

20
24

Jaarverslag Vincio Wonen

juni 2025

 **vincio wonen**

hier
ben ik
thuis

Inhoud

Voorwoord	04
Missie & Visie	06
Koersplan	07
Bestuursverslag	08
1. Goed, betaalbaar en duurzaam wonen	08
1.1 Onze portefeuillestrategie en ons assetmanagement	09
1.2 Ons Vastgoed	09
1.2.1. Onze woningen	09
1.2.2. Ons zorgvastgoed	10
1.2.3. Ons bijzonder vastgoed	10
1.2.4. Parkeerplekken	10
1.3. Kwaliteit	10
1.3.1. Gemiddelde leeftijd	10
1.3.2. Conditie score	10
1.3.3. Toegankelijkheid	11
1.3.4. Energielabel	11
1.3.5. Betaalbaarheid	12
1.4. Onderhoud	13
1.4.1. Niet-planmatig onderhoud	13
1.4.2. Planmatig onderhoud, systematische verbetering kwaliteit woningbezit	13
1.4.3. Onderhoud in en rond de wooncomplexen (contractonderhoud)	14
1.5. Verduurzaming en groot onderhoud in 2024	15
1.5.1. Verduurzaming tijdens regulier planmatig onderhoud	15
1.5.2. Zonnepanelenproject	15
1.5.3. Projecten verduurzaming en grootonderhoud	16
1.6. Nieuwbouw	16
1.6.1. Beemdenborg te Hoensbroek	16
1.7. Betaalbaarheid van woningen	16
1.7.1. Huurniveau	16
1.7.2. Huurverhoging 2024	17
1.8. Huurachterstanden en sociaal incasso	17
2. Fijne wijken en buurten	18
2.1. Leefbaarheid	18
2.2. Toewijzen van woningen	18
2.2.1. Mutatiegraad	19
2.2.2. Passend toewijzen	19
2.2.3. Aandachtsgroepen	19
2.2.4. Leegstand	20
2.3. Woonfraude en Damoclesbeleid	21
2.4. Participatie	21

3. Een actieve rol in het netwerk	22
3.1. HVW	22
3.2. Prestatieafspraken met gemeenten	23
3.3. Samenwerking in de regio	23
3.4. Samenwerking met andere corporaties	24
3.5. Bijeenkomsten	24
4. Goede organisatie	25
4.1. Onze organisatie: empowerment door coachend leiderschap	25
4.2. OR	26
4.3. Informatisering en ICT	26
5. Operational excellence	27
5.1. Onze dienstverlening	27
5.2. Lean management	28
5.3. Privacy en gegevensbescherming	28
6. Financiële continuïteit	29
6.1. Financieel beleid	29
6.2. Financiële ratio's	29
6.3. Treasury	30
6.4. Marktwaaarde en beleidswaarde	30
6.5. Financiële jaarresultaten	31
6.6. Risicomanagement	32
6.7. Toekomstparagraaf	32
7. Verslag van de RvC	36
7.1. Bericht van de voorzitter	38
7.2. Over besturen en toezicht houden	38
7.2.1. Informatie en aanspreekbaarheid	38
7.2.2. Vergaderingen	38
7.2.3. Stakeholdersdialoog	38
7.2.4. Zelfevaluatie	39
7.2.5. Integraal risicomanagement	39
7.2.6. Meldingen	39
7.2.7. AVG	39
7.2.8. Klachten	39
7.3. Werkgeversrol	39
7.4. Organisatiecultuur en gedragscode	39
7.5. Over de RvC	40
7.6. Vooruitblik en slotverklaring	41
7.6.1. Vooruitblik	42
7.6.2. Slotverklaring	42
Jaarrekening	44
Overige gegevens	96

Voorwoord



In 2024 heeft Vincio Wonen zich intensief beziggehouden met het verbeteren en renoveren van haar vastgoed. Zo hebben wij 176 woningen gerenoveerd en verduurzaamd, bij 1470 woningen onderhoud gepleegd en meer dan 4000 reparatieverzoeken uitgevoerd. Bij deze aanzienlijke investering heeft Vincio Wonen optimaal gebruikgemaakt van haar financieringsruimte om de kwaliteit van haar bezit en de woonbeleving van de huurders te verbeteren.

We zijn ons ervan bewust dat renovaties en herstructureringen veel impact hebben op onze huurders. Hoewel deze verbeteringen uiteindelijk leiden tot een betere woonervaring, brengen ze ook onzekerheid en ongemak met zich mee. We begrijpen de zorgen van zowel onze huidige als toekomstige huurders en hechten veel waarde aan dialoog en wederzijds begrip. Daarom hebben wij onze inspanningen om de communicatie te verbeteren en het vertrouwen te versterken geïntensiveerd. In projecten zoals die in Meezenbroek is het essentieel om de stem van onze huurders te horen en samen te werken aan oplossingen. Wij hebben onze samenwerking met de stichting Huurdersbelangen Vincio Wonen (HVW), bewonerscommissies en individuele huurders in 2024 verder versterkt.

Bij de uitvoering van de nodige renovaties en onderhoudswerkzaamheden dwingen financiële kaders ons om keuzes te maken, maar we benadrukken dat wij ons als organisatie blijven inzetten om de dienstverlening aan de huurders te verbeteren. In 2024 hebben wij bijzondere aandacht besteed aan communicatie, online dienstverlening en verhuur- en klachtenprocedures om verdere ontwikkeling van lean management mogelijk te maken en zo onze doelen zo efficiënt en effectief mogelijk te kunnen bereiken.

Vincio Wonen versterkt de organisatie door haar medewerkers op te leiden en waar nodig te ondersteunen. Het is ook de bestaansreden van de Vierkracht Alliantie, opgericht in samenwerking met Wonen Meerssen, Krijtland Wonen en Vanhier Wonen, waardoor we gezamenlijk efficiënter en doelmatiger kunnen werken aan sociale huisvesting in Zuid-Limburg. Het afgelopen jaar heeft de organisatie moeten werken in een steeds kritischer wordende omgeving met soms heftige incidenten rond Meezenbroek in de pers, de gemeenteraad en in de wijk, wat een zware tol van de medewerkers heeft geëist. Ook hier biedt Vincio Wonen ondersteuning waar nodig. Ondanks alle problemen kunnen we terugkijken op aanmerkelijke prestaties

en een goede inzet van onze medewerkers. In 2024 heeft Vincio Wonen in samenspraak met haar stakeholders een nieuw portefeuilleplan opgesteld. Onze strategie is aangepast aan bestaande visies en woningmarkteisen. Sinds 2022 maken wij gebruik van het Vincio Wonen Kwaliteitsplan om het achterstallig onderhoud weg te werken. Met het portefeuilleplan sturen wij dit proces bij, terwijl wij ons houden aan onze oorspronkelijke doelen en ambities zoals vastgesteld in het Koersplan Vincio Wonen.

Om onze doelstellingen in een complexe omgeving te realiseren, werken wij samen met diverse stakeholders, waaronder huurders, gemeentes, Stadsregio en collega-woningcorporaties. In de samenwerking met de gemeente Heerlen constateren wij echter dat er verschillen in aanpak en visie zijn. In het project Meezenbroek leidt dit tot moeilijke situaties. Vincio Wonen streeft naar een adequate reactie om samen met de gemeente de juiste volkshuisvestelijke keuzes te maken.

In 2025 blijven wij ons onverminderd inzetten voor de verbetering van ons vastgoed, de leefbaarheid in de wijken en de samenwerking met onze huurders. De organisatie en haar medewerkers zetten zich dagelijks in om deze ambitie te realiseren. Waar nodig leren wij bij en schromen ook niet om toe te geven dat er hier en daar iets moet worden verbeterd.

Wij hebben bijna acht jaar lang kunnen rekenen op zeer betrokken leden van de Raad van Commissarissen (RvC). In 2025 zullen de voorzitter van de RvC, mevrouw Groen, en de voorzitter van de auditcommissie, de heer Snoeijs, hun mandaat beëindigen. Zij hebben Vincio Wonen begeleid tot de organisatie zoals deze er vandaag staat: voorbereid om haar taak te vervullen, gericht op dienstverlening en financieel gezond. Hiervoor spreken wij onze welgemeende dank uit.

– **Sjraar Canjels**

directeur-bestuurder Vincio Wonen

Missie & Visie

Missie

Met ruim 2.800 woningen in Heerlen, Hoensbroek en Brunssum ligt het hart 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 voor de 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 en Brunssum. Hierbij streven we naar het verbeteren van de sociale-economische leefomgeving. Zo blijven onze wijken en woningen ook voor volgende generaties een gezonde en prettige plek om te wonen.

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 waarrond wij het jaarverslag structureren.

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. 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.

Goed, betaalbaar en duurzaam wonen

Vincio Wonen heeft als woningcorporatie de taak om veilige, leefbare en duurzame woningen te bieden. Door een historische onderhoudsachterstand en het eerdere krimpperspectief in de Parkstadregio, waarbij werd verwacht dat een deel van de voorraad zou worden gesloopt, is er door de jaren heen onderhoudsachterstand opgebouwd. Een deel van onze woningen voldoet hierdoor niet aan de huidige eisen. In 2022 is met het Vincio Wonen Kwaliteits Plan (VWKP) een traject gestart om deze achterstand binnen 15 jaar in te halen.

1.1. Onze portefeuillestrategie en ons assetmanagement

In 2024 heeft met de hulp van Ortec Finance een herijking van de portefeuillestrategie plaatsgevonden, waarbij de doelen beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit, duurzaamheid en leefbaarheid zijn bijgewerkt. Belangrijke kaders zoals de Nationale Prestatieafspraken, Woondeal, woningmarktonderzoek en demografische ontwikkelingen zijn in de strategie meegenomen. Stakeholders hebben geholpen bij de actualisatie met verschillende overleggen en een brede bijeenkomst in juni 2024 met als thema 'Samen de regie over wonen. Onze gezamenlijke volkshuisvestelijke opgave.'

Op basis van de portefeuillestrategie hebben we het VWKP 2.0 geformuleerd. We houden koers en realiseren onze doelen door middel van een integrale aanpak, waarbij historisch uitgesteld onderhoud in één plan wordt uitgevoerd om financiële ruimte te creëren voor investeringen en de toekomstbestendigheid van het bezit te borgen. Vincio Wonen kiest voor het bijsturen van de keuzes om ruimte te geven aan de rol van de huurder en de nieuwe inzichten in ons vastgoed.

In 2024 zijn de complexstrategieën herzien volgens de nieuwe portefeuillestrategie. Alle complexen zijn geëvalueerd met de complexprestatieanalyse (CPA). Hieruit is een aantal aandachtcomplexen naar voor gekomen die we diepgaander hebben geanalyseerd. Waar nodig hebben we de complexplannen aangepast.

Uitgangspunten wensportefeuille Vincio Wonen:

Geen krimp van woningvoorraad
→ Renoveren tenzij sloop noodzakelijk is.

Nieuwe bouwprojecten in het kader van de woondeal

Aanpak Mijntkoloniën (Grasbroek, Leenhof, Beersdal)

Verdeling huurprijzen volgens inkomensontwikkeling.

Eliminatie van energielabels EFG tegen 2028.

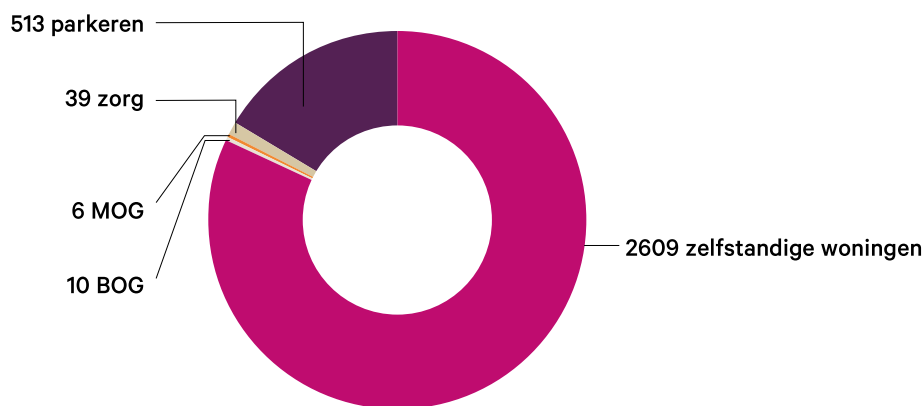
Toekomstgerichte isolatie met beperkt gebruik van aardgas.

Geen conditiescores 5 en 6 (volgens NEN 2767)

Meer woningen met BAT-score 1+ (minimaal nultreden).

1.2. Ons vastgoed

Vastgoedcategorieën

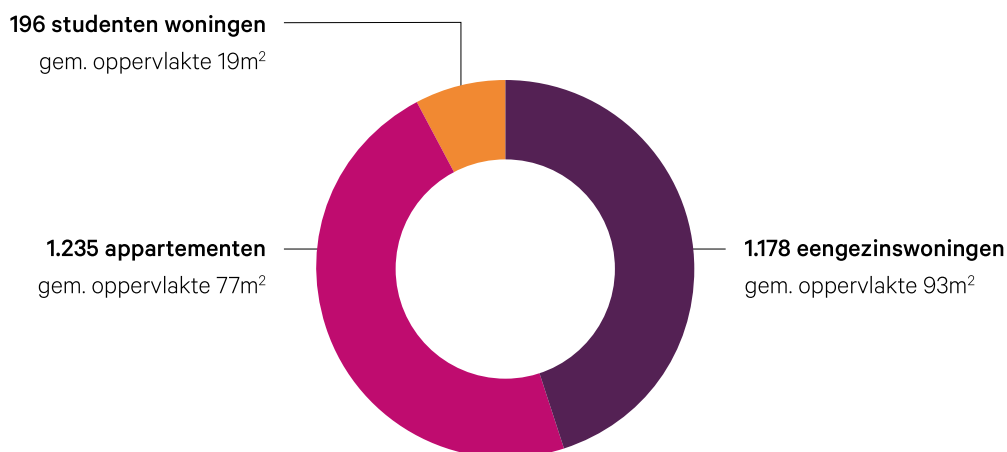


Vincio Wonen beheert 3.177 eenheden waarvan 2.609 woningen in Heerlen, Hoensbroek en Brunssum. Wij hechten grote waarde aan de kwaliteit van onze woningen, omdat deze direct bijdraagt aan het welzijn van onze huurders. Daarom hanteren we een doelgerichte en gestructureerde aanpak om onze woningvoorraad in goede staat te houden en aan de hedendaagse woonwensen te laten voldoen. De kwaliteit wordt beoordeeld op basis van verschillende criteria, waaronder leeftijd, conditie, toegankelijkheid (BAT) en energieprestatie.

1.2.1. Onze woningen

De woningen zijn onderverdeeld in 1.178 eengezinswoningen, 1.235 appartementen, 196 studenteneenheden. De gemiddelde oppervlakte is 80 m².

Onze woningen



1.2.2. Ons zorgvastgoed

Vincio Wonen verhuurt 39 zorgeenheden voor intramurale zorg aan zorgpartijen. De zorgeenheden bieden ruimte aan 202 woonplekken.

1.2.3. Ons bijzonder vastgoed

Vincio Wonen bezit in Heerlen enkele bijzondere woningcomplexen met beschermde statussen: 24 Mijnskoloniewoningen in Grasbroek (rijksmonument), 24 in Leenhof (rijksmonument), 50 in Beersdal (beschermde stadsgezicht) en 34 zorgeenheden in Hoeve Passart (rijksmonument). Het rijksmonumentale appartementencomplex Tempsplein Heerlen is verkocht in 2024.

Samen met de woningcorporaties in Parkstad heeft Vincio het bidboek 'Elke Mijnskolonie telt' opgesteld met als doel extra subsidie voor het behoud van de Mijnskoloniën op te halen. Vincio Wonen ziet de waarde van de Mijnskolonie als erfgoed, maar ziet het behoud ervan niet als volkshuisvestelijke opdracht. De kosten van renovatie, restauratie en instandhouding zijn bijzonder hoog en niet rendabel.



1.2.4. Parkeerplekken

Het parkeren is verdeeld in 260 parkeerplaatsen en 253 garageboxen. Deze verhuren we grotendeels aan onze eigen huurders, maar ook aan derden.

1.3. Kwaliteit

Bij de inhaalslag die Vincio Wonen moet maken om de kwaliteit van onze woningen te verbeteren, zullen we de komende jaren ongeveer 1.500 woningen aanpakken. We meten de kwaliteit aan de gemiddelde leeftijd, de conditiescore, de toegankelijkheid en de energielabels.

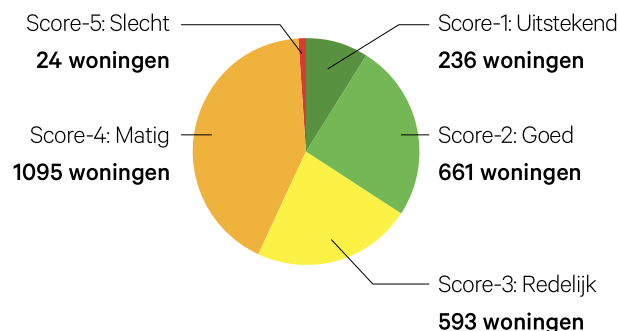
1.3.1. Gemiddelde leeftijd

In 2024 was de gemiddelde leeftijd van onze woningen 53 jaar. 12% van de woningen is vooroorlogs. 64% is gebouwd tussen 1946 en 1992 en 23% in 1993 of later. Over het algemeen liggen de oudste woningen het verst af van de gewenste kwaliteitsnormen.

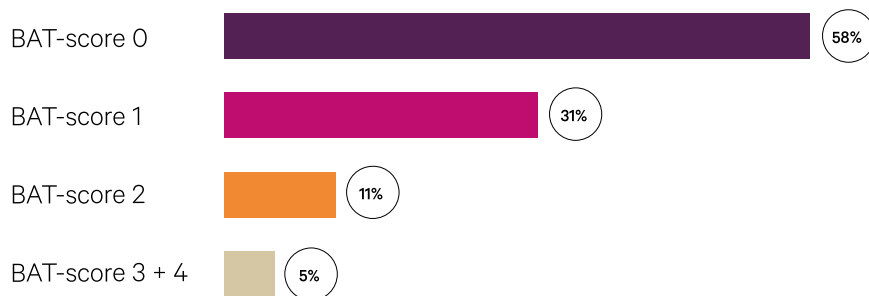
1.3.2. Conditie-score

Bij Vincio Wonen hanteren wij de NEN 2767-norm voor het beoordelen van de staat van onze woningen. Deze norm kent scores van 1 tot 6 toe aan bouwdelen, waarbij een score van 1 'nieuwstaat' vertegenwoordigt en een score van 6 'zeer slecht' aangeeft. De tussenliggende classificaties zijn als volgt: goed (2), redelijk (3), matig (4) en slecht (5). Ons doel is om een gemiddelde conditiescore van minimaal 3 te handhaven. Ook in 2024 hebben wij dit doel gerealiseerd: aan het einde van dat jaar scoorde ons woningbezit gemiddeld een 3 volgens de NEN 2767-norm.

