontvangen huur	278.828	239.371
Verloftegoeden	55.504	64.627
Te betalen kosten externe controle	60.500	54.450
Te betalen taxatiekosten	61.825	40.000
Parkeerplaatsen Ahold	-	262
Ontmoetingscentra	10.428	10.428
Overige overlopende passiva	35.613	160.964
	<u>3.108.887</u>	<u>1.875.359</u>

NIET IN DE BALANS OPGENOMEN RECHTEN EN VERPLICHTINGEN

WSW obligoverplichting

De woningcorporatie heeft op grond van artikel 10, lid 2 onder c van het Reglement van Deelneming van WSW een obligolening aangetrokken. De obligolening ultimo 2025 heeft een hoofdsom van € 1.371.000 zijnde 2,6% van de stand per 31-12-2024 ad € 52.705.853. Over het niet opgenomen deel van de obligolening is de woningcorporatie jaarlijks een bereidstellingsprovisie verschuldigd aan de bank van 23 basispunten. De obligolening is een geborgde faciliteit waarop het WSW in bijzondere omstandigheden aanspraak kan maken. In de toekomst kan de situatie ontstaan dat het WSW aanvullend obligo ophaalt boven de jaarlijkse obligoheffing. Indien de woningcorporatie niet de mogelijkheid heeft om het aanvullend obligo te voldoen uit eigen middelen, kan het WSW een trekking doen op de obligolening. Een dergelijk verzoek van het WSW is pas aan de orde als het jaarlijks obligo niet toereikend is. Op basis van de prognoses van WSW is dit op basis van de huidige verplichtingen niet aan de orde. In het geval van een eventuele obligostorting, zal deze rechtstreeks ten gunste van WSW worden uitbetaald. De opgenomen obligolening moet nadien worden afgelost door de woningcorporatie.

Aangegane verplichtingen vastgoedbeleggingen

Per 5 november 2025 is een aanneemovereenkomst aangegaan met Laudy Bouw & Ontwikkeling B.V. voor de renovatie van 24 woningen Grasbroek voor een bedrag van € 2,4 miljoen excl. BTW. Rekening houdende met de gefactureerde termijnen resteert ultimo boekjaar € 1,8 miljoen van deze overeenkomst.

Aangegane verplichtingen planmatig onderhoud

Ten behoeve van de uit te voeren werkzaamheden met betrekking tot planmatig onderhoud zijn per 31 december 2025 geen verplichtingen (2024: geen verplichtingen).

Wet Ketenaansprakelijkheid

Er zijn geen aanwijzingen dat Vincio Wonen zal worden aangesproken op verplichtingen voortvloeiend uit de Wet Ketenaansprakelijkheid, voor de afdracht van sociale premie en belasting door onderaannemers.

Volmacht WSW

Als onderpand voor de WSW-geborgde leningen is in de dVi 2022 € 401,3 miljoen aan WOZ-waarde als onderpand ingezet (peildatum WOZ waarde 1-1-2022).

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 2025 bedraagt de beleidsdekkingsgraad van het SPW 143,1% (2024: 130,3%).

10 TOELICHTING OP DE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2025**NETTO RESULTAAT EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE****11. Huuropbrengsten**

	2025	2024
	€	€
<i>Huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Woningen en woongebouwen	20.225.082	19.062.497
Onroerende zaken niet zijnde woningen	151.825	151.687
Zonnepanelen	15.091	-
	<u>20.391.998</u>	<u>19.214.184</u>
Huurderving wegens leegstand	-804.515	-544.250
Dotatie voorziening dubieuze huurdebiteuren	-91.166	-15.988
Subtotaal huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie	<u>19.496.317</u>	<u>18.653.946</u>
<i>Huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Woningen en woongebouwen	548.500	523.577
Onroerende zaken niet zijnde woningen	455.819	446.856
	<u>1.004.319</u>	<u>970.433</u>
Huurderving wegens leegstand	-32.627	-38.334
Naheffing omzetbelasting parkeerplaatsen	-50.957	-8.268
Subtotaal huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	<u>920.735</u>	<u>923.831</u>
Totaal huuropbrengsten	<u>20.417.052</u>	<u>19.577.777</u>

De gemiddelde huurverhoging per 1 juli 2025 bedroeg 5,01% (1 juli 2024: 0,23%). Voor het DAEB-bezit betrof dit 5,06 % (1 juli 2024: 0,04%) en voor het niet-DAEB-bezit 3,93% (1 juli 2024: 4,10%).

