

# Jaarverslag Vincio Wonen 2021

Al onze ambities  
verweven in één  
integraal plan.

|  
Sjraar Canjels  
— Directeur-Bestuurder  
Woningstichting Vincio Wonen

# De blik vooruit.

# inhoud

<b>1. Vooraf</b>	05
Bestuursverslag inclusief volkshuisvestelijk verslag	
<b>2. Bestuursverslag</b>	07
<b>3. Het jaar 2021 in een notendop</b>	10
<b>4. Verslag van de Raad van Commissarissen</b>	15
4.1 Bericht van de voorzitter	16
4.2 Over besturen en toezichhouden	17
4.3 Werkgeversrol	19
4.4 Over de RvC	19
4.5 Vooruitblik en slotverklaring	22
<b>5. Vincio Wonen; 'Hier ben ik thuis'</b>	25
5.1 Beschikbaar voor de sociale doelgroep	25
5.2 Passend Toewijzen	27
5.3 Betaalbaar Wonen	27
5.4 Thuis In Limburg	27
5.5 Mutaties	28
5.6 Nieuwe projecten: de VoorzieningenWijzer	28
5.7 Bijzondere Doelgroepen	28
5.8 Huurprijsbeleid: de juiste prijs voor de juiste kwaliteit	29
5.9 Huurachterstanden en huisuitzettingen	29
5.10 Prestatieafspraken	31
5.11 Klachten	31
<b>6. Zicht op onze woningen</b>	33
6.1 Resultaten Portefeuillestrategie en Assetmanagement	33
6.2 Een integrale strategie	33
6.3 De staat van ons woningbezit	37
6.4 Het Vincio Wonen kwaliteitsplan	38
6.5 Onderhoud	38
6.6 Verantwoording	43

<b>7. Samen(werken) aan een veilige en prettige leefomgeving</b>	45
7.1 Activiteiten tegen eenzaamheid	46
7.2 Leefbaarheidsfonds	47
7.3 Investeren in zelfredzaamheid: de voorzieningenwijzer	47
7.4 Overlast	47
7.5 Nieuwe structuur team leefbaarheid	47
7.6 Vooruitblik: leefbaarheid en verduurzamings & renovatieprojecten	48
<b>8. Dienstverlening en organisatie: volle kracht vooruit</b>	51
8.1 De organisatie in 2020	51
8.2 Onze medewerkers bepalen ons succes	52
8.3 Strategische Personeelsplanning	52
8.4 Privacy	54
8.5 Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector (Kwh)	55
8.6 Toekomstparagraaf	56
<b>9. Governance</b>	59
<b>10. Financieel Verslag</b>	61
10.1 Financiële verantwoording	62
10.2 Risicoparagraaf	67
<b>11. Verklaring</b>	71
Financieel jaarverslag	
<b>12. Jaarrekening 2021</b>	72
<b>13. Overige gegevens</b>	131



## Vooraf

**Vincio Wonen is een woningcorporatie in Hoensbroek met ruim 2.850 woningen en 600 andere verhuureenheden (parkeerplaatsen, garageboxen en commercieel vastgoed) in de gemeente Heerlen en de gemeente Brunssum.**

De naam 'Vincio' betekent verbinden, samenbrengen. Daar staat Vincio wonen voor. Wij zijn er niet voor onszelf maar voor het woongenot van onze huurders. Mensen een prettig thuis bieden lukt alleen als je dicht bij hun persoonlijke vragen en wensen staat. Daar streven we naar bij Vincio Wonen. Aandacht voor mensen is iets wat we van huis uit hebben, net zoals het enthousiasme om er elke dag de schouders onder te zetten. De wereld verandert echter continu en in een ongelooflijk rap tempo. Corona waar wij nu bijna twee jaar mee worstelen en ook de lokale woonopgaven worden complexer. Dat vraagt om creativiteit en om nieuwe oplossingen. Bij Vincio Wonen

maken we ons hier sterk voor. We bieden onze huurders een woning, en meer dan dat. Samen met onze maatschappelijke partners willen we mensen een thuis bieden in een prettige leefomgeving. Ondanks het feit dat we een groot deel van 2021 net zoals in 2020 'op afstand' van elkaar leven, houden we onze ogen en oren open voor de vragen en behoeften van onze huurders en woningzoekenden, én voor de ontwikkelingen in 'onze' wijken. Door informatie en advies te vragen en te geven, maar vooral door verbindingen te leggen en mensen te verleiden om in beweging te komen en elkaar te helpen in deze lastige tijd.

“Wij hebben ons kantoor aan de Heisterberg gebouwd als huiskamer voor Hoensbroek.”

**Sjraar  
Canjels**



# 2 Bestuurs verslag

**2021 is in allerlei opzichten een kanteljaar voor Vincio Wonen. Het is het jaar waarin wij onze blik op basis van een gedegen plan op de toekomst konden richten. Een jaar van bouwen en verbinden. Al onze huurders gaan daar de komende jaren de vruchten plukken.**

### Een korte terugblik

Voordat ik deze introductie uitleg neem ik u iets verder mee terug in de tijd. Want in 2020 verviel het extra toezicht van de Autoriteit Wonen op Vincio Wonen. Deze belangrijke mijlpaal was een compliment en een geruststelling voor ons. Het was vooral het resultaat van een transitie van drie jaar en het bewijs dat wij met onze koers goed op weg waren. Met het huis op orde konden wij in 2021 gaan bouwen. Toch kozen wij ervoor om niet meteen over te gaan op actie. Eerst hebben wij intern het gesprek met elkaar gevoerd over de vraag of we tevreden waren met het niveau dat wij met - in onze ogen - basis dienstverlening hadden bereikt. Het antwoord was nee! We hadden een voldoende gehaald. Dat is mooi, maar wij gaan voor operational excellence! Wij willen niet 'iets' leveren aan onze huurders, wij willen mensen vooruit helpen in hun leven door hen een thuis te bieden en dat belangrijke werk willen wij goed doen. Op basis van deze

missie zijn wij in 2021 met behulp van opleiding en training gestart met het klaarstomen van onze organisatie. Zodat iedere medewerker vanuit zijn of haar expertise kan bijdragen aan het verbetertraject in onze dienstverlening én de enorme opgave die er voor ons ligt als het gaat om het verduurzamen en energievriendelijk maken van ons woningaanbod en het aanpakken van (achterstallig) onderhoud. Er is werk aan de winkel.

### Vincio Wonen kwaliteit

Dat brengt mij terug naar het kanteljaar. In 2021 hebben wij al onze ambities verweven in één integraal plan, dat aangeeft hoe wij in de komende 15 jaar onze woningportefeuille vormgeven. Hoe wij de basiskwaliteit wonen zoals wij die hebben vastgesteld in elke woning gaan vormgeven. En hoe wij daarin de veiligheid en leefbaarheid in 'onze' wijken meenemen. Het Vincio Wonen Kwaliteitsplan, zoals dit ambitieus plan heet, verweeft alles wat volgens ons met 'wonen' te maken heeft. Het is de handleiding waarmee we het motto 'samen thuis' zoals we dat vorig jaar geformuleerd hebben daadwerkelijk vorm geven: in een dialoog met onze huurders, integraal in de wijken, met een hoge kwaliteit van dienstverlening én volgens het 'first time right'-principe. We willen ons werk efficiënt

en de eerste keer goed doen; meteen op de juiste plek verbonden zijn, meteen de goede informatie verstrekken en meteen voldoen aan de behoefte die er bij onze huurders ligt. Voor deze grote klus hebben wij onze organisatie in 2021 klaargestoomd. In mei 2021 is Vincio Wonen door het WSW onder bijzonder beheer gesteld, en is de opdracht verstrekt om een herstelplan te maken. Inmiddels was het Vincio Wonen Kwaliteits Plan reeds in ontwikkeling. Het VWKP is daarom aangemerkt als het herstelplan WSW.

Het VWKP is de basis geweest voor de meerjarenbegroting 2022-2026. De afdrank van 2021 is goed. Ook is duidelijk geworden dat de noodzakelijke activiteiten om het bezit toekomstbestendig en duurzaam te maken binnen de randvoorwaarden van financiële continuïteit blijven.

Vooruitkijkend wordt 2022 het jaar waarin we de uitvoering van onze plannen gaan voorbereiden. 2023 gaan we starten. Waarom de overgang naar de uitvoering nog zo lang duurt? Omdat wij het zoals hiervoor beschreven meteen goed voor de lange termijn willen doen.

Naast de plannenmakerij hebben we natuurlijk niet stilgezeten. Vooruitlopend op de uitvoering van het Vincio Wonen Kwaliteitsplan hebben wij €10.533.781,- uitgegeven aan onderhoud en daarbij de grootste noden aangepakt. Wij hebben goed gepresteerd op het gebied van passend toewijzen en de huisvesting van bijzondere doelgroepen en statushouders. Tijdens het schrijven van dit verslag woedt de oorlog in Oekraïne. Met onze partners op het sociaal publieke domein denken wij begin 2022 mee over de huisvesting van deze doelgroep.

Wij hebben belangrijke stappen gezet om onze huurders in deze barre tijden van lockdowns en sociale afstand te verbinden. Onder andere

door het beheer van 'onze' ontmoetingsruimtes in De Dem en de Weijenberg over te dragen aan de professionals van Stand-By! Heerlen STAND-BY! is een coöperatie van zorg- en welzijnsorganisaties. Wij dragen bij aan duurzame, preventieve en betaalbare welzijnsdiensten en zorg in de gemeente Heerlen en een betere gezondheid van de Heerlense bevolking. Zij zijn veel beter dan wij in staat om de ontmoeting in de wijk te realiseren. En dat blijkt ook. Zodra het in deze tijd van pandemie mogelijk was om elkaar te treffen, waren de deuren van de Butting Inn en de Activiteitencentrum Weijenberg open. Dat is ongelofelijk waardevol.

En zo zijn er nog meer mijlpalen die ik met plezier uitlicht. Zo heeft Vincio Wonen zich in 2021 in positieve zin onderscheiden als het gaat om de betaalbaarheid van onze woningen. Eerder al hadden wij in onze portefeuillestrategie aangegeven dat we dit thema ongelofelijk belangrijk vinden voor onze doelgroep en dat wij niet meer willen vragen dan wij nodig hebben. Zeker in deze tijd waarin de kosten voor alles stijgen, scheelt dit in de beurs van onze huurders.

Daarnaast is in 2021 mede op initiatief van Vincio Wonen in Heerlen gestart met de ontwikkeling van een lokaal sociaal urgentiebeleid. Openheid en transparantie zijn kernthema's voor ons. Iedereen mag in onze keuken meekijken en zien hoe wij toewijzen. Dat vind ik ontzettend belangrijk. Wij hebben per definitie te maken met kwetsbare mensen, die vaak al genoeg meemaken. Zij kunnen daar niet ook nog eens onduidelijkheid achter de schermen van een woningcorporatie bij gebruiken. Dan zijn ze aan de beurt als ze aan de beurt zijn. Heel helder. Vanwege die helderheid willen wij de rode uitzonderingsknop zo min mogelijk gebruiken. Maar, wij beseffen vanzelfsprekend ook dat er situaties zijn waarin dit wel nodig is en er snel gehandeld moet worden. Hiervoor

is nu in Heerlen een onafhankelijke commissie ingesteld, die alle urgentieaanvragen open en transparant beoordeelt en al dan niet honoreert. Een belangrijke stap in onze speciale opdracht.

## 'Iedereen mag in onze keuken meekijken.'

In ons kwaliteitsplan hebben wij vastgelegd hoe wij op een integrale manier willen werken aan 'onze' wijken. Niet alleen, maar samen met collega corporaties en andere sociaal-maatschappelijke partners die in de wijken actief zijn. Samen willen we de schouders onder leefbare en veilige wijken zetten voor oud en jong, gezin en alleenstaand, voor iedereen. In 2021 hebben wij voor de invulling van deze belangrijke taken drie wijkbeheerders benoemd; twee van hen zijn het eerste aanspreekpunt als het gaat om sociaal-maatschappelijke vragen die in de wijk spelen, de derde voor meer technische vragen. Samen zijn zij het gezicht én vooral ook het eerste aanspreekpunt van Vincio Wonen in de wijk. Heel laagdrempelig en daardoor ongelofelijk belangrijk. Aan het eind van het jaar hebben wij als extra schakel binnen dit wijkteam de vacature voor een 'sociaal regisseur wijken' opengesteld; deze functie was eind 2021 nog niet ingevuld. Deze regisseur maakt de wijkgerichte organisatie die wij voor ogen zien compleet. Hij of zij is de 'trechter' die alle vragen die in de wijken spelen filtert en het antwoord daarop (in- en extern) organiseert en coördineert. Samen met de wijkbeheerders staat er dan een team dat zichtbaar en in co-creatie met de bewoners en andere partners de wijk gaat beheren. In 2022 gaan we met dit concept aan de slag.

### De deur wijd open

Ik ben tot slot ongelofelijk trots op de ontwikkeling die wij bij Vincio Wonen hebben gemaakt, van een naar binnen gekeerde organisatie naar een club die met de blik vooruit haar deuren opent voor de omgeving. Ook letterlijk. Wij hebben ons kantoor aan de Heisterberg gebouwd als huiskamer voor Hoensbroek. Corona heeft in 2020 en 2021 verhinderd dat we die investering konden verzilveren. Nu de deuren weer open mogen, herhalen wij onze uitnodiging aan huurders, woningzoekenden, collega's en partners: zoek ons op en loop binnen. Kom een kop koffie drinken. Wij vinden het belangrijk om elkaar te (leren) kennen. Maar hier blijft het niet bij, want nu het weer kan gaan wij ook naar buiten. In 2022 starten wij onze tour van zeven bewonersavonden in zeven wijken. En dan is dit pas het begin van het nieuwe elan dat Vincio Wonen voorstaat. Met de blik vooruit!

Ik wens iedereen een goede gezondheid. Blijf voorzichtig en let goed op elkaar.

### Sjraar Canjels,

— Directeur-Bestuurder Woningstichting Vincio Wonen

# 3

## Het jaar 2021 in een notendop

### Onze missie



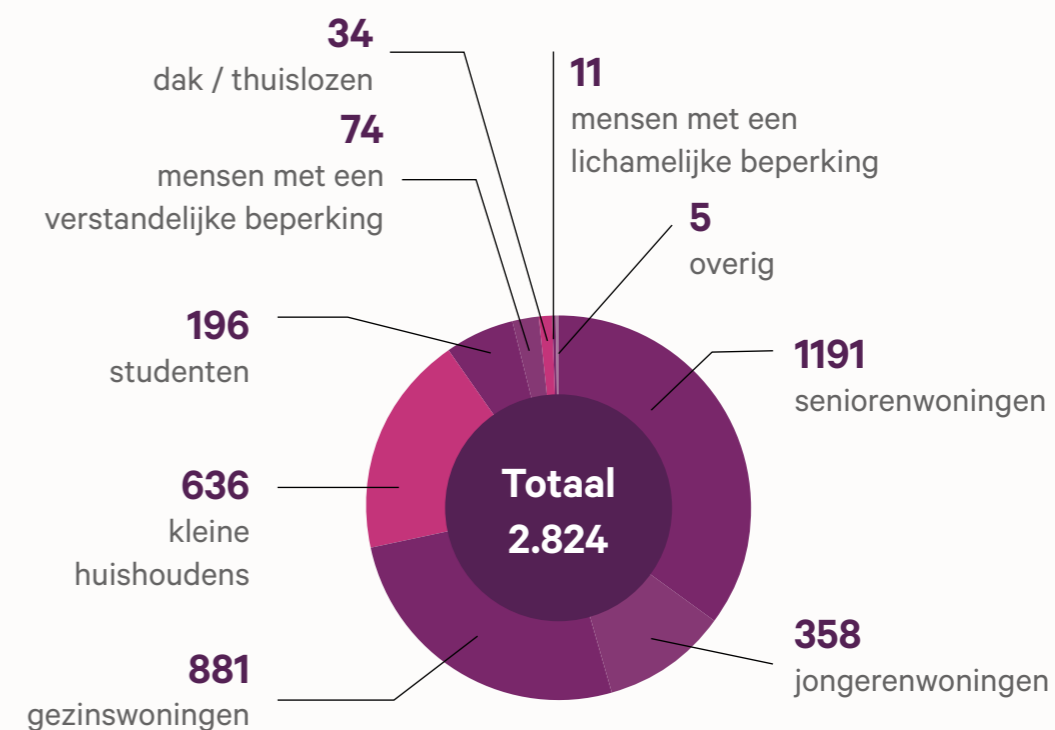
**‘Wij bewegen ons van huis naar mens.’**

### Onze visie

Vincio Wonen werkt aan vitale buurten, waarin

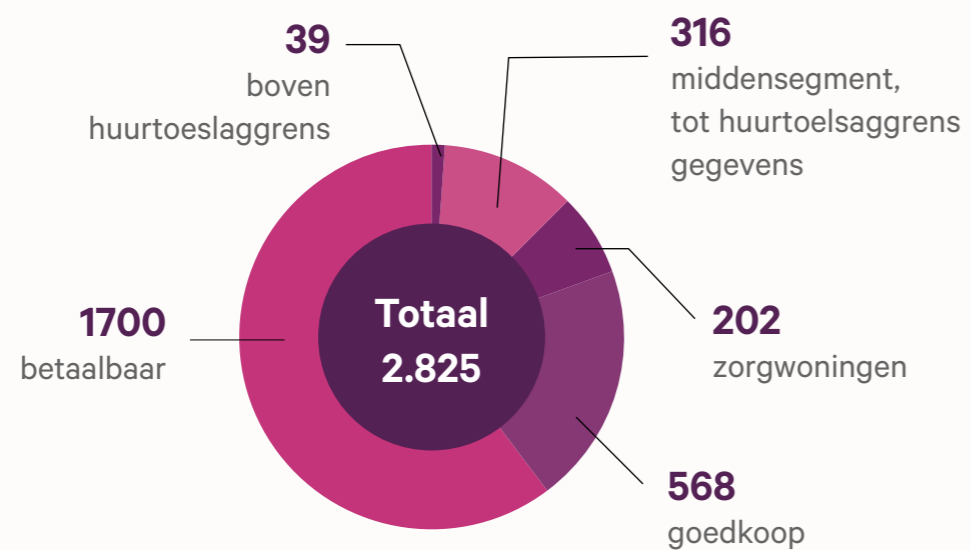
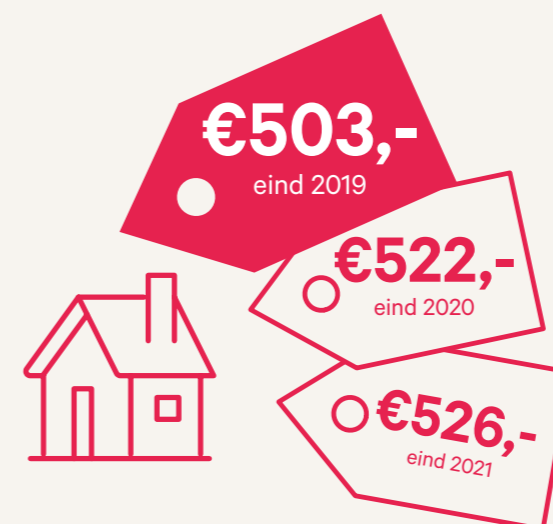
- ✓ wij samen met onze partners werken aan een mix aan woningen, (huur)prijzen en woonmilieus.
  - ✓ wij een voortrekkersrol vervullen in het vitaal maken en houden van de woon- en leefomgeving.
  - ✓ iedereen zijn rol/verantwoordelijkheid kent; wij richten ons primair op het huisvesten van huishoudens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

### Totaal aantal woningen in 2021



In 2021 is onze woning-voorraad netto met 1 woningen gekrompen.