Conditie-score



BAT-Score



100%

1.3.3. Toegankelijkheid

Het streven van Vincio Wonen is om voldoende woningen in haar bezit goed toegankelijk te laten zijn, ook voor mensen die minder goed ter been zijn. Momenteel voldoet ongeveer 20% van alle woningen aan deze toegankelijkheidseisen; het gaat hier om woningen die geschikt zijn voor mensen met een wandelstok, rollator en/of rolstoel (BAT 1, 2 en/of 3). Onze doelstelling is een groei in het aantal nultredenwoningen te realiseren, om precies te zijn woningen met BAT 1 tot en met 4.

Om dit te bereiken, is de doelstelling dat er vanaf 2040:

- Geen woningen meer zijn met energielabel E, F of G (doelstelling: 0% voor deze labels).
- De overige woningen naar hogere labels worden verbeterd, met als gemiddelde het energielabel A.

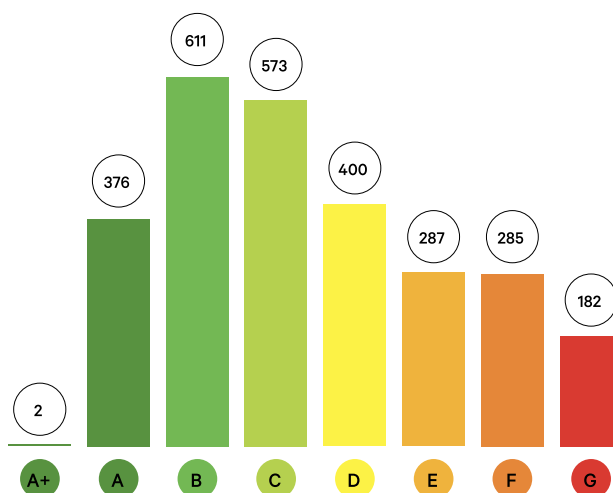
De gemiddelde labelklasse van de woningen van Vincio Wonen is energielabel C. De woningen met een lager energielabel (D t/m G) komen als eerste in aanmerking voor een energetische verbetering. Vincio Wonen streeft naar een gemiddeld energielabel A in 2040.

1.3.4. Energielabels

Doelstelling portefeuille: Vincio Wonen streeft naar een gemiddeld energielabel A in 2040.

In 2024 hebben we in de woningen concrete verbeteringen aangebracht die leiden tot betere energiescores.

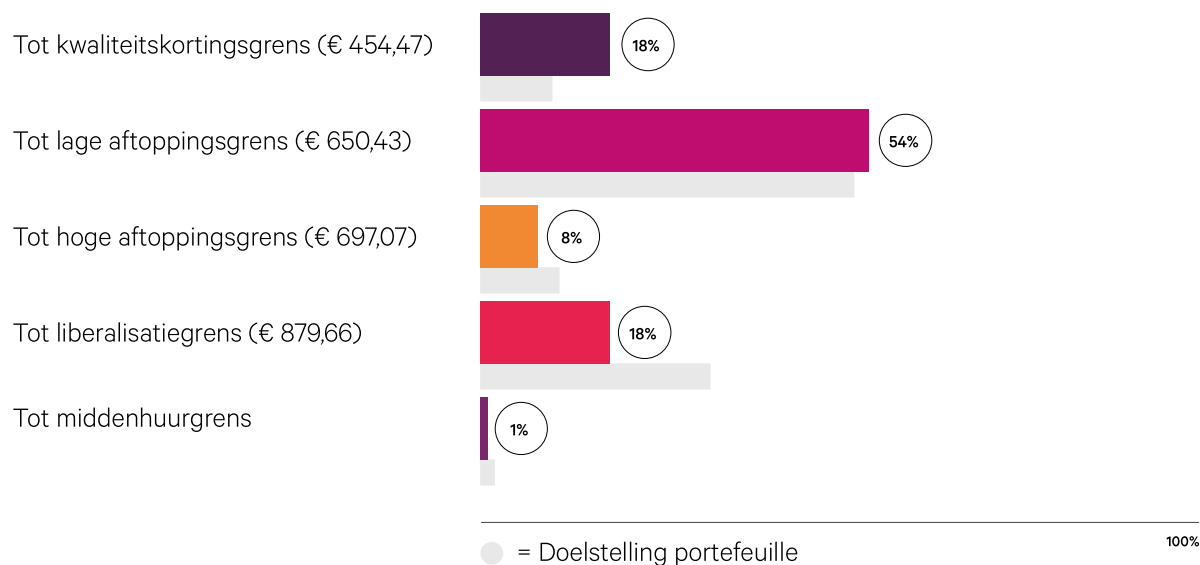
Energielabels van de woningen



1.3.5. Betaalbaarheid

Vincio Wonen staat voor betaalbare woningen. Het grootste deel van onze woningen bevindt zich in het sociale huursegment. Eén complex (Kruisberg, Brunssum) behoort tot het middensegment (middenhuur). De verdeling van de woningen naar huurprijscategorie was in 2024 als volgt:

Verdeling huurprijscategorie



We zien dat 80% van de woningen een huurprijs onder de tweede aftoppingsgrens heeft. De regionale woonbehoeftestudie, 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 werkgebied. De gemeentelijke woonvisies stellen zich tot doel om meer verscheidenheid te brengen in de wijken waar de leefbaarheid en veerkracht onder druk staan. Een van de instrumenten die worden aangereikt is een diverser aanbod in huurprijscategorieën.

De verschuivingen in het aandeel van de verschillende huurprijscategorieën in onze voorraad zoals opgenomen in het portefeuilleplan trekt deze lijn door: we behouden voldoende voorraad onder de tweede aftoppingsgrens en laten het segment tot de liberalisatiegrens relatief groeien.

1.4. 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 bijvoorbeeld liften en groen in appartementsgebouwen.

1.4.1. Niet-planmatig onderhoud

Niet-planmatig onderhoud (x €1.000)

Type verzoek	Aantal 2023	Aantal 2024
Reparatieverzoeken	3594	4071
Mutatieopdrachten	474	392
Opdrachten voor badkamers, keukens en toiletten tijdens mutatie	62	71

Niet-planmatig onderhoud (x €1.000)

Soort onderhoud	Begroting	Gerealiseerd
Reparatieverzoek	1.542	1.539
Mutatie	2.010	2.450
Totaal	3.553	3.989

Hoe evalueerde de huurder het niet-planmatig onderhoud?



1.4.2. Planmatig onderhoud, systematische verbetering kwaliteit woningbezit

Planmatig onderhoud (x €1.000)

Werkzaamheden	Aantal woningen
Schilderwerk	258
Vervangen van dakbedekking	344
Renovaties van badkamers, keukens en/of toiletten	166
Omvorming groenvoorziening	127
Installatiewerkzaamheden lift, deurautomaten, cv, WTW, warmtepompen, bemetering	575
Totaal aantal	1470

We hebben aan 51% van ons woningbezit planmatig onderhoud gedaan.

Planmatig onderhoud (x €1.000)

Begroting	Realisatie
€ 5.473	€ 4.846

Hoe evalueerde de huurder het planmatig onderhoud door Vincio Wonen en ketenpartners?



1.4.3. Onderhoud in en rond de wooncomplexen (contractonderhoud)

In 2024 is het contractonderhoud uitgevoerd volgens de bestaande overeenkomsten, inclusief diverse grootschalige onderhoudswerkzaamheden: het beheer van groenvoorzieningen, schoonmaakdiensten, liftonderhoud, toegangsvoorzieningen, onderhoud van ventilatiesystemen, dakonderhoud

en werkzaamheden aan cv-installaties. Voor een deel van dit onderhoud zijn nieuwe contracten uitgewerkt, die ingaan per 1 januari 2025. De focus van Vincio Wonen bij contractonderhoud ligt op goede samenwerking, contractonderhandelingen en efficiëntiewinsten.

Projecten in uitvoering 2024	Fase	Aantal woningen	Onderhoud							Verduurzaming				
			Asbestsanering	Vervanging daken	Gevelwerkzaamheden	Vervangen / aanpassen groepenkasten	Installatiewerkzaamheden	Overlagen plafonds	Vervangen BKT	Aanbrengen dakisolatie	Na-isoleren gevels	Zonnepanelen	Vervangen kozijnen en deuren in schil	CO ₂ gestuurde mechanische ventilatie
Renovatie Meezenbroek	Fase 1	24	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
Renovatie Meezenbroek	Fase 2	50	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
Renovatie Meezenbroek	Fase 3B	32	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
Renovatie De Dem	Fase 1	70	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●

● = ingreep maakt deel uit van het project

1.5. Verduurzaming en groot onderhoud in 2024

In de uitvoering van het VWKP verduurzaamt en verbetert Vincio Wonen haar bezit. We werken hieraan in het reguliere onderhoud en pakken complexen projectmatig aan. De resultaten van deze ingrepen zijn een betere isolatie, minder energieverbruik en een betere woonkwaliteit voor de huurder.

1.5.1. Verduurzaming tijdens regulier planmatig onderhoud

In 2024 kregen 344 woningen extra dakisolatie bij de vervanging van de dakbedekking, wat bijdraagt aan energie-efficiëntie en lagere kosten. Ook werden 68 woningen uitgerust met een HR-combiketel voor efficiënter verwarmen en duurzamer energieverbruik. Beide maatregelen dragen bij aan de verduurzaming van de woningen.

1.5.2. Zonnepanelenproject

In 2024 zijn wij begonnen met het plaatsen van zonnepanelen bij vier geselecteerde complexen. Ondanks de ontwikkelingen op de markt en de onzekerheid omtrent de salderingsregeling hebben veel huurders zich aangemeld voor zonnepanelen.

Resultaten zonnepanelentraject

Aantal VHE's	115
% deelname	71%
Aantal VHE's met zonnepanelen	95
Aantal aansluitingen	82
Aantal zonnepanelen	570

Opmerking: daar waar we minimaal 80% instemming hadden behaald, hebben we 100% zonnepanelen gelegd. We legden 6 panelen per woning.



Zonnepanelen op daken in De Dem



Verduurzaming in De Dem in Hoensbroek

1.5.3. Projecten verduurzaming en grootonderhoud

De uitrol van het groot onderhoud, de renovatie en de herstructurering neemt veel tijd in beslag. Omdat we onze huurders alvast wat mogelijkheden tot verbetering willen aanreiken in de aanloop naar die werkzaamheden, hebben we in 2024 de huurders in Meezenbroek extra isolatiemaatregelen aangeboden. Het gaat daarbij om voorlopige maatregelen. In een deel van het project Meezenbroek is heel wat ophef geweest rond de aankondiging van het voorkeurscenario van sloop. Dat is begrijpelijk. De reactie van huurders is heel verschillend: sommigen pakken de verhuisdozen, anderen dienen klachten in en weer anderen wachten rustig af. De klachten zijn in de gemeente Heerlen politiek en bestuurlijk opgepikt. Vincio Wonen blijft het gesprek met de bewoners aangaan en werkt intussen aan een verbetering van de woningen. Daarvoor moeten we keuzes maken in het belang van alle huurders, nu en in de toekomst.

Projecten in voorbereiding

		Aantal woningen	Technische onderzoeken	Huisbezoeken
De Dem	Fase 2	68	●	●
Grasbroek	Fase 1	24	●	●
Leenhofstraat	Fase 1	24	●	●
Beersdal	Fase 1	50	●	●
Ir. Bogaertstraat	Fase 1	45	●	●
Huisbergerstraat	Fase 1	56	●	●

● = vinkje ○ = niet relevant

1.6. Nieuwbouw

1.6.1. Beemdenborg te Hoensbroek

In 2023 zijn we begonnen met de bouw van 24 duurzame appartementen in Hoensbroek. De woningen krijgen het energielabel A+++ en zijn voorzien van zonnepanelen, een warmtepomp en vloerverwarming. De bouw liep enige vertraging op door de natte periode in december 2023. De appartementen zijn sociale huurwoningen en de inschrijving heeft plaatsgevonden in het derde kwartaal van 2024. De oplevering aan nieuwe huurders vindt plaats omstreeks april 2025.



Start van bouw appartementen complex Beemdenborg in Hoensbroek

1.7. Betaalbaarheid van woningen

1.7.1. Huurniveau

Huur

Gemiddelde netto huur	€ 589
Gemiddelde streefhuur	€ 688
Gemiddeld aantal WWS-punten	138
Gemiddelde maximale huur	€ 862
% netto huur/maximale huur	68%
% streefhuur/maximale huur	80%
Gemiddelde markthuur	€ 703
% netto huur/markthuur	84%

Vincio Wonen heeft veel woningen in goedkope huurcategorieën en met een laag aantal WWS-punten.

We vragen als sociale huisvester niet de maximale huur (huur op basis van WWS-punten). Ook vragen we niet altijd de streefhuur bij mutatie. Doordat wij als sociale huisvester minder huur vragen dan die in de markt (bij beleggers) wordt gevraagd, is er bij Vincio Wonen sprake van een maatschappelijk rendement.

Onze netto huur voor woningen was in 2024 gemiddeld 589 euro met een streefhuur van gemiddeld 688 euro. Op basis van een gemiddeld aantal WWS-punten van 138 was de gemiddelde maximale huur van onze woningen 862 euro, echter met een markthuur van 703 euro. Vincio Wonen had daarbij een maatschappelijk rendement van gemiddeld 114 euro per woning.

1.7.2. Huurverhoging 2024

In overeenstemming met de prestatieafspraken heeft Vincio Wonen de wettelijk toegestane huurverhoging toegepast. De huren van de woningen in Meezenbroek zijn voor het derde jaar op rij bevroren. Bij de 24 gerenoveerde woningen is de reguliere huurverhoging doorgevoerd. Voor de EFG-woningen hebben we een kleinere huurverhoging doorgevoerd. Daarnaast is een inkomensafhankelijke huurverhoging toegepast zoals opgenomen in de prestatieafspraken met de gemeenten.

Huurverhoging

Huurverhoging 2024 (sociaal)	5,3%
Huurverhoging EFG 2024	5,06%
Huursomstijging 2024	5,3%
Aantal woningen inkomensafhankelijke huurverhoging - hoog	36
Aantal woningen inkomensafhankelijke huurverhoging - laag	76
Aantal woningen met huurbevrozing	196
Aantal woningen met huurbevrozing vanaf juni 2024	174

Overzicht

	2023	x €1.000 Schuld in euro	2024	x €1.000 Schuld in euro
Uitstaande schuld	1,03%	187	1,18%	221
Aantal zittende huurders	0,64%	103	0,67%	126
Aantal vertrokken huurders	0,44%	84	0,49%	95
Ontruimingen	11		2	

1.8. Huurachterstanden en sociaal incasso

Vincio Wonen voert een sociaal incassobeleid waarbij er persoonlijk contact met de huurders is. Ondanks het passend toewijzen en ons incasso-beleid zien we dat huurders problemen hadden met het betalen van hun huur en zien we een stijging in de totale uitstaande huurschuld. Een beeld dat helaas niet uniek is voor Vincio Wonen in ons werkingsgebied.

In 2024 hebben we 127 betalingsregelingen getroffen. Een fikse stijging ten opzichte van de 60 regelingen eind 2023. Bij problematische huurachterstand, waarbij we niet kunnen werken met een regeling, starten we de incassoprocedure met een dagvaarding die de deurwaarder bij de debiteur bezorgt. In 2024 hebben de gestarte incassoprocedures geleid tot zeven ontruimvonnissen, waarvan we er slechts twee hebben moeten uitvoeren in vergelijking met elf in 2023. Ook zien we een stijging in het aantal erfgenamenonderzoeken, die we in gang moesten zetten omdat er geen erfgenamen bekend waren na het overlijden van een (alleenstaande) huurder. Dit is een triest signaal van een toename van vereenzaming in de samenleving.

Sinds 2023 werkt Vincio Wonen samen met de deurwaarder Janssen & Janssen voor de incassoprocedure en het erfgenamenonderzoek.

Verder heeft Vincio Wonen 102 huishoudens bij de gemeente Heerlen aangemeld volgens het Convenant Vroegsignalering Schulden, wat een stijging betekent ten opzichte van de 90 meldingen in 2023. Het is wel in het belang van de huurder dat zowel door de woningcorporatie als de gemeente snel wordt geacteerd.

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, ook als dit voor Vincio Wonen een grotere uitdaging betekent. Om onze strategische doelstellingen te halen, werken we aan leefbaarheid, woonruimteverdeling en participatie.

2.1. Leefbaarheid

Leefbaarheid omvat wonen, zorg, veiligheid, welzijn en de fysieke omgeving. Vincio Wonen streeft naar een vitale coalitie met partners om leefbaarheidsaspecten te verbeteren voor haar bewoners, vooral kwetsbare huurders. Een goede sociale en fysieke infrastructuur en laagdrempelige participatie verhogen het perspectief van mensen, maar omdat zelfredzaamheid niet altijd vanzelfsprekend is, kan hulp nodig zijn. Vincio Wonen werkt samen met welzijns- en zorginstellingen, gemeenten, politie en andere partijen om wijken leefbaar te houden. Het is van groot belang dat deze partijen in de wijken zichtbaar actief zijn om problemen zoals burenc conflicten, overlast en vervuilde portieken aan te pakken. Dankzij hun aanwezigheid kunnen sociaal beheerders en wijkbeheerders snel en adequaat reageren.

Het aanbodmodel werkt via Thuis in Limburg, het verhuurplatform van Limburgse woningcorporaties. Kandidaat-huurders kunnen zich daar inschrijven en aanmelden. Het platform zorgt voor transparantie en eenvormigheid bij de woningtoewijzing, en laat eigen accenten van gemeenten en woningcorporaties toe. Bij bemiddeling gebeurt het toewijzen van woningen aan aandachtsgroepen (doelgroepen) rechtstreeks. De verdeling hiervan gebeurt naar rato van het woningenbestand per corporatie. Elk jaar wordt de taakstelling vastgelegd in lokale prestatieafspraken en regionale Housing-afspraken. In Heerlen komt daar de sociale-urgentieregeling bij om huishoudens in nood, maar zonder multiproblematiek, snel aan een woning te helpen.

Vanaf 2024 passen de woningcorporaties in Heerlen maatwerktoewijzingen toe om de vrijkomende sociale huurwoningen in complexen die onder druk staan tijdelijk gerichter toe te wijzen. Een van de instrumenten is het verzamelen van motivatie omtrent woonvoorkeur bij woningzoekenden. De woningcorporaties implementeren dit beleid in overeenstemming met het beleidskader 'Maatwerktoewijzen' en houden toezicht op de uitvoering ervan.