-

12. Opbrengsten servicecontracten

Te ontvangen vergoedingen leveringen en diensten	1.152.671	926.874
Te verrekenen met huurders	7.425	28.704
Derving vanwege voor eigen rekening genomen kosten	-155.274	-100.003
	<u>1.004.822</u>	<u>855.575</u>

	2025	2024
	€	€
13. Lasten servicecontracten		
Gas, water en electra	357.139	422.460
Onderhouds- en schoonmaakkosten	316.981	182.322
Administratiekosten	119.979	99.643
Kosten huismeester	68.904	74.499
Onderhoudskosten groenvoorziening	233.857	119.368
Kosten glasverzekering	48.178	57.044
	<u>1.145.038</u>	<u>955.336</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	637.980	660.074
Toegerekende overige organisatiekosten	838.987	659.694
Toegerekende afschrijvingen	44.402	68.925
	<u>1.521.369</u>	<u>1.388.693</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	2.434.862	2.206.160
Sociale lasten	402.129	364.448
Pensioenlasten	282.954	251.135
Inhuur	699.113	402.207
Toegerekende Personeelskosten aan projecten	-219.042	-148.681
Toegerekende Personeelskosten aan Vierkracht Alliantie en servicecontracten	-102.144	-
	<u>3.497.872</u>	<u>3.075.269</u>

Personeelsleden

Gedurende het boekjaar 2025 had de corporatie gemiddeld 34,4 werknemers in dienst (2024: 39,6). Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten (excl. stagiaires).

	2025	2024
<i>Onderverdeeld naar:</i>		
Directie en staf	7,1	10,3
Bedrijfsvoering	5,7	6,4
Wonen	14,5	14,2
Vastgoed	7,1	8,6
	<u>34,4</u>	<u>39,6</u>

	2025	2024
	€	€
Toerekening organisatiekosten		
Overige personeelskosten	214.997	123.464
Huisvestingskosten	180.490	155.243
Verzekeringen	37.040	88.844
Adviesdiensten	548.276	516.835
PR- en verhuurkosten	39.228	31.197
Kantoorkosten	79.701	101.170
Lidmaatschappen, bijdragen, abonnementen	166.049	168.369
Verantwoordingsstukken	159.505	245.219
Kosten vervoermiddelen	29.410	23.389
Huurincasso	28.504	58.776
Overige exploitatiekosten	285.387	170.142
Kosten betalingsverkeer	10.894	11.433
Digitale infrastructuur	183.142	172.746
Applicatielandschap	593.524	681.995
Bijdrageheffing ILT	13.834	12.102
Toe te rekenen organisatiekosten	2.569.982	2.560.925
Organisatiekosten toegerekend aan:		
- Lasten verhuur en beheeractiviteiten	784.631	659.694
- Lasten onderhoudsactiviteiten	445.469	423.321
- Lasten behorende tot nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	8.003	18.695
- Overige organisatiekosten	1.214.176	1.218.488
- Leefbaarheid	117.703	240.727
Totaal toegerekende organisatiekosten	2.569.982	2.560.925
15. Lasten onderhoudsactiviteiten		
Klachtenonderhoud	1.546.411	1.539.228
Mutatieonderhoud	2.844.417	2.450.106
Planmatig onderhoud	7.977.426	5.736.433
Toegerekende personeelskosten	650.599	347.267
Toegerekende overige organisatiekosten	406.460	423.321
Toegerekende afschrijvingen	30.655	44.230
	13.455.968	10.540.585
16. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit		
Belastingen	1.047.484	1.002.502
Verzekeringen	151.511	132.124
	1.198.995	1.134.626
Afschrijvingen op immateriële en materiële vaste activa		
Kantoorpand	144.170	144.170
Materiële vaste activa	29.336	111.790
Vervoermiddelen	8.336	11.616
	181.842	267.576
transporteren	4.100.504	6.414.112

	2025	2024
	€	€
Transport	4.100.504	6.414.112
TOTAAL VAN NETTORESULTAAT EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE	4.100.504	6.414.112

NETTO GEREALISEERD RESULTAAT VERKOOP VASTGOEDPORTEFEUILLE

17. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

Voor het verkochte sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie is de boekwaarde de marktwaarde in verhuurde staat.

Verkoop huurwoningen	1.349.881	1.461.696
Verkoopkosten huurwoningen	-55.134	-35.477
	1.294.747	1.426.219

De verkoopopbrengst betreft 11 verkochte woningen (2024: 9 woningen). De door verkoop in 2025 gerealiseerde waardestijging ten opzichte van de boekwaarde begrepen in de herwaarderingsreserve in het eigen vermogen, bedraagt € 571.911 (2024: € 631.808).