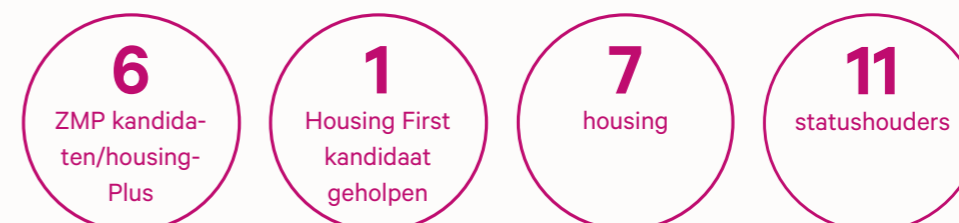


Plus+Passend en betaalbaar wonenGemiddelde huurprijs DAEBEen straat en buurt die schoon, heel en veilig is

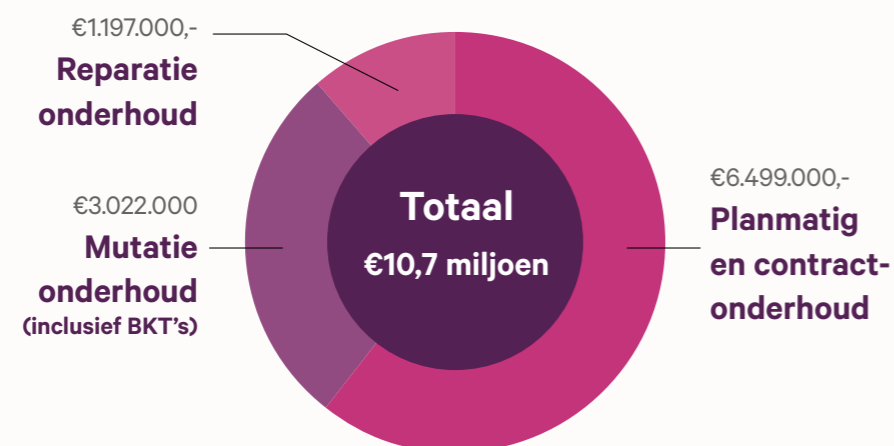
In 2021 hebben we €440.000,- geïnvesteerd in projecten waarmee we de leefbaarheid van de woonomgeving rond 'onze' woningen verbeteren.

Een thuis voor iedereen

Met onze partners bouwen we aan inclusieve buurten, waar iedereen meetelt en iedereen gelijke kansen heeft bij het vinden van een thuis. In 2021 hebben we via de volgende projecten 25 mensen aan een thuis geholpen:

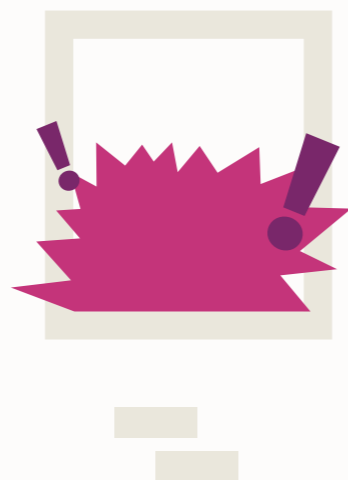
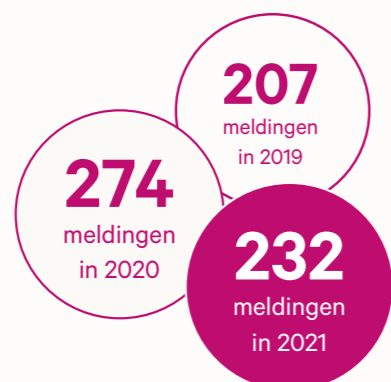
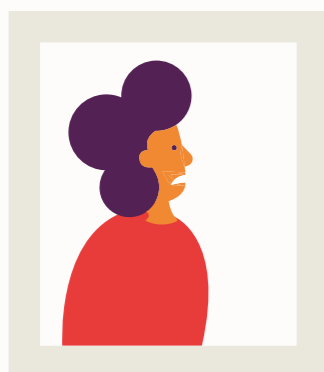


## Onderhoud



## Meer overlast

Door corona zaten we meer thuis dan ooit. En hadden we ook iets meer last van elkaar dan normaal. In 2021 hebben zijn we meer gewend aan het 'meer thuis zijn'. We denken dat daarom de overlastmeldingen ook weer zijn afgenomen.



# 4

## Verslag van de Raad van Commissarissen



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

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



#### 4.1 Bericht van de voorzitter

In 2021 heeft Vincio Wonen de koers voortgezet die het team, eerder al in 2017 heeft ingezet op weg naar een dynamische, moderne woningcorporatie die het huis goed op orde heeft. In 2021 kreeg deze professionaliseringslag een extra boost met de vaststelling van het Vincio Wonen Kwaliteitsplan. Dit 'masterplan' zorgt voor een belangrijke ommekeer bij Vincio Wonen. In de aanloop ervan is de volledige vastgoedportefeuille in kaart gebracht. Van daaruit is alle benodigde informatie inzichtelijk geworden die nodig is om een realistische onderhouds- en verbeteragenda uit te zetten voor de lange en korte termijn. Tegen de achtergrond van de verduurzamingsopgave die er voor alle woningcorporaties in ons land en ook voor Vincio Wonen ligt, is het Vincio Wonen Kwaliteitsplan een onmisbaar instrument.

Het verdient wat de Raad van Commissarissen betreft een compliment dat het team van Vincio Wonen deze omvangrijke en complexe opgave heeft weten te realiseren in een 'coronajaar'. Een tijd waarin samenkomen en samenwerken onder druk stonden en waarin de aandacht logischerwijs primair uitging naar de uitvoering van de sociale opgave en thema's als leefbaarheid. Het relatief kleine team van Vincio Wonen heeft alle ballen goed in de lucht weten te houden. Gefocust, flexibel en gericht op wat er wel kon in plaats van wat niet kon, heeft het de plannen en ambities die er voor 2021 op de agenda stonden, uitgevoerd. Dankzij deze lovenswaardige basisattitude is 2021 een goed jaar geworden, waarin Vincio Wonen zo'n belangrijke mijlpaal heeft kunnen bereiken en het nu mogelijk wordt om vanuit een gedegen basis de blik vooruit op de toekomst te werken.

In het verlengde van de stappen die het team voor het Vincio Wonen Kwaliteitsplan heeft gezet met het oog op de toekomst, zien wij tegelijk dat de blik ook steeds meer naar buiten is gericht. Als kleine woningcorporatie is Vincio Wonen zich er zeer goed van bewust dat zij

onderdeel is van een keten. En dat zij alleen aan de grote opgave die er ligt kan voldoen in verwantschap met partners. Samenwerking. Op verschillende fronten krijgt deze samenwerking vorm. Op het gebied van bedrijfsvoering, binnen het sociale domein én bovenal ook met de allerbelangrijkste partner, de huurdersverenigingen. Zij hadden in 2021 een belangrijke toegevoegde waarde in de dialoog met de gemeenten over de prestatieafspraken en dat is pas het begin. Naar de toekomst willen we de huurders nog meer betrekken bij ons werk. Zeker nu het wonen voor steeds meer huishoudens onder druk komt te staan.

#### Vooruitblik

De uitdagingen lijken alleen maar groter te worden. 2020 en 2021 waren al bizarre jaren. Het ziet er naar uit dat 2022 daar nog een flinke schep bovenop doet. We startten het jaar in lockdown, voordat medio februari alle coronamaatregelen opgeheven konden worden. Niet lang daarna brak die vreselijke oorlog in Oekraïne uit, die een dramatisch effect heeft op de economie van West-Europa. De gasprijzen stegen al fors, intussen stijgen de prijzen voor werkelijk alles. De gevolgen hiervan voor huishoudens die het financieel al zwaar hadden, zijn groot. Daarnaast staat Vincio Wonen voor de concrete verduurzamingsopgave, die ingrijpende onderhouds- en renovatie ingrepen vraagt. Het zijn kortom woelige tijden. Juist de stappen die Vincio Wonen in 2021 heeft gezet, kunnen voor rust zorgen. In samenwerking met sociaal-maatschappelijke partners binnen het sociale domein kan Vincio Wonen mensen die door de inflatie in financiële nood dreigen te komen, ondersteunen met bijvoorbeeld de VoorzieningenWijzer. Met dit instrument kunnen de meeste huishoudens fors besparen en wellicht schulden voorkomen. Daarnaast ligt er die gedegen meerjarenonderhoudsplanning, waarin van elke steen is bepaald wat ermee

#### 4.2 Over besturen en toezicht houden

##### Visie op toezicht en toetsing

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

In haar vergaderingen heeft de RvC onder meer gesproken over het VWKP, de portefeuillestrategie, de jaarstukken en is met name ingezoomd op de verbinding tussen strategie en uitvoering.

Daarnaast heeft de RvC zich laten informeren over het proces van portefeuillestrategie en assetmanagement en bedrijfsvoering.

##### Bijzonder beheer

In mei 2021 is Vincio Wonen door het WSW onder bijzonder beheer gesteld, en is de opdracht verstrekt om een herstelplan te maken. Inmiddels was het Vincio Wonen Kwaliteits Plan reeds in ontwikkeling. Het VWKP is daarom aangemerkt als het herstelplan WSW.

moet gebeuren. Voor de hele portefeuille liggen er scenario's waarmee we bij de ene woning al spoedig, bij de andere op termijn fundamenteel aan knoppen kunnen draaien, waarmee we energielasten en daarmee woonlasten kunnen verminderen. Van hieruit kan Vincio Wonen echt aan de slag. De RvC zal dit proces vanuit haar toezichthoudende- en adviserende rol goed bewaken en de voortgang ervan monitoren.

##### Dankwoord

De samenwerking tussen de RvC en het bestuur en de organisatie van Vincio Wonen is open en constructief. Hierdoor kunnen wij onze toezichthoudende rol zoals dat van ons verwacht wordt, invullen. De RvC wordt goed op de hoogte gehouden door het bestuur van Vincio Wonen en waar nodig tijdig betrokken bij belangrijke ontwikkelingen. Aan de hand van zelfevaluatie heeft de Raad ook het eigen functioneren onderzocht en geconstateerd dat alle domeinen van goed toezichthouderschap goed ingevuld zijn. Van twee leden, te weten van RvC-voorzitter Elma Groen en Cor Snoeij (lid RvC) liep de eerste benoemingstermijn in 2021 af. Beide leden zijn herbenoemd, waardoor we continuïteit van het toezicht borgen. De Raad dankt het bestuur, management en medewerkers van Vincio Wonen voor hun flexibiliteit en hun inzet in 2021. Wij blijven het komende jaar met grote betrokkenheid en enthousiasme toezicht houden op de stappen die Vincio Wonen zet in het belang van goed, fijn en betaalbaar wonen in Heerlen en Brunssum.

##### Elma Groen,

— voorzitter Raad van Commissarissen  
Vincio Wonen

### Jaarverslag, jaarrekening, accountantsverslag

Er heeft overleg plaatsgevonden met de externe accountant over respectievelijk de (meerjaren)begroting, het jaarverslag 2020 en de managementletter. Dit heeft zowel in de Auditcommissie als in een bestuursvergadering plaatsgevonden.

### Auditcommissie

Deze commissie heeft in 2021 zeven keer vergaderd. De bevindingen van de Auditcommissie worden aan de hand van de notulen van de vergadering door de RvC besproken. De concerncontroller heeft periodiek zijn bevindingen gerapporteerd aan de Auditcommissie en aan het Bestuur. De auditcommissie heeft 1 keer vergaderd met de accountant en de controller buiten de aanwezigheid van de bestuurder. De belangrijkste thema's die in de auditcommissie besproken zijn, waren het VWKP, het bijzonder beheer door het WSW, portefeuillestrategie en assetmanagement, ICT strategie, risicomanagement, continuïteit op lange termijn, jaarverslag 2020, MJB 2022-2031 en de tertiaalrapportages. en de verbinding en duiding van stukken. Vanaf 2022 zal de commissie van naam wijzigen naar 'auditcommissie opgave en middelen'. De commissie ziet vanaf dat moment ook toe op de maatschappelijke prestaties van de corporatie.

### AVG

In 2020 heeft de privacy officer een jaarverslag opgesteld. De RvC heeft kennisgenomen van de rapportage en de bevindingen die geen aanleiding gaven voor ingrijpen. Er hebben zich geen noemenswaardige incidenten voorgedaan.

### Toezicht op volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties

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

### Klachtenprocedure

De bestuurder heeft verslag uitgebracht over de ingediende klachten; in het Volkshuisvestelijk verslag is hiervan een samenvatting opgenomen. Er zijn in 2021 geen klachten ingediend bij de onafhankelijke klachtencommissie.

### Toezicht op belanghoudersdialoog

De RvC heeft kennisgenomen van de inzet die in het verslagjaar is gedaan om verschillende groepen belanghouders te informeren over de activiteiten van Vincio Wonen. Door de Covid pandemie was het in 2021 helaas niet (altijd) mogelijk om de belanghouders bijeen te roepen. In 2021 is een start gemaakt met een visie op stakeholdermanagement. Eind 2021 is aan Cognitum de opdracht verstrekt voor een Maatschappelijke Visitatie. De resultaten daarvan worden in het tweede kwartaal van 2022 verwacht. De resultaten worden meegenomen in het opstellen van het nieuwe ondernemingsplan 2023-2026. De gehele RvC heeft samen met de HVW doelstellingen besproken en onderlinge afspraken herijkt.

### Toezicht op integraal risicomanagement

De RvC vervult haar toezichhoudende rol door inzicht te krijgen in het risicoprofiel Vincio Wonen dat is opgesteld door de bestuurder. Ook in het Vincio Wonen Kwaliteits

Plan is uitgebreid aandacht besteed aan risicomanagement. In de risicoparagraaf van het jaarverslag wordt een actueel beeld gegeven van het risicoprofiel. Ook in de begroting is een uitvoerige risicoparagraaf opgenomen.

### 4.3 Werkgeversrol

De RvC is verantwoordelijk voor een goed bestuur, onder meer door benoeming, schorsing, ontslag en de jaarlijkse evaluatie van de bestuurder. In 2021 is de samenstelling van het bestuur niet gewijzigd.

### Bezoldiging Bestuurder

Conform de Wet Normering Topinkomens wordt het salaris van de Bestuurder vastgesteld. In het jaarlijkse beoordelingsgesprek met de remuneratiecommissie is vastgesteld dat de prestatie-eisen overeenkomstig de verwachting zijn gerealiseerd. Over 2021 heeft de bestuurder de volgende beloning overeenkomstig de uitgangspunten van de sector brede beloningscode ontvangen: € 133.545. Het bezoldigingsmaximum bedroeg € 153.000. De specificatie van de bezoldiging van de bestuurder vindt u terug in de jaarrekening 2021 op blz. 126.

### Permanente educatie

In dit kader heeft de bestuurder in 2021 de 31 PE-punten behaald.

### Organisatiecultuur

In 2021 heeft de RvC een organisatie gezien die zich profileerde als deskundig en kritisch.

### 4.4 Over de RvC



#### Mevrouw E.M. Groen

Voorzitter RvC, vice-voorzitter en lid remuneratiecommissie

**Leeftijd** 61 jaar

#### Deskundigheid

Organisatieontwikkeling  
Verandermanagement

#### Hoofdfunctie

Zelfstandig veranderkundige en  
Clustermanager BKTD

#### Relevante nevenfuncties

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

#### Tijdstip eerste benoeming

01/11/17

#### Tijdstip herbenoeming

Niet herbenoembaar

#### Lopende termijn

november 2025

#### Bezoldiging (2021)

€17.650

#### PE punten

5



#### De heer C.A. Snoeijns

Lid RvC, voorzitter auditcommissie finance en vastgoed

**Leeftijd** 64 jaar

#### Deskundigheid

Vastgoed, organisatieontwikkeling, digitalisering, financiering, sociaal domein

#### Hoofdfunctie

Procesmanager implementatie Assetmanagement Nester, Reuver

#### Relevante nevenfuncties

- Bestuurder coöperatieve vereniging Stek.nu
- Voorzitter ApolloVitaal Melick
- Eigenaar/DGA PRE Consultancy
- Voorzitter BIZ Roermond Binnenstad
- Voorzitter LGGI Sittard Geleen
- Voorzitter Stichting Spil in de Wijk

#### Tijdstip eerste benoeming

13/09/2017

#### Tijdstip herbenoeming

Niet herbenoembaar

#### Lopende termijn

september 2025

#### Bezoldiging (2021)

€11.800

#### PE punten

25



#### Mevrouw Oosterwijk

Lid RvC, vice-voorzitter RvC, voorzitter remuneratiecommissie per april 2019

**Leeftijd**

56 jaar

#### Deskundigheid

Organisatieontwikkeling, juridische zaken, openbaar bestuur

#### Hoofdfunctie

Directeur Public Spirit

#### Relevante nevenfuncties

-

#### Tijdstip eerste benoeming

2018

#### Tijdstip herbenoeming

2022

#### Lopende termijn

2022

#### Bezoldiging (2021)

€11.800

#### PE punten

6



#### De heer G. Reehuis

Lid RvC, lid auditcommissie finance en vastgoed

**Leeftijd**

39 jaar

#### Deskundigheid

Juridische zaken, Openbaar bestuur

#### Hoofdfunctie

Gemeentesecretaris, gemeente Valkenburg

#### Relevante nevenfuncties

-

#### Tijdstip eerste benoeming

2020

#### Tijdstip herbenoeming

2024

#### Lopende termijn

September 2024

#### Bezoldiging (2021)

€11.800

#### PE punten

7

In 2021 liep de eerste benoemingstermijn van Elma Groen en Cor Snoeijns af. Beiden zijn in 2021 herbenoemd.

#### Integriteit en onafhankelijkheid

In 2017 is een gedragscode voor de Raad en een voor de directeur-bestuurder vastgesteld. De onafhankelijkheid van de leden van de RvC is in overeenstemming met bepaling. Er zijn in 2021 geen meldingen gedaan bij de externe vertrouwenspersoon

#### Meldingen

Voor de RvC van woningcorporaties geldt op basis van de nieuwe Woningwet een brede meldingsplicht. Bij financiële problemen, dreigende sanering, het ontbreken van financiële middelen voor het voortzetten van verbindingen, twijfel over de integriteit bij beleid of beheer bij de corporatie of rechtmatigheidskwesties dient de RvC dit onverwijld te melden aan de Autoriteit. In 2021 zijn er geen meldingen gedaan.

#### Aanspreekbaarheid

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

#### Informatievoorziening

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

#### Bijeenkomsten

Door de coronapandemie hebben geen stakeholderdialogen plaatsgevonden. Ook is de wijkshow geannuleerd door de corona maatregelen. Wel zijn er regelmatig contacten geweest tussen de huurdercommissaris (Guido Reehuis) en de voorzitter van de HVW.