2.2. Toewijzen van woningen

Het toewijzen van woningen is gereguleerd in de Woningwet. Vincio Wonen past deze regels toe aan de hand van vier methoden van woningtoewijzing: het aanbodmodel, de bemiddeling voor specifieke doelgroepen, het maatwerk door corporaties en de loting.

“Transparantie staat steeds centraal. We hebben heldere communicatie met (potentiële) huurders gewaarborgd, duidelijke informatie verstrekt over beschikbare woningen en transparante toewijzingscriteria gehanteerd.”

– Bron: evaluatie maatwerktoewijzen 2024

2.2.1. Mutatiegraad

Het aantal mutaties in 2024 was 190, oftewel 7,3% van de totale woningvoorraad. Dit is een terugloop ten opzichte van 2023, waarin het aantal mutaties op 9,07% van de woningvoorraad lag, en ten opzichte van 2022, waarin dat nog 10,68% was.

Mutatiegraad

Aanbod	111	58,4%
Bemiddeling	71	37,4%
Maatwerk	7	3,7%
Loting	1	0,5%
Totaal	190	100%

In ons werkgebied constateren we een gestage afname van het aantal mutaties als gevolg van de geringere beschikbaarheid van huurwoningen. Dit wijst erop dat de woningmarktproblematiek nu ook merkbaar is in Heerlen en Brunssum. Deze situatie heeft gevolgen voor de instroom van jonge huishoudens en belemmert de uitstroom uit de maatschappelijke opvang. Behalve dat er eenheden moeten bijkomen, is het dus zaak om te zorgen voor een slimme doorstroom.

2.2.2. Passend toewijzen

Bij de toewijzing volgt Vincio Wonen de Woningwet, waarin bepaald is dat we de woningen toewijzen aan de doelgroepen en dit doen volgens de regels van het passend toewijzen. Vincio Wonen hanteert een toewijzingsbeleid dat is gebaseerd op de inschrijfduur, de passendheid van een woning op grond van het inkomen en de grootte van het huishouden. Door de passendheidsnorm te volgen, kunnen we voorkomen dat huurders te duur wonen en hen behoeden voor betalingsproblemen.

Corporaties moeten volgens de regelgeving 92,5% van de woningen toewijzen aan de DAEB-doelgroep. De overige 7,5% mag vrij toegewezen worden. Wij hebben in overleg met de gemeenten en HVW afgesproken de vrije toewijzingsruimte op te rekken tot 15%. In 2024 heeft Vincio Wonen 0,61% van de vrije toewijzingsruimte gebruikt en volledig voldaan aan de afgesproken norm.

Daarnaast schrijft de regelgeving voor passend toewijzen voor dat corporaties minimaal 95% van de woningzoekenden met een laag inkomen passend huisvesten. De inkomensgrens voor passende toewijzing van lage inkomens was in 2024 € 27.725 voor eenpersoonshuishoudens en € 37.625 voor meerpersoonshuishoudens. Voor huurders met een AOW lag de inkomensgrens iets lager: € 27.225 voor eenpersoonshuishoudens en € 36.625 voor meerpersoonshuishoudens. Bij de bemiddeling werken we aan de huisvesting van kwetsbare doelgroepen (zie: 5.2.3 Aandachtsgroepen). In 2024 heeft Vincio Wonen aan 96,15% van deze doelgroep passend een woning toegewezen.

2.2.3. Aandachtsgroepen

Vincio Wonen verhuurt woningen aan aandachtsgroepen die extra hulp nodig hebben, zoals mensen in maatschappelijke opvang, statushouders, ex-gedetineerden en spoedzoekers. Deze huishoudens krijgen via bemiddeling een woonruimte aangeboden. In 2024 ging het om 71 woningtoewijzingen.

In samenwerking met de gemeente Heerlen en Vluchtelingenwerk huisvest Vincio Wonen statushouders volgens taakstellingen per gemeente. In 2024 heeft Vincio Wonen 22 statushouders gehuisvest. Dat dit aantal niet overeenkomt met de taakstelling, heeft voornamelijk te maken met de instroom. Op de lijst stonden weinig tot geen geschikte kandidaten die konden worden geplaatst. De gemeente heeft dit probleem opnieuw aangekaart bij het COA en de provincie.

Voor doelgroepen zoals dak- en thuislozen werkt Vincio Wonen samen met Loket Housing om duurzaam wonen te realiseren. Er worden jaarlijks afspraken gemaakt in de vorm van taakstellingen, waaraan Vincio Wonen in 2024 voldeed. Samen met de collega-woningcorporaties voert Vincio Wonen de urgentieregeling uit die in Heerlen is ingesteld om mensen in sociale noodsituaties snel aan een woning te kunnen helpen (sociale-urgentieregeling).

2.2.4. Leegstand

Om verschillende redenen staan er woningen leeg of worden ze via leegstandsbeheer verhuurd. Het gaat om strategische leegstand met het oog op herstructurering in het kader van het VWKP, om mutatieleegstand wanneer de woning veel onderhoud nodig heeft en om frictieleegstand bij woningen die niet direct een nieuwe huurder vinden.

Hoewel de strategische leegstand, het leegstandsbeheer en de mutatieleegstand te verklaren zijn, werkt Vincio Wonen aan het inperken van de duur. Leegstand is om twee redenen onwenselijk: het beperkt de voorraad beschikbare woningen en het betekent een inkomstenverlies voor Vincio Wonen.

Leegstand

Woningen	31 dec. 2023	31 dec. 2024	Toename of afname
Frictieleegstand	7	27	+20
Mutatieleegstand	0	4	+4
AdHoc	0	4	+4
Leegstandsbeheer	9	18	+9
Strategische leegstand	13	20	+7

Parkeren	Toename of afname		
Frictieleegstand	33	40	+7

Maatschappelijk vastgoed	Toename of afname		
Frictieleegstand	2	2	-

2.3. Woonfraude en Damoclesbeleid

In 2024 heeft Vincio Wonen één vermoeden van woonfraude onderzocht met negatief resultaat. In het Damoclesbeleid zijn twee woningen voor de duur van zes maanden gesloten. In beide gevallen heeft Vincio Wonen de huurovereenkomst beëindigd. De gemeente Heerlen heeft in 2024 de regels van het Damoclesbeleid aangescherpt. Op basis van extreme overlast is nog één woning ontruimd. Vincio Wonen zet in op samenwerking met de gemeente in het Damoclesbeleid en blijft alert op mogelijke woonfraude.

2.4. Participatie

Vincio Wonen heeft stappen ondernomen om de stem van de huurder beter mee te nemen in haar beleid en ontwikkeling. Er is echter nog genoeg werk te doen. De samenwerking met HVW en de bewonerscommissies wordt besproken in het hoofdstuk ‘Stakeholders’.

Vincio Wonen heeft met haar leefbaarheidsfonds activiteiten in haar buurten en complexen gefinancierd, zoals een plantjesdag in samenwerking met Woonpunt of een halloweentocht in samenwerking met de BC De Dem. Om ruimte te geven aan initiatieven van bewoners, heeft Vincio Wonen ervoor gekozen de aanvragen te honoreren ondanks budgettaire beperking.



Gratis plantjes voor bewoners in Meezenbroek, samen met Woonpunt.



In samenwerking met Woonpunt en Weller zijn bewonerskrachten ingezet in drie wijken: De Dem, Grasbroek en Meezenbroek. Daarnaast is samen met de gemeente Heerlen en de woningcorporaties in Heerlen actief het project Buurtbemiddeling voortgezet.

Het project Meezenbroek heeft in 2024 veel tijd en inspanning gekost. De gemeente Heerlen en Vincio Wonen hadden verschillende verwachtingen bij de participatie van de bewoners, wat leidde tot vertraging en frustratie bij bewoners en alle betrokkenen. In 2024 is een participatieplan ontwikkeld conform de Overlegwet en de Omgevingswet.

Wij hebben in 2024 veel tijd besteed aan communicatie naar stakeholders, politiek en media toe. De bewonerscommunicatie vond vooral plaats op projectbasis voor bijvoorbeeld renovatieprojecten, verduurzaming en onderhoud, maar ook voor huurverhoging. De website is onderhouden maar niet vernieuwd. In 2024 was het doel van de communicatie naar huurders toe om meer in contact met hen te zijn; bewonersbijeenkomsten, persoonlijk contact en enquêtes hebben geleid tot een beter inzicht in wie er achter de voordeur woont.

Een actieve rol in het netwerk

Onze opgaven zijn groot en we kunnen deze alleen samen met onze stakeholders realiseren. Vincio Wonen werkt aan vijf uitdagingen waarbij we samenwerking organiseren, onze zichtbaarheid versterken in ons netwerk en draagvlak en inzicht krijgen en geven. Dit doen wij in het belang van onze eigen opgaven alsook voor de opgaven van onze partners.

Hoe onze activiteiten in relatie tot onze belangrijkste stakeholders hebben bijgedragen aan het beantwoorden van de uitdagingen, is samengevat in de onderstaande tabel. Vincio heeft samenwerking georganiseerd en de zichtbaarheid in het netwerk vergroot. Er is nog werk te verrichten om inzicht te krijgen in de opgaven van onszelf en onze partners.

Activiteiten Stakeholders

	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
HVW	●	●	●	●	-
prestatieafspraken	●	○	●	○	●
stadsregio	●	●	●	○	-
NPHLN	○	●	-	-	-
ROW	●	●	●	-	●
Vierkracht	●	-	●	-	●
Stakeholderdag	●	●	●	●	●

● = Voldaan ○ = Nog aandacht nodig - = Niet van toepassing

3.1. HVW

De stichting Huurdersbelangen Vincio Wonen (HVW) vertegenwoordigt de huurders. Zij geeft advies en heeft instemmingsrecht op alle zaken die huurders van Vincio Wonen aanbelangen. Terwijl HVW steeds kijkt naar het bredere belang van de huurders, focussen bewonerscommissies op de belangen van huurders in één specifiek complex.

De samenwerking tussen HVW en Vincio Wonen verloopt goed, met ruimte voor een kritische dialoog, en is zowel inhoudelijk als organisatorisch van

aard. In 2024 heeft HVW zowel op verzoek als uit eigen initiatief adviezen inzake huurverhogingen, prestatieafspraken en projectadvisering verstrekt aan Vincio Wonen en aan de actieve bewonerscommissies.

HVW krijgt in haar rol als adviseur en bij andere activiteiten professionele ondersteuning van Atrivé.

De stichting voert regelmatig formeel en informeel overleg met de Raad van Commissarissen (RvC)

over uiteenlopende onderwerpen. Ook is zij lid van het Regionaal Overleg Huurdersorganisaties (ROH) en neemt zij deel aan besprekingen met gemeenten over onder andere prestatieafspraken.

Daarnaast heeft HVW bewonerscommissies opgericht en ondersteund, waaronder een nieuwe actieve commissie in Beersdal en een bestaande bewonerscommissie in De Dem. Nog twee andere bewonerscommissies zijn in oprichting.

HVW en Vincio Wonen werken samen aan het verfijnen van het Sociaal Statuut en kijken naar een mogelijk herziene uitgave van hun samenwerkings-overeenkomst.

3.2. Prestatieafspraken met gemeenten

Vincio Wonen heeft prestatieafspraken gemaakt met HVW en de gemeenten Brunssum en Heerlen. In Heerlen zijn de meerjarige afspraken voor 2024-2028 afgesloten en ondertekend in januari 2024. Deze afspraken, afgestemd met HVW, richten zich op de uitvoering van de Woonvisie Heerlen, de Woondeal en de Nationale Prestatieafspraken, in lijn met het VWKP en het koersplan. De jaarschijf 2024 is op 14 maart 2024 ondertekend; de jaarschijf 2025 is binnen de wettelijke termijn afgerond en ondertekend op 4 december 2024.



Prestatieafpraak HVW, gemeenten Brunssum en Heerlen, Vincio Wonen.

In Brunssum is de jaarschijf 2024 onderdeel van de meerjarige prestatieafspraken 2021-2025. Hierin wordt bijgedragen aan de uitvoering van de Woonvisie Brunssum, de Woondeal en de Nationale Prestatieafspraken. De jaarschijf 2025 is ondertekend door de gemeente, woningcorporaties en huurders

op 11 december 2024. In 2024 zijn deze partijen van start gegaan met de herijking van de meerjarige prestatieafspraken.

Regionaal zijn er prestatieafspraken opgesteld tussen Stadsregio Parkstad Limburg, Regionaal Overleg Woningcorporaties en Regionaal Overleg Huurders. Dit proces richt zich op een actiegerichte aanpak voor de uitvoering van de Woondeal, de Nationale Prestatieafspraken en de Woonvisie.

3.3. Samenwerking in de regio

De samenwerking in de Stadsregio Parkstad Limburg is ook in 2024 doorgezet. Er vond afstemming plaats tussen de Stadsregio, gemeenten, woningcorporaties en huurders. In 2024 werd er gewerkt aan de voorbereiding van de nieuwe woonbehoeftestudie, de veerkrachtkarten en de Regio Deal.

In samenwerking met de gemeenten, woningcorporaties en zorg- en welzijnsorganisaties is de Toekomstvisie Wonen, Welzijn en Zorg voorbereid. Deze visie wordt in 2025 ter besluitvorming voorgelegd aan de gemeenteraden van de zeven Parkstadgemeenten, waarna de betrokken partijen de uitvoeringsagenda zullen opstellen.

Vincio Wonen heeft samen met de Stadsregio in het kader van de Regio Deal subsidie gekregen voor de renovatie van 24 monumentale mijnwerkerswoningen in Grasbroek. Ook zijn er subsidies ontvangen voor het continueren van de Voorzieningenwijzer.

Vincio Wonen neemt deel aan verschillende overlegmomenten die door de gemeenten Heerlen en Brunssum worden georganiseerd rondom de uitvoering van de warmtetransitie, de omgevingswet, het volkshuisvestelijk beleid, VHF en andere zaken. Vincio Wonen maakt in Heerlen deel uit van de alliantie Nationaal Programma Heerlen-Noord en is actief in de programmalijn Wonen.

3.4. Samenwerking met andere corporaties

De regionale samenwerking met woningcorporaties (ROW) omvat afstemming op veel gebieden, waaronder woonruimteverdeling. De corporaties analyseren in gezamenlijkheid hun wensportefeuilles om zo een beeld te krijgen van de te verwachten ontwikkeling van de sociale woningvoorraad. Voor de Woonatlas zijn bijsturingen afgesproken die nu in uitvoering zijn. De ROW-leden stelden ook gezamenlijk het bidboek 'Elke Mijnkolonie telt' op.

In 2024 is de Vierkracht Alliantie opgericht, een samenwerking tussen vier Zuid-Limburgse corporaties: Krijtland Wonen, Vanhier Wonen, Vincio Wonen en Wonen Meerssen. Ze richten zich op betaalbare, duurzame woningen en leefbare wijken, en bundelen kennis en projecten voor efficiëntere werking en betere reactie op woningmarkttuitdagingen.



De 4 directeuren van de Vierkracht Alliantie aan het begin van de samenwerking.

Vincio Wonen werkt samen met collega-corporaties in Heerlen in het Nationaal Programma Heerlen-Noord. Gezamenlijke projecten zijn Buurtbemiddeling en Bewonerskrachten, beide in Heerlen.

3.5. Bijeenkomsten

In 2024 hebben wij deelgenomen aan reguliere en bijzondere overleggen en bijeenkomsten met onze stakeholders. Het gaat daarbij om overleg met bijvoorbeeld de gemeenten, het NPHLN, de Stadsregio, de collega-woningcorporaties, HVW en de huurders.

Op 5 juni 2024 vond onze stakeholderdag plaats met als thema 'Samen de regie over wonen.' Onze gezamenlijke volkshuisvestelijke opgave.' Hiervoor hebben we gemeenten, stadsregio, collega-corporaties, HVW, zorg- en welzijnspartijen, ketenpartners en bouwpartners uitgenodigd. Tijdens deze succesvolle bijeenkomst hebben we samen met de genodigden de uitgangspunten en keuzes in ons portefeuilleplan geëvalueerd. We hadden aandacht voor elkaars rol en opgave rondom wonen en volkshuisvesting, en hebben waardevolle input voor het portefeuilleplan en ons stakeholdermanagement opgehaald.



Thema van de stakeholderdag: Samen de regie over wonen.

De start van Vierkracht Alliantie vond plaats met een medewerkersdag op 7 november 2024. Het was een middag waarin inspiratie, kennisuitwisseling en ontmoeting met alle medewerkers van de vier corporaties centraal stonden.



Met 100 medewerkers naar de Vierkracht medewerkersdag.

Goede organisatie

Om onze ambitie te verwezenlijken, is een goede organisatie met goed functionerende processen, sterke interne beheersing en duurzaam inzetbare medewerkers nodig.

Vincio Wonen zet zichzelf ook op de kaart als datagedreven organisatie.

4.1. Onze organisatie: empowerment door coachend leiderschap

Als werkgever is Vincio Wonen een veilige en inspirerende omgeving, waar de werknemers eigenaarschap bezitten en gericht zijn op continue verbetering. We beschrijven onze voortgang in 2024 met de zeven uitdagingen om onze strategische doelstellingen te behalen, waarbij we deze in 2 onderwerpen samenvatten.

Een veilige en inspirerende werkomgeving

Het in 2024 uitgevoerde MTO heeft positieve resultaten opgeleverd. We hebben follow-up-acties geformuleerd op basis van de resultaten.

We zien echter in en rond onze projecten nogal wat negatieve publiciteit. Ook zijn onze medewerkers meerdere malen geconfronteerd met externe situaties die als grensoverschrijdend of kortweg bedreigend werden ervaren. Het ligt binnen het mandaat van de vertrouwenspersoon om de medewerkers hierin te begeleiden. Dergelijke interventies hebben in 2024 plaatsgevonden.

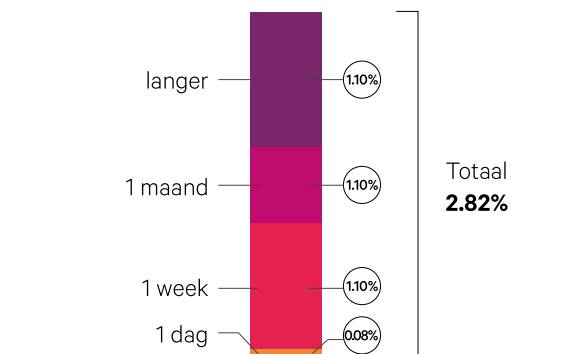
Persoonlijke groei medewerkers, eigenaarschap, probleemoplossend vermogen, afdelingsoverschrijdend werken

In het afgelopen jaar hebben wij het coachend leiderschap en de zelfreflectie verder ontwikkeld. Teamleiders geven persoonlijke aandacht aan hun team, wat leidt tot een cultuur van groei en ontwikkeling binnen Vincio Wonen. Dankzij teamactiviteiten is zowel de samenwerking als de betrokkenheid van medewerkers vergroot.