18. Toegerekende organisatiekosten aan verkoop vastgoedportefeuille

Toegerekende personeelskosten	23.936	22.766
Toegerekende afschrijvingen	1.411	1.941
Toegerekende overige organisatiekosten	9.662	18.695
	35.009	43.402

19. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille

Boekwaarde huurwoningen	970.401	1.183.968
-------------------------	---------	-----------

TOTAAL VAN NETTO GEREALISEERD RESULTAAT VERKOOP VASTGOEDPORTEFEUILLE

289.337	198.849
----------------	----------------

WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE

20. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen DAEB	-1.143.361	927.648
Overige waardeveranderingen niet-DAEB	50.478	30.015
Dotatie voorziening onrendabele investeringen (renovatie Grasbroek)	-1.541.874	-
Onrendabele investering renovatie Meezenbroek fase 2	-	-3.260.506
Afwaardering 17 parkeergelegenheden uit exploitatie	-79.440	-
Afboeking project St Jozefschool	-26.995	-
	-2.741.192	-2.302.843

21. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Waardeveranderingen DAEB-vastgoed in exploitatie	8.409.356	16.852.887
Waardeveranderingen niet-DAEB vastgoed in exploitatie	1.058.676	1.101.750
	9.468.032	17.954.637

TOTAAL VAN WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE

6.726.840	15.651.794
------------------	-------------------

NETTO RESULTAAT OVERIGE ACTIVITEITEN

	2025	2024
	€	€
22. Overige organisatiekosten		
Overige organisatiekosten	-	-66.674
Kosten RvC	117.736	80.871
Toegerekende personeelskosten	1.915.370	1.758.699
Toegerekende organisatiekosten	1.177.737	1.218.488
Toegerekende afschrijvingskosten	87.082	127.315
	<u>3.297.925</u>	<u>3.118.699</u>

Accountants honoraria

Controle van de jaarrekening - Deloitte	<u>118.580</u>	<u>112.107</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 voor € 6.450,- een inschatting is gemaakt van de honoraria van additionele werkzaamheden.

23. Leefbaarheid

Leefbaarheidsfonds	50.129	21.810
Bewonersbegeleiding	10.322	36.275
Schoon, heel & veilig	13.914	1.300
Toegerekende personeelskosten	269.986	286.463
Toegerekende overige organisatiekosten	137.137	240.727
Toegerekende afschrijvingen	18.293	25.165
	<u>499.781</u>	<u>611.740</u>

Financiële baten en lasten

24. Rentebaten en soortgelijke opbrengsten

Rente op uitgezette liquide middelen	<u>60.310</u>	<u>41.343</u>
--------------------------------------	---------------	---------------

25. Rentelasten en soortgelijke kosten

Rente leningen kredietinstellingen	-2.173.534	-1.726.073
Borgstellingsvergoeding WSW	-21.504	-15.753
Toegerekende rente tijdens bouw	286.345	312.223
	<u>-1.908.693</u>	<u>-1.429.603</u>

26. Belastingen

Belastingdruk winst-en-verliesrekening

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

	2025	2024
	€	€
Correctie voorgaande jaren	2.457.085	98.714
Mutatie belastinglatenties	2.204.549	602.971
	<u>4.661.634</u>	<u>701.685</u>

Vanwege het vormen van de fiscale onderhoudsvoorziening in 2018 zoals overeengekomen in de VSO met de Belastingdienst heeft dat geleid tot de navolgende teruggave over de jaren:

a. 2017 € 637.638

b. 2018 € 1.852.361

Voor het jaar 2019 is een naheffingsaanslag opgelegd van:

c. 2019 € 32.914

Tesamen leidt dit voor 2025 tot een belastingteruggave van € 2.457.085

Het verloop van het commercieel naar belastbaar bedrag is hieronder opgenomen

	2025	2024
	€	€
Commercieel resultaat voor belasting	5.178.929	17.146.057
Verschil waardeveranderingen en afschrijvingen	-6.527.159	-15.777.281
Verschil waardering verkoop vastgoedportefeuille	358.183	337.284
Fiscale boekwinsten verkopen naar herinvesteringsreserve	-676.476	-586.289
Onderhoud fiscaal als verbetering aangemerkt	-6.116.239	-7.196.980
Fiscale activering interne kosten projectontwikkeling	-402.551	-432.985
Kleinschaligheidsinvesteringsaftrek	-7.848	-18.767
Rente aftrekbeperking ATAD	1.146.233	580.436
Belastbaar bedrag	-7.046.928	-5.948.525

11 OVERIGE INFORMATIE

Voorstel tot bestemming van het resultaat ver het boekjaar 2025

Het bestuur stelt aan de raad van commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2025 ten bedrage van € 10.132.226 geheel ten gunste van de overige reserves te brengen. Dit voorstel is in de jaarrekening verwerkt.