De RvC heeft in 2021 5 keer vergaderd in afwezigheid van de bestuurder. Eenmaal is in afwezigheid van de bestuurder gesproken met de externe accountant.

Zeven keer heeft de RvC in aanwezigheid van de bestuurder en de controller vergaderd. In haar vergaderingen heeft de RvC onder meer gesproken over het VWKP, de portefeuillestrategie, de jaarstukken en de verbinding tussen stukken.

Daarnaast heeft de RvC zich laten informeren over het proces van portefeuillestrategie en assetmanagement en bedrijfsvoering in brede zin op twee themadagen.

#### Lidmaatschappen

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

#### Zelfevaluatie

Op 23 juni 2022 heeft de RvC een zelfevaluatie gehouden. De bevindingen zijn vastgelegd in een verslag.

#### Bezoldiging

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

#### 4.5 Vooruitblik en slotverklaring

2022 zal voor Vincio Wonen wederom een uitdagend jaar worden. De organisatie zal zich proactief richten op het vormgeven en realiseren van de prestatieafspraken en de woonvisie van de gemeente. De RvC zal de bestuurder hierbij ondersteunen. Belangrijke speerpunten zijn nieuwbouw (beschikbaarheid en betaalbaarheid) en onderhoud (kwaliteit en verduurzaming). Daarnaast gaat alle aandacht uit naar de eerste voorbereidings- en uitvoeringsfasen van Vincio Wonen Kwaliteits Plan. Dit zal van eenieder veel tijd en aandacht vergen. Belangrijk daarbij is om de belanghouders goed te betrekken, met name de bewoners, de HVW en de gemeente Heerlen.

In 2021 is veel werk verzet door de bestuurder en de organisatie onder bijzondere omstandigheden. Wij willen daarom onze grote waardering uitspreken voor de inzet van de bestuurder en zijn medewerkers. Wij complimenteren de organisatie dan ook met waar Vincio Wonen staat: een zeer gezonde organisatie met goede resultaten, een aansprekend integraal plan en een mooie toekomst.

#### Slotverklaring

Het bestuur heeft het jaarverslag over 2021 opgesteld, met daarin opgenomen de jaarrekening. Deloitte Accountants B.V. heeft de jaarrekening gecontroleerd en voorzien van een goedkeurende controleverklaring. De Raad van Commissarissen kan zich verenigen met het jaarverslag van het bestuur. De Raad van Commissarissen verleent het bestuur décharge voor het gevoerde beleid, en stelt de jaarrekening vast. De middelen van Vincio Wonen zijn uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting besteed. Activiteiten hebben uitsluitend plaatsgevonden ten behoeve van de volkshuisvesting en de leefbaarheid. De woongelegenheden liggen binnen het statutaire werkgebied. Vincio Wonen heeft geen beleggingen en is geen nieuwe verbindingen aangegaan in 2021.



# 5

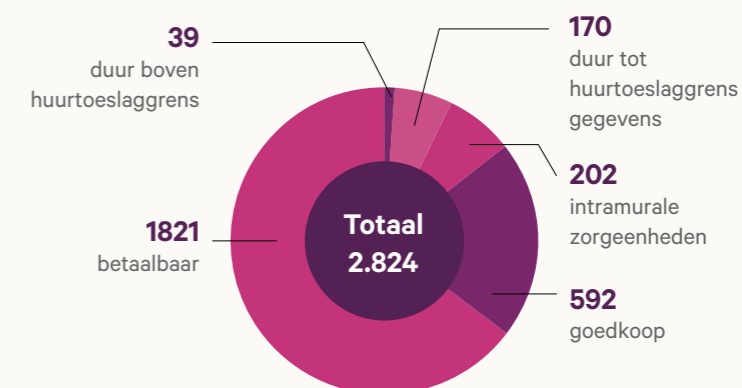
## Vincio Wonen, 'Hier ben ik thuis.'

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

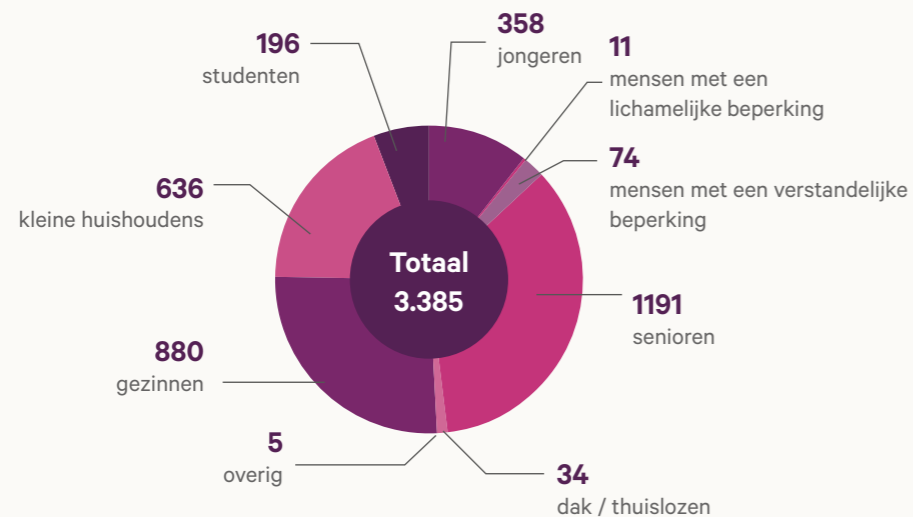
### 5.1 Beschikbaar voor de sociale doelgroep

In 2021 waren 2.824 huishoudens in Brunssum en Heerlen thuis bij ons. Daarnaast verhuurden we 253 garageboxen, 260 parkeerplaatsen en 15 panden voor commerciële en maatschappelijke functies.

#### Aantallen naar huurgrens



## Aantallen naar doelgroep



## Aantallen naar bouwvorm

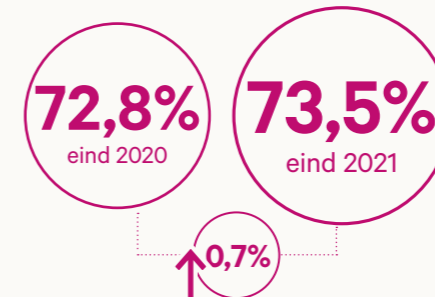
Totaal: 2.824



### Gemiddelde huurprijs DAEB:



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



Deze stijging van 0,7% is te verklaren door de huurharmonisatie bij mutatie.

## 5.2 Passend toewijzen

Vincio Wonen wijst woningen toe op basis van inschrijfduur en passendheid van inkomen en huishoudgrootte. Door de passendheidsnorm te volgen, voorkomen we dat huurders in betalingsproblemen komen.

De afgeronde inkomensgrens voor passend toewijzen bedraagt in 2021 €23.725,- voor eenpersoonshuishoudens en €32.200,- voor meerpersoonshuishoudens. Voor eenpersoonsouderenhuishoudens is de grens €23.650,- en voor meerpersoonsouderenhuishoudens is de grens: €32.075,-. Corporaties zijn volgens de Woningwet verplicht om ten minste 95% van de nieuwe aanvragen passend toe te wijzen; er is een marge van 5 procent voor uitzonderings-situaties.

Vincio Wonen heeft in 2021 97,28% passend toegewezen. Hiermee valt Vincio Wonen dus ruim binnen de norm om 95% passend toe te wijzen aan de bijbehorende doelgroep.

## 5.3 Betaalbaar wonen

Vincio Wonen is een sociale verhuurder. De betaalbaarheid van de woningen voor mensen die bij ons huren, is een belangrijk thema voor ons. In 2021 had 86% van de woningen een huurniveau dat onder de lage aftoppingsgrens ligt.

### Huurverhoging

De overheid heeft besloten om de huur in 2021 niet te verhogen voor de sociale huurwoningen. Dit houdt in dat het huurverhogingspercentage voor deze woningen in 2021 op 0% is vastgesteld. Aangezien er dus niets wijzigt in de huursamenstelling, hebben deze huurders dit jaar geen huurverhogingsbrief van Vincio Wonen gekregen. Voor de woningen in de vrije sector en de garages en parkeerplaatsen, volgden wij het beleid van de overheid om deze te verhogen met 2,4%.

## 5.4 Thuis in Limburg

Vincio Wonen is eind 2019 aangesloten bij Thuis in Limburg (TIL). Sinds 2020 bieden wij ook garages en parkeerplaatsen - transparant en eenduidig - via Thuis in Limburg aan. Met name de klantvriendelijkheid en de transparantie van het werken met één portal voor het aanbod van sociale huurwoningen in Limburg, is voor ons een motivatie om aan te sluiten. Daarnaast hebben wij via TIL de mogelijkheid om ons bezit breder te adverteren. In 2020 en ook in 2021 hebben wij gemerkt dat wij via Thuis in Limburg inderdaad een groter bereik hebben en meer reacties krijgen op de vrijkomende woningen.

## 5.5 Mutaties

2021 was het tweede jaar waarin de wereld geteisterd werd door COVID-19. In tegenstelling tot in 2020 merkten wij echter dat mensen in 2021 toch actiever op zoek gingen naar een nieuwe woning. Dit zie je ook terug in de cijfers. In 2021 vertrokken 289 huurders uit hun woning van Vincio Wonen; daarentegen verwelkomden wij in het verslagjaar 306 nieuwe huurders in resp. 67 eengezinswoningen, 173 appartementen en 66 studentenwoningen.

### Mutatiegraad

Een belangrijk kengetal bij huuropzegging is de mutatiegraad oftewel de verhuisgraad in bestaande woningen. Vanaf 1 januari 2017 passen wij de landelijk gebruikelijke methode toe om de mutatiegraad te bepalen. De mutatiegraad van de reguliere woningen was in 2021 9,9%. In 2020 was dit: 9,44%. In de laatste fase van 2021 zijn wij gaan bekijken hoe het mutatieproces effectiever vorm kan worden gegeven. In 2022 gaan wij direct van start om samen met de ketenpartners het mutatieproces te optimaliseren.

## 5.6 Nieuwe projecten: de voorzieningenwijzer

Er is veel hulp in Nederland voor huishoudens die weinig te besteden hebben. Vaak hebben deze huishoudens geen zicht op extra voorzieningen waar zij recht op hebben; van toeslagen van de Rijksoverheid tot gemeentelijke regelingen, van het jeugdfonds sport en cultuur tot de keuze voor een passende zorgverzekering. De VoorzieningenWijzer helpt daarbij.

“Wij zijn in december 2021 gestart met de VoorzieningenWijzer. Het instrument helpt ons echt om inwoners/huurders te wijzen op voorzieningen die hen meer financiële ruimte geven. Na een adviesgesprek met een van onze consulenten is er meer grip op de financiën. En er is meer: huishoudens hebben gemiddeld €500,- per jaar meer te besteden na een adviesgesprek, met uitschieters naar het viervoudige. Deze aanpak smaakt dan ook naar meer. In 2022 willen we meer huishoudens adviseren met behulp van de VoorzieningenWijzer. Hierbij focussen wij op huishoudens die met moeite elke maand financieel rondkomen, die weinig geld achter de hand hebben voor onvoorziene gebeurtenissen of waar de financiële situatie ineens is veranderd. Deze aanpak helpt om op een gestructureerde manier te kijken naar waar mensen recht op hebben, en of ze wel de meest passende verzekering of contract hebben afgesloten.”



**Fatiha Chabi**  
klantconsulent



**Mariëlle Smink**  
sociaal wijkbeheerder

## 5.7 Bijzondere doelgroepen

Vincio Wonen draagt zorg voor huisvesting van bijzondere doelgroepen, zoals bijvoorbeeld statushouders en zeer moeilijk plaatsbare mensen via Levanto en Housing First. Over het aantal toewijzingen per jaar maken wij (prestatie)afspraken met de gemeenten. Zo geldt voor de huisvesting van statushouders een jaarlijkse taakstelling per gemeente. Ook neemt Vincio Wonen deel aan het project Housing Parkstad, waarin gemeenten, zorgaanbieders

en woningcorporaties ondersteuning en begeleiding aanbieden aan mensen die vanuit een intramurale setting de stap zetten naar zelfstandig wonen.

In 2021 hebben wij in totaal 25 woningen verhuurd aan bijzondere doelgroepen:

- Housing Plus (voorheen ZMP): 6
- Housing First: 1
- Housing: 7
- Statushouders: 11

### Sociaal Urgentiebeleid

Vincio Wonen heeft in 2021 in samenwerking met collega corporaties een lokaal Sociaal Urgentiebeleid opgesteld. Het nieuwe urgentiebeleid voorziet in een uniforme en transparante regeling voor alle Heerlense woningcorporaties. In dat kader is tevens gekozen voor een centraal op te zetten “loket” waarlangs de woningzoekende een urgentieaanvraag kan doen. Daarbij wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de dienstverlening van Thuis in Limburg.

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

De huishoudens die wij bedienen beschikken over een bescheiden inkomen en zijn gebaat bij betaalbare woningen. Dit geldt in het bijzonder voor de groeiende groep kwetsbare huurders waarvan het totale huishoudensbudget beperkt is.

De betaalbaarheid van wonen voor onze doelgroepen is voor Vincio Wonen een belangrijk strategisch doel. Wij bereiken dit doel door voldoende woningen aan te bieden met een (streef)huur onder de aftoppingsgrenzen. Dit zijn huurwoningen in de goedkope en de betaalbare prijsklassen. Wij voeren een gedifferentieerd huurbeleid uit, waarbij wij de huidige

huren richting streefhuren laten bewegen en daarnaast zoveel als mogelijk de jaarlijkse afspraken tussen Aedes en Woonbond volgen.

Op basis van verwachte demografische en economische ontwikkelingen hebben wij in 2021 vanuit het perspectief van betaalbaarheid een raming gemaakt van de theoretische wensvoorraad naar huurklassen in 2035. Daarbij is een verdeling gemaakt waarbij de primaire doelgroep volgens de passendheidscriteria is toegewezen (onder de aftoppingsgrenzen) en de secundaire doelgroep en 10% middeninkomens tussen de hoogste aftoppingsgrens en de huurtoeslaggrens. Hierbij is aangenomen dat primaire en secundaire doelgroep respectievelijk circa 67% en 33% is van de sociale doelgroep.

We stellen streefhuren vast op basis van de prognoses:

Huurklasse	Gewenst percentage bezit in deze klasse
Tot kwaliteitskortingsgrens	9%
Tot 1e aftoppingsgrens	50%
Tot 2e aftoppingsgrens	10%
Tot huurtoeslaggrens	30%
Boven huurtoeslaggrens	1%

## 5.9 Huurachterstanden en huisuitzettingen

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

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

### Nieuwe wet schuldhulpverlening

Op 1 januari 2021 is een nieuwe wet schuldhulpverlening in werking getreden. Het doel van deze wet is te voorkomen dat iemand in een uitzichtloze schuldpositie terechtkomt.

Door vroegtijdig schuldsituaties te herkennen en dit signaal door te geven aan de gemeente, kan deze hulp bieden om erger te voorkomen. De nieuwe wet beschrijft tal van situaties waardoor mensen in de schulden kunnen komen. Eén daarvan betreft het verhuren van woningen. Een verhuurder heeft kortom een rol bij het signaleren van een schuldpositie/betalingsachterstand. Hieruit volgt de plicht om de gemeente informeren na een sociaal incasotrajact. Dat houdt in dat wij de gemeente/schuldhulpverlening pas mogen informeren nadat wij eerst zelf acties hebben ondernomen om de achterstand op te lossen. Vincio Wonen voldoet aan deze plicht door, zoals hierboven beschreven, persoonlijk in contact te treden met de huurder en deze te wijzen op de mogelijkheden om betalingsachterstanden te voorkomen en op te lossen.

Convenant Vroegsignalering Huurschulden  
In 2017 is op initiatief van de Gemeente Heerlen een convenant Vroegsignalering Huurschulden opgesteld. In 2019 is ook Vincio Wonen toegetreden tot deelname in dit convenant. In 2021 hebben wij binnen dit convenant 42 aanmeldingen doorgestuurd. Door het coronavirus is de Gemeente Heerlen, afdeling schuldhulp, beperkt in hun werkzaamheden. Verschillende aanmeldingen zijn door de Vroegsignalering beëindigd, omdat de huurder aangaf niet te willen meewerken c.q er geen huisbezoek mogelijk was.”

Als gevolg van Covid-19 waren de rechtbanken in 2021 drie maanden dicht. In die periode werden wel dagvaardingen uitgebracht maar werden deze niet bij het kantongerecht behandeld. Vanaf juni 2021 werden de aangezegde dagvaardingen weer behandeld. Dit heeft in veel huurachterstandsdossiers geleid tot een hogere vordering. Aan het einde van het jaar zijn er nog altijd achterstanden bij het kantongerecht, waardoor we lang op een uitspraak moeten wachten.

### Ontruiming

In 2021 hebben wij 13 woningen de ontruiming aangezegd. In 12 gevallen was huurachterstand de reden. In een geval betrof het woonfraude. Van de 13 ontruiming hebben 2 huurders zelf de huur opgezegd en de sleutels ingeleverd. Drie huurders hebben een tweede kans gekregen en voor één jaar een gebruikersovereenkomst getekend. Van de 13 ontruimaanvragen betrof het 6 maal een woning gelegen aan de Putgraaf in Heerlen

Naast huurachterstand zijn ook overlast door drugs en/of een hennep=lantage redenen om een woning te ontruimen. In deze zaken werd in 2021 éénmaal een procedure gevoerd voor het ontbinden van het contract. Deze heeft echter niet tot een gedwongen ontruiming geleid.

De huurachterstand uitgedrukt in een percentage van de jaarhuur bedroeg in 2021 0,92% (2020 0,84%). Van de 0,92% is 0,70% achterstand bij zittende huurders. Het overige percentage van 0,22% bestaat uit vertrokken huurders.

## 5.10 Prestatieafspraken

Elk jaar bespreekt Vincio Wonen vóór 1 juli het bod op de prestatieafspraken met de gemeenten Heerlen en Brunssum, waarin wij actief zijn. Wij bespreken ons 'bod' daarvoor eerst met onze huurdersorganisaties. We leggen het ook vooraf ter goedkeuring voor aan onze Raad van Commissarissen.

Bij de prestatieafspraken gaat het over volkshuisvestelijke opgaven in de gemeenten en de bijdrage die wij daar samen met collega-corporaties en aan leveren. Daarbij valt te denken aan het aanbod woningen naar huurprijscategorie, huisvesting statushouders, huursomstijging, woningtoewijzingen, realisatie vastgoedprojecten, onderhoud et cetera.

Jaarlijks starten wij na de zomerperiode per gemeente het overleg op, om samen met de huurdersorganisaties en collega-corporaties tot prestatieafspraken te komen. Deze prestatieafspraken worden vóór het einde van het lopende jaar afgesloten voor het daarop volgende jaar.

Voor de prestatieafspraken 2021 kunt u de belangrijkste realisatiecijfers teruglezen in dit jaarverslag. De prestatieafspraken zijn daarnaast ook terug te vinden op onze website: [vinciowonen.nl](http://vinciowonen.nl).