We hebben persoonlijke ontwikkelplannen geïmplementeerd en goede gesprekken gevoerd in combinatie met functioneringsgesprekken.

De formatie is kwalitatief en kwantitatief afgestemd op onze opgave – organisatiestructuur volgt opgave. Eind 2024 voelt Vincio de krapte op de arbeidsmarkt. Het invullen van vacatures duurt langer en vraagt veel van collega's. Externe inhuur biedt een oplossing. Ondanks alle uitdagingen kunnen we vacatures met deskundige collega's invullen en investeren in jong talent. We vinden balans tussen kennisoverdracht en groei, en bouwen zo aan een sterk team in een werkomgeving waarin iedereen kan groeien en excelleren.

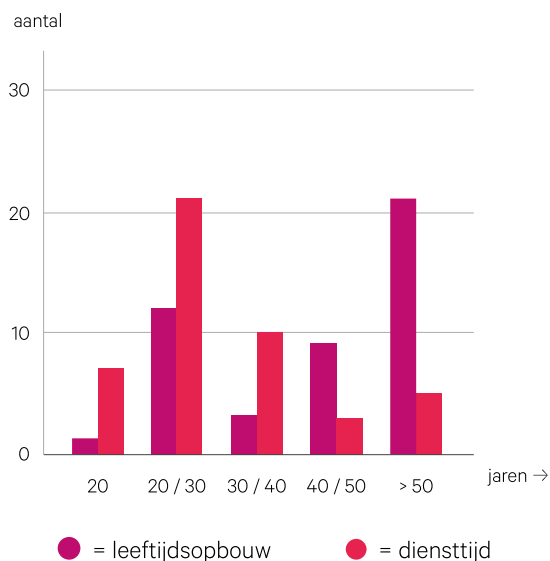
Ziekteverzuim



Medewerkers

aantal werknemers	FTE
41	35,99
in dienst	uit dienst
10	7
flexibele schil	man / vrouw
4	48 / 52 %

Leeftijd en diensttijd



4.2. OR

De OR vertegenwoordigt alle werknemers en heeft invloed op belangrijke beslissingen binnen Vincio Wonen. In het eerste kwartaal van 2024 nam de OR deel aan een tweedaagse training met als doel om de kennis over het adviesrecht alsook die van het instemmingsrecht te vergroten. Als onderdeel van de jaarcyclus vonden er drie overleggen met de directeur-bestuurder plaats en was er elke derde donderdagochtend van de maand een inloopmoment voor medewerkers.

4.3. Informatisering en ICT

Om van Vincio Wonen een datagedreven organisatie te maken, volgen we ons koersplan. In 2024 hebben we de beleidskeuzes en -kaders omtrent informatisering, data, beveiliging en governance voorbereid. Stap voor stap gaan we de uitdagingen aan met acties om ons doel te bereiken. Zo verbeteren we de informatisering, digitalisering en automatisering van de organisatie, wat volledig in het teken staat van een optimale dienstverlening aan onze huurders. Ook hebben we een plan van aanpak opgesteld op basis van het extern uitgevoerde kwetsbaarhedenonderzoek op onze digitale processen. We zijn gelijk begonnen met de uitvoering ervan.

In 2024 zijn we opgeschrikt door het plotse overlijden van onze externe ICT-adviseur. Hierdoor is de uitvoering van het jaarplan voor 2024 vertraagd.

Alle voor het proces kritieke data zijn geautomatiseerd

Een datagedreven organisatie moet zorgvuldig worden opgebouwd. Eerst hebben we in 2023 de voor interne beheersing bepalende processen beschreven. Daarbij hadden we inzichtelijk wat de kritieke data zijn voor deze processen. In 2024 hebben we acties ondernomen zodat deze data beschikbaar, opgeschoond en bruikbaar zijn. Pas dan kunnen we deze gebruiken in de dashboards.

Voor de dashboards met stuur- en proces-KPI's zijn de prioriteiten en het functioneel ontwerpen (FO) vastgesteld. Vervolgens zijn de kwaliteitschecks en opschoonacties opgestart.

Alle processen zijn (altijd) datagedreven

De voorgaande acties zorgen ervoor dat de data volledig, beschikbaar, actueel en juist zijn. Dit maakt het voor Vincio Wonen mogelijk om in een volgende stap alle processen datagedreven te maken. Wel zijn we in 2024 begonnen met het in kaart brengen van geautomatiseerde processen.

Operational excellence

In ons koersplan staat ons streven naar operational excellence als strategische doelstelling. De uitdagingen die we aanpakken, zijn het behalen van het KWH-label 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 tot een goede dienstverlening te komen, werken we aan een continue verbetercultuur.

5.1. Onze dienstverlening

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

KWH

We laten onze dienstverlening evalueren door het KWH, een onafhankelijke partij die onze huurders bevreemdt. We blijven onze dienstverlening verbeteren en luisteren naar de feedback van onze huurders om hoogwaardige, klantgerichte diensten te bieden. De inspanningen van Vincio Wonen zijn zoveel mogelijk gericht op het behalen van het KWH-label, waarbij de stem van de huurder een centrale rol inneemt. Tegelijkertijd constateren we dat de uitvoering van het VWKP, inclusief de daarbij behorende renovaties en herstructurering, een uitdaging vormt. Omdat klanttevredenheid bij ons hoog in het vaandel staat, doen wij er alles aan om deze uitdaging op een zorgvuldige manier aan te gaan.

Wat is het KWH?

Het KWH staat voor Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector. Het is een organisatie die zich richt op het verbeteren van de kwaliteit van de dienstverlening van woningcorporaties. Het KWH biedt onder andere keurmerken en certificeringen aan, waarmee woningcorporaties kunnen aantonen dat zij voldoen aan bepaalde kwaliteitsnormen.

Het KWH-keurmerk vereist een minimale tevredenheidsscore van 7,0 en een tevredenheidspercentage van 85% onder onze huurders. Begin 2024 hebben we dit label gekregen.



Overhandiging van het KWH keurmerk aan directeur-bestuurder Sjraar Canjels van Vincio Wonen.

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

Een van onze doelstellingen is het bevorderen van de zelfredzaamheid van onze bewoners. Wij vinden het belangrijk dat bewoners zoveel mogelijk zelf de regie over hun woonsituatie en wooncarrière kunnen nemen. Vincio Wonen heeft in 2024 de klantreis bij aanvraag van een ZAV (zelf aangebrachte voorziening) geanalyseerd en het proces vereenvoudigd. Zo is een online formulier ontwikkeld waardoor bewoners dit nu via de website zelf kunnen controleren en aanvragen.

In 2024 zijn we gestart met eenzelfde oefening rond de klachtenprocedure naar aanleiding van ervaringen van huurders met het bestaande proces.

5.2. Lean management

In 2024 heeft Vincio Wonen opnieuw stappen gezet in het versterken van de verbetercultuur door middel van lean management. Zo maken we de organisatie efficiënter en effectiever in het behalen van onze doelstellingen. In 2024 heeft Vincio Wonen goed geïnvesteerd in dit traject met een overschrijding van het voorziene budget. Wij voorzien dat wij in de komende jaren aanzienlijk kunnen besparen op onze uitgaven dankzij efficiëntie- en effectiviteitswinsten.

Medewerkers zijn gericht op continu verbeteren. In deze cultuur van continue verbetering moedigen wij medewerkers aan om leergierig te zijn en voortdurend te streven naar betere processen en resultaten. Met elf behaalde Yellow Belt-trainingen en veertien voltooide Green Belt-trainingen door de medewerkers is er een stevige basis voor de verbetercultuur binnen Vincio Wonen.

In 2024 heeft Vincio Wonen met verschillende activiteiten en projecten het lean-focusplan uitgevoerd als leidraad voor de organisatie: verbetertrajecten zijn succesvol afgerond met een medewerkers-betrokkenheid van ongeveer 85%.



Medewerkers hebben training green belt afgerond.

5.3. Privacy en gegevensbescherming

Wij hechten veel waarde aan een zorgvuldige omgang met persoonsgegevens van onze huurders, medewerkers en andere betrokkenen en volgen de regels van de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) om gegevens veilig te beheren.

In 2024 hebben we vier datalekken geregistreerd. Deze datalekken hebben geen risico opgeleverd voor de rechten en vrijheden van betrokkenen. Van huurders hebben we twee verzoeken ontvangen voor inzage in hun gegevens. Deze verzoeken hebben we binnen de wettelijk vereiste termijn afgehandeld.

Om onze inspanningen op het gebied gegevensbescherming en privacy te beoordelen en te verbeteren, gebruiken we een volwassenheidsmodel met vijf niveaus. We streven ernaar om ten minste niveau 3 te bereiken, een doel dat we in 2024 hebben behaald. Ons volwassenheidsniveau is gebaseerd op onze privacy-administratie, ons overzicht van de verwerkingen van persoonsgegevens, onze contractuele verplichtingen, de uitvoering van privacymanagementprocessen, onze beveiligingsmaatregelen en ons privacybeleid.

Wij hebben een cyclisch proces opgezet om systematisch verbeteringen aan te brengen. Onze onafhankelijke Functionaris Gegevensbescherming houdt toezicht op de naleving van privacy en gegevensbescherming en doet hierover verslag in het Jaarverslag AVG.

Financiële continuïteit

6.1. Financieel beleid

Ten aanzien van het financieel beleid is Vincio Wonen al in 2023 begonnen met de ontwikkeling van een alternatief voor traditioneel sturen op winst en verlies. Hierbij is het denken in kasstromen het uitgangspunt in plaats van het gebruik van de termen 'verlies' en 'winst'. Gedurende 2024 is hier verder invulling aan gegeven. 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. Dit is een belangrijk uitgangspunt voor financiële continuïteit.

Door een eerdere onjuiste berekening van de huursom is voor de EFG-labels een deel van de betaalde bedragen terugbetaald, wat heeft geresulteerd in een uitgaande kasstroom van € 128K. Deze correctie onderstreept onze inzet voor eerlijke huurprijzen en transparantie richting onze huurders.

Verder heeft in 2024 een aanbesteding van de accountant plaatsgevonden. De conclusie was dat Deloitte de komende jaren de controlerend accountant blijft.

Omwille van de kwaliteit van de begroting voor 2025 en verder is er welliswaar niet tijdig, maar wel kwalitatief beter aangeleverd. Op voorhand was er wel een mandaat door de RvC afgegeven teneinde de operatie te kunnen continueren.

6.2. Financiële ratio's

De financiële ratio's vormen een belangrijk onderdeel van het beoordelingskader van het WSW en Aw. Het voldoen aan deze ratio's is een belangrijke indicator voor financiële continuïteit. Wanneer de continuïteit onder druk staat, is het aantrekken van financieringen niet meer mogelijk met borging van het WSW. Zonder borging zullen de rentelasten aanzienlijk stijgen. Ondanks dat de ratio's van het beoordelingskader onder druk staan, overschrijden we ze niet.

Een van de ratio's waarop wordt gemonitord, is de Loan to Value (LtV). Loan to Value (LTV) meet in hoeverre de lange termijn verdien capaciteit van de portefeuille in vastgoed in exploitatie in een gezonde verhouding staat tot de schuldpositie. 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 binnen 5 jaar niet 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 2024 was de stijging van de marktwaarde 8,8%. De groei van de leningenportefeuille is met meer zekerheid te begroten en is een op een gerelateerd aan de vastgoedinvesteringen. De LtV bedroeg op balansdatum 44,68% ruim onder de grens van 70%. Deze grenswaarde is verlaagd in 2024 van 85% naar 70%. Dit is een direct gevolg van de verandering van berekeningswijze van de beleidswaarde die ertoe leidde dat deze fors steeg.

Een meer kritische ratio voor Vincio Wonen is de ICR. Deze gaat over de vraag in hoeverre de corporatie in staat is de renteuitgaven op het vreemd vermogen te voldoen uit de kasstroom uit operationele activiteiten. Hierbij betekent een icr van 1,5 dat je anderhalf keer in staat bent de rente aan de bank te betalen. Voor 2024 bedroeg de ICR van Vincio Wonen 1,71. Deze ligt lager dan de begrote 2,21 in de dPi maar wel boven de norm van 1,4. Dit is onder andere een direct gevolg van de afname van de overloop op de balans, het corrigeren van de huuropbrengsten niet alleen ten opzichte van begroot maar ook de correctie over de voorgaande jaren. Daarnaast wijkt de bedrijfseconomische werkelijkheid af van de begrote parameters. Ook zijn er meevallers in de ICR geweest zoals de in 2023 vooruitbetaalde rente en aflossing op een lening.

Ratio	Norm	Prognose 2024	Realisatie 2024	Prognose 2025 (DPI24)	Prognose 2026 (DPI24)	Prognose 2027 (DPI24)
Solvabiliteit (op basis van beleidswaarde)	>30% (was 15%)	65%	65,7%	66,1%	57,5%	52,0%
Loan to Value (op basis van beleidswaarde)	<70% (was 85%)	32,9%	34,4%	32,6%	42,1%	47,1%
Interest coverage ratio	>1,4	2,21	1,71	1,58	1,64	1,39
Dekkingsratio (op basis van marktwaarde)	<70%	19,3%	17,2	23,9%	31,6%	36,1%

6.3 Treasury

De uitrol van het VWKP heeft ertoe geleid dat het surplus uit de operationele kasstromen onvoldoende was voor de financiering van de investeringsopgave. Dit was ook in de lijn der verwachting. De start van de grootschalige renovaties in de Dem, Meezenbroek en de nieuwbouw van Beemdenborg hebben tot de financieringsbehoefte geleid. Hieraan is conform het investeringsstatuut, financieringsstatuut en het treasuryjaarplan invulling aan gegeven. De timing van het aangaan van de financieringen is gebaseerd op de 12-maands rolling forecast waar alle actuele inzichten worden verwerkt ten aanzien van de liquiditeitsbehoefte.

Marktwaarde

	x €1.000.000
Waarde 01-01-2024	283,7
Voorraadmutaties	-1,2
Vastgoeddata	4,4
Methodische wijzigingen	1,7
Marktontwikkelingen	18,1
Waarde 31-12-2024	306,7

6.4 Marktwaarde en beleidswaarde

Marktwaarde

De marktwaarde is de geschatte waarde in verhuurde staat van ons vastgoed wat het zou opbrengen in geval van verkoop. De marktwaarde is in 2024 toegenomen met 23,4 miljoen, 8,83% (2023: afname van 32 miljoen, -10,13%). Binnen deze marktwaarde zijn de onrendabele toppen genomen van een tweetal projecten: renovatie de Dem fase 1 (vrijval voorziening 4,6 miljoen), en Meezenbroek fase 2 (dotatie en vrijval 3,26 miljoen). De onrendabele top is de afslag die de corporatie voor haar rekening neemt om betaalbaarheid van haar woningen te garanderen. Het verloop van de marktwaarde is als volgt van 2023 naar 2024:

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 2024 € 159,7 miljoen (ultimo 2023: € 124,7 miljoen) en ligt daarmee op 52,1% van de marktwaarde (2023: 44,0%). Deze beleidswaarde wordt bepaald door, uitgaande van het eigen beleid, aanpassingen op de marktwaarde door te voeren. Er is een nieuw stelsel van kracht geworden voor de totstandkoming van de beleidswaarde in 2024. In de jaarrekening zijn deze als schattingswijzigingen verwerkt, en wel de volgende:

1. Er wordt een sociale, uniforme disconteringsvoet gehanteerd (2023: afhankelijk van regio, vermogensverhoudingen en specifieke risico's);
2. De berekeningshorizon wordt gesteld op 60 jaar, zonder eindwaarde (2023: 15 jaar met een eindwaarde);
3. De onderhoudslasten worden ingerekend op basis van een meerjarenonderhoudsbegroting (2023: onderhoudsnorm voor de gehele levensduur);
4. De harde verplichtingen voor het uitfasen van woningen met de energielabels E, F of G worden opgenomen (2023: niet uitgewerkt).

De beleidswaarde ultimo 2024 is €35,0 miljoen hoger dan de beleidswaarde ultimo 2023. Het is praktisch gezien niet mogelijk de beleidswaarde 2023 te bepalen op basis van de uitgangspunten van 2024 met dien verstande dat de sociale disconteringsvoet veel lager ligt dan de gemiddelde disconteringsvoet van vorig jaar, waardoor de beleidswaarde met € 65,3 miljoen toeneemt.

x €1.000.000

Marktwaaarde 31-12-2024	306,7
Beschikbaarheid	26,4
Betaalbaarheid	- 39,3
Kwaliteit	- 187,1
Beheer	- 12,3
Disconteringsvoet	65,3
Totale afslagen	- 147,0
Beleidswwaarde 31-12-2024	159,7

We zijn ons als Vincio wonen bewust van het feit 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.

6.5. Financiële jaarresultaten

Het resultaat na belasting wordt in grote mate bepaald door een tweetal belangrijke componenten. De eerste is de niet gerealiseerde waardeverandering als gevolg van de waardering van ons vastgoed, de marktwaaarde, die bepaald wordt door de rente en het marktsentiment. De tweede component is de overige waardeverandering. Deze behelst de afwaardering van het vastgoed in ontwikkeling en geeft de financiële bijdrage van Vincio Wonen aan voor onze maatschappelijke inzet voor uitbreiding en instandhouding van het bezit.

x €1.000.000	2022	2023	2024
Resultaat na belasting	-16,68	-40,12	17,85
Niet gerealiseerde Waardeveranderingen	14,58	31,47	-17,95
Bedrijfseconomisch resultaat	-2,10	-8,65	-0,10
Overige waardeverandering	0,20	8,45	2,30
Bedrijfseconomisch resultaat gecorrigeerd voor overige waardeverandering	-1,90	-0,20	2,20

6.6. Risicomanagement - Risicoparagraaf bij jaarverslag 2024 Vincio Wonen

Risicomanagement is het hulpmiddel om op een gestructureerde wijze de bedrijfsrisico's te evalueren, te bespreken en te beheersen. Het risicomanagementproces is een dynamisch proces waarbij gedurende het boekjaar wordt gekeken welke nieuwe risico's ontstaan, welke in omvang afnemen en of deze afdoende worden beheerst. Hieronder geven we de 10 belangrijkste strategische risico's weer welke Vincio Wonen bewaakt. We sturen bij om de risico's te beheersen welke het realiseren van de strategische doelstellingen in de weg staan.