Bestemming van het resultaat over het boekjaar van 2024

De jaarrekening 2024 is vastgesteld in de vergadering van de Raad van commissarissen gehouden op 19 juni 2025. De vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

12 WNT-VERANTWOORDING 2025 VINCIO WONEN

De WNT is van toepassing op Vincio Wonen. Het voor Vincio Wonen toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2025 € 180.000.

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

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

Gegevens 2025

Bedragen x € 1	Dhr. S. Canjels
Aanvang en Einde functievervulling	Directeur- bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2025	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0
Dienstbetrekking?	ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	147.445
Beloningen betaalbaar op termijn	22.310
<i>Subtotaal</i>	169.755
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	180.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	-
Bezoldiging	169.755
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.

Gegevens 2024

Aanvang en Einde functievervulling	Directeur- bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2024	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband 2024 (in fte)	1,0
Dienstbetrekking?	ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	138.050
Beloningen betaalbaar op termijn	20.986
<i>Subtotaal</i>	159.036
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	170.000
Bezoldiging	159.036

1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2025

Bedragen x € 1	Mevr. E. Groen	Mevr. M. Oosterwijk	Dhr. C. Snoeijs
Aanvang en Einde functievervulling	Voorzitter	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2025	1/1 - 31/10	1/1 - 31/12	1/1 - 12/9
Bezoldiging			
Bezoldiging	18.000	14.400	10.800
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	22.488	18.000	12.575
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	-	-	-
Bezoldiging	<u>18.000</u>	<u>14.400</u>	<u>10.800</u>
Het bedrag van de overschrijding en reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.

Gegevens 2024

Bedragen x € 1	Mevr. E. Groen	Mevr. M. Oosterwijk	Dhr. C. Snoeijs
Aanvang en Einde functievervulling	Voorzitter	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2024	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	20.400	13.600	13.600
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	25.500	17.000	17.000

Gegevens 2025

Bedragen x € 1	Mevr. J.M.J. Bovens	Mevr. M. Gommans	Dhr. J.T. Coppus
Aanvang en Einde functievervulling	Lid	Lid	Voorzitter
Aanvang en einde functievervulling in 2025	1/1 - 31/12	1/10 - 31/12	1/11 - 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	14.400	3.600	3.600
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	18.000	4.537	4.512
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	-	-	-
Bezoldiging	<u>14.400</u>	<u>3.600</u>	<u>3.600</u>
Het bedrag van de overschrijding en reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.

Gegevens 2024

Bedragen x € 1	Mevr. J.M.J. Bovens		
Aanvang en Einde functievervulling	Lid	-	-
Aanvang en einde functievervulling in 2024	1/10 - 31/12	-	-
Bezoldiging			
Bezoldiging	13.600	-	-
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	17.000	-	-

3. Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2025 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

Gescheiden winst-en-verliesrekening

	2025		2024	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Huuropbrengsten	19.498.603	918.450	18.646.530	931.247
Opbrengsten servicecontracten	956.830	47.992	809.787	45.788
Lasten servicecontracten	-1.090.355	-54.684	-909.749	-45.587
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-1.439.203	-82.166	-1.322.428	-66.265
Lasten onderhoudsactiviteiten	-13.275.619	-180.348	-10.482.639	-57.946
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-1.155.895	-43.100	-1.119.703	-14.923
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	3.494.361	606.144	5.621.798	792.314
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.349.881	-	1.461.696	-
Verkoopkosten vastgoedportefeuille	-55.134	-	-35.477	-
Toegerekende organisatiekosten aan verkoop vastgoedportefeuille	-35.008	-	-43.402	-
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-970.401	-	-1.183.968	-
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	289.338	-	198.849	-
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-2.791.670	50.478	-2.332.858	30.015
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	8.409.356	1.058.676	16.852.887	1.101.750
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	5.617.686	1.109.154	14.520.029	1.131.765
Overige organisatiekosten	-3.117.256	-180.671	-2.957.226	-161.473
Leefbaarheid	-499.781	-	-611.740	-
Bedrijfsresultaat	5.784.348	1.534.627	16.771.710	1.762.606
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	57.432	2.878	39.370	1.973
transporteren	57.432	2.878	39.370	1.973