## 5.11 Klachten

Vincio Wonen doet er alles aan om haar dienstverlening zo goed mogelijk uit te voeren. Toch kan het zijn dat een huurder niet tevreden is. Ontevredenheid willen we graag samen oplossen. Als Vincio Wonen de klacht afwijst en de huurder is het daar niet mee eens, kan hij/zij bij de externe klachtencommissie. Per 1 januari 2021 is Vincio Wonen toegetreden tot Qwestie. Het reglement van de klachtencommissie is na te lezen op de website [www.qwestie-limburg.nl](http://www.qwestie-limburg.nl). In 2021 zijn er geen klachten voorgelegd aan de commissie. Daar zijn we trots op.



“We gaan tientallen miljoenen in onze wijken en complexen investeren. Die investering gaan onze huurders terugzien in betere woningen.”

**Carlo Muller**



# 6

## Zicht op onze woningen

“Vorig jaar vertelde ik op deze plek in het jaarverslag dat in de hele organisatie van Vincio Wonen de bewustwording was ontstaan dat we onze woningen op complexniveau nog beter moesten beoordelen. Dit proces heeft zich in 2021 afgespeeld en vindt zijn uitwerking in het Vincio Wonen Kwaliteitsplan. De dubbele vergrijzing en ontgroening. De vraag naar levensloopbestendige woningen. De noodzaak om woningen te verduurzamen en energievriendelijker te maken. Alle relevante ontwikkelingen die impact hebben op onze woningvoorraad zijn in dit plan verbonden aan de woonkwaliteit die wij nastreven. Er ligt nu een heldere en ook financieel onderbouwde strategie welke complexen we in de komende 15 jaar gaan transformeren, renoveren, verduurzamen en bouwen. We gaan tientallen miljoenen in onze wijken en complexen investeren. Die investering gaan onze huurders terugzien in betere woningen.”



**Carlo Muller, assetmanager Vincio Wonen**

### 6.1 Resultaten portefeuillestrategie en assetmanagement

In 2021 is de portefeuille en assetcyclus geheel doorlopen. Deze stond in het teken van het Vincio Wonen Kwaliteitsplan en de gewenste upgrade en transformatie van de portefeuille tot en met 2035.

Vincio Wonen heeft een ambitieus transitieprogramma opgesteld. Enerzijds vanuit de wensen uit de nieuwe portefeuillestrategie om het bezit aan te passen aan de doelgroep, de krimp en de vergrijzing. Anderzijds vanuit het Vincio Wonen Kwaliteitsplan om het uitgestelde onderhoud in te halen. We hebben een veel scherper beeld van de portefeuille en de enorme opgave in vernieuwing (veel BKT's), verduurzaming en verversing. En ook hoe de opgave moet worden uitgesmeerd over 20 tot 25 jaar.

De complexsessies zijn begin 2021 voor de tweede keer gehouden met een werkgroep vanuit de afdelingen Wonen, Vastgoed, Leefbaarheid en Bedrijfsvoering. Ditmaal vormde de herijkte portefeuillestrategie van eind 2020 samen met de geüpdatete data van het dashboard Assetmanagement de basis voor het bepalen en bijstellen van de beleidslabels per complex.

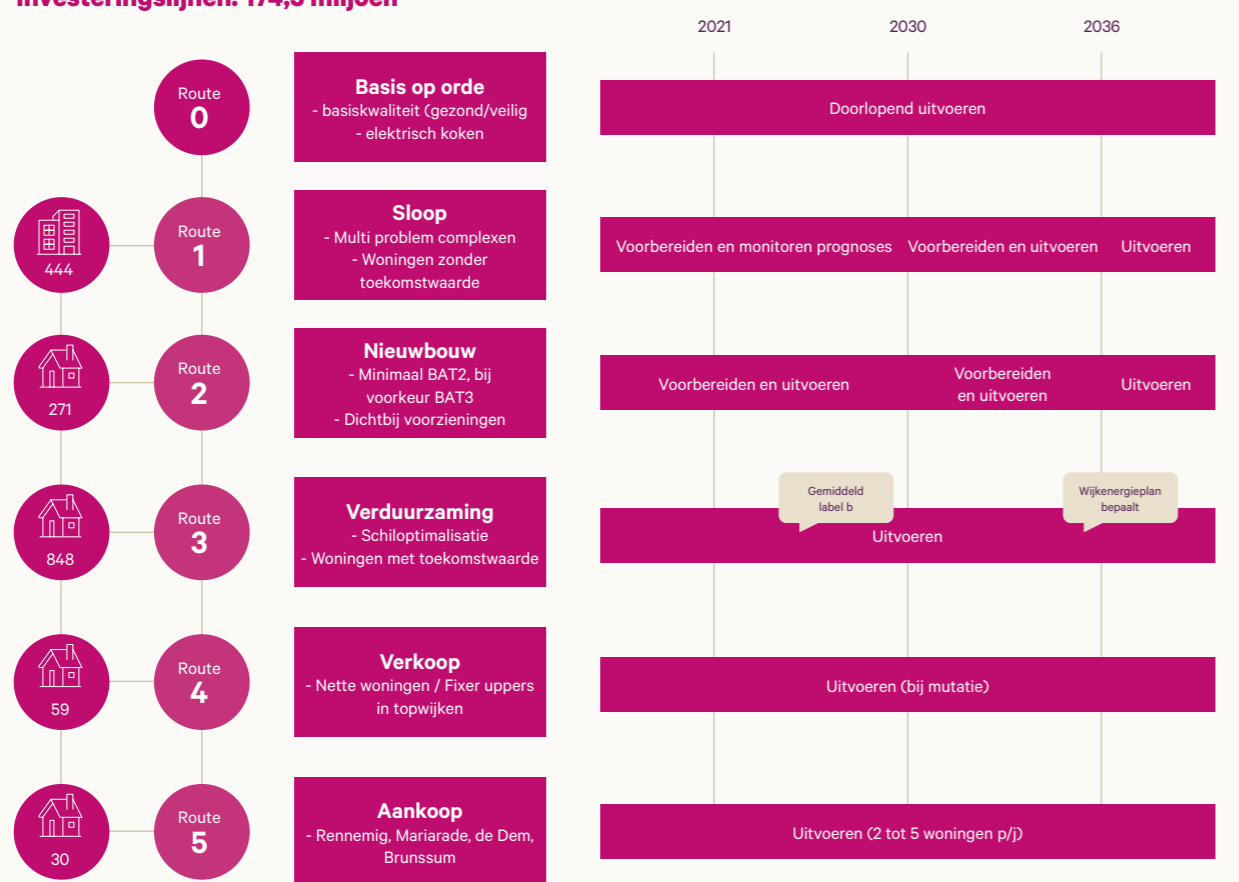
Aan de hand van de nieuwe wensportefeuille hebben we op complexniveau keuzes gemaakt voor vernieuwing, renovatie, verbetering, verduurzaming, toegankelijkheid, verkoop en verjonging van het woningbezit. Vanuit assetmanagement is zo een transformatieopgave gemaakt voor de gehele woningportefeuille tot 2035. Dit is per complex met de beoogde

maatregelen en investeringsbedragen vastgelegd in de MeerjarenInvesteringsBegroting (MIB 2021-2035) en doorgerekend.

De effecten op de portefeuille zijn zichtbaar in de verdeling naar woningtypes in 2021 versus 2036.

## Transitieprogramma (periode 2022 t.e.m. 2036)

**Totaalbedrag  
investeringslijnen: 174,3 miljoen**



We brengen onze vastgoedstrategie tot stand langs een routekaart.

Deze bestaat in totaal uit vijf hoofdroutes. Iedere route vertegenwoordigt een specifieke aanpak waarlangs we een deel van onze woningvoorraad onderhouden en verduurzamen. Binnen iedere route sturen we integraal op de kwaliteit, duurzaamheid en betaalbaarheid van onze woningen.

Route 1 t/m 5 corresponderen met vier specifieke ingrepen die we binnen ons woningbezit onderscheiden.

### Route 0

Route 0 is van toepassing op onze totale woningvoorraad en bestaat eruit dat we de basiskwaliteit van onze woningen op orde houden. Hiermee bedoelen we dat onze woningen aan alle technische kwaliteitseisen voldoen, een veilig en gezond woonklimaat bieden en energetisch in orde zijn. Die basiskwaliteit is een norm die we onszelf opleggen (op basis van richtlijnen en wettelijke eisen) en omschrijft de minimale kwaliteitgrens waar wij naartoe streven; deze is dus niet zondermeer overal aanwezig. In ons kwaliteitsbeleid is beschreven waar de basiskwaliteit van Vincio Wonen uit bestaat en welke maatregelen wij nemen om ervoor te zorgen dat alle woningen aan dit kwaliteitsniveau voldoen. De uitvoering van route 0 vindt doorlopend plaats. Gedurende verschillende onderhoudsmomenten controleren we de basiskwaliteit van onze woningen en treffen waar nodig maatregelen om deze op peil te houden.

Binnen route 0 zetten we ook in op het gebruik van elektrische kooktoestellen. Deze maatregel maakt weliswaar geen onderdeel uit van onze basiskwaliteit, maar is wel iets waar we actief op sturen ter voorbereiding op het gasvrij maken van onze woningen in 2050. Dit doen we op natuurlijke momenten, zoals bij het vervangen van de gasleiding en bij verhuizing.

### Woningen route 1

In totaal slopen we 444 woningen die geen toekomstwaarde hebben. Dit zijn veelal meergezinswoningen zonder lift met een BATO score.

'regulier onderhoud' De woningen binnen route 1 krijgen het label 'regulier onderhoud' mee. Dit betekent dat het planmatig onderhoud van deze woningen volgens de uniforme meerjarenonderhoudsplanning plaatsvindt. Daarnaast gebruiken we dagelijks onderhoud voor het verhelpen van eventuele storingen. De verduurzamingsmaatregelen worden vraaggestuurd aangeboden. Zodra een bewoner voor het optiepakket 'hybride verwarmen' of 'zonnepanelen' kiest, worden deze individueel aangebracht.

### Woningen route 2

Om het bezit kwalitatief op orde te houden en te vernieuwen bouwen we in de planperiode 271 nieuwe woningen. Zo voegen we kwalitatief goede woningen toe aan de woningmarkt.

### Woningen route 3

In route 3 worden de woningen met toekomstwaarde worden ingrijpend gemoderniseerd en verduurzaamd met behulp van schiloptimalisering. Dit betekent dat met name de "schil" van de woning aangepakt wordt door middel van isolatie.

### Woningen route 4

Binnen deze categorie verkopen we 59 woningen. Binnen deze categorie vindt het planmatig onderhoud van de woningen plaats volgens de uniforme meerjarenonderhoudsplanning. Daarnaast gebruiken we dagelijks onderhoud voor het verhelpen van eventuele storingen en/of het vertragen van kwaliteitsverlies. Zodra een woning vrijkomt en ter verkoop wordt aangeboden, geldt het principe 'Vincio Wonen laat nette woningen achter'.

### Woningen route 5

In route 5 kopen we 30 woningen aan die passen in onze portefeuille.  
N.B: naast deze vijf beschreven routes, worden 39 woningen getransformeerd. Dit betreft intramuraal zorgvastgoed dat geschikt wordt gemaakt voor extramuraal gebruik.

Het Assetplan vormt daarmee direct de basis voor nieuwe onderhouds- of renovatieprojecten bij complexen, verkoop en nieuwbouwiniciatieven in het VWKP. Van alle complexen is een kort complexbeheerplan met toelichting op de gekozen beleidslabels (aanpak, huurprijs, doelgroep).

Het proces van Portefeuille & Assetmanagement professionaliseren komt daarmee nu goed op gang

## 6.2 Een integrale strategie

We streven naar duurzame, kwalitatief goede woningen, waarin onze bewoners prettig kunnen wonen en zich thuis voelen. Woningen die technisch in orde zijn, goed onderhouden en veilig, gezond en comfortabel zijn om in te wonen. De kwaliteit van onze woningen zien we altijd in relatie tot betaalbaarheid: welke woonlasten brengen onze woningen met zich mee en passen deze bij het inkomensniveau van onze doelgroep? We zoeken hierbij naar de juiste prijs-kwaliteitverhouding, zodat onze woningen er goed bij staan, maar wel betaalbaar blijven. In het verlengde hiervan doen we er alles aan om onze woningen zo duurzaam mogelijk te maken. Dit betekent dat ze lang meegaan, duurzaam gerealiseerd zijn en zo min mogelijk energie verbruiken. Hiermee leveren we een positieve bijdrage aan de betaalbaarheid van onze woningen en aan het milieu. Als we bovenstaande visie samennemen, dan bestaat duurzaam goed wonen voor ons uit

kwaliteit, duurzaamheid en betaalbaarheid. Deze drie aspecten vormen tezamen de basis van onze strategie en zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. Verduurzamen leidt immers tot een hogere kwaliteit van ons woningbezit. Andersom zorgen veel kwaliteitsingrepen, zoals isolatie, voor een beter energiegebruik in de woning. En tot slot staan kwaliteit en duurzaamheid in direct verband met de betaalbaarheid van onze woningen. We hanteren daarom een integrale vastgoedaanpak, waarbij we onze ambities op het vlak van kwaliteit, duurzaamheid en betaalbaarheid: altijd in samenhang tot elkaar bekijken. Dit werkt onderling versterkend en leidt tot een effectievere en efficiëntere inzet van middelen dan wanneer we ieder aspect los benaderen. zoveel mogelijk integraal en in één keer goed uitvoeren. Dat doen we op natuurlijke momenten in de vastgoedcyclus van onze woningen, bijvoorbeeld tijdens de bouw en groot onderhoudsmomenten.

Door met onze vastgoed- en onderhoudsstrategie op dat ene integrale moment te sturen, waarin we onze woningen in één keer weer klaarmaken voor de toekomst, zijn we in staat om aanzienlijk te besparen op onze reguliere onderhoudskosten. Daarnaast zorgt onze integrale aanpak voor minder overlast voor bewoners, omdat we minder vaak in de woning aanwezig zijn om (groot) onderhoud uit te voeren. Omdat de woning in één keer op alle fronten wordt aangepakt en verbeterd, is het resultaat voor bewoners heel zichtbaar.

We focussen daarbij op de lange termijn en sturen integraal op de kwaliteit, duurzaamheid en betaalbaarheid maar ook op leefbaarheid en de beschikbaarheid van ons woningbezit.

## 6.3 De staat van ons woningbezit

De kwaliteit van onze woningen draagt in hoge mate bij aan het welbevinden van onze huurders. Deze visie ligt ten grondslag aan een gerichte en gestructureerde werkwijze om onze woningvoorraad in conditie en bij de tijd te houden.'

### Kwaliteit

Vincio Wonen beheert circa 2650 woningen in Heerlen, Hoensbroek en Brunssum. De kwaliteit van de woningen wordt beschreven aan de hand van de volgende aspecten; Leeftijd, conditie, toegankelijkheid en energieprestatie:

### Gemiddelde leeftijd

Bij de verdeling naar leeftijd zien we dat 20% woningen stamt van voor 1960. De meeste woningen (45%) zijn gebouwd in de periode 1960 tot 1989. De jongste groep (35%) is van na 1990. De woningen met de hoogste leeftijd staan in zijn algemeenheid het verst af van de gewenste kwaliteit. In 2021 hebben zich als gevolg van onderhoudsmaatregelen geen wijzigingen voorgedaan in de samenstelling en verhouding van onze woningvoorraad m.b.t. de gemiddelde leeftijd.

### Conditie

De methodiek van een conditiemeting is beschreven in de NEN 2767 norm. Onze woningen zijn gecategoriseerd op deze wijze. De conditiescore wordt beoordeeld met een score van 1 t/m 6. Een score van 1 wil zeggen dat een bouwdeel in nieuwbouwstaat verkeert. Score 2 staat voor goede staat, score 3 voor redelijk en score 4 voor matig. Vincio Wonen streeft naar een score van minimaal 3 (in 2035). In 2021 hebben zich als gevolg van onderhoudsmaatregelen wel wijzigingen voorgedaan in de samenstelling en verhouding van onze woningvoorraad ten aanzien van de

conditiescore. De effecten zijn niet/wel formeel vastgelegd in Intrawis en de MJOB.

### Toegankelijkheid

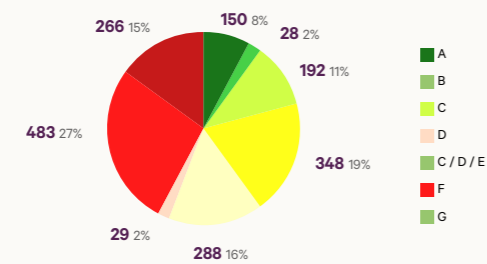
Vincio Wonen wil dat een deel van haar woningen goed toegankelijk zijn, ook voor mensen die minder goed ter been zijn. Nu voldoet circa 20% hieraan (klasse 2). Daarnaast heeft Vincio Wonen nog 201 intramurale woningen die uiteraard volledig rolstoel toegankelijk zijn (klasse 3).

Uit regionale onderzoeken bleek in het verleden dat er een tekort is in Parkstad aan sociale nultredenwoningen. In 2021 bracht de gemeente Heerlen in kaart welke behoeften er nog zijn en bepalen we vervolgens onze inzet op toegankelijkheid. Hoeveel en waar we realiseren, of bijvoorbeeld aanpassingen in de woning toewijzingen. In 2021 hebben zich als gevolg van onderhoudsmaatregelen geen wijzigingen voorgedaan in de samenstelling en verhouding van onze woningvoorraad m.b.t. de toegankelijkheid.

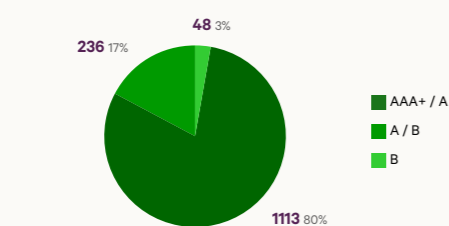
### Energie index

De gemiddelde energie index van de woningen is 1,79 wat overeenkomt met energielabel C. Uiteraard komen de woningen met een lager energielabel (D t/m G) als eerste in aanmerking voor een energetische verbetering.

### Woningportefeuille verdeeld naar energielabels voor verduurzaming



### Woningportefeuille verdeeld naar energielabels na verduurzaming



Peildatum: 31-12-2020

## 6.4 Het Vincio Wonen kwaliteitsplan

Om de woningvoorraad in conditie en bij de tijd te houden is een gerichte en gestructureerde aanpak nodig. Aan de basis hiervan ligt een robuust meerjarenonderhoudsplan dat samen met de meerjareninvesteringsbegroting inzicht geeft in de geplande maatregelen voor de aankomende jaren. Vincio Wonen heeft in 2021 intensief aan gewerkt aan het Vincio Wonen Kwaliteitsplan. Dit plan geeft een data gedreven werkwijze, die een grote kwaliteit-simpuls gaat bieden voor onze woningen en hiermee een bijdrage aan het welbevinden van onze bewoners.