Risicobereidheid

De risicobereidheid en volwassenheid zijn voortdurend in ontwikkeling en hieraan wordt "in het werk" veel aandacht gegeven. Het risicobewustzijn is goed. De inherente bedrijfsrisico's in combinatie met de effectiviteit van de beheersmaatregelen bepalen onze netto risico's. In 2025 wordt het gewenste risico (de risicobereidheid) herijkt en afgezet tegen het actuele netto-risico. De mogelijke kloof tussen het huidige risico en het gewenste risico, is de opgave om de risico's te verminderen binnen de risicostrategie. Een deel van de risico's zijn niet beïnvloedbaar. Hier is het alleen mogelijk om de gevolgen zoveel mogelijk te beperken.

Vooruitblik 2025

Wat in 2025 wezenlijk is veranderd ten opzichte van 2024, is de internationale politieke verhoudingen, m.n. internationale handelsstrijd tussen machtsblokken. De gevolgen hiervan voor de financiële markten, de inflatie, rente en het consumentenvertrouwen, zijn in potentie groot. Uiteindelijk heeft dit ook haar weerslag op de financiële risico's voor Vincio Wonen op termijn. De verwachting is dat de inflatie en rente eerst afneemt en daarna meerjarig naar een hoger niveau gaan.

Voor Vincio Wonen zijn de risico's in eerste instantie een verhoging van het rentepercentage voor op termijn nieuw aan te trekken leningen en de inflatie van bouw- en bijkomende kosten.

Bij het opstellen van de meerjarenbegroting 2026 worden de belangrijkste risico's opnieuw beoordeeld en herijkt. Voor de impact van de financiële risico's (zoals inflatie en rente) op het kwaliteitsplan en de financiële ratio's worden gevoeligheidsanalyses gemaakt, waarna zo nodig maatregelen worden genomen. Op 14 april 2025 is tijdens de onderhandelingen tussen de regeringspartijen besloten om de huurstijging over 2025 en 2026 te bevriezen. Dit voornemen is op 2 juni 2025 door minister van Wonen teruggenomen. Dit geeft aan dat politieke besluiten impact hebben op de inkomsten en levensvatbaarheid van Vincio Wonen en van de woningcorporatiesector als geheel.

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	Matig	Conditiemeting, vroegtijdig extra onderzoeken en kostenbewaking geeft meer maar geen 100% 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	Matig	Vincio Wonen heeft de vaste schil 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 de 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 beschikbare 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: Risico van nieuwe wetgeving en convenanten (huurindexatie, verduurzaming, NPA, gasloos, Rotterdam). 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 (NPA en overheidsingrijpen). Inrekening is defensief. Boven de ingerekende parameters incl. veiligheidsmarge 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	Hoog	Overzichtelijke organisatie is wendbaar doch uiterst kwetsbaar. Hierop wordt actief en bewust gestuurd: Aanwezigheid mix ervaring en talent, aantrekkelijke omgeving, samenwerking corporaties binnen Vierkracht, flexibele schil, opleiding en kennisborging.
Slagen Vincio Wonen Kwaliteits Plan (VWKP)	Hoog	Hoog	Veel focus om kwaliteitsplan uit te voeren c.f. planning. Externe ontwikkelingen die niet beïnvloedbaar zijn, kunnen het VWKP vertragen.
Politiek risico goedkeuring verkoop en sloop / vervangende nieuwbouw Masterplan mijnkoloniewoningen.	Hoog	Hoog	Blijvend sturen op inzicht dat noodzaak hoog is bij gemeenten en Rijksdienst Cultureel Erfgoed.

Toelichting bij de tabel

De belangrijkste strategische risico's zijn qua onderwerp niet gewijzigd. Het risico van een neerwaartse trend van de operationele kasstroom is nieuw, door de toenemende druk van inflatie, rente. Het voorgenomen besluit tot huurbefrozing geeft aan dat politieke risico's reëel zijn ondanks het

terugdraaien van het besluit op 3 juni 2025. Hierdoor zijn er 2 risico's qua risico-inschatting aangepast, t.w. de impact van rente en de inflatie. Het risico van veranderende wetgeving, en de rol van de politiek op de bedrijfsvoering is onveranderd hoog.

6.7. Toekomstparagraaf

De woningcorporatiesector staat als geheel onder druk, doordat de kasstromen onder druk staan door de verduurzamingsopgave, de NPA en 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 geopolitiek 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. Alle ontwikkelingen worden op de voet gevolgd maar leiden tot op dit moment niet tot een verhoogd risico voor de continuïteit van Vincio Wonen.

Verslag van de RvC

7.1. Bericht van de voorzitter

2024 was een uitdagend jaar voor Vincio Wonen. Door de wereldwijde turbulentie is het belang van een veilige woning in een fijne buurt steeds duidelijker geworden. Het is essentieel om een balans te vinden tussen respectvolle dialoog en begrip en het werken binnen de strakkere financiële kaders die woningcorporaties tegenwoordig ervaren.

Vincio Wonen opereert in een complexe en streng gereguleerde omgeving, wat begrijpelijk is gezien haar belangrijke taak om betaalbare en goede woningen te bieden. Met de oplopende kosten samen met alle onderhouds-, nieuwbouw-, en renovatieopgaven is het strak sturen om de beschikbare middelen optimaal in te zetten.

Ondanks de vele uitdagingen heeft Vincio Wonen in 2024 opmerkelijke resultaten behaald, zoals een nieuwbouwproject, renovaties en onderhoud aan vele woningen. Daarnaast heeft Vincio Wonen zich ingezet voor groenonderhoud en het bevorderen van een veilige omgeving, bijvoorbeeld door extra verlichting aan te brengen.

De samenwerking met huurders blijft cruciaal. De huurdersvereniging (HVW) wordt steeds professioneler en geeft waardevolle adviezen aan Vincio Wonen. De vereniging staat ook in nauw contact met de huurderscommissaris van de RvC. Het ontstaan van steeds meer bewonerscommissies in de complexen van Vincio Wonen laat een grotere betrokkenheid van de bewoners zien. Dankzij de oprichting van bewonerskrachten zijn niet alleen de huurders sterker vertegenwoordigd, maar wordt ook de samenwerking met andere woningcorporaties in Heerlen sterker.

Voor Vincio Wonen is samenwerking essentieel om haar maatschappelijke taak effectief uit te kunnen voeren. Gelukkig is er een steeds betere verbinding met haar netwerk van stakeholders. Een voorbeeld is het begin van samenwerking op het gebied van bedrijfsvoeringstaken in de Vierkracht Alliantie.

Ook is financiële gezondheid voor Vincio Wonen van groot belang. Wel is de RvC kritisch op de balans: Vincio Wonen moet ook aan de criteria voldoen wanneer haar keuzes niet wezenlijk leiden tot betaalbare en beschikbare woningen.

Als RvC zien wij een kleine en toegewijde organisatie. Alle medewerkers dragen eraan bij om huurders een aangenaam thuis te bieden. Ze werken hard aan landelijke uitdagingen die voor elke corporatie gelden, ongeacht de omvang van het aantal medewerkers, zoals herstructurering, verduurzaming, renovatie en onderhoud. Juist bij een kleine organisatie als Vincio Wonen vraagt dit veel van de medewerkers, maar de veerkracht van het team is duidelijk zichtbaar. Met betrokkenheid van het management, de medewerkers en alle belanghebbenden streeft Vincio Wonen naar een dynamische, betrokken en verantwoordelijke organisatie. Samen met de bewoners kan Vincio Wonen de noodzakelijke acties ondernemen en blijven leren en bijsturen.

Factsheet

De rol en taken van de Raad van Commissarissen bij een woningcorporatie

Wat is de Raad van Commissarissen (RvC)?

- Onderdeel van de bestuursstructuur van een woningcorporatie.
- Bestaat uit personen die toezicht houden op beleid en gang van zaken binnen de organisatie.

Wat doet de RvC?

- **Toezicht houden:** de RvC stelt vast of de woningcorporatie strategisch de juiste keuzes maakt en toetst dit aan het Koersplan Vincio Wonen.
- **Advies geven:** de RvC geeft advies aan het bestuur bij belangrijke beslissingen.
- **Werkgeversrol:** de RvC is verantwoordelijk voor het aannemen en beoordelen van de directeur/bestuurder.

Wie kan commissaris worden?

- Een commissaris moet kennis en ervaring hebben op belangrijke gebieden zoals volkshuisvesting, ICT, HR, financiën, vastgoed en regelgeving.
- Een commissaris moet onafhankelijk zijn, zonder persoonlijke belangen die het werk als commissaris beïnvloeden.

Hoe wordt een commissaris benoemd?

- **Vacature:** nieuwe commissaris nodig? De vacature wordt extern uitgezet.
- **Selectie:** een selectiecommissie beoordeelt kandidaten op kennis, ervaring en geschiktheid.
- **Gesprekken:** de beste kandidaten worden uitgenodigd voor een gesprek.
- **Benoeming:** de geschiktste kandidaat wordt benoemd nadat de AW de kandidaat heeft gescreend.

Het belang van de RvC

- Essentieel voor de goede werking van een woningcorporatie.
- Strategisch sturend op het bieden van betaalbare woningen aan huishoudens met een lager inkomen.
- Zorgt voor toezicht, klankbord en verantwoording.

De RvC speelt een cruciale rol in het waarborgen van de betrouwbaarheid en efficiëntie van een woningcorporatie, zodat deze haar doelen kan bereiken en goed kan functioneren binnen de complexe regelgeving en het brede speelveld van de woningsector in Nederland.

7.2. Over besturen en toezicht houden

Vincio Wonen werkt binnen de kaders van de Woningwet en relevante wet- en regelgeving, de governance code en de statuten². De bestuurs- en toezichtsvisie is geactualiseerd. De RvC vervult zijn rol overeenkomstig deze visie.

7.2.1. Informatie en aanspreekbaarheid

Om zijn rol te kunnen vervullen, wordt de RvC geïnformeerd aan de hand van voorgeschreven documenten: de tertiaalverslagen en het jaarverslag, het accountantsverslag, de begroting en meerjarenbegroting, de managementletter en het privacyverslag. Aanvullend informeert de bestuurder de RvC regelmatig schriftelijk en mondeling over de maatschappelijke prestaties en de financiële resultaten in relatie tot het koersplan van Vincio Wonen en de meerjarenbegroting. Daarbij neemt de bestuurder de relevante externe ontwikkelingen en de wensen en behoeften van stakeholders mee.

De RvC beperkt zich niet tot de formele kanalen voor informatie, maar staat voor een brede aanspreekbaarheid. Eenieder kan zich tot de RvC wenden als daar aanleiding toe is. Zo sluiten medewerkers aan bij reguliere overleggen en zijn er gesprekken en contacten met de HVW en andere belanghouders.

7.2.2. Vergaderingen

De RvC vergadert in verschillende samenstellingen om zijn toezichtsrol te kunnen vervullen. De RvC voerde in 2024 zeven keer overleg met de bestuurder in aanwezigheid van de concerncontroller. De RvC had hiervoor vijf vooroverleggen zonder de bestuurder en twee overleggen met HVW.

Daarnaast namen de leden deel aan de wijksschouw op 20 juni 2024, vier thema(mid)dagen, twee informele personeelsbijeenkomsten en de kerstbijeenkomst met het personeel.

7.2.3. Stakeholdersdialoog

De RvC zet bij deelname aan activiteiten in op contacten met de stakeholders. De RvC ziet daarbij de continue inzet van Vincio Wonen om stakeholders te informeren over haar activiteiten en hier verbetering in aan te brengen in lijn met het koersplan, het portefeuilleplan en het Vincio Wonen Kwaliteitsplan. Daarbij ziet de RvC een duidelijke doorvertaling van de

Maatschappelijke Visitatie 2022 in het koersplan en de operationele uitvoering.

De RvC heeft daarnaast een eigen dialoog gevoerd met HVW en andere stakeholders. De RvC was aanwezig bij de stakeholderdag op 5 juni 2024. Er vond geen overleg plaats tussen het WSW en de RvC; dit vond wel begin 2025 plaats.

De RvC wordt in zijn taken bijgestaan door de auditcommissie Opgaven en Middelen (AC), de concerncontroller, de externe accountant en de selectie- en remuneratiecommissie.

De AC vergaderde vijf keer in 2024. De commissie had overleg met de externe accountant over de (meerjaren-) begroting, het jaarverslag 2023 en de managementletter. De commissie heeft één keer vergaderd met de accountant en de concerncontroller in afwezigheid van de bestuurder. De bevindingen van de commissie, opgenomen in de notulen, worden besproken in de RvC.

De belangrijkste agendapunten in 2024 waren: treasuryjaarplan / financieringsstrategie / treasury-statuut, controleplan 2024, werving trainee RvC, managementletter 2023, jaarverslag en jaarrekening 2023, aanbesteding accountant, presentatie governance- en complianceregister, kaderbrief MJB 2025, voortgang informatisering en ICT, rapportage Fox-IT inclusief verbeterplan, aantrekken van nieuwe leningen, terugkoppeling op presentatie portefeuillestrategie, auditplan 2024 en afrekening 2023, MJB 2025 (verslag en cijfers), portefeuillestrategie, Governancecode Woningcorporaties 2020, ontwikkelingen ICT en opvolging cyberrisico's.

De concerncontroller neemt deel aan de vergaderingen van de auditcommissie en de RvC. Hij rapporteert periodiek zijn bevindingen aan de auditcommissie, de RvC en de bestuurder.

De externe accountant en de concerncontroller hebben deelgenomen aan één vergadering van de AC zonder bestuurder. Voor de externe accountant was er geen reden om deel te nemen aan een vergadering van de RvC.

² Documenten zie: website Vincio Wonen.

De selectie- en remuneratiecommissie heeft twee keer vergaderd in 2024. De activiteiten bestonden uit het opstellen van het profiel 'trainee commissaris' en het opstellen van twee commissarisprofielen voor werving van een voorzitter en een lid van de RvC in 2025. Ook is de jaarlijkse beoordeling van de bestuurder uitgevoerd.

7.2.4. Zelfevaluatie

Conform de kaders heeft de RvC op 7 februari 2024 de zelfevaluatie over 2023 gehouden onder begeleiding van een externe deskundige. Op 13 februari 2025 heeft de zelfevaluatie over 2024 plaatsgevonden (intern).

7.2.5. Integraal risicomanagement

Toezicht op het integraal risicomanagement is van grote waarde voor Vincio Wonen. Gedurende het jaar vervult de RvC zijn toezichthoudende rol voornamelijk aan de hand van de bevindingen van de auditcommissie en de tertiaalrapportages. Gezien de ophef die is ontstaan rond het project Meezenbroek, was er aanleiding om regelmatig samen te zitten met de directeur-bestuurder, de situatie te analyseren en vast te stellen hoe Vincio Wonen als organisatie moet reageren.

In het jaarverslag geeft de bestuurder een actueel beeld van het risicoprofiel. Ook de risicoparagraaf is daarnaast een onderdeel van de begroting. De RvC heeft op basis van de stukken in 2024 een helder en open gesprek kunnen voeren met de bestuurder over de borging van het integrale risicomanagement.

7.2.6. 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 onverwijld worden gemeld aan de Autoriteit woningcorporaties. De RvC heeft in 2024 geen enkele reden tot melding gezien.

7.2.7. AVG

Begin 2025 heeft de privacy officer een jaarverslag 2024 opgesteld. De RvC heeft kennisgenomen van de rapportage en vastgesteld dat er geen aanleiding is om in te grijpen; in de loop van 2024 hebben zich

bij Vincio Wonen geen noemenswaardige incidenten rond privacy/AVG voorgedaan.

7.2.8. Klachten

In 2024 zijn er vier klachten ingediend bij de onafhankelijke klachtencommissie. Hierover heeft de bestuurder verslag uitgebracht bij de RvC.

7.3. Werkgeversrol

De remuneratiecommissie heeft in het jaarlijkse beoordelingsgesprek met de bestuurder vastgesteld dat de prestatie-eisen overeenkomstig de verwachting zijn gerealiseerd. Voor de vereiste van permanente educatie heeft de bestuurder in 2024 60 PE-punten behaald. De RvC heeft het functioneren van de bestuurder bijgevolg positief beoordeeld.

De bestuurder ontvangt een salaris conform de Wet normering topinkomens. Het bezoldigingsmaximum bedroeg in 2024 170.000 euro en de bestuurder ontving een bezoldiging incl. belastbare onkostenvergoedingen van 159.036 euro.

7.4. Organisatiecultuur en gedragscode

Integer handelen is een fundamentele vereiste. 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 'lead by example'. De relaties tussen de organisatie, de bestuurder en de RvC zijn doordrongen van deze cultuur van vertrouwen, wat ruimte biedt voor reflectie en tegenspraak.

Integer handelen is een vereiste voor medewerkers en ketenpartners. 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. In 2024 was er geen enkele melding op het gebied van integriteit.

De gedragscode voor raad en directeur-bestuurder (2017) is gerespecteerd: de onafhankelijkheid van de RvC-leden is conform de code. Ook heeft de externe vertrouwenspersoon in 2024 geen meldingen omtrent grensoverschrijdend gedrag ontvangen.