Vincio Wonen te Hoensbroek

	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Transport	57.432	2.878	39.370	1.973
Rentelasten en soortgelijke kosten	-1.908.693	-	-1.429.603	-
Financiële baten en lasten	-1.851.261	2.878	-1.390.233	1.973
Resultaat voor belastingen	3.933.087	1.537.505	15.381.477	1.764.579
Belastingen	4.439.191	222.443	668.202	33.483
Resultaat	8.372.278	1.759.948	16.049.679	1.798.062
Resultaat na belastingen	8.372.278	1.759.948	16.049.679	1.798.062

Gescheiden kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

	2025		2024	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Kasstroom uit operationele activiteiten				
<i>Ontvangsten</i>				
Zelfstandige woningen	17.786.567	546.418	17.127.499	528.261
Intramuraal	1.678.981	-	1.628.084	-
Bedrijfsonroerend goed	-	200.210	-	103.176
Parkeervoorzieningen	25.988	323.283	3.406	307.165
Vergoedingen	1.014.796	44.689	845.347	43.740
Vennootschapsbelasting	2.208.479	110.664	246.124	12.333
Overige bedrijfsontvangsten	-	-	1.863	-
Ontvangen interest	60.242	3.016	64.094	3.209
Saldo ingaande kasstromen	22.775.053	1.228.280	19.916.417	997.884
<i>Uitgaven</i>				
Lonen en salarissen	-1.450.042	-72.660	-1.383.450	-69.323
Sociale lasten	-899.280	-45.062	-1.057.180	-52.974
Pensioenlasten	-429.633	-21.528	-375.835	-18.832
Onderhoudsuitgaven	-12.427.796	-137.152	-10.777.656	-202.426
Overige bedrijfsuitgaven	-5.324.875	-304.002	-5.421.665	-120.135
Betaalde interest	-1.651.884	-	-792.482	-
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	-	-	-12.528	-
Saldo uitgaande kasstromen	-22.183.510	-580.404	-19.820.797	-463.689
Kasstroom uit operationele activiteiten	591.543	647.876	95.621	534.195
Kasstroom uit investeringsactiviteiten				
<i>MVA ingaande kasstroom</i>				
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	1.328.030	-	1.458.708	-
<i>MVA Uitgaande kasstroom</i>				
Nieuwbouw	-1.625.183	-	-3.977.086	-
Renovaties	-18.433.582	-	-13.989.875	-
Investerings overig	-	-	-63.828	-3.198
Externe kosten bij verkoop	-47.180	-	-26.075	-
Verwerving van materiële vaste activa	-20.105.945	-	-18.056.864	-3.198
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-18.777.915	-	-16.598.156	-3.198
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-18.777.915	-	-16.598.156	-3.198
transporteren	-18.186.372	647.876	-16.502.535	530.997

Vincio Wonen te Hoensbroek

	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Transport	-18.186.372	647.876	-16.502.535	530.997
Kasstroom uit financieringsactiviteiten				
<i>Financiering ingaande kasstromen</i>				
Nieuwe te borgen leningen	20.100.000	-	15.000.000	-
<i>Uitgaande financieringskasstromen</i>				
Aflossing door WSW geborgde leningen	-1.311.135	-	-1.158.132	-
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	18.788.865	-	13.841.868	-
	602.493	647.876	-2.660.667	530.997

Verklaring

Ondertekening van de jaarrekening

Opmaak jaarrekening

De jaarrekening is aldus opgemaakt door het bestuur.

Hoensbroek, 24 juni 2026

Woonstichting Vincio Wonen
Namens deze,
De heer G.J.A. Canjels
Directeur-bestuurder

Vaststellen van de jaarrekening

Hoensbroek, 24 juni 2026

De heer H. Coppus
Voorzitter RvC, lid
remuneratiecommissie

Mevrouw H. Bovens
Lid RvC, Voorzitter
auditcommissie Opgaven en
Middelen

De heer M. Mooren
Lid RvC, Lid
Auditcommissie Opgaven
en Middelen

Mevrouw M. Gommans
Lid RvC, Voorzitter Remuneratie-
commissie

05

Overige gegevens

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 2025

Ontwerp: Studio Veer

Fotografie: Philip Driessen

Heisterberg 70
6431 JC Hoensbroek
www.vinciowonen.nl

 **vincio wonen** hier
ben ik
thuis

Deloitte Accountants B.V.
Voor identificatiedoeleinden.
Behorend bij controleverklaring
d.d. 24 juni 2026