“Na de naam en de organisatie heeft Vincio Wonen in 2021 ook gebroken met het verleden als het gaat om het beheer en onderhoud van de vastgoedportefeuille. Het Vincio Wonen Kwaliteitsplan geeft technisch en financieel onderbouwd hét antwoord op de vraag wat wij de komende jaren gaan doen aan ons bezit én hoe wij de achterstanden die wij hebben opgelopen qua kwaliteit, techniek, woon- en huurcomfort gaan inhalen. Ik ben een bouwer en dat gaan we eindelijk doen. Er ligt een mooie, interessante uitdaging, die een enorm verschil gaat maken in de kwaliteit van onze vastgoedportefeuille. En nog belangrijker, die ervoor gaat zorgen dat onze huurders een betere woning krijgen voor de huur die ze betalen.”



**Carlo Muller, assetmanager  
Vincio Wonen**

## 6.5 Onderhoud

### Planmatig onderhoud

De kwaliteit van onze woningen hebben wij in 2021 in stand gehouden door planmatig onderhoud uit te voeren aan 18 van onze complexen; 35% van het totaal van 52 complexen. Het betrof onderhoudswerkzaamheden waarvan schilderwerk en vervanging van dakbedekking het omvangrijkst zijn. In het totaal zijn 1258 eenheden onder handen genomen; dit is circa 49% van ons gehele woningbezit.

### Schilderwerk

Onderhoudsschilderwerk is de grootste post binnen het planmatig onderhoud. In 2021 hebben we aan 9 complexen onderhoudsschilderwerk uitgevoerd aan gevel, kozijnen en betonelementen. Het betrof 591 meergezinswoningen, 29 eengezinswoningen en 18 zorgappartementen.

### Vervanging van dakbedekking

Van 4 complexen hebben we de dakbedekking vervangen. Dit betrof 264 appartementen en 18 zorgappartementen.

### Verduurzaming

Het Vincio Wonen Kwaliteitsplan geeft ook op het gebied van verduurzaming de gewenste upgrade en transformatie van de portefeuille tot en met 2035. Vooruitlopend op de uitvoering van dit plan hebben wij in 2021 de volgende activiteiten uitgevoerd:

### Aanbrengen van HR++ beglazing

Aan het Belemnierterf te Heerlen, hebben we bij 34 appartementen alle houten gevelelementen (grotendeels enkel glas) vervangen door kunststof gevelelementen, voorzien van HR++ beglazing en ventilatieroosters. Hiermee is een labelsprong gemaakt voor de woningen in dit complex.

### Vervanging van CV ketels

We hebben 75 woningen voorzien van nieuwe HR cv-combiketel, waarmee de energie-index verbeterd is.

### Led verlichting

In 2021 hebben we in 2 complexen de verlichting vervangen voor energiezuinige ledverlichting. Het betreft 84 appartementen. Ook hiermee is de energieprestatie van onze woningen verbeterd.

### Collectieve warmwatervoorzieningen

In 2021 hebben we in het complex Buttingstraat te Hoensbroek de collectieve warmwatervoorziening vernieuwd. Voor 109 appartementen is hiermee een energiebesparing gerealiseerd.

“Het thema duurzaamheid is in 2021 hoog op onze agenda terechtgekomen. Het kan ook niet anders. De almaar stijgende gasprijzen en de gevolgen van de klimaatverandering, zoals we die in de zomer van 2021 zelf hebben ervaren, vragen om actie. De portefeuillestrategie en het Vincio Wonen kwaliteitsplan fungeren als onderlegger bij onze aanpak. Ons einddoel is een vastgoedportefeuille die CO2-neutraal is in 2050. Het eerste tussendoel is dat wij ruim 1.000 woningen duurzamer en energievriendelijker maken vóór 2035. Dit bereiken we met ‘no regret’-maatregelen, zoals dak-, spouw- en gevelisolatie, het vernieuwen van kozijnen met triple +++ isolerend glas, de vervanging van verwarmingsketels en waar mogelijk met zonnepanelen. Maar, er is meer nodig! In 2022 gaan wij onze duurzaamheidsopgave met het oog op ons nieuwe Ondernemingsplan voor 2023-2026 verbreden én verdiepen. Hiervoor onderzoeken we ook hoe wij met andere maatregelen, zoals het voorkomen van hittestress, circulariteit en een duurzame bedrijfsvoering kunnen bijdragen aan een duurzame toekomst en een beter milieu voor mens en dier.”



**Kim Lindelauf,  
bestuursadviseur  
Vincio Wonen**

### Duurzaam erfgoed

Een extra uitdaging in de duurzaamheidsopgave is het energieneutraal maken van rijksmonumenten en woningen die beschermd stadsgezicht zijn. Hier horen ook de mijnkoloniën bij die Vincio Wonen in portefeuille heeft. In feite mogen we aan de buitenkant van deze woningen weinig veranderen. In samenwerking met Atriensis (een landelijke organisatie die met woningcorporaties werkt aan comfortabele, energievriendelijke woningen) en een architectenbureau onderzoeken wij hoe we ons

historisch erfgoed en duurzaamheid kunnen combineren. Daar gaan wij heel bewust mee om.

### Contractonderhoud

Onderhoud aan groenvoorzieningen  
Het onderhouden van groenvoorzieningen is voor Vincio Wonen een omvangrijk activiteit. Dit betreft 34 complexen. In 2021 is onderhoud gepleegd aan ca. 45.500 m<sup>2</sup> gazons, 33.000 m<sup>2</sup> sierheesters, 9.900 m<sup>2</sup> plantsoen en 44.000 m<sup>2</sup> verharding (onkruidbestrijding).

### Schoonmaakwerkzaamheden

Per 1 mei 2021 is het nieuwe schoonmaakcontract in gegaan. Dit contract heeft betrekking op het schoonmaken van de algemene ruimten van 24 complexen en het kantoor van Vincio Wonen.

### Liftonderhoud

In 2021 hebben we in 5 complexen de liftinstallatie vervangen of vernieuwd. Deze liften zijn voor 295 appartementen.

### Ventilatiesystemen

In 2021 hebben we in 12 complexen onderhoud gepleegd aan mechanische ventilatie, dakventilatoren en/of warmteterugwinningunits. Het betrof 119 appartementen, 102 eengezinswoningen en 145 zorgappartementen.

### Overige

Verder zijn onderhoudswerkzaamheden uitgevoerd aan rolpoorten, slagbomen, deuropeners, deurdrangers, dakgoten, collectieve boilers, brandmeldinstallaties, noodverlichting, en CV-ketels.

### Niet planmatig onderhoud

#### Reparatieverzoeken

Vincio Wonen wil de dienstverlening aan haar huurders continue verbeteren. Dit doen we door onze processen beter te organiseren tegen lagere kosten. Door ketensamenwerking willen we de dienstverlening van het dagelijks onderhoud op deze wijze vorm geven. Een belangrijke verbetering is gerealiseerd doordat bewoners reparatieverzoeken vanaf 01-07-2021 rechtstreeks kunnen melden bij onze ketenpartners. Hiermee kunnen bewoners rechtstreeks met onze onderhoudspartners planningsafspraken maken.

**“Sinds 2021 kunnen huurders in Heerlen en Brunssum hun reparatieverzoek rechtstreeks bij GrausBouw melden. Huurders in Hoensbroek kunnen hiervoor contact opnemen met Wierts BV. De klantconsulenten van Vincio Wonen zijn in feite uit de serviceketen gestapt, zodat onze huurders meteen al bij hun eerste telefoontje een afspraak kunnen inplannen. Dat scheelt tijd én tevredenheid. Een tweede verbetering die wij in 2021 hebben doorgevoerd, is dat wij onze onderhoudsprojecten aanbesteden op vier pijlers. Waar vroeger eigenlijk alleen de prijs de doorslag gaf kijken wij nu naar kwaliteit, beschikbaarheid (van de onderhoudspartner), expertise én prijs. We willen samenwerken met partners die met ons willen bouwen aan een goede vastgoedportefeuille en die over de juiste kennis en ervaring beschikken om dit kwalitatief goed te doen.”**



**Boy Mingels, Projectleider  
Vastgoedbeheer  
Vincio Wonen**

**De wateroverlast naar aanleiding van de hevige regenbuien in juli 2021 hebben ook in ons werkgebied een flinke impact gehad op het aantal reparatieverzoeken; dat aantal is uitgekomen op 4.269 (t.o.v. 3.853 in 2020).**

#### Mutatie onderhoud

De in 2021 uitgevoerde mutatieopdrachten zijn 572 (2020: 517). Voor een belangrijk deel is dit toe te schrijven aan de vraag gestuurde woningverbetering in het complex De Weijenberg.

#### Renovatie van badkamer, keukens en toiletten

In 2021 hebben we in 127 eenheden een renovatie van badkamer, keuken of toilet uitgevoerd.

In 2021 hebben we in 127 eenheden een renovatie van badkamer, keuken of toilet uitgevoerd.

#### Reparatieverzoeken

- €1.200 mio besteedt aan 4.269 reparatieverzoeken = €269 per reparatieverzoek.
- €1.200 mio besteedt aan reparatieverzoeken bij 2650 verhuureenheden = €434 per verhuureenheid.

#### Mutatieonderhoud

- €2.900 mio besteedt aan 572 mutatie (waarvan 127 eenheden de BKT deel uitmaakte) = €5.045 per mutatie.

Financiële duiding Onderhoudslasten  
Vincio Wonen heeft in 2021 een bedrag van €10.500 mio besteedt aan totale onderhoudslasten (contractonderhoud, planmatig onderhoud en dagelijks onderhoud. Dit komt neer op €3.975 per verhuureenheid (bij 2.650 verhuureenheden). Ten opzichte van de Benchmark van Aedes bij woningcorporaties van vergelijkbare omvang zijn de onderhoudslasten per verhuureenheid van Vincio Wonen circa 2,5 x zo hoog.

De redenen hiervoor zijn de hoge gemiddelde leeftijd van de woningen (65% is van voor 1989) en de gemiddeld lage conditiescore van de woningen (gemiddelde score 3). Met het uitvoeren van het VincioWonen Kwaliteitsplan (VWKP) zal de kwaliteit van het gehele woningbezit toenemen, waardoor de onderhoudslasten significant zullen dalen.

### Bijzondere projecten

#### Rookmelders

Uiterlijk 1 juli 2022 willen we in al onze woningen rookmelders hebben aangebracht. Inmiddels zijn 1.659 woningen hiermee voorzien, dit is 64% van de woningen.

#### Sluitplan

23 appartementencomplexen zijn in 2021 voorzien van een geheel nieuw sluitplan met als voordeel dat medewerkers van Vincio Wonen, ketenpartners en contractpartners met één generieke hoofdsleutel alle complexen, technische ruimtes en meterkasten kunnen openen.

## Realisatie

### Projecten in voorbereiding

De volgende projecten staan in de eerste fase planning van het Vincio Wonen Kwaliteitsplan. Ze zijn in voorbereiding met de projectie van realisatie in de aankomende periode. In 2022 zal deze voorbereiding verder worden voortgezet en geïntensiveerd, zodat de kwaliteit van ons woningvoorraad versneld aangepakt wordt.

Omschrijving project	Verwachte start realisatiefase
Verduurzaming van 24 woningen Leenhofstraat (Onderzoek naar toekomstbestendige aanpak Leenhofstraat)	2023
Realisatie van 24 nieuwbouwwoningen Aldenof	2023
Verduurzaming van 24 woningen Meezenbroek (fase 1)	2023

## 6.6 Verantwoording

### Vincio Wonen, bestedingen Team Vastgoed in 2021

Soort onderhoud	Begroting	Gerealiseerd	Afwijking
Planmatig Onderhoud	7,8 mln	6 mln	1,8 mln
Contractonderhoud	1,0 mln	0,6 mln	0,4 mln
Reparatieverzoek	1,3 mln	1,1 mln	0,2 mln
Mutatie en BKT	2,9 mln	2,9 mln	0
Totaal	13 mln	10,6 mln	2,4 mln

\*Opmerking: Aanpassen CV installatie Weijnenberg doorgeschoven naar 2021: €1.500.000,-

“Contact met andere mensen kan een oplossing zijn voor eenzaamheid. Elkaar ontmoeten in de buurt is hartstikke belangrijk.”

**Giesela Mols**



# 7

## (Samen)werken aan een veilige & prettige woon- en leefomgeving

**2021 was een jaar met flinke gevolgen voor de ontwikkeling van onze wijken en buurten. De lockdowns en bijbehorende maatregelen hebben impact op de manier van werken. We zijn zoveel mogelijk de wijk ingegaan, waardoor we niet veel hebben kunnen investeren in de sociale wijkontwikkeling. Wel hebben we deelgenomen aan de casuïstieke overleggen met de netwerkpartners. En is ook in mei 2021 buurthuis Butting-Inn opnieuw geopend. Samen met wethouder Adriane Keulen van gemeente Heerlen en vrijwilligers Giesela Mols en Rob Rörik, heeft Vincio Wonen meegedacht en meegewerkt om dit samen met elkaar te bereiken.**

### Gemeente Heerlen / Brunssum

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

en vinden er bestuurlijke overleggen plaats tussen de portefeuillehouder en de bestuurders van de corporaties.

### Collega-corporaties

Vincio Wonen zocht ook in 2021 de verbinding op met collega-corporaties. Kennisdeling is essentieel voor een woningcorporatie. De samenwerking wordt gezocht om samen kennis, ervaringen en tips uit te wisselen. Bijvoorbeeld over de omgang met overlastsituaties, vraag gestuurd onderhoud, planmatig onderhoud, duurzaamheid, renovatie/sloop/nieuwbouw etc. Je kunt het zien als een vorm van deskundigheidsbevordering. Dit alles met als doel een betere dienstverlening aan onze huurders te kunnen bieden. Plannen om samen met collega corporaties en partners de wijk in de te gaan zijn door corona maatregelen niet tot uitvoering gebracht.

### Versterking samenwerking met zorg- en welzijnspartijen

De contacten met de stakeholders uit zorg- en welzijn hebben niet de frequentie van voorgaande jaren behaald. Corona heeft ervoor

gezorgd dat deze organisaties natuurlijk vooral intern gericht waren. Alle inzet was nodig om de kwaliteit van hun dienstverlening te borgen. Voor 2022 worden de contacten weer opgepakt om gezamenlijk invulling te geven aan de opgaven die er liggen.

De maatschappelijke ontwikkelingen maken de noodzaak tot intensieve samenwerking met zorg- en welzijnspartijen noodzakelijk. In de stakeholderbijeenkomsten voorafgaande aan de realisatie van ons nieuwe ondernemingsplan wordt hier uitgebreid aandacht aan besteed.

### Samenwerking huurdersvereniging

Op meerdere niveaus werken we samen met de Huurdersvereniging Vincio Wonen (HVW). De bestuurder en medewerkers van de organisatie hebben geregeld overleg met de huurdersvereniging. Door Corona is het echter al langer niet meer mogelijk geweest fysieke bijeenkomsten met het bestuur van de HVW te houden. Deze contacten verliepen voornamelijk online. De nieuwe huurdercommissaris Guido Reehuis heeft regelmatig contact met de huurdersorganisatie en legt zijn oor te luister om te horen wat er leeft onder de huurders. Bewonersbijeenkomsten organiseren was helemaal niet mogelijk. Voor 2022 willen we niet alleen via de wijkbeheerders zichtbaar zijn, maar ook met alle andere medewerkers tijdens bewonersbijeenkomsten. In afstemming met de HVW worden deze ingepland.

## 7.1 Activiteiten tegen eenzaamheid

De gemeentemonitor geeft aan dat 53% van de mensen in Heerlen zich eenzaam voelt, hiervan woont 17% in Hoensbroek. Omdat de aanpak en oplossing van eenzaamheid voor iedereen anders is, is er in Heerlen een uitgebreid pakket aan activiteiten in buurthuizen en wijkpunten. Ondanks deze verschillende

mogelijkheden blijkt er toch ook nog behoefte te zijn aan ontmoeting op andere plekken in de gemeente. In 2021 hebben wij het beheer van twee 'huiskamers' in Hoensbroek - de Butting Inn in De Dem en Activiteitencentrum De Weijenberg - overgedragen aan de professionals van Heerlen STAND-BY! Door corona waren ook beide huiskamers een groot deel van het jaar gesloten of beperkt toegankelijk. Maar zodra het kon, waren zij open en konden mensen er deelnemen aan activiteiten.

*“Contact met andere mensen kan een oplossing zijn voor eenzaamheid. Elkaar ontmoeten in de buurt is hartstikke belangrijk. Daarom willen we van Butting Inn een plek maken, waar zowel oud als jong gemakkelijk binnenloopt; met een breed aanbod aan activiteiten voor een brede groep mensen.”*

### Giesela Mols is één van de initiatiefnemers achter de Butting Inn in Hoensbroek

*“Vanuit hun behoefte aan een ontmoetingsplek in de buurt, ben ik door bewoners herhaaldelijk ‘aan de jas getrokken’. Hoe mooi is dan deze samenwerking tussen initiatiefnemers, gemeente Heerlen en woningcorporatie Vincio Wonen. Juist deze bewonersinitiatieven dragen wij een warm hart toe en passen binnen onze aanpak om eenzaamheid te verminderen én te voorkomen. Daarom hebben wij ervoor gekozen juist dit initiatief eenmalig financieel te ondersteunen en te bekijken wat het effect is van deze extra ontmoetingsplek.”*

### Wethouder Adriane Keulen, Integraal Ouderenbeleid en Buurtgericht Werken

## 7.2 Leefbaarheidsfonds

Vincio leverde een bijdrage ad €217.47 vanuit het leefbaarheidsfonds voor het opknappen van het kapelletje op de hoek van Ir. Blankevoortstraat en Litscherboord. Deze kapel is in 1995 gebouwd ter gelegenheid van het 50-jarig bestaan van de buurtvereniging Rennemig.

Vorig jaar meldde een buurbewoner zich en vroeg of wij iets konden betekenen in het onderhoud van het kapelletje. De onderhoudsstaat maakte onderhoud noodzakelijk. Samen met onze ketenpartner Wiertz heeft Vincio Wonen de materiaalkosten voor zijn rekening genomen. Buurtbewoners zijn daarna zelf aan de slag gegaan met de materialen. Het resultaat is een prachtig kapelletje in Rennemig dat er weer een tijd tegenaankan.

## 7.3 Investeren in zelfredzaamheid: de voorzieningenwijzer

Het vangnet voor mensen met een laag inkomen en geldproblemen is complex en divers. De praktijk is dat mensen nog te weinig gebruik maken van de voorzieningen. Dat moet makkelijker kunnen. Vanuit die gedachte ontstond De VoorzieningenWijzer. In het laatste kwartaal van 2021 heeft Vincio Wonen besloten om deel te nemen aan De VoorzieningenWijzer. We leiden 2 van onze medewerkers op als consulent voor De VoorzieningenWijzer. Als consulent leggen zij huisbezoeken af, ontvangen ze mensen op kantoor of plannen ze een online afspraak met behulp van de applicatie van De VoorzieningenWijzer. In een gesprek met de bewoner kijken ze op diverse gebieden waaronder zorgverzekeringen, toeslagen, gemeentelijk regelingen, energie en belastingaangifte waar hij/zij recht op heeft, of hij/zij alles benut en of de juiste keuzes zijn gemaakt. Bij de constatering houdt het niet op.

Ze organiseren de aanvraag, overstap etc. ter plekke. Het doel is elk huishouden structureel te helpen door ruimte te creëren in hun portemonnee door te benutten waar recht op is, financiële risico's te verlagen en bewustwording te creëren. Daarnaast is het van belang om overige hulpvragen te signaleren en waar nodig door te verwijzen.