7.5. Over de RvC

**Mevrouw E.M. Groen**

Voorzitter RvC, vice-voorzitter en lid remuneratiecommissie

Leeftijd 65 jaar

Deskundigheid

organisatieontwikkeling en verandermanagement

Hoofdfunctie

interimmanager directiefuncties op zzp-basis

Relevante nevenfuncties

- Directeur-bestuurder LKCA
- Lid Cie Sinai GGZ

Tijdstip eerste benoeming

01/11/2017

Tijdstip herbenoeming

Niet herbenoembaar

Lopende termijn

November 2025

Bezoldiging (2024)

€ 20.400 (bezoldigingsmax. 25.500)

PE punten

15

**De heer C.A. Snoeijs**

Lid RvC, voorzitter audit-commissie Opgaven en Middelen

Leeftijd 67 jaar

Deskundigheid

Vastgoed, organisatieontwikkeling, digitalisering, financiering, sociaal domein

Hoofdfunctie

Regisseur complexe samenwerkingsverbanden maatschappelijk middenveld

Relevante nevenfuncties

- Lid beleidsadviescommissie LSA
- Bestuursvoorzitter Samen Onbeperkt Roermond
- Bestuursadviseur Huisvesting en bedrijfsvoering Voedselbank Midden-Limburg
- Visitator woningcorporaties
- Bestuurder Stekademy
- Bestuursvoorzitter AEZEL/LGGI
- Bestuursvoorzitter Burgerplatform ApolloVitaal, DGA PRE Consultancy BV

Tijdstip eerste benoeming

13/09/2017

Tijdstip herbenoeming

Niet herbenoembaar

Lopende termijn

September 2025

Bezoldiging (2024)

€ 13.600 (bezoldigingsmax. 17.000)

PE punten

11

**Mr. M.A.J. Oosterwijk Keulers**

Lid RvC, voorzitter remuneratie-commissie

Leeftijd

61 jaar

Deskundigheid

Organisatieontwikkeling, juridische zaken, openbaar bestuur

Hoofdfunctie

Directeur Public Spirit

Relevante nevenfuncties

-

Tijdstip eerste benoeming

2018

Tijdstip herbenoeming

Niet herbenoembaar

Lopende termijn

Mei 2026

Bezoldiging (2024)

€ 14.167

(bezoldigingsmax. 17.000)

PE punten

6

**Mevrouw J.M.J. Bovens**

Lid RvC, lid auditcommissie Opgaven en Middelen

Leeftijd

58 jaar

Deskundigheid

Finance, organisatie en bestuur

Hoofdfunctie

Head regulatory and client reporting

Relevante nevenfuncties

Lid Raad van Commissarissen Woonstichting Zaam Wonen

Tijdstip eerste benoeming

25 oktober 2023

Tijdstip herbenoeming

Oktober 2027

Lopende termijn

Oktober 2027

Bezoldiging (2024)

€ 13.600

(bezoldigingsmax. 17.000)

PE punten

13

De heer M. Mooren

Trainee RvC

Leeftijd

40 jaar

Deskundigheid

Business control, vastgoed en verduurzaming, treasury

Hoofdfunctie

Business controller Daelzicht

Relevante nevenfuncties

Bestuurslid VVE Hanzehof Roermond, bestuurslid VVE Kruisherenstraat 4 Roermond, directeur/eigenaar KyMiMo Consultancy

Periode traineeship

1/10/2024 t/m 30/09/2025

Bezoldiging (2024)

Niet van toepassing

PE punten

7.6. Vooruitblik en slotverklaring

7.6.1. Vooruitblik

Vincio Wonen wil blijven werken aan het verbeteren van haar woningvoorraad en zet in 2025 sterk in op netwerk en bewonersparticipatie. De organisatie houdt rekening met wetgevende initiatieven zoals de Regiewet, de uitvoeringsagenda Wonen, Welzijn en Zorg, en Grip op de Woningmarkt in Heerlen. Vincio Wonen versterkt haar organisatie, governance en controle om onderhoud, verduurzaming en herstructurering door te zetten. Samenwerking is essentieel en het motto 'We zeggen wat we doen en we doen wat we zeggen' wordt nagestreefd om de doelstellingen te behalen.

7.6.2. Slotverklaring

Het bestuur heeft het jaarverslag over 2024 opgesteld, inclusief het bestuursverslag, het volkshuisvestingsverslag en de jaarrekening. Deloitte Accountants B.V. heeft de jaarrekening gecontroleerd en voorzien van een goedkeurende controleverklaring. De Raad van Commissarissen stemt in met het bestuursverslag en verleent het bestuur décharge voor het gevoerde beleid. Na kennisneming van het accountantsverslag over 2024 stelt de Raad van Commissarissen de jaarrekening en het bestuursverslag vast.

De middelen van Vincio Wonen zijn uitsluitend aangewend ten behoeve van de volkshuisvesting. Activiteiten zijn enkel uitgevoerd ter bevordering van de volkshuisvesting en de leefbaarheid. Alle woongelegenheden bevinden zich binnen het statutaire werkgebied. Vincio Wonen heeft in 2024 geen beleggingen gedaan. Naast de verbinding met de Krijtland Wonen, Wonen Meerssen en Vanhier Wonen is Vincio Wonen geen nieuwe verbindingen aangegaan.

Lijst van afkortingen

<u>Afkorting</u>	<u>Betekenis</u>
AC	Auditcommissie
AVG	Algemene Verordening Gegevensbescherming
BAT	Beoordeling van toegankelijkheid (door Bouw Advies Toegankelijkheid)
BKT	Badkamers, keukens en toiletten
CPA	Complexprestatieanalyse
CV	Centrale verwarming
DPI	Digitale prestatie-indicator
HVW	(Stichting) Huurdersbelangen Vincio Wonen
ICT	Informatie- en communicatietechnologie
KWH	Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector
MTO	Medewerkerstevredenheidsonderzoek
NEN	Nederlandse Norm
NPA	Nationale Prestatieafspraken
PE	Permanente Educatie
RVC	Raad van Commissarissen
VVE	Vereniging van Eigenaren
VWKP	Vincio Wonen Kwaliteitsplan
WSW	Waarborgfonds Sociale Woningbouw
WTW	Warmteterugwinning

**VINCIO WONEN
TE HOENSBROEK**

Rapport inzake jaarstukken 2024

INHOUDSOPGAVE

Pagina

FINANCIEEL VERSLAG

1	Balans per 31 december 2024	46
2	Winst-en-verliesrekening over 2024	48
3	Kasstroomoverzicht 2024	49
4	Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling	51
5	Grondslagen voor de waardering van activa en passiva	53
6	Grondslagen voor de bepaling van het resultaat	58
7	Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht	61
8	Grondslagen gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB	61
9	Toelichting op de balans per 31 december 2024	62
10	Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2024	82
11	Overige informatie	88
12	WNT Verantwoording	89

OVERIGE GEGEVENS

13	Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	96
14	Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat	96

1 BALANS PER 31 DECEMBER 2024 (voor resultaatbestemming)

		31 december 2024	31 december 2023
		€	€
ACTIVA			
Vaste activa			
Vastgoedbeleggingen	(1)		
DAEB vastgoed in exploitatie		292.351.538	270.534.206
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie		14.303.203	13.171.438
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		3.087.878	9.231
		<u>309.742.619</u>	<u>283.714.875</u>
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	(2)		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		2.102.923	2.303.472
Financiële vaste activa	(3)		
Latente belastingvordering(en)		689.729	86.758
		<u>312.535.271</u>	<u>286.105.105</u>
Vlottende activa			
Vorraden	(4)		
Voorraad grond		73.806	73.806
Vorderingen	(5)		
Huurdebiteuren		118.853	96.742
Overige vorderingen		213.600	19.390
Belastingen en premies sociale verzekeringen		276.278	436.021
Overlopende activa		435.490	390.355
		<u>1.044.221</u>	<u>942.508</u>
Liquide middelen	(6)	1.732.788	3.862.460
		<u>315.386.086</u>	<u>290.983.879</u>

		31 december 2024	31 december 2023
		€	€
PASSIVA			
Eigen vermogen	(7)		
Herwaarderingsreserve		160.035.629	142.712.800
Overige reserves		81.232.466	138.676.903
Resultaat boekjaar		17.847.741	-40.121.608
		<u>259.115.836</u>	<u>241.268.095</u>
Voorzieningen	(8)		
Onrendabele investeringen en herstructureringen		-	5.662.885
Voorziening loopbaanontwikkelingsbudget		65.236	57.581
		<u>65.236</u>	<u>5.720.466</u>
Langlopende schulden	(9)		
Schulden aan kredietinstellingen		51.394.718	37.705.853
Kortlopende schulden	(10)	4.810.296	6.289.465
		<u>315.386.086</u>	<u>290.983.879</u>

2 WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2024

		2024	2023
		€	€
Huuropbrengsten	(11)	19.577.777	19.085.859
Opbrengsten servicecontracten	(12)	855.575	609.692
Lasten servicecontracten	(13)	-955.336	-756.600
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	(14)	-1.388.693	-1.804.151
Lasten onderhoudsactiviteiten	(15)	-10.540.585	-11.192.218
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	(16)	-1.134.626	-1.119.180
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		6.414.112	4.823.402
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	(17)	1.461.696	175.000
Verkoopkosten vastgoedportefeuille	(17)	-35.477	-197.658
Toegerekende organisatiekosten	(18)	-43.402	-37.526
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	(19)	-1.183.968	-136.139
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		198.849	-196.323
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(20)	-2.302.843	-8.453.384
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(21)	17.954.637	-31.471.972
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		15.651.794	-39.925.356
Overige organisatiekosten	(22)	-3.118.699	-2.837.610
Leefbaarheid	(23)	-611.740	-427.661
Bedrijfsresultaat		18.534.316	-38.563.548
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	(24)	41.343	49.868
Rentelasten en soortgelijke kosten	(25)	-1.429.603	-1.630.304
Financiële baten en lasten		-1.388.260	-1.580.436
Resultaat voor belastingen		17.146.056	-40.143.984
Belastingen	(26)	701.685	22.376
Resultaat na belastingen		17.847.741	-40.121.608

3 KASSTROOMOVERZICHT 2024

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

	Ref:	2024	2023
		€	€
Kasstroom uit operationele activiteiten			
<i>Ontvangsten</i>			
Zelfstandige woningen	12	17.655.760	16.967.850
Intramuraal		1.628.084	1.518.104
Maatschappelijk onroerend goed		-	73.511
Bedrijfsonroerend goed		103.176	98.337
Parkeervoorzieningen		310.571	274.198
Vergoedingen		889.087	874.601
Vennootschapsbelasting		258.457	-
Overige bedrijfsontvangsten		1.863	20.726
Ontvangen interest		67.303	-
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>		20.914.301	19.827.327
<i>Uitgaven</i>			
Lonen en salarissen		1.452.773	1.745.763
Sociale lasten		1.110.154	785.125
Pensioenlasten		394.667	317.244
Onderhoudsuitgaven		10.980.082	10.382.432
Overige bedrijfsuitgaven		5.541.800	4.498.511
Betaalde interest		792.482	1.908.761
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden		12.528	7.008
Vennootschapsbelasting		-	231.797
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>		-20.284.486	-19.876.640
Kasstroom uit operationele activiteiten		629.815	-49.313

Kasstroom uit investeringsactiviteiten

	Ref:	2024	2023
		€	€
<i>MVA ingaande kasstroom</i>			
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden		1.458.708	175.000
<i>MVA Uitgaande kasstroom</i>			
Nieuwbouw	3.977.086		621.959
Renovaties	13.989.875		528.591
Investerings overig	67.026		17.908
Externe kosten bij verkoop	26.075		87.012
<i>Verwerving van materiële vaste activa</i>		-18.060.062	-1.255.469
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i>		-16.601.354	-1.080.469
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		-16.601.354	-1.080.469
Kasstroom uit financieringsactiviteiten			
<i>Financiering ingaande kasstromen</i>			
Nieuwe te borgen leningen		15.000.000	-
<i>Uitgaande financieringskasstromen</i>			
Aflossing door WSW geborgde leningen		1.158.132	1.545.756
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		13.841.868	-1.545.756
		-2.129.670	-2.675.538
Liquide middelen			
Mutatie liquide middelen		-2.129.670	-2.675.539
Liquide middelen per 1 januari	3.862.459		6.537.998
Liquide middelen per 31 december	1.732.789		3.862.459
		-2.129.670	-2.675.539

4 GRONDSLAGEN VOOR WAARDERING EN RESULTAATBEPALING

ALGEMENE TOELICHTING

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 01-01-2024 tot en met 31-12-2024. 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.

Schattingswijzigingen

In 2024 zijn enkele uitgangspunten voor de berekening van de beleidswaarde aangepast. Ten opzichte van 2023 zijn de volgende aanpassingen doorgevoerd:

- er wordt een sociale, uniforme disconteringsvoet gehanteerd (2023: afhankelijk van regio, vermogensverhoudingen en specifieke risico's);
- de berekeningshorizon wordt gesteld op 60 jaar zonder eindwaarde (2023: 15 jaar met een eindwaarde);
- de onderhoudslasten worden ingerekend op basis van een meerjarenonderhoudsbegroting (2023: onderhoudsnorm voor de gehele levensduur);
- de harde verplichtingen voor het uifaseren van woningen met energielabels E, F en G worden opgenomen (2023: niet uitgewerkt).

De beleidswaarde ultimo 2024 is € 34.998.744 hoger dan de beleidswaarde ultimo 2023. Het is praktisch niet mogelijk de beleidswaarde 2023 te bepalen op basis van de uitgangspunten 2024.

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 2024 bedraagt deze grens € 879,66 (ultimo 2023: € 808,06). 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 (NB: zie 'schattingwijzigingen' voor de wijzigingen in 2024 ten opzichte van 2023), 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 beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten. Vincio Wonen hanteert in haar beleid een variërende streefhuur per complex van de maximaal redelijke huur. Deze bedraagt over 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 € 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 € 1011,47
5. De marktdisconteringsvoet is vervangen door de sociale disconteringsvoet (voor DAEB 4,17%, niet-DAEB 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.

Herclassificatie van Vastgoed

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

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

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

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.

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

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 2,73%. De latente belastingvorderingen hebben overwegend een langlopend karakter. De nettorente bestaat uit de voor Vincio Wonen geldende rente op langlopende leningen onder aftrek van vennootschapsbelasting op basis van het toepasselijke belastingtarief.

Vorraden

Vastgoed bestemd voor de verkoop

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

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

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

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.

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 2024 gold voor woningen in de sociale huursector een verhogingsmaximum van 5,8% (5,3% 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 voor zover zij verschuldigd zijn aan werknemers. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden door de werknemers.

De lonen, salarissen, 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-aftrekbare 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.

Door de opzegging van VSO 2 kunnen de regels uit deze vaststellingsovereenkomst in principe niet meer worden toegepast voor het bepalen van de acute vennootschapsbelastinglast of -bate over boekjaar 2024. Voor resultaten behaald bij terugkoop van VOV-woningen en bij gemengde projecten heeft de Belastingdienst eenzijdig toegezegd dat onder voorwaarden de regels uit VSO 2 ook in boekjaar 2024 nog mogen worden gebruikt. Voor het overige wordt de acute vennootschapsbelastinglast of -bate over boekjaar 2024 bepaald met toepassing van algemene fiscale wet- en regelgeving.

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 dewerknemers. 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-activiteitsverdeling 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 31-12-2024 als volgt verdeeld (DAEB en niet-DAEB):

Type	Aantal DAEB	Aantal niet-DAEB
Eengezinswoning	1.178	
Meergezinswoning	1.196	39
Studentenwoning	196	
Parkeervoorzieningen	30	483
Intramuraal zorgvastgoed	202	
Bedrijfsonroerend goed	1	9
Maatschappelijk onroerend goed	6	
Totaal	<u>2.809</u>	<u>531</u>

9 TOELICHTING OP DE BALANS PER 31 DECEMBER 2024

ACTIVA

VASTE ACTIVA

1. Vastgoedbeleggingen

DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

	DAEB vastgoed in exploitatie		Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	
	2024	2023	2024	2023
	€	€	€	€
<i>Boekwaarde per 1 januari</i>				
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	133.427.470	132.417.554	9.561.556	9.561.556
Cumulatieve herwaarderingen	138.360.674	169.584.982	4.352.126	4.704.658
Cumulatieve afschrijvingen en waardeveranderingen	-1.253.938	-416.546	-742.244	-702.065
Stand per 1 januari	<u>270.534.206</u>	<u>301.585.990</u>	<u>13.171.438</u>	<u>13.564.149</u>
<i>Mutaties</i>				
Investerings	294.720	8.387	-	-
Overboeking van vastgoed in ontwikkeling	-	57.432	-	-
Investerings - DAEB-vastgoed in exploitatie	12.828.560	2.206.172	-	-
Investerings - Overboeking waardeverandering voorziening onrendabele investeringen	-7.902.515	-1.987.884	-	-
Overboeking vastgoed ten dienste van - Desinvesteringen	-	-4.773	-	-
Verkoop - Desinvesteringen	-552.160	-31.271	-	-
Verkoop - Herwaarderingen	-631.808	-104.868	-	-
Aanpassingen marktwaarde (niet-gerealiseerde waardeveranderingen)	16.852.887	-31.119.440	1.101.750	-352.532
Overige waardeveranderingen	927.648	-80.312	30.015	-40.179
Totaal mutaties 2024 en 2023	<u>21.817.332</u>	<u>-31.056.557</u>	<u>1.131.765</u>	<u>-392.711</u>
<i>Boekwaarde per 31 december</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 waardeveranderingen	-326.290	-1.253.938	-712.229	-742.244
	<u>292.351.538</u>	<u>270.534.206</u>	<u>14.303.203</u>	<u>13.171.438</u>

Per 31 december 2024 is de som van de in het vastgoed in exploitatie opgenomen herwaarderingen € 160.035.629. Deze heeft voor € 154.581.753 betrekking op DAEB-vastgoed en voor € 5.453.876 op het niet-DAEB-vastgoed.

De investeringen van het DAEB-vastgoed bestaand bezit in ontwikkeling betreffen voornamelijk de kosten per ultimo boekjaar van het SBR-complex Meezenbroek fasen 1 en 2 en de Dem fase 1 en 2. 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.

Uitgangspunten marktwaarde

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

	2024	2023	Waarderings-variant
	€	€	
Eengezinswoningen	142.068.115	127.880.388	full
Meergezinswoningen	127.500.085	118.621.587	full
Studenteneenheden	5.606.816	6.581.658	full
Bedrijfsmatig onroerend goed	1.199.088	1.166.249	full
Maatschappelijk onroerend goed	901.031	875.876	full
Zorgvastgoed (intramuraal)	25.309.336	24.623.478	full
Parkeervoorzieningen	4.070.270	3.956.408	full
Totaal	306.654.741	283.705.644	

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 doorexplotatiescenario is de veronderstelling dat het volledige complex in exploitatie blijft gedurende de DCF-periode. Bij het uitpondscenari 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 doorexplotiescenario 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:

	2025	2026	2027	2028	2029 e.v.
Parameters woongelegenheden					
Prijsinflatie	3,20 %	2,70 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %
Looninflatie	4,30 %	3,80 %	3,80 %	3,80 %	2,50 %
Bouwkostenstijging	4,30 %	3,80 %	3,80 %	3,80 %	2,50 %
Leegwaardestijging	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %
Instandhoudingsonderhoud per vhe minimaal - EGW (€)	1.504	1.504	1.504	1.504	1.504
Instandhoudingsonderhoud per vhe maximaal - EGW (€)	2.327	2.327	2.327	2.327	2.327
Instandhoudingsonderhoud per vhe minimaal - MGW (€)	1.303	1.303	1.303	1.303	1.303
Instandhoudingsonderhoud per vhe maximaal - MGW (€)	2.426	2.426	2.426	2.426	2.426
Instandhoudingsonderhoud per vhe minimaal - Studenteneenheid (€)	1.292	1.292	1.292	1.292	1.292
Instandhoudingsonderhoud per vhe maximaal - Studenteneenheid (€)	2.444	2.444	2.444	2.444	2.444
Instandhoudingsonderhoud per vhe - Zorgeenheid (extr.muraal) (€)	2.481	2.481	2.481	2.481	2.481
Beheerkosten per vhe - EGW (€)	542	542	542	542	542
Beheerkosten per vhe - MGW (€)	532	532	532	532	532
Beheerkosten per vhe - Studenteneenheid (€)	502	502	502	502	502
Beheerkosten per vhe - Zorgeenheid (extr.muraal) (€)	491	491	491	491	491
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	3,20 %	2,70 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %
Huurderving (% van de huursom)	1,00 %	1,00 %	1,00 %	1,00 %	1,00 %
Mutatiekans bij uitponen	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %
Verkoopkosten bij uitponen (% van de leegwaarde)	1,00 %	1,00 %	1,00 %	1,00 %	1,00 %
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	11,40 %	9,00 %	9,00 %	9,00 %	9,00 %

	2025	2026	2027	2028	2029 e.v.
Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed					
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo (€) - MOG	9	9	9	9	9

Mutatieonderhoud per m2 bvo (€) - MOG	15	15	15	15	15
Mutatieleegstand (in maanden)	6	6	6	6	6
Beheerkosten % van de markthuur - BOG	3,00 %	3,00 %	3,00 %	3,00 %	3,00 %
Beheerkosten % van de markthuur - MOG	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,13 %	0,13 %	0,13 %	0,13 %	0,13 %
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	11,40 %	11,40 %	11,40 %	11,40 %	11,40 %
	2025	2026	2027	2028	2029 e.v.