Door het gebruik van De VoorzieningenWijzer komt Vincio Wonen niet alleen meer achter de voordeur, maar kunnen we onze huurders nog beter faciliteren.

## 7.4 Overlast

In 2021 registreerden we een aanzienlijke daling van het aantal (overlast)meldingen. Ten opzichte van 247 meldingen in 2020 ontvingen wij in 2021 157 meldingen.

## 7.5 Nieuwe structuur team leefbaarheid

In ons kwaliteitsplan hebben wij in 2021 de integrale en wijkgerichte dienstverlening vastgelegd die wij nastreven. Samen met onze stakeholders en onze huurders willen wij onze schouders zetten onder leefbare en veilige wijken voor alle doelgroepen. In 2021 hebben wij onze organisatie aangepast voor de invulling van deze belangrijke taken en drie wijkbeheerders benoemd; twee als eerste aanspreekpunt voor sociaal-maatschappelijke vragen die in de wijk spelen, één voor meer technische vragen. Gaandeweg merkten wij dat er in deze structuur nog een belangrijke schakel ontbrak: informatie kwam versnipperd binnen en er was onvoldoende regie. Aan het eind van het jaar hebben wij als antwoord op deze behoefte binnen dit wijkteam de vacature voor een 'sociaal regisseur wijken' opengesteld.



“De regisseur maakt de wijkgerichte organisatie die wij voor ogen zien compleet. Hij of zij is de ‘trechter’ die alle vragen die in de wijken spelen filtert en het antwoord daarop (in- en extern) organiseert en coördineert. Samen met de wijkbeheerders staat er dan een team dat zichtbaar en in co-creatie met de bewoners en andere partners de wijk gaat beheren.”



**Sjraar Canjels, directeur/  
bestuurder Vincio Wonen**

### **7.6 Vooruitblik: leefbaarheid en verduurzamings & renovatieprojecten**

Corporaties kunnen in het algemeen beschouwd worden als belangrijke partijen in een wijk of dorpskern. Ze hebben niet alleen invloed op de woningen en de woonlasten, maar ook op zaken als de leefbaarheid en het sociale klimaat. Complexgerichte ingrepen kunnen in principe gevolgen hebben voor de gehele wijk. En andersom kunnen er ontwikkelingen in de wijk spelen (bijvoorbeeld wijziging van het voorzieningenniveau), die grote gevolgen hebben voor de toekomst van de complexen.

Gebiedsplannen zijn daarom een essentieel onderdeel van het assetmanagement. In een wijk opereert Vincio Wonen niet alleen. Er is afstemming nodig met de visies en strategieën van collega-corporaties en de gemeentelijke visie en er is aansluiting nodig bij de markt- maar zeker ook leefbaarheidsontwikkelingen. Basis voor de gebiedsplannen zijn o.a. de missie en visie en het beleid op portefeuilleniveau. In de analyse komen alle voor het gebied relevante factoren aan bod. Zo zullen er bijvoorbeeld allerlei kenmerken van het gebied geanalyseerd worden. Een SWOT-analyse of gebiedsscan is een vaak gebruikt instrument.



“De enige constante in de wereld en onze directe omgeving is de verandering en de onvoorspelbaarheid van de verandering. Wendbaar zijn, blijvend verbeteringen zoeken en ontwikkelen zijn cruciaal om bij te blijven en ons aan te passen aan deze veranderingen en de externe ontwikkelingen in onze omgeving.”

**Angelique Burkart**

# 8

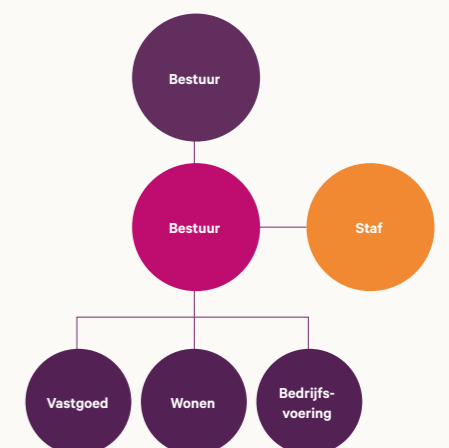
Dienstverlening en organisatie

## Volle kracht vooruit.

De organisatie heeft in 2021 hard gewerkt aan het tot stand komen van het Vincio Wonen Kwaliteitsplan. Dit is een allesomvattend plan dat ook impact heeft op onze interne organisatie. Begin 2021 is daarom gekozen om de afdeling wonen en vastgoed van één afdeling op te splitsen in twee afdelingen met twee teamleiders. Deze aanpassing was nodig om de kwaliteitsslag naar de toekomst toe te kunnen maken. De organisatie is in 2021 goed in positie gebracht en staat nu klaar om het Kwaliteitsplan in 2022 en komende jaren waar te maken.

### 8.1. De organisatie in 2021

#### Organigram





## 8.2 Onze medewerkers bepalen ons succes

De toekomst van Vincio Wonen is ambitieus. Het kwaliteitsplan is daar een voorbeeld van. De komende jaren wordt volop geïnvesteerd om het woongenot van de klant - onze huurders - te verbeteren. Dat gaat via drie lijnen: wonen, verduurzaming en leefbaarheid. De impact op de toekomstige bedrijfsvoering van deze ambities zal groot zijn.

Niet alleen de ambities van Vincio Wonen hebben impact op de bedrijfsvoering. Vincio Wonen is een open organisatie. Dat maakt dat de organisatie externe ontwikkelingen wilt vertalen naar de eigen processen en procedures. De externe ontwikkelingen zijn divers. Zonder limitatief te zijn, gaat het om veranderende wet- en regelgeving, automatisering- en informatiseringvraagstukken, de beleidsmatige beweging op volkshuisvestelijk gebied van de Parkstadgemeenten en de positie van collega-corporaties, de verwachtingen en

wensen van stakeholders, de samenwerking met ketenpartners en de grilligheid van de arbeidsmarkt.

## 8.3 Strategische personeelsplanning

De doelstelling van de strategische personeelsplanning van Vincio Wonen is helder. Met het verkregen inzicht van de impact van interne en externe ontwikkelingen op onze organisatie en ons menselijk kapitaal streven wij naar een eigentijds personeelsbeleid, ontwikkelingsagenda en duidelijke HR-strategie voor de komende 4 jaar.

**“De enige constante in de wereld en onze directe omgeving is de verandering en de onvoorspelbaarheid van de verandering. Wendbaar zijn, blijvend verbeteringen zoeken en ontwikkelen zijn cruciaal om bij**

te blijven en ons aan te passen aan deze veranderingen en de externe ontwikkelingen in onze omgeving. Om, waar dat kan, de impact te bepalen van de veranderingen en voorbereid te zijn op veranderingen, hebben wij in 2021 een in- en externe analyse van ontwikkelingen een onderdeel van de Strategische personeelsplanning gemaakt. Deze analyses maken expliciet welke externe veranderingen er spelen, maar ook wat voor consequenties ze hebben voor de organisatie en voor het personeel. Door middel van een SWOT-analyse is vervolgens in kaart gebracht met welke sterktes en zwaktes wij rekening houden bij het maken van plannen en formuleren van prioriteiten en ambities. Tot slot is de vertaling naar competenties, flexibiliteit en ontwikkelpotentieel van het personeel van essentieel belang om de organisatie voor te bereiden op de toekomst: de juiste mensen aan boord!”



**Angelique Burkart,**  
adviseur Personeel  
en Organisatie

Kennis van de trends en ontwikkeling, weten hoe het huidige personeelsbestand presteert, wat het potentieel is en welke kennis en competenties er nodig zijn in de toekomst, brengt Vincio Wonen:

- zicht op wat er nodig is qua aantal en kwaliteit van medewerkers om de doelen van Vincio Wonen te behalen;
- zorgt voor aansluiting van het personeelsbestand op toekomstige ontwikkelingen;
- inzicht in mogelijke (toekomstige) knelpunten;
- sturing aan instroom, behoud/doorstroom en uitstroom;
- sturing aan een effectieve ontwikkeling

van medewerkers, doordat duidelijk is waar zij naartoe werken en welke opleiding, begeleiding of coaching daarbij nodig is;

- inzicht bij alle medewerkers over de organisatie en hun eigen functioneren (wat zijn mijn talenten, competenties en vaardigheden en waar liggen mijn ontwikkelpunten?).

Strategische personeelsplanning helpt om koers te houden

## Eigenaarschap

Verantwoordelijkheid nemen is een belangrijke focus binnen Vincio Wonen, mede door de hoge inzet die wordt vereist omtrent het kwaliteitsplan. In 2021 is ervoor gekozen om de afdeling wonen en vastgoed te splitsen in twee afzonderlijke teams. Team wonen en Team vastgoed worden allebei afzonderlijk aangestuurd door teamleiders. De structuur van de organisatie is een voorwaarde voor eigenaarschap: zelf besluiten kunnen nemen, professionele ruimte ervaren en steun ontvangen van leidinggevendenden zijn belangrijk voorwaarden hiertoe die in de totstandkoming van de nieuwe organisatiestructuur hun beslag zullen vinden. Het is van belang dat samen met de medewerkers wordt gekeken welke waarde iedere medewerker toevoegt aan Vincio Wonen (“Wat voeg ik toe aan de doelen van de organisatie?”). Door de medewerkers mee te nemen in het gedachtegoed van SPP kunnen medewerkers inbreng leveren. Dit zal om een ander soort leiderschap vragen. Maar het is van belang dat medewerkers hun eigen rol kunnen vertalen naar het doel van Vincio Wonen.

Ten tijde van de coronacrisis is gebleken hoe wendbaar én hoe verantwoordelijk de mensen bij Vincio Wonen zijn: alles is in het werk gesteld om huurders te blijven bedienen. Dit heeft geleid tot nieuwe manieren van werken en innovaties (zoals digitaal rondleiden in wonin-

gen, sleuteloverdracht op afstand, overleggen via teams). Het belonen en bekrachtigen van dit eigenaarschap geeft uitvoering aan het waarderen van medewerkers als stimulans voor de toekomst. Meerdere collega's zullen constateren dat de betrokkenheid, terugkijkend naar deze periode, hoog is. Maar wat is nu eigenlijk betrokkenheid? De termen betrokkenheid, eigenaarschap en verantwoordelijkheid kunnen niet los van elkaar gezien worden. Daarom is het van belang om een gezamenlijk beeld te creëren omtrent deze termen en te focussen op de persoonlijke en professionele ontwikkeling van medewerkers. De kennis van vandaag, is niet voldoende voor de uitdagingen van morgen. Het ontwikkelen van competenties als verandervermogen, kritisch denken, feedback geven en innovatiekracht zijn van belang om te blijven anticiperen op de veranderingen en uitdagingen die op Vincio Wonen afkomen.

**‘Er is maar één succesfactor om de ambities en externe ontwikkeling te verbinden in de bedrijfsvoering, dat zijn de medewerkers van Vincio Wonen. Zij bepalen het succes van Vincio Wonen.’ - Angelique Burkart, adviseur Personeel en Organisatie**

#### 8.4 Privacy en gegevensbescherming

Vincio Wonen vindt het vanzelfsprekend en van groot belang zorgvuldig om te gaan met de persoonsgegevens van huurders, medewerkers en derden. Zij mogen erop vertrouwen dat Vincio Wonen werkt in lijn met de AVG om op een veilige manier om te gaan met persoonsgegevens.

Vincio Wonen hanteert een privacy volwassenheidsmodel met 5 niveaus en de ambitie om

niveau 3 te behalen. Dit niveau is in voorgaande jaren bereikt en in 2021 gehandhaafd. Met dit niveau is bereikt dat de (privacy) processen met betrekking tot persoonsgegevens een eenduidige werkwijze hebben, verzoeken van betrokkenen binnen een maand zijn afgehandeld, er een volledig beeld is van de verwerkingen met persoonsgegevens en dat privacy richtlijnen op organisatieniveau bekend zijn.

Privacy en bescherming van persoonsgegevens vragen blijvende aandacht en de mate waarin medewerkers en leidinggevendend zorgvuldig omgaan met persoonsgegevens wordt voor een deel bepaald door kennis en deskundigheid. Om die kennis en deskundigheid op peil te houden zijn diverse awareness-acties uitgevoerd zoals het publiceren van privacybulletins op het intranet, een phishingtest gevolgd door een bulletin over het herkennen van valse mails. Daarnaast is de aangestelde Functionaris Gegevensbescherming beschikbaar als vraagbaak voor zowel de directie als medewerkers.

Concreet is 2021 – om uitvoering te geven aan het privacy-beleid met als doel deze bescherming verder te verbeteren - aan de volgende zaken is aandacht besteed:

1. Actualiseren van het verwerkersregister;
2. Het afsluiten van verwerkersovereenkomsten met leveranciers die in opdracht van Vincio Wonen persoonsgegevens verwerken;
3. Het afhandelen van verzoeken van huurders in de uitvoering van hun rechten onder de AVG en afhandelen van klachten;
4. Het uitvoeren van DPIA's m.b.t. het huurdersabonnement, voorzieningenwijzer en ketensamenwerking ;
5. Het afhandelen van beveiligingsincidenten en datalekken;
6. Het uitvoeren van awareness activiteiten voor medewerkers.

De verantwoordelijkheid van alle acties is vastgelegd in het Jaarverslag Bescherming Persoonsgegevens 2021. Hierbij is gebruik gemaakt van de informatie in de privacy en security administratie. Deze administratie geeft inzicht in alle verwerkingen, contractuele verplichtingen, ingerichte privacy management processen, verzoeken van betrokkenen, beveiligingsmaatregelen en het uitgevoerde privacybeleid over 2021.

#### 8.5 Kwaliteitscentrum woningcorporaties huursector (kwh)

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

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

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

	Waardering Vincio Wonen in 2021	Landelijke waardering 2021	Vincio Wonen in 2020
Algemene dienstverlening	6,9	7,3	6,9
Woning zoeken	8,1	7,8	8,1
Nieuwe woning	7,8	7,8	7,9
Huur opzeggen	7,8	8,0	7,8
Reparatie	7,8	7,9	7,6

Eind 2021 hebben we in ons meerjarenplan 2022 e.v. geschreven dat we in 2022 een plan van aanpak ontwikkelen waarmee we onze dienstverlening willen verbeteren. De scores van het KWH zijn hier een belangrijke graadmeter voor. In 2022 starten we met de extra aandacht voor onze dienstverlening. Deze extra aandacht zorgt voor een zodanige kwaliteitssprong dat we per 31-12-2023 het KWH-label in ontvangst willen nemen. We richten onze processen zodanig in dat een hoog kwaliteitsniveau van onze dienstverlening een vanzelfsprekendheid is. We starten met het conceptualiseren en vertalen van onze doelstellingen uit het ondernemingsplan 2020-2023.

Om dit te bereiken hebben we inzicht nodig in de behoeften, wensen, verwachtingen en beleving van de klant. Dit inzicht krijgen we door contact zoeken met de klant. Dit doen we met en via het KWH en door het persoonlijke contact op te zoeken in het dagelijks werk. Door klantgerichtheid in de operatie te verankeren en korter op de spreekwoordelijke bal te zitten krijg je meer inzicht in wat de klant belangrijk vindt. De veranderopgave ligt echter niet alleen in de harde kant van de processen, zoals afhandeltermijnen, first time fix en communicatie, maar ook in de zachte kant: houding en gedrag van medewerkers. Komend jaar zal ingezet worden op nog meer bewustwording.

De beweging naar Lean denken en werken stelt ons in staat onze dienstverlening een kwaliteitsimpuls te geven. Doordat processen beter op elkaar aansluiten en de interne communicatie is verbeterd, zijn we in staat te werken volgens het principe "first time right". Deze kwaliteitsimpuls willen we onderschrijven door uiterlijk 01-01-2024 het keurmerk KWH-huurlabel behaald te hebben. We starten in 2022 met de doelstelling op alle beoordelingen < 8 tenminste een 0,5 punt beter te scoren dan in 2021 naar een streefscore van 7,5. (Norm = alle onderdelen minimaal een score van 7 en 85% tevredenheid van de huurders).

### 8.6 Toekomstparagraaf

Vincio Wonen heeft het vigerende ondernemingsplan 'Samen thuis geven' genoemd. Nadat de basis op orde was, zouden we gaan werken met en voor de huurders. Inclusie, iedereen doet mee, vinden we in ons werk heel belangrijk. Net zoals wonen, dat we centraal hebben gezet. Een woning is tenslotte randvoorwaardelijk om te leven, te werken, een gezin te stichten of te studeren. Sinds het schrijven van dit ondernemingsplan is er heel wat gebeurd: de organisatie, onze medewerkers hebben zich ontwikkeld, de governance is op orde, het samenspel tussen de Raad van Commissarissen en het bestuur is in dynamiek gegroeid, waardoor bestuur en toezicht in kwaliteit gewonnen hebben. Medewerkers hebben trainingen en opleidingen gevolgd, waardoor hun professionaliteit is toegenomen. Behoorlijk wat medewerkers hebben Vincio Wonen verlaten; vaak vrijwillig, soms met een aansporing, maar altijd vanuit het oogpunt wat het beste is voor de medewerker en wat het beste is voor de organisatie.

Ook schreven we in het plan: we bewegen ons van huis naar mens. Echter, na een omvangrijke inventarisatie bleken de stenen niet die kwaliteit te hebben die we onze huurders willen, maar ook moeten bieden. Deze constatering heeft geleid tot het opstellen van het Vincio Wonen KwaliteitsPlan. Het jaar 2021 was er een waarin voor de organisatie op veel verschillende (vak)gebieden inzichten ontstonden of groeiden. Inzichten in de concrete opgave waar we voor staan en wat er voor nodig is om die opgave te realiseren. Veel focus ging uit naar het 'volwassen' maken van het VWKP (Vincio Wonen KwaliteitsPlan). Wat startte als een plan gedreven vanuit ons Vincio Wonen hart, waarbij we onze huurders de woningkwaliteit willen bieden die zij verdienen, mondde uit in een integrale én multidisciplinaire aanpak die ingreep op vele aspecten van de organisatie en de professionalisering van de vastgoedsturing.

Een omvangrijk, integraal plan om uitgesteld onderhoud, in combinatie met renovatie- en duurzaamheidsmaatregelen aan een groot deel van ons woningbezit te verrichten. In 2022 treffen we de voorbereidingen voor de eerste (vastgoed)projecten. Tegelijk stomen we de interne organisatie in 10 top-prioriteiten klaar voor de opgave die voor ons ligt.

Deze verschuiving van focus heeft ons ook doen realiseren dat het vigerende ondernemingsplan deels ingehaald is door de ontwikkelingen van de afgelopen twee jaar. We hebben daarom ook besloten om, een jaar eerder dan gepland, in 2022 een nieuw ondernemingsplan op te stellen. Volop bouwen we verder. Gedreven vanuit onze waarden en in de kracht van 'samen' werken we verder aan onze organisatie, Vincio Wonen, én aan woongenot voor onze huurders.





# 9

## Governance

**Op 17 november 2021 heeft de Autoriteit woningcorporaties (Aw) een inspectie uitgevoerd bij Vincio Wonen. Aanleiding voor deze inspectie is de reguliere beoordeling van de governance die de Aw minimaal één keer in de vier jaar uitvoert.**

Er zijn drie gesprekken gevoerd, met de directeur bestuurder, de volledige RvC en met de controller. Om nog een beter beeld van het risicomanagement te krijgen is er op 11 januari 2022 over dit onderwerp nog een separaat gesprek gevoerd met de bestuurder en de controller. Deze inspectie heeft als doel te toetsen of de corporatie voldoet aan de criteria die de Aw stelt aan een goede governance. De criteria die de Aw stelt aan een goede governance zijn terug te vinden in het gezamenlijke beoordelingskader Aw/WSW. Een corporatie moet volgens dit kader voldoen aan een aantal wettelijke eisen op het terrein van governance. Waar nodig maakt de Aw hier opmerkingen over. Voor veel aspecten van een goede governance is het niet zo zeer een kwestie van hard oordelen in termen van goed en fout, maar is het vooral een basis om met elkaar de dialoog aan te gaan om verder te verbeteren.

Op basis van de vooraf verstrekte informatie en de gevoerde gesprekken heeft de governance inspectie van de Aw een goed beeld gekregen van de opzet en de werking van de onderdelen van de governance. De gesprekken hebben in openheid plaatsgevonden met voldoende diepgang en zelfreflectie. De Aw constateert een laag risico met betrekking tot de governance bij Vincio Wonen en geeft een aantal aanbevelingen waarmee de governance nog verder kan worden verbeterd.



# 10

## Financieel verslag

Vincio Wonen startte eind 2020 met het opzetten van een Vincio Wonen KwaliteitsPlan (hierna het VWKP) met als doel om een gedegen kwalitatieve, kwantitatieve en financiële planning te maken van de transitieopgave die gesteld is op de portefeuillestrategie. Het jaar 2021 heeft voornamelijk in het teken gestaan in het samenstellen van het VWKP. Veel aandacht is besteed aan het concreet maken welk bezit, in welk jaar hoe zal worden aangepakt met een planningshorizon van 15 jaar.

### Covid

Uit interne analyses van ontwikkelingen in 2021 over:

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

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

## 10.1 Financiële verantwoording

### Algemeen

Het tot stand brengen van het VWKP heeft veel extra inspanningen gevegd van de gehele organisatie waarbij ook externe partijen zijn ingezet. Deze effecten zijn met name terug te vinden in het kasstroomoverzicht. Daar is en

omdat het VWKP richtinggevend is voor wat Vincio Wonen de eerste 15 jaar gaat plannen en uitvoeren heeft dit in het algemeen effect gehad op de resultaten in en over 2021.

Resultaten (bedragen x € 1.000)	2021	2020
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	2.617	4.411
Netto resultaat verkoop vastgoed portefeuille	-4	60
Waarde veranderingen vastgoedportefeuille	37.730	20.816
Overige activiteiten	2	2
Overige organisatiekosten	-2.376	-2.211
Leefbaarheid	-440	-498
Financiële baten en lasten	-1797	-1.793
Resultaat voor belastingen	35.732	20.787
Belastingen	-47	166
Resultaat na belastingen	35.685	20.953

In 2021 haalde Vincio Wonen een positief resultaat van €35.7 miljoen ten opzichte van €21.0 miljoen in 2020. Dit is een stijging van €14.7 ten opzichte van 2020. De stijging wordt voornamelijk veroorzaakt door:

- Een hogere stijging van de marktwaarde met €16.9 miljoen ten opzichte van 2020. De stijging van de marktwaarde van het bezit met €37.7 miljoen ligt in lijn met de landelijke en regionale marktwaardestijgingen van woningen.
- Een lager netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille ad €1.8 miljoen. In 2021 is aan onderhoud €2.2 miljoen meer uitgegeven aan onderhoud dan in 2020. Daar staat een hogere huuropbrengst in 2021 ten opzichte van 2020 tegenover van €0.4 miljoen.
- De belastingen in 2021 zijn €0.2 miljoen hoger dan in 2020.

### Financiële kaders

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

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

De risicogebieden financiële positie, portefeuillestrategie, governance vormen voor de Aw en WSW de pijlers van de beoordeling. Bij de financiële positie bestaat de beoordeling vooral uit een kwantitatieve toets op de financiële kengetallen met als doel te kunnen beoordelen of de financiële positie van de corporatie

voldoende robuust is om op lange en korte termijn haar bezit in stand te houden en haar maatschappelijke opgave uit te voeren. Hierbij is de beoordeling van financiële continuïteit gericht op drie onderdelen:

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

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

1. ICR (liquiditeit): maakt inzichtelijk of Vincio Wonen op korte- en middellange termijn voldoende operationele kasstromen genereert om aan haar renteverplichtingen te voldoen. De normstelling is dat de ICR groter of gelijk moet zijn dan 1.4
2. LTV (vermogen): maakt inzichtelijk of de vastgoedportefeuille op lange termijn voldoende waarde genereert ten opzichte van de schuldpositie. De onderliggende kasstromen houden rekening met het maatschappelijke beleid van Vincio Wonen

(beleidswaarde). De normstelling is dat de LtV kleiner of gelijk moet zijn aan 85%.

3. Solvabiliteit (vermogen): geeft inzicht in de eigen vermogenspositie van Vincio Wonen, rekening houdende met het maatschappelijke beleid van de corporatie. De normstelling is dat de solvabiliteit groter of gelijk moet zijn aan 15%.
4. Dekkingsratio (onderpand): beoordeelt in geval van discontinuïteit of de (markt) waarde van het onderpand voldoende is om de schuldpositie af te lossen. Voor de dekkingsratio is de normstelling dat deze kleiner of gelijk moet zijn aan 70% van de marktwaarde van leningen
5. Onderpandsratio Met deze ratio wordt bepaald of in geval van discontinuïteit de (markt)waarde van het de woningen waarop WSW hypotheek heeft gevestigd voldoende is om de geborgde schuldpositie af te lossen. De normstelling is dat de leningen maximaal 70% van de marktwaarde van het in hypotheek gegeven bezit mag zijn

Met uitzondering van de Interest Coverage Ratio in 2022 voldoen alle ratio's aan de gestelde normen. Uit het verloop van de overige ratio's is duidelijk af te leiden dat na een periode van het voorbereiden van de uitvoering van het VWKP de uitvoering start vanaf 2024. Overigens blijven de ratio's over de eerder genoemde planningshorizon van 15 jaar binnen de door WSW en Aw gestelde kaders.

Uit bovenstaande blijkt dat Vincio Wonen

### Ratio's op basis van de jaarrekening 2021

Ratio	2021	2020	Norm
Solvabiliteit (op basis van beleidswaarde)	79,2%	74,9%	≥ 15%
Loan to Value (op basis van beleidswaarde)	19,6%	24,9%	≤ 85%
Interest Coverage Ratio	-0,69	0	≥ 1,4
Dekkingsratio	12,2%	22,4%	≤ 70%
Onderpandsratio	12,2%	22,4%	≤ 70%



**Ratio's op basis van de Meerjarenbegroting 2022-2026**

Ratio	2022	2023	2024	2025	2026
Solvabiliteit (op basis van beleidswaarde)	76.4%	76.9%	74.9%	66.4%	55%
Loan to Value (op basis van beleidswaarde)	21.5	21.2	23.7	32.2	43.5
Interest Coverage Ratio	0.13	2.27	2.98	4.04	1.94
Dekkingsratio	29.3%	30.3%	32.8%	36%	40.2%
Onderpandsratio	29.3%	30.3%	32.8%	36%	40.2%

**Kasstroom op basis van de directe methode (bedragen in € 1.000)**

	2021	2020
Huren	17.989	17.722
Overige opbrengsten	1.017	734
Saldo ingaande kasstromen	19.006	18.456
Personele bezetting	-2.254	-2.772
Onderhoud	-11.164	-8.396
Overige bedrijfsuitgaven	-4.301	-3.622
Verhuurderheffing en bijdrageheffing ILT	-1.481	-1.497
Rente-uitgaven	-1.715	-1.864
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	-12	-8
Vennootschapsbelasting	-973	-3.134
Saldo uitgaande kasstromen	-21.900	-21.285
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>-2.894</b>	<b>-2.829</b>
Verkoopontvangsten	149	414
Uitgaven aan nieuwbouw	-	-
Uitgaven aan verbeteringen	-	-1.999
Uitgaven aan overige investeringen	-80	-2.042
<b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>	<b>69</b>	<b>-3.627</b>
Aflossing leningen	-1.418	-1.245
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>-1.418</b>	<b>-1.245</b>
<b>Netto kasstroom</b>	<b>-4.243</b>	<b>-7.701</b>

niet aan de normstelling ICR voldoet met name door de hoge onderhoudsuitgaven. Omgerekend naar gemiddelde uitgaven per VHE besteedt Vincio Wonen €3.954 aan onderhoud van haar woningen. Dit is bijna

het dubbele van het landelijk gemiddelde. In het eerdergenoemde VWKP zijn vernieuwing en verbetering van het bezit gepland die de onderhoudsuitgaven per VHE aanzienlijk verlagen. In de tabel Ratio's op basis van de

**Meerjarenbegroting 2022-2026** hierboven is te zien dat de ICR (mede) daardoor boven de normstelling van 1,4 uitkomt.

**Marktwaarde**

De marktwaarde is in 2021 wederom gestegen. De totale waarde van de portefeuille is met €37.7 gestegen naar een waarde van €330.3 miljoen (een stijging van bijna 13%) en volgt hiermee de landelijke en regionale tendens op de woningmarkt. Wat opvalt is het effect van de "methodische wijzigingen" handboek marktwaardering. Een aantal parameters in het voor het bepalen van de marktwaarde bij woningcorporaties te hanteren handboek marktwaardering zijn in 2021 bijgesteld ten opzichte van eerdere jaren. De belangrijkste wijzigingen in de marktwaarde 2021 ten opzichte van 2020 zijn:

- De overdrachtskosten in het handboek zijn verhoogd naar 9% en dit veroorzaakt een daling van de marktwaarde met ruim €15 miljoen
- Door de stijging van de leegwaarde stijgt de marktwaarde met €10 miljoen
- Het handboek schrijft een lagere verhuurderheffing voor en dit leidt tot een stijging van de marktwaarde met ruim €5 miljoen
- De daling van de gemiddeld gehanteerde exit yield door de taxateur heeft een positief effect op de marktwaarde van €22 miljoen
- Het risicoprofiel, lees disconteringsvoet, is verlaagd en dit levert €8 miljoen aan marktwaarde op
- De stijging van de markthuur 2021 ten

opzichte van 2020 verhoogt de marktwaarde met €3 miljoen en

- De wijzigingen in de economische parameters 2021 in relatie tot 2020 heeft een positief effect van €3 miljoen

**Beleidswaarde**

De bestuurder maakt bij het opstellen van de jaarrekening diverse oordelen en schattingen. Dit is ook het geval bij de grootste post in de jaarrekening namelijk bij de bepaling van de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. De beleidswaarde heeft als vertrekpunt de marktwaarde in verhuurde staat waarbij er in het kader van beleidskeuzes van Vincio Wonen over beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en beheer afslagen worden toegepast. Met deze toelichting wordt nadere duiding gegeven aan het deel van de waarde van het vastgoed en dus van het corresponderende deel van het vermogen dat als gevolg van het beleid van Vincio Wonen niet of pas op zeer lange termijn kan worden gerealiseerd. De marktwaarde is de commerciële waarde die onze huizen in verhuurde staat bij verkoop zouden opbrengen. De beleidswaarde is de waarde van onze huizen waarbij we rekening houden onze keuzes op gebied van onder andere huurprijzen, onderhoudsuitgaven juist om onze huizen niet te verkopen, maar te blijven verhuren zoals wij vinden dat dat moet gebeuren.

In onderstaande tabel zijn de afslagen zichtbaar gemaakt die van de marktwaarde leiden tot de beleidswaarde (bedragen in €1.000).

Marktwaarde 2021	€330.334
Beschikbaarheid: Vincio Wonen zorgt voor voldoende sociale huurwoningen. Daarom verkopen we (nagenoeg) geen woningen	€57.432
Betaalbaarheid: Onze doelgroep zijn mensen met een smalle beurs. Daarom vragen wij niet de hoogst mogelijke huur	€43.050
Onderhoud: Vincio Wonen onderhoudt haar woningen goed	€131.874
Beheer: Vincio Wonen regelt verhuur en beheer van het bezit goed	€7.651
Beleidswaarde 2021	€205.192

Bij een vermogen van €298 miljoen betekent een verschil van €125 miljoen tussen marktwaarde en beleidswaarde dat Vincio Wonen 63% van het totale eigen vermogen niet op pas op zeer lange termijn kan realiseren.

### Leningen

De restantschuld van de leningenportefeuille per 31 december 2021 is €40,3 miljoen. In onderstaand overzicht (in €miljoen) is het verloop geschetst van 2021 naar 2021:

Totaal leningen per 01-01-2021	€56,3
Cumulatieve aflossingen tot en met 2020	€13,4
Stand leningen 01-01-2021	€42,9
Aflossing 2021	€2,6
Stand leningen per 31-12-2021	€40,3
De gemiddelde rentevoet 2021 bedroeg 4,2% (2020 4,2%)	
De ontwikkeling van de operationele kasstroom en rentelasten voor de komende jaren zijn (bedragen in €1.000):	

Ratio	2022	2023	2024	2025	2026
Gemiddelde rentevoet	3.99%	3.89%	3.6%	2.96%	2.6%
Operationele kasstroom (voor netto-rente)	338	3.687	4.725	6.717	3.642
Netto rente	1.691	1.636	1.605	1.658	1.842

### Beleggingen, verbindingen en deelnemingen

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

### Risico's treasury

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

### Liquiditeitsrisico's:

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

### Tegenpartijrisico:

Een tegenpartijrisico ontstaat zodra een toegelaten instelling liquide middelen voor korte of langere termijn uitzet. Alle liquide middelen van Vincio Wonen zijn direct opvraagbaar zijn. Ultimo 2021 is er sprake van een kaspositie van €7,7 miljoen. Alle girale gelden zijn ondergebracht bij Nederlands banken met minimaal

een A-rating. Qua impact is het tegenpartijrisico hoog, de kans op manifestatie van het risico is, gezien de ratings, echter zeer klein, waardoor het tegenpartij per saldo laag is.

## 10.2 Risicoparagraaf

Risicomangement is een hulpmiddel om op een gestructureerde wijze de bedrijfsrisico's in beeld te brengen, te bespreken, te evalueren en deze te beheersen. Met MT, medewerkers en RvC zijn workshops gehouden waarbij risico's benoemd en besproken zijn. Vervolgens zijn de risico's na afstemming met de RvC samengevoegd tot 10 bruto sleutelrisico's, die het realiseren van de strategische doelstellingen en de vertaling hiervan naar de in het ondernemingsplan genoemde doelstellingen, in gevaar kunnen brengen.

Vincio Wonen past het three lines of defence denkmodel toe waarbij de beheersing van de risico's primair in de 1e lijn ligt. De toetsing ligt in de 2e en 3e lijn. Het is geen statisch maar een dynamisch proces waarbij gedurende het jaar steeds wordt gekeken welke nieuwe risico's ontstaan en of deze afdoende worden beheerst.

### Risicobereidheid

De risicobereidheid en volwassenheid zijn in ontwikkeling en hieraan wordt "in het werk" aandacht gegeven. Het risicobewustzijn is hoog te noemen. Het inherente bedrijfsrisico in combinatie met de effectiviteit van de beheersmaatregelen bepalen het netto risico. In 2022 worden het gewenste risico (de risicobereidheid) opnieuw bepaald en afgezet tegen het actuele netto risico. De eventuele kloof om de risico's op het gewenste niveau te krijgen, is de risicoreductie welke Vincio binnen haar risicostrategie dan moet realiseren, waar mogelijk en nodig. Een deel van de risico's zijn niet beïnvloedbaar en extern. Dan is het alleen mogelijk om te anticiperen of de gevolgen zoveel mogelijk terug te dringen.

**De risico's in beeld:**

In de onderstaande tabel zijn de belangrijkste bruto risico's benoemd welke de strategische doelstellingen in gevaar kunnen brengen (bron: meerjarenbegroting 2022 en het Vincio Kwaliteitsplan)

Risico's (1/2)	Bruto inschatting	Netto inschatting	Beheersmaatregelen
Investeringsopgave in geld groter dan financierbaar: Risico dat er meer geld dient te worden uitgegeven dan ingerekend waardoor de ratio's geraakt worden	Matig	Beperkt	Condiëmeting, extra onderzoeken en externe doorrekening van bedragen geeft meer maar geen 100% zekerheid op de opgave.
Hebben we voldoende kennis en kunde in huis om de vastgoed-opgave aan te kunnen?	Hoog	Beperkt	Vincio Wonen organiseert rondom de vaste schil een flexibele om de pieken projectmatig aan te sturen resp. langjarige samenwerking met marktpartijen om kennis en kunde in huis te hebben
Risico dat tijdelijke piek aan werk niet intern door ervaren mensen kan worden ingevuld			
Beschikbaarheid aannemers: Risico dat er te weinig capaciteit op tijd beschikbaar is	Hoog	Matig	Op basis van selectiecriteria tijdig in voorbereidingsfase goede partijen selecteren en zekerheid verschaffen over renovatievolume.
Betaalbaarheid opgave: Risico dat de uitgaven tegenvallen door te weinig beschikbare personele inzet en stijgende loon- en materiaalkosten.	Matig	Beperkt	Breed uitzetten in markt met gebruikmaken van aanwezige kennis en kunde

Risico's (2/3)	Bruto inschatting	Netto inschatting	Beheersmaatregelen
Veranderende wetgeving en rol politiek: Risico van nieuwe wetgeving die de doorlooptijd en inherente kosten doen stijgen boven de ingerekende uitgaven. Verhuurdersheffing en VPB 30% van operationele kasstroom.	Hoog	Hoog	Externe invloed die intern nauwelijks niet beheersbaar is. Nieuwe wetgeving maakt kwetsbaar. Lobby heeft weinig impact. Bijsturing van de uitgaven indien de impact hoog is.
Rentestijging: Risico op stijging buiten de ingerekende parameters	Hoog	Matig	Beperkte rentestijging heeft in eerste instantie beperkte impact op kasstroom. Boven de ingerekende parameters incl. veiligheidsmarge (regel Aw) wordt het risico hoog.
Toename inflatie: Risico op stijging buiten de ingerekende parameters	Matig	Matig	Vincio Wonen kan inflatie (zeer) beperkt doorbelasten aan huurder (zie nieuwe wetgeving). Inrekening is defensief. Boven de ingerekende parameters incl. veiligheidsmarge (regel Aw) wordt het risico hoog.
Kwetsbaarheid kleine organisatie en kwaliteit medewerkers: Risico dat wegvallen medewerkers voor te grote vertraging van het Kwaliteitsplan betekent.	Matig	Beperkt	Overzichtelijke organisatie is wendbaar doch kwetsbaar. Hierop wordt actief en bewust gestuurd bij inrichting en flexibele laag. Veel aandacht voor soft controls.
Slagen Vincio Wonen kwaliteitsplan	Beperkt	Laag	Tone at the top en focus om plan uit te voeren zoals vooraf besloten.
Politiek risico goedkeuring verkoop en sloop / vervangende nieuwbouw. Masterplan mijnkoloniewoningen.	Hoog	Matig	Bewustwording noodzaak vervanging woningen op lange termijn richting gemeente en RCE.