Parameters parkeerplaatsen

Instandhoudingsonderhoud - parkeerplaats (€)	68	68	68	68	68
Instandhoudingsonderhoud - garagebox (€)	228	228	228	228	228
Beheerkosten - parkeerplaats (€)	34	34	34	34	34
Beheerkosten - garagebox (€)	46	46	46	46	46
Juridische splitsingskosten per eenheid	644	644	644	644	644
Mutatieleegstand (in maanden)	6	6	6	6	6
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,23 %	0,23 %	0,23 %	0,23 %	0,23 %
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	11,40 %	11,40 %	11,40 %	11,40 %	11,40 %
	2025	2026	2027	2028	2029 e.v.

Parameters intramuraal zorgvastgoed

Instandhoudingsonderhoud per m2 BVO	12	12	12	12	12
Mutatiekosten per m2 BVO	15	15	15	15	15
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)	11,40 %	11,40 %	11,40 %	11,40 %	11,40 %

Inschakeling taxateur

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

Toepassing vrijheidsgraden

Vincio Wonen heeft voor haar gehele vastgoedbezit de full versie van het Handboek toegepast. De reikwijdte, aard en omvang van de aanpassingen zijn van toepassing op meerdere complexen, derhalve worden de gehanteerde vrijheidsgraden hierna schematisch op 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	-16	-362	190	81
Meergezinswoningen	-39	-218	216	77
Parkeervoorzieningen	12	-4	70	12
Studentenwoningen	2	2	2	0

Exit yield

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

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

Type	Gemiddelde afwijking	Laagste afwijking	Hoogste afwijking	Standaard- deviatie
Eengezinswoningen	0,8	-2,2	2,8	1,3
Meergezinswoningen	-0,2	-7,3	3,5	1,9
Parkeervoorzieningen	-2,5	-9,4	-1,3	1,2
Studentenwoningen	-16,4	-39,8	-1,6	11,2

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

Type	Gemiddelde afwijking	Laagste afwijking	Hoogste afwijking	Standaard- deviatie
Eengezinswoningen	0,5	-2,8	3,2	0,9
Meergezinswoningen	1,5	-1	3,7	1
Parkeervoorzieningen	-0,4	-3,2	2,8	1,3
Studentenwoningen	-26,5	-49,8	-11,6	11,2

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.

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

Type	Gemiddelde afwijking	Laagste afwijking	Hoogste afwijking	Standaard- deviatie
Eengezinswoningen	-11.868	-183.480	84.305	25.450
Meergezinswoningen	-4.306	-85.637	51.737	13.293
Parkeervoorzieningen	1.985	-21.024	4.199	3.295
Studentenwoningen	-2.343	-19.725	1.192	4.718

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.

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

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

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

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

Mutatie- en verkoopkans

Deze vrijheidsgraad is toegepast waarbij een minimale waarde van 5% wordt aangehouden voor de mutatiegraad.

Onderhoud

Deze vrijheidsgraad is toegepast.

Verskil onderhoud (doorexpluiten) full-versie ten opzichte van basisversie in €:

Type	Gemiddelde afwijking	Laagste afwijking	Hoogste afwijking	Standaard- deviatie
Eengezinswoningen	0,3	-221,3	146,8	50,3
Meergezinswoningen	-0,3	-247,6	267,5	91,2
Parkeervoorzieningen	0	0	0	0
Studentenwoningen	0	0	0	0

Verskil onderhoud (uitponden) full-versie ten opzichte van basisversie in € :

Type	Gemiddelde afwijking	Laagste afwijking	Hoogste afwijking	Standaard- deviatie
Eengezinswoningen	315,9	68,2	443,5	79,2
Meergezinswoningen	208,1	62,5	354,5	62
Parkeervoorzieningen	0	0	0	0
Studentenwoningen	0	0	0	0

Zekerheden en beperkingen

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

WOZ-informatie

De WOZ-waarde van het vastgoed in exploitatie bedraagt op peildatum 01-01-2024 € 399,7 miljoen (peildatum 01-01-2023: 333,9 miljoen).

Verzekering

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

Beleidswaarde

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

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

De beleidswaarde van het DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2024 € 151.710.061 (per 31 december 2023: € 116.087.508).

De beleidswaarde van het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2024 € 7.998.106 (per 31 december 2023: € 8.621.918).

Beleidswaarde

<i>Beleidswaarde</i>	DAEB	Niet-DAEB
Basisvariant	152.608.622	7.998.106
Disconteringsvoet +0,5%	134.769.870	7.903.230
Disconteringsvoet -0,5%	173.597.887	8.083.362
Beleidsonderhoud +100 euro	142.203.281	7.858.717
Beleidsonderhoud - 100 euro	163.013.963	8.137.496
Beleidsbeheer +25 euro	150.007.287	7.963.259
Beleidsbeheer - 25 euro	155.209.957	8.032.954
Streefhuren +25 euro	167.250.301	8.244.432
Streefhuren - 25 euro	136.150.360	7.798.731

Verschillen in %

Basisvariant		
Disconteringsvoet +0,5%	-11,69%	-1,19%
Disconteringsvoet -0,5%	13,75%	1,07%
Beleidsonderhoud +100 euro	-6,82%	-1,74%
Beleidsonderhoud - 100 euro	6,82%	1,74%
Beleidsbeheer +25 euro	-1,70%	-0,44%
Beleidsbeheer - 25 euro	1,70%	0,44%
Streefhuren +25 euro	9,59%	3,08%
Streefhuren - 25 euro	-10,78%	-2,49%

Verschillen absoluut

Basisvariant		
Disconteringsvoet +0,5%	-17.838.752	-94.877
Disconteringsvoet -0,5%	20.989.265	85.256
Beleidsonderhoud +100 euro	-10.405.341	-139.390
Beleidsonderhoud - 100 euro	10.405.341	139.390
Beleidsbeheer +25 euro	-2.601.335	-34.847
Beleidsbeheer - 25 euro	2.601.335	34.847
Streefhuren +25 euro	14.641.679	246.326
Streefhuren - 25 euro	-16.458.262	-199.375

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	
	2024	2023
	€	€
<i>Boekwaarde per 1 januari</i>		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	9.231	107.319
<i>Mutaties</i>		
Overboeking naar vastgoed in exploitatie	-	-57.432
Investeringen	4.099.523	641.468
Waardevermindering tlv voorziening	-1.020.876	-682.124
Totaal mutaties	3.078.647	-98.088
<i>Boekwaarde per 31 december</i>		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	3.087.878	9.231

De investeringen betreffen de uitvoering van het nieuwbouw project Beemdenborg. Hiervan is de volledige voorziening onrendabel vrijgevallen. De oplevering is primo april. Onderdeel van de investering zijn mede bouwrente en toegerekende personeelskosten. Naast het project Beemdenborg zijn hier voorbereidingskosten verantwoord van het project Ir. Bogaerdstraat. Het project Skaeve Huse is door de gemeente geannuleerd waarbij we schadeloos zijn gesteld voor de gedane investeringen. Alle projecten zijn in het DAEB-segment. In het boekjaar werd ter zake vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie een bedrag van € 312.223 (2023: € 0) aan bouwrente geactiveerd.

2. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

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

	31-12-2024	31-12-2023
	€	€
<i>Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie</i>		
Kantoorpand	2.034.624	2.178.795
Vervoermiddelen	16.672	28.287
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	51.627	96.390
	2.102.923	2.303.472

	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	
	2024	2023
	€	€
<i>Boekwaarde per 1 januari</i>		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	4.047.415	4.022.564
Cumulatieve afschrijvingen en waardeveranderingen	-1.743.942	-1.498.070
Stand per 1 januari	<u>2.303.473</u>	<u>2.524.494</u>
<i>Mutaties</i>		
Investerings	67.026	24.850
Afschrijvingen	-267.576	-245.872
Totaal mutaties	<u>-200.550</u>	<u>-221.022</u>
<i>Boekwaarde per 31 december</i>		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	4.114.441	4.047.414
Cumulatieve afschrijvingen en waardeveranderingen	-2.011.518	-1.743.942
	<u>2.102.923</u>	<u>2.303.472</u>

Afschrijvingen

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

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

3. Financiële vaste activa

	Latente belasting-vordering (en)
	€
Stand per 1 januari 2024	86.758
Mutatie Latentie afschrijvingspotentieel	-76.017
Mutatie Voorziening verliescompensatie	678.988
Mutatie	-
Stand per 31 december 2024	<u>689.729</u>

	31-12-2024	31-12-2023
	€	€
Latente belastingvordering(en)		
Latentie afschrijvingspotentieel	10.741	86.758
Mutatie voorziening Verliescompensatie	678.988	-
	<u>689.729</u>	<u>86.758</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 2024).

Voor zover de fiscale boekwaarde hoger is dan de commerciële mwarktaande per 31 december 2024 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.

Het totaalbedrag van de verliezen die voor voorwaartse verliescompensatie in aanmerking komen bedraagt € 5.828.478. Hiervan is € 2.817.273 niet in de waardering van de latente belastingvordering opgenomen.

VLOTTENDE ACTIVA

4. Voorraden

Voorraad grond

Saldo per 31 december	<u>73.806</u>	<u>73.806</u>
-----------------------	---------------	---------------

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

5. Vorderingen

Huurdebiteuren

Huurachterstand zittende huurders	125.524	103.023
Huurachterstand vertrokken huurders	95.506	84.220
	<u>221.030</u>	<u>187.243</u>
Af: voorziening dubieuze debiteuren	-102.177	-90.501
	<u>118.853</u>	<u>96.742</u>

De huurachterstand van de zittende huurdebiteuren eind 2024 is 0,67% van de jaarhuur (2023 0,64%).

	2024	2023
	€	€
<i>Voorziening dubieuze huurdebiteuren</i>		
Stand per 1 januari	90.501	76.771
Dotatie ten laste/vrijval ten gunste van de exploitatie	15.988	45.245
Afgeboekte oninbare posten	-4.312	-31.515
Stand per 31 december	102.177	90.501

Terzake van oninbaarheid is een voorziening getroffen. De voorziening bedraagt per 31 december 2024, respectievelijk 2023 € 102.177 en € 90.501.

	31-12-2024	31-12-2023
	€	€
Overige vorderingen		
Vorderingen (voornamelijk doorbelaste mutatiekosten)	148.640	145.232
Nog door te belasten onderhoudskosten	37.220	-
Diverse debiteuren	180.694	34.450
	366.554	179.682
Voorziening dubieuze overige vorderingen	-152.954	-160.292
	213.600	19.390

	2024	2023
	€	€
<i>Voorziening dubieuze overige vorderingen</i>		
Stand per 1 januari	160.292	72.257
Dotatie ten laste/vrijval ten gunste van de exploitatie	544	66.831
Afgeboekte oninbare posten	-7.882	21.204
Stand per 31 december	152.954	160.292

Terzake van oninbaarheid is een voorziening getroffen. De voorziening bedraagt per 31 december 2024, respectievelijk 2023 € 152.954 en € 160.292.

	31-12-2024	31-12-2023
	€	€
Belastingen en premies sociale verzekeringen		
Vennootschapsbelasting	276.278	436.021

Overlopende activa		
Vooruit betaalde facturen	355.615	352.677
Te ontvangen rente liquide middelen, deposito's en beleggingen	-	25.959
Te verrekenen stookkosten met ISTA	10.923	-
Te vorderen salaris	1.774	-
Te ontvangen service- en stookkosten	56.401	-
Overige overlopende activa	10.777	11.719
	435.490	390.355

	31-12-2024	31-12-2023
	€	€
6. Liquide middelen		
ABN/AMRO	26.047	25.910
Rabobank	1.767	2.646.280
ING	53.917	36.004
BNG	1.650.586	1.153.906
Kas	471	360
	<u>1.732.788</u>	<u>3.862.460</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

	31-12-2024	31-12-2023
	€	€
Herwaarderingsreserve		
DAEB vastgoed in exploitatie	154.581.753	138.360.675
Niet DAEB vastgoed in exploitatie	5.453.876	4.352.125
	<u>160.035.629</u>	<u>142.712.800</u>

Per 31 december 2024 is in totaal € 160,0 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingsen in het eigen vermogen opgenomen (per 31 december 2023: € 142,7 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.

	DAEB vastgoed in exploitatie	Niet DAEB vastgoed in exploitatie	Totaal
	€	€	€
Stand per 1 januari 2023	169.584.982	4.704.658	174.289.640
Realisatie uit hoofde van verkoop	-104.868	-	-104.868
Toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde	1.705.870	31.896	1.737.766
Afname uit hoofde van daling van de marktwaarde	-32.825.309	-384.429	-33.209.738
Stand per 31 december 2023	<u>138.360.675</u>	<u>4.352.125</u>	<u>142.712.800</u>
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>

	2024	2023
	€	€
Overige reserves		
Stand per 1 januari	138.676.904	123.776.261
Resultaatbestemming voorgaand boekjaar	-40.121.609	-16.676.198
	<u>98.555.295</u>	<u>107.100.063</u>
Mutatie herwaarderingsreserve	-17.954.637	31.471.972
Realisatie uit herwaarderingsreserve (verkoop)	631.808	104.868
Stand per 31 december	<u>81.232.466</u>	<u>138.676.903</u>

Het ingehouden deel van het resultaat over 2024 bedraagt € 17.847.741.

Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2023

De jaarrekening 2023 is vastgesteld in de vergadering van de Raad van Commissarissen gehouden op 20 juni 2024. Het resultaat over het boekjaar 2023 is geheel bijgeschreven op de overige reserves.

Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2024

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 € 17.847.741 wordt nog ten laste gebracht van de overige reserves. Hierbij wordt tegelijkertijd € 17.954.637, als gevolg van waardemutaties, aan de overige reserve toegevoegd en aan de herwaarderingsreserve onttrokken.

8. Voorzieningen

	31-12-2024	31-12-2023
	€	€
Onrendabele investeringen en herstructureringen		
Ingrijpende verbetering Meezenbroek fase 1 (24 won)	-	4.642.009
Nieuwbouw Beemdenborg (45 won)	-	1.020.876
	-	5.662.885

Het verloop per voorziening is als volgt:

	Stand per 1 januari 2024	Dotatie	Onttrekking	Stand per 31 december 2024
	€	€	€	€
Ingrijpende verbetering de Dem fase 1 (68 won)	4.642.009	-	-4.642.009	-
Nieuwbouw Beemdenborg (45 won)	1.020.867	-	-1.020.867	-
Ingrijpende verbetering Meezenbroek fase 2 (50 won)	-	3.260.506	-3.260.506	-
	5.662.876	3.260.506	-8.923.382	-

	31-12-2024	31-12-2023
	€	€
Overige voorzieningen		
Voorziening loopbaanontwikkelingsbudget	65.236	57.581
	2024	2023
	€	€

Voorziening loopbaanontwikkelingsbudget

Stand per 1 januari	57.581	66.152
Dotatie boekjaar	23.388	18.192
Onttrekking	-8.222	-11.495
Vrijval in verband met uitdiensttreding	-7.511	-15.268
Stand per 31 december	65.236	57.581

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

9. Langlopende schulden

	31-12-2024	Aflossings- verplichting 2025	Resterende looptijd > 1 jaar	Resterende looptijd > 5 jaar
	€	€	€	€
Schulden aan banken	52.705.853	1.311.135	5.000.000	46.394.718

Schulden aan kredietinstellingen

Schulden aan kredietinstellingen	51.394.718	37.705.853
----------------------------------	------------	------------

	2024	2023
	€	€
<i>Schulden aan kredietinstellingen</i>		
Stand per 1 januari	38.882.303	40.293.377
Opgenomen gelden	15.000.000	-
Aflossing	-1.176.450	-1.411.074
Stand per 31 december	52.705.853	38.882.303
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-1.311.135	-1.176.450
Langlopend deel per 31 december	51.394.718	37.705.853

De aflossing is inclusief het aflossingsbestanddeel van het komende jaar. Voor 2024 bedraagt deze € 1.311.135 en voor 2023 € 1.176.450

Marktwaarde

De marktwaarde van de leningen is de waarde van de leningen (inclusief opgelopen rente), waarbij de toekomstige aflossings-verplichtingen contant gemaakt zijn tegen actuele rentetarieven. De marktwaarde per 31 december 2024 bedraagt € 56.895.754 (31 december 2023: € 44,9 mln). De marktwaarde 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 3,68% (vorig boekjaar: 3,97%). 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 9,57 (vorig boekjaar 9,26).

Renteherziening/vervroegde aflossing

In 2024 heeft geen renteherziening of vervroegde aflossing plaatsgevonden. Wel zijn er nieuwe leningen aangetrokken.

Borging door Waarborgfonds Sociale Woningbouw

Per ultimo 2024 is er in totaal voor een schuldrestant ad € 52,7 miljoen (2023: € 38,9 miljoen) borging verstrekt door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (afkorting WSW).

	31-12-2024	31-12-2023
	€	€
10. Kortlopende schulden		
Aflossingsverplichtingen langlopende schulden	1.311.135	1.041.760
Schulden aan leveranciers	886.928	2.970.152
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen	683.789	650.440
Overige schulden	53.085	56.618
Overlopende passiva	1.875.359	1.570.495
	<u>4.810.296</u>	<u>6.289.465</u>

Aflossingsverplichtingen langlopende schulden

Schulden aan banken	<u>1.311.135</u>	<u>1.041.760</u>
---------------------	------------------	------------------

Schulden aan leveranciers

Schulden aan leveranciers	295.701	1.632.163
Termijnen bouwkosten nieuwbouw en renovatie	591.227	1.337.989
	<u>886.928</u>	<u>2.970.152</u>

Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen

Omzetbelasting	562.107	571.753
Loonbelasting en sociale premies	94.821	54.945
Pensioenfondsen	26.861	23.742
	<u>683.789</u>	<u>650.440</u>

Overige schulden

Waarborgsommen	<u>53.085</u>	<u>56.618</u>
----------------	---------------	---------------

Overlopende passiva

Niet-vervallen rente leningen	1.097.475	589.776
Nog af te rekenen service- en stookkosten	-	157.247
Nog te betalen onderhoudskosten	207.782	102.337
Vooruitontvangen huur	239.371	216.534
Verloftegoeden	64.627	44.827
Te betalen kosten externe controle	54.450	57.657
Te betalen taxatiekosten	40.000	30.500
Parkeerplaatsen Ahold	262	-
Ontmoetingscentra	10.428	10.428
Overige overlopende passiva	160.964	359.533
Nog te betalen nettolonen	-	1.656
	<u>1.875.359</u>	<u>1.570.495</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 2024 heeft een hoofdsom van € 1.011.000 zijnde 2,6% van de stand per 31-12-2023 ad € 37.705.853. 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 22 mei 2023 is een aanneemovereenkomst aangegaan met Vlassak Aannemingsmaatschappij B.V. voor het nieuwbouwcomplex Beemdenborg voor een bedrag van € 4,4 miljoen excl. BTW. Hiervan resteert nog een verplichting op balansdatum van € 0,5 miljoen

Per 9 juli 2024 is een aanneemovereenkomst aangegaan met BAM Wonen Zuid voor de renovatie van Meezenbroek fase 2 voor een bedrag van € 6,8 miljoen incl BTW. Rekening houdende met de gefactureerde termijnen resteert ultimo boekjaar € 4,6 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 2024 geen verplichtingen (2023: 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 2024 bedraagt de beleidsdekkingsgraad van het SPW 130,3% (2023: 131,5%).

10 TOELICHTING OP DE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2024**NETTO RESULTAAT EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE****11. Huuropbrengsten**

	2024	2023
	€	€
<i>Huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Woningen en woongebouwen	19.062.497	18.555.181
Onroerende zaken niet zijnde woningen	151.687	143.788
	19.214.184	18.698.969
Huurderving wegens leegstand	-544.250	-474.017
Mutatie voorziening dubieuze huurdebiteuren	-15.988	-45.245
Afkoop restant huurperiode van lopend contract tot 1 juli 2024	-	13.223
Subtotaal huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie	18.653.946	18.192.930
<i>Huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Woningen en woongebouwen	523.577	499.601
Onroerende zaken niet zijnde woningen	446.856	441.228
	970.433	940.829
Huurderving wegens leegstand	-38.334	-47.900
Naheffing omzetbelasting parkeerplaatsen	-8.268	-
Subtotaal huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	923.831	892.929
Totaal huuropbrengsten	19.577.777	19.085.859

De gemiddelde huurverhoging per 1 juli 2024 bedroeg 0,23% (1 juli 2023: 2,17%). Voor het DAEB-bezit betrof dit 0,04 % (1 juli 2023: 2,14%) en voor het niet-DAEB-bezit 4,10% (1 juli 2023: 2,85%).

In de gemiddelde verhoging is tevens rekening gehouden met de huurverlaging 2023 voor huurders met een laag inkomen.

Tevens heeft in 2024 een correctie op de huurverhoging plaatsgevonden van 2023.

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

12. Opbrengsten servicecontracten

Te ontvangen vergoedingen leveringen en diensten	926.874	926.132
Te verrekenen met huurders	28.704	-169.433
Derving vanwege voor eigen rekening genomen kosten	-100.003	-147.007
	855.575	609.692

	2024	2023
	€	€
13. Lasten servicecontracten		
Gas, water en electra	422.460	305.320
Onderhouds- en schoonmaakkosten	182.322	182.609
Administratiekosten	99.643	98.661
Kosten huismeester	74.499	30.316
Onderhoudskosten groenvoorziening	119.368	119.368
Kosten glasverzekering	57.044	20.326
	<u>955.336</u>	<u>756.600</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	660.074	744.685
Toegerekende overige organisatiekosten	659.694	975.824
Toegerekende afschrijvingen	68.925	83.642
	<u>1.388.693</u>	<u>1.804.151</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	2.206.160	1.885.591
Sociale lasten	364.448	305.193
Pensioenlasten	251.135	230.051
Inhuur	402.207	535.008
Toegerekende Personeelskosten aan projecten	-148.681	-102.825
	<u>3.075.269</u>	<u>2.853.018</u>

Personeelsleden

Gedurende het boekjaar 2024 had de corporatie gemiddeld 39,55 werknemers in dienst (2023: 33,3). Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten (excl. stagiaires).

	2024	2023
<i>Onderverdeeld naar:</i>		
Directie en staf	10,3	5,2
Bedrijfsvoering	6,4	7,9
Wonen	14,2	12,9
Vastgoed	8,6	7,3
	<u>39,6</u>	<u>33,3</u>

	2024	2023
	€	€
Toerekening organisatiekosten		
Overige personeelskosten	123.464	459.204
Huisvestingskosten	155.243	170.745
Verzekeringen	88.844	129.609
Adviesdiensten	516.835	296.034
PR- en verhuurkosten	31.197	42.282
Kantoorkosten	101.170	84.717
Lidmaatschappen, bijdragen, abonnementen	168.369	125.124
Verantwoordingsstukken	245.219	182.842
Kosten vervoermiddelen	23.389	23.403
Huurincasso	58.776	69.902
Overige exploitatiekosten	170.142	114.353
Kosten betalingsverkeer	11.433	11.426
Afdelingsplannen	-	40.790
Digitale infrastructuur	172.746	210.447
Applicatielandschap	681.995	685.396
Bijdrageheffing ILT	12.102	11.878
Toe te rekenen organisatiekosten	<u>2.560.925</u>	<u>2.658.153</u>
Organisatiekosten toegerekend aan:		
- Lasten verhuur en beheeractiviteiten	659.694	975.824
- Lasten onderhoudsactiviteiten	423.321	380.964
- Lasten behorende tot nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	18.695	12.500
- Overige organisatiekosten	1.218.488	1.091.043
- Leefbaarheid	240.727	197.822
Totaal toegerekende organisatiekosten	<u>2.560.925</u>	<u>2.658.153</u>
Evenals in 2023 zijn kosten die volledig zijn toegerekend aan Leefbaarheid thans toegelicht als directe last onder resultaatpost 21 Leefbaarheid.		
15. Lasten onderhoudsactiviteiten		
Klachtenonderhoud	1.539.228	1.400.504
Mutatieonderhoud	2.450.106	2.374.268
Planmatig onderhoud	5.736.433	6.667.842
Toegerekende personeelskosten	347.267	337.778
Toegerekende overige organisatiekosten	423.321	380.964
Toegerekende afschrijvingen	44.230	30.862
	<u>10.540.585</u>	<u>11.192.218</u>
16. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit		
Belastingen	1.002.502	969.244
Verzekeringen	132.124	149.936
	<u>1.134.626</u>	<u>1.119.180</u>
Afschrijvingen op immateriële en materiële vaste activa		
Immateriële vaste activa	144.170	144.170
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	111.790	89.448
Vervoermiddelen	11.616	12.254
	<u>267.576</u>	<u>245.872</u>

TOTAAL VAN NETTORESULTAAT EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE	6.414.112	4.823.402
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	1.461.696	175.000
Verkoopkosten huurwoningen	-35.477	-197.658
	1.426.219	-22.658
De verkoopopbrengst betreft 9 verkochte woningen (2023: 4 woning). De door verkoop in 2024 gerealiseerde waardeinstijging ten opzichte van de boekwaarde begrepen in de herwaarderingsreserve in het eigen vermogen, bedraagt € 631.808 (2023: € 104.868).		
	2024	2023
	€	€
18. Toegerekende organisatiekosten		
Toegerekende personeelskosten	22.766	23.181
Toegerekende afschrijvingen	1.941	1.845
Toegerekende overige organisatiekosten	18.695	12.500
	43.402	37.526
19. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		
Boekwaarde huurwoningen	1.183.968	136.139
	1.183.968	136.139
TOTAAL VAN NETTO GEREALISEERD RESULTAATVERKOOP VASTGOEDPORTEFEUILLE	198.849	-196.323
WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE		
20. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Overige waardeveranderingen DAEB	927.648	-80.312
Overige waardeveranderingen niet-DAEB	30.015	-40.179
Onrendabele investering nieuwbouw Beemdenborg	-	-1.703.000
Onrendabele investering renovatie Meezenbroek fase 1	-	-1.987.884
Onrendabele investering renovatie de Dem fase 1	-	-4.642.009
Onrendabele investering renovatie Meezenbroek fase 2	-3.260.506	-
	-2.302.843	-8.453.384
21. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Waardeveranderingen DAEB-vastgoed in exploitatie	16.852.887	-31.119.439
Waardeveranderingen niet-DAEB vastgoed in exploitatie	1.101.750	-352.533
	17.954.637	-31.471.972
TOTAAL VAN WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE	15.651.794	-39.925.356

NETTO RESULTAAT OVERIGE ACTIVITEITEN

	2024	2023
	€	€
22. Overige organisatiekosten		
Overige organisatiekosten	-66.674	-
Kosten RvC	80.871	74.628
Toegerekende personeelskosten	1.758.699	1.570.006
Toegerekende organisatiekosten	1.218.488	1.091.043
Toegerekende afschrijvingskosten	127.315	101.933
	<u>3.118.699</u>	<u>2.837.610</u>

In de vergelijkende cijfers zijn, ten behoeve van de stelselmatigheid en vergelijkbaarheid van de in de jaarrekening gepresenteerde cijfers, reclassificaties doorgevoerd. De toebedeling van de overige personeelskosten is in 2023 gewijzigd van de personeelskosten naar de overige organisatiekosten. Deze wijziging is ook doorgevoerd voor 2022 waardoor de toegerekende personeels-en overige organisatiekosten zich anders verhouden.

Accountants honoraria

Controle van de jaarrekening - Deloitte	<u>112.107</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 een inschatting is gemaakt van de honoraria van additionele werkzaamheden als gevolg van gewijzigde regelgeving.

23. Leefbaarheid

Leefbaarheidsfonds	21.810	10.054
Bewonersbegeleiding	36.275	10.327
Schoon, heel & veilig	1.300	4.502
Toegerekende personeelskosten	286.463	177.367
Toegerekende overige organisatiekosten	240.727	197.822
Toegerekende afschrijvingen	25.165	27.589
	<u>611.740</u>	<u>427.661</u>

Financiële baten en lasten

	2024	2023
	€	€
24. Rentebaten en soortgelijke opbrengsten		
Rente op uitgezette liquide middelen	41.343	49.868
25. Rentelasten en soortgelijke kosten		
Rente leningen kredietinstellingen	-1.726.073	-1.567.501
Borgstellingsvergoeding WSW	-15.753	-62.803
Toegerekende rente tijdens bouw	312.223	-
	-1.429.603	-1.630.304

26. Belastingen

Belastingdruk winst-en-verliesrekening

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

	2024	2023
	€	€
Correctie voorgaande jaren	98.714	6.191
Mutatie belastinglatenties	602.971	16.185
	701.685	22.376

Aansluiting toepasselijk en effectieve belastingtarief

Het verloop van het commercieel naar het belastbaar bedrag is hieronder opgenomen

Commercieel resultaat voor belasting	17.146.057	-40.143.985
Vershil waardeveranderingen en afschrijvingen	-15.777.281	39.890.758
Vershil waardering verkoop vastgoedportefeuille	337.284	56.965
Fiscale boekwinsten verkopen naar herinvesteringsreserve	-586.289	-94.158
Onderhoud fiscaal als verbetering aangemerkt	-7.196.980	-787.048
Fiscale activering interne kosten projectontwikkeling	-432.985	-80.346
Kleinschaligheidsinvesteringsaftrek	-18.767	-6.958
Rente aftrekbeperking ATAD	700.483	580.436
Gemengde kosten	-	8.856
Belastbaar bedrag	-5.828.478	-575.480

11 OVERIGE INFORMATIE

Bestemming van het resultaat van 2024

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

WNT-VERANTWOORDING 2024 VINCIO WONEN

De WNT is van toepassing op Vincio Wonen. Het voor Vincio Wonen toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2024 € 170.000.

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 2024

Bedragen x € 1	Dhr. S. Canjels
Aanvang en Einde functievervulling	Directeur- bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2024	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor 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
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	-
Bezoldiging	159.036
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.

Gegevens 2023

Aanvang en Einde functievervulling	Directeur- bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2023	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband 2023 (in fte)	1,0
Dienstbetrekking?	ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	129.762
Beloningen betaalbaar op termijn	19.670
<i>Subtotaal</i>	149.432
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	163.000
Bezoldiging	149.432

1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

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
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	-	-	-
Bezoldiging	<u>20.400</u>	<u>13.600</u>	<u>13.600</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 2023

Bedragen x € 1	Mevr. E. Groen	Mevr. M. Oosterwijk	Dhr. C. Snoeijs
Aanvang en Einde functievervulling	Voorzitter	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2023	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	18.960	13.040	13.040
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	24.450	16.300	16.300

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

-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag

-

Bezoldiging

13.600

Het bedrag van de overschrijding en reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling

N.v.t.

N.v.t.

Gegevens 2023

Bedragen x € 1

Mevr J.M.J.
Bovens

Aanvang en Einde functievervulling

Lid

Aanvang en einde functievervulling in 2023

1/10 - 31/12

Bezoldiging

Bezoldiging

3.260

Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum

4.053

3. Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2024 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

Gescheiden winst-en-verliesrekening

	2024		2023	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Huuropbrengsten	18.646.530	931.247	18.198.510	887.348
Opbrengsten servicecontracten	809.787	45.788	562.939	46.753
Lasten servicecontracten	-909.749	-45.587	-709.848	-46.753
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-1.322.428	-66.265	-1.710.359	-93.792
Lasten onderhoudsactiviteiten	-10.482.639	-57.946	-10.931.016	-261.202
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-1.119.703	-14.923	-1.069.872	-49.309
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	5.621.798	792.314	4.340.354	483.045
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.461.696	-	175.000	-
Verkoopkosten vastgoedportefeuille	-35.477	-	-197.658	-
Toegerekende organisatiekosten	-43.402	-	-37.527	-
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.183.968	-	-136.139	-
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	198.849	-	-196.324	-
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-2.332.858	30.015	-8.413.205	-40.179
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	16.852.887	1.101.750	-31.119.439	-352.533
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	14.520.029	1.131.765	-39.532.644	-392.712
Overige organisatiekosten	-2.957.226	-161.473	-2.690.091	-147.520
Leefbaarheid	-611.740	-	-427.661	-
Bedrijfsresultaat	16.771.710	1.762.606	-38.506.366	-57.187
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	39.370	1.973	-	-
Rentelasten en soortgelijke kosten	-1.429.603	-	-1.583.029	2.593
Financiële baten en lasten	-1.390.233	1.973	-1.583.029	2.593
Resultaat voor belastingen	15.381.477	1.764.579	-40.089.395	-54.594
Belastingen	668.202	33.483	21.213	1.164
Resultaat	16.049.679	1.798.062	-40.068.182	-53.430
Resultaat na belastingen	16.049.679	1.798.062	-40.068.182	-53.430

Gescheiden kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

	2024		2023	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Kasstroom uit operationele activiteiten				
<i>Ontvangsten</i>				
Zelfstandige woningen	17.127.499	528.261	16.515.938	451.912
Intramuraal	1.628.084	-	1.518.104	-
Maatschappelijk onroerend goed	-	-	73.511	-
Bedrijfsonroerend goed	-	103.176	8.483	89.854
Parkeervoorzieningen	3.406	307.165	13.366	260.831
Vergoedingen	845.347	43.740	835.384	39.217
Vennootschapsbelasting	246.124	12.333	-	-
Overige bedrijfsontvangsten	1.863	-	20.535	191
Ontvangen interest	64.094	3.209	-	-
Saldo ingaande kasstromen	19.916.417	997.884	18.985.321	842.005
<i>Uitgaven</i>				
Lonen en salarissen	-1.383.450	-69.323	-1.664.585	-81.178
Sociale lasten	-1.057.180	-52.974	-748.616	-36.508
Pensioenlasten	-375.835	-18.832	-302.492	-14.752
Onderhoudsuitgaven	-10.777.656	-202.426	-10.275.040	-107.392
Overige bedrijfsuitgaven	-5.421.665	-120.135	-4.397.150	-101.361
Betaalde interest	-792.482	-	-1.908.761	-
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	-12.528	-	-7.008	-
Vennootschapsbelasting	-	-	-231.797	-
Saldo uitgaande kasstromen	-19.820.797	-463.689	-19.535.449	-341.191
Kasstroom uit operationele activiteiten	95.621	534.195	-550.128	500.814
transporteren	95.621	534.195	-550.128	500.814

	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Transport	95.621	534.195	-550.128	500.814
Kasstroom uit investeringsactiviteiten				
<i>MVA ingaande kasstroom</i>				
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	1.458.708	-	175.000	-
<i>MVA Uitgaande kasstroom</i>				
Nieuwbouw	-3.977.086	-	-621.959	-
Renovaties	-13.989.875	-	-528.591	-
Investeringen overig	-63.828	-3.198	-17.908	-
Externe kosten bij verkoop	-26.075	-	-87.012	-
<i>Verwerving van materiële vaste activa</i>	-18.056.864	-3.198	-1.255.469	-
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i>	-16.598.156	-3.198	-1.080.469	-
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-16.598.156	-3.198	-1.080.469	-
Kasstroom uit financieringsactiviteiten				
<i>Financiering ingaande kasstromen</i>				
Nieuwe te borgen leningen	15.000.000	-	-	-
<i>Uitgaande financieringskasstromen</i>				
Aflossing door WSW geborgde leningen	-1.158.132	-	-1.545.756	-
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	13.841.868	-	-1.545.756	-
	-2.660.667	530.997	-3.176.353	500.814

Ondertekening van de jaarrekening

Opmaak jaarrekening

De jaarrekening is aldus opgemaakt door het bestuur.

Hoensbroek, 19-06-2025

Woningstichting Vincio Wonen
Namens deze,

De heer G.J.A. Canjels
Vaststellen van de jaarrekening

Mevrouw E. Groen

Mevrouw H. Bovens

Mevrouw M. Oosterwijk

De heer C. Snoeijjs

OVERIGE GEGEVENS

12 CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Hiervoor wordt verwezen naar de hierna opgenomen verklaring.

13 Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat

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

Jaarverslag 2024

Ontwerp: Studio Veer
Fotografie: Philip Driessen

Heisterberg 70
6431 JC Hoensbroek
www.vinciwonen.nl

 **incio wonen** hier
ben ik
thuis