**Toelichting bij de tabel:**

De meeste strategische risico's zijn ten opzichte van 2020 qua onderwerp en qua risico-inschatting niet gewijzigd. In 2020 was Covid-19 een belangrijk nieuw risico welke de strategische en tactische doelen niet in gevaar heeft gebracht. Onder andere was er met nadruk aandacht voor huurachterstand en leefbaarheid.

Het risico van veranderende wetgeving en de rol van de politiek op de bedrijfsvoering is onveranderd hoog. Denk hierbij aan de huurbevriezing in 2021 of een huurverlaging.

**Vooruitblik 2022**

Wat wel wezenlijk veranderd is, is de situatie op de financiële markten en de hiermee verbond-

en financiële risico's voor Vincio Wonen op termijn. We hebben sinds 2008 een ongekende financiële verruiming ervaren van de liquiditeit door de geldcreatie door de centrale banken in de VS en Europa. Dit heeft ertoe geleid dat de rente naar een zeer laag niveau is gedaald. Dit als middel om de eerst als te lage inflatie betrachtte niveau iets te verhogen. De CPI was eind 2020 onder de 2% maar eind 2021 in Nederland gestegen 7% en bij op maak van dit jaarverslag de grens van 10% gepasseerd. Een van de gevolgen hiervan is dat de marktrente op termijn naar een vergelijkbaar niveau moet om de inflatie te beteugelen. Omdat dit een proces van meerdere jaren omvat, is het risico voor een duidelijke hogere rente eveneens (veel) groter geworden.

Voor Vincio Wonen zijn de risico's in eerste instantie een verhoging van de marktrente voor nieuw aan te trekken leningen. Zoals in de tabel staat is een hogere rente ingerekend dan nu geldt, echt ook dit rentepercentage zal in de nieuwe meerjarenbegroting worden herzien omdat deze met de kennis van nu mogelijk te laag is.

De genoemde sterk gestegen inflatie is niet lang meer beperkt tot de kosten van energie maar verbreedt zich waardoor de inflatie sinds eind 2021 ook zichtbaar is in materialen voor de bouw en onderhoud van woningen en mogelijk de overige exploitatiekosten van Vincio Wonen. Zoals in de tabel staat is een hogere inflatie ingerekend dan bij het opmaken van de meerjarenbegroting ingeschat, echt ook dit percentage zal in de nieuwe meerjaren-

begroting worden herzien omdat deze met de kennis van nu ook mogelijk te laag is.

#### **Crisis tussen Rusland en Oekraïne**

De oorlog sinds 24 februari 2022 is jaarverslaggevingstechnisch een gebeurtenis na balansdatum.

De impact op het jaarrekening 2021 is hierbij beoordeeld. Conclusie is dat de risico's die uit de oorlog voortvloeien, niet resulteren in een bedreiging van de continuïteit van Vincio Wonen.

De ontwikkelingen sinds 24 februari 2022 versterken wel de in 2021 gestartte macro economische ontwikkelingen. Denk hierbij aan een stijging van olie- en gasprijzen, die invloed hiervan op de grondstoffen voor de bouw, het algemene prijsniveau voor nieuwbouw en onderhoud van woningen en via prijscompensatie een mogelijk snellere stijging van de lonen op termijn.

Bij het opstellen van de meerjarenbegroting 2023 - 2032 worden de belangrijkste risico's en de risicoscore inclusief die voortkomen uit de oorlog tussen Rusland en Oekraïne, opnieuw beoordeeld en herijkt. Zoals in de vorige meerjarenbegroting wordt de impact van met name de niet beïnvloedbare risico's met behulp van scenario-analyses in beeld gebracht en wordt voor de financiële risico's (zoals inflatie en rente) een sensitiviteitsanalyse opgesteld en de impact hiervan voor het Vincio Wonen Kwaliteitsplan bepaald en zondig maatregelen genomen.

# 11 Verklaring

Het bestuur van Woningstichting Vincio Wonen te Hoensbroek verklaart hierbij dat alle beschikbare middelen in 2021 uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting zijn besteed. Er is geen sprake van overtollige middelen gezien de grote opgave binnen het woningbezit van de woningstichting.

Hoensbroek, 15 juni 2022

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

Hoensbroek, 15 juni 2022

Mevrouw E.M. Groen  
Voorzitter Raad van Commissarissen

de heer C.A. Snoeijjs  
Lid Raad  
van Commissarissen

De jaarrekening is door Deloitte gecontroleerd en goedgekeurd, zoals blijkt uit de accountantsverklaring bij dit verslag. Het jaarresultaat over 2021 bedraagt €35.685.326 en is toegevoegd aan het eigen vermogen. Het eigen vermogen ultimo 2021 bedraagt, na resultaatbestemming €298.065.901. De Raad van Commissarissen stelt namens de bestuurder de opgemaakte jaarrekening 2021 vast, nadat hij kennis heeft genomen van het accountantsrapport 2021. De jaarrekening omvat de balans, de winst- en verliesrekening, de daarbij behorende toelichting, evenals het verslag over het boekjaar. De Raad van Commissarissen heeft vastgesteld dat alle middelen van de woningcorporatie zijn besteed in het belang van de volkshuisvesting.

de heer G. Reehuis  
Lid Raad van  
Commissarissen

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

# 12

## Jaarrekening 2021

<b>12. Jaarrekening</b>	
12.1 Balans per 31 december 2021	74
12.2 Winst-en-verliesrekening over 2021	76
12.3 Kasstroomoverzicht 2021	77
12.4 Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling	79
12.5 Grondslagen voor de waardering van activa en passiva	81
12.6 Grondslagen voor de bepaling van het resultaat	87
12.7 Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht	91
12.8 Grondslagen gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB	92
12.9 Toelichting op de balans per 31 december 2021	93
12.10 Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2021	114
12.11 Overige informatie	121

**1 BALANS PER 31 DECEMBER 2021**

(voor resultaatbestemming)

		31 december 2021	31 december 2020
		€	€
<b>ACTIVA</b>			
<b>Vaste activa</b>			
<b>Vastgoedbeleggingen</b>	(1)		
DAEB vastgoed in exploitatie		316.385.835	280.314.152
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie		13.948.612	12.398.839
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		22.813	16.613
		<u>330.357.260</u>	<u>292.729.604</u>
<b>Materiële vaste activa</b>	(2)		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		2.700.397	2.930.143
<b>Financiële vaste activa</b>	(3)		
Latente belastingvordering(en)		-	374.295
		<u>333.057.657</u>	<u>296.034.042</u>
<b>Vlottende activa</b>			
<b>Vorraden</b>	(4)		
Vastgoed bestemd voor de verkoop		120.000	120.000
Vorraad grond		73.806	73.806
		<u>193.806</u>	<u>193.806</u>
<b>Vorderingen</b>	(5)		
Huurdebiteuren		111.969	96.166
Overige vorderingen		73.861	4.976
Belastingen en premies sociale verzekeringen		2.179.367	1.570.096
Overlopende activa		94.611	54.303
		<u>2.459.808</u>	<u>1.725.541</u>
<b>Liquide middelen</b>	(6)	7.702.329	11.945.509
		<u>343.413.600</u>	<u>309.898.898</u>

**PASSIVA**

		31 december 2021	31 december 2020
		€	€
<b>Eigen vermogen</b>			
	(7)		
Herwaarderingsreserve		189.185.124	152.911.135
Overige reserves		73.195.451	88.516.005
Resultaat boekjaar		35.685.326	20.953.435
		<u>298.065.901</u>	<u>262.380.575</u>
<b>Voorzieningen</b>			
	(8)		
Latente belastingverplichtingen		281.620	972.075
Voorziening loopbaanontwikkelingsbudget		107.600	110.831
		<u>389.220</u>	<u>1.082.906</u>
<b>Langlopende schulden</b>			
	(9)		
Leningen o/g onder garantie		40.306.871	41.661.434
<b>Kortlopende schulden</b>			
	(10)		
Schulden aan kredietinstellingen		1.354.573	1.286.308
Schulden aan leveranciers		1.231.101	1.428.722
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen		333.736	324.595
Overige schulden		43.268	32.772
Overlopende passiva		1.688.930	1.701.586
		<u>4.651.608</u>	<u>4.773.983</u>
		<u>343.413.600</u>	<u>309.898.898</u>

## 2 WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2021

	2021	2020
	€	€
Huuropbrengsten	(11) 18.132.882	17.752.711
Opbrengsten servicecontracten	(12) 605.949	691.173
Lasten servicecontracten	(13) -711.803	-767.495
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	(14) -1.229.181	-1.230.600
Lasten onderhoudsactiviteiten	(15) -11.644.030	-9.490.524
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	(16) -2.536.737	-2.544.352
<b>Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	2.617.080	4.410.913
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	(17) 147.211	425.000
Verkoopkosten vastgoedportefeuille	(17) -1.087	-8.464
Toegerekende organisatiekosten	-19.140	-11.616
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-131.264	-345.306
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	-4.280	59.614
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(18) 1.355.769	3.215.997
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(19) 36.374.959	17.600.144
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	37.730.728	20.816.141
Opbrengsten overige activiteiten	(20) 1.863	1.863
<b>Nettoresultaat overige activiteiten</b>	1.863	1.863
Overige organisatiekosten	(21) -2.375.926	-2.210.529
<b>Leefbaarheid</b>	(22) -440.407	-498.027
<b>Bedrijfsresultaat</b>	37.529.058	22.579.975
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	(23) -	58.237
Rentelasten en soortgelijke kosten	(24) -1.796.496	-1.850.849
<b>Financiële baten en lasten</b>	-1.796.496	-1.792.612
<b>Resultaat voor belastingen</b>	35.732.562	20.787.363
Belastingen	(25) -47.236	166.072
<b>Resultaat na belastingen</b>	35.685.326	20.953.435

## 3 KASSTROOMOVERZICHT 2021

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

	2021	2020
	€	€
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>		
<i>Ontvangsten</i>		
Zelfstandige huurwoningen	16.197.414	15.749.938
Intramuraal	1.504.860	1.493.386
Maatschappelijk onroerend goed	107.005	103.212
Bedrijfsonroerend goed	81.849	120.120
Parkeervoorzieningen	98.283	255.270
Vergoedingen	894.902	672.849
Overige bedrijfsontvangsten	122.011	60.807
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	19.006.324	18.455.582
<i>Uitgaven</i>		
Lonen en salarissen	-1.614.952	-2.229.237
Sociale lasten	-327.340	-271.575
Pensioenlasten	-311.862	-270.665
Onderhoudsuitgaven	-11.164.300	-8.395.765
Overige bedrijfsuitgaven	-4.301.035	-3.613.967
Betaalde interest	-1.715.092	-1.864.446
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	-12.100	-12.446
Verhuurdersheffing	-1.468.767	-1.484.898
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	-12.235	-7.770
Vennootschapsbelasting	-972.667	-3.134.402
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	-21.900.350	-21.285.171
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	-2.894.026	-2.829.589
transporteren	-2.894.026	-2.829.589

Ref.	2021		2020	
	€	€	€	€
Transport		-2.894.026		-2.829.589
<b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>				
<i>MVA ingaande kasstroom</i>				
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon-en niet woongelegenheden		149.000		425.000
<i>MVA Uitgaande kasstroom</i>				
Verbeteruitgaven	-		-1.998.911	
Investerings overig	-80.304		-2.042.395	
Externe kosten bij verkoop	-		-11.206	
<i>Verwerving van materiële vaste activa</i>		-80.304		-4.052.512
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i>		68.696		-3.627.512
<b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>		68.696		-3.627.512
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>				
<i>Uitgaande financieringskasstromen</i>				
Aflossing door WSW geborgde leningen		-1.417.850		-1.244.580
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>		-1.417.850		-1.244.580
		-4.243.180		-7.701.681
<b>Liquide middelen</b>				
Mutatie liquide middelen		-4.243.180		-7.701.681
Liquide middelen per 1 januari	11.945.509		19.647.190	
Liquide middelen per 31 december	7.702.329		11.945.509	
		-4.243.180		-7.701.681

#### 4 GRONDSLAGEN VOOR WAARDERING EN RESULTAATBEPALING

##### Algemene toelichting

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 01-01-2021 tot en met 31-12-2021. 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 waardebeoordeling 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

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

Uit interne analyses van ontwikkelingen in 2021 over:

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

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

### Stelselwijzigingen

In RJ 645 is opgenomen dat indien de duurzame exploitatie van het bestaande vastgoed is geëindigd, teneinde het vastgoed te slopen en nieuw vastgoed te gaan ontwikkelen en exploiteren, herclassificatie plaatsvindt naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie. Vincio Wonen voerde in vorige jaren eveneens herclassificatie uit naar vastgoed in ontwikkeling bij renovatie of ingrijpende verbouwing waarbij geen ontwikkeling en vervaardiging van een nieuw actief plaatsvond. In RJ 645 is opgenomen dat een dergelijke herclassificatie niet langer is toegestaan. Voor Vincio Wonen heeft dit geen impact op de cijfers per ultimo 2020. Derhalve zijn de vergelijkende cijfers niet aangepast.

## 5 GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA

### Vastgoedbeleggingen

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

#### *Classificatie en kwalificatie*

De post DAEB-vastgoed in exploitatie omvat woningen met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat jaarlijks per 1 juli door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld. Ultimo 2021 bedraagt deze grens € 752,33 (ultimo 2020: € 737,14). 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 debijlage 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 waarden marktwaarde'). Hierbij wordt de marktwaarde op basis van de toekomstige kasstromen middels de DiscountedCash Flow (DCF)-methode bepaald.

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

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

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

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

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

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.

#### *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 uitgaven voor verbetering 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 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.

#### *Herwaarderingsreserve*

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

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

#### *Beleidswaarde*

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

1. Enkel uitgaan van het doorexploteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. Hierbij wordt tevens uitgegaan van een eeuwigdurende looptijd voor de bepaling van de eindwaarde als onderdeel van de DCF-methode. Ten aanzien van de gehanteerde exit yield wordt direct aangesloten bij de gehanteerde methodiek volgens het Handboek modelmatig waarden marktwaarde. Deze is daarmee niet langer als vrijheidsgraad toegepast.
2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke belemmingen en prestatieafspraken met gemeenten. Vincio Wonen hanteert in haar beleid een streefhuur van 86% van de maximaal redelijke huur.
3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt. Hierbij wordt geen rekening gehouden met een eventuele clustering van uitgaven en activering als ingrijpende verbouwing. Vincio Wonen hanteert hierbij een gemiddelde onderhoudsnorm van € 2.923 per gewogen verhuureenheid (voor de marktwaarde in verhuurde staat is gemiddeld € 1.459 per gewogen verhuureenheid ingerekend).
4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerlasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening. Vincio Wonen hanteert hierbij een gemiddelde beheerslast van € 783 per gewogen verhuureenheid (voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat is gemiddeld € 461 per gewogen verhuureenheid ingerekend).

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

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

##### *Vastgoed*

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

## Materiële vaste activa

### *Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie*

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

### Onderhoud

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

## Financiële vaste activa

### *Latente belastingvorderingen*

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

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

### Vorraden

#### *Vastgoed bestemd voor de verkoop*

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

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

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

#### *Voorraad grond*

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

### Vorderingen

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

## Liquide middelen

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

## Voorzieningen

### *Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen*

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

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

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

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

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

### *Voorziening latente belastingverplichtingen*

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

**Overige voorzieningen**

Indien het effect van de tijdswaarde van geld materieel is, worden de overige voorzieningen gewaardeerd tegen de contante waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de betreffende verplichtingen af te wikkelen. Discontering vindt plaats op basis van een disconteringsvoet voor belastingen die zowel de actuele 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****Algemeen**

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

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

**Huuropbrengsten**

Hier worden de huuropbrengsten opgenomen die uit de exploitatie van het vastgoed worden gegenereerd. Dit zijn zowel de huuropbrengsten uit de exploitatie van het DAEB-vastgoed als het niet-DAEB-vastgoed. De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. Voor het verslagjaar 2021 gold voor woningen in de sociale huursector een huurbevoering per 1 juli. De opbrengsten uit hoofde van huur worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van verlening van de diensten. De mutatie van de voorziening voor dubieuze debiteuren en de afboeking van dubieuze huurdebiteuren zijn onder deze post opgenomen.

**Opbrengsten en lasten servicecontracten**

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

**Lasten verhuur en beheeractiviteiten**

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

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

**Lonen, salarissen, sociale lasten en overige personeelskosten**

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

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

**Afschrijvingen (im)materiële vaste activa ten dienste van exploitatie**

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

De afschrijvingen worden aan de verschillende activiteiten toegerekend.

### Lasten onderhoudsactiviteiten

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

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

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

### Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

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

### Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

De post totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de boekwaarde van het bestaand bezit en de toegerekende organisatiekosten.

Opbrengsten worden verantwoord op het moment van overdracht van economische rechten en verplichtingen (passeren akte van levering).

### Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille

De overige waardeveranderingen worden gevormd door:

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

### *Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille*

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreffen winsten of verliezen, die ontstaan dooreen 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 onrealiseerde waardeveranderingen verantwoord van de vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop die zijn ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop in het verslagjaar.

### Netto resultaat overige activiteiten

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

### Overige organisatiekosten

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

### Kosten omtrent leefbaarheid

Leefbaarheid omvat gemaakte kosten voor fysieke ingrepen die de leefbaarheid in buurten en wijken bevorderen. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. De kosten die zijn te relateren aan leefbaarheid, zijn de kosten van werkzaamheden die zijn gemaakt voor niet in het eigendom van de corporatie zijnde gebouwen en gronden (zoals openbaar terrein) endie 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.

### Rentebaten en rentelasten

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

#### *Latente belastingen*

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

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

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

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

#### **Toerekening baten en lasten**

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

## **7 GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN HET KASSTROOMOVERZICHT**

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

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

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit liquide middelen.

## 8 GRONDSLAGEN GESCHIEDEN 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 31-12-2021 als volgt verdeeld (DAEB en niet-DAEB):

Type	Aantal	Aantal
	DAEB	niet-DAEB
Eengezinswoning	1.182	
Meergezinswoning	1.205	39
Studentenwoning	196	
Parkeervoorzieningen	30	483
Intramuraal zorgvastgoed	202	
Bedrijfsonroerend goed	1	9
Maatschappelijk onroerend goed	6	
<b>Totaal</b>	<b>2.822</b>	<b>531</b>

## 9 TOELICHTING OP DE BALANS PER 31 DECEMBER 2021

### ACTIVA

#### VASTE ACTIVA

##### 1. Vastgoedbeleggingen

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

	DAEB vastgoed in exploitatie		Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	
	2021	2020	2021	2020
	€	€	€	€
<i>Boekwaarde per 1 januari</i>				
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	132.514.638	130.271.177	9.561.556	9.530.096
Cumulatieve herwaarderings- en waardeveranderingen	149.455.240	132.635.991	3.455.895	2.890.736
Cumulatieve afschrijvingen en waardeveranderingen	-1.655.726	-2.611.792	-618.612	-752.563
<b>Stand per 1 januari</b>	<b>280.314.152</b>	<b>260.295.376</b>	<b>12.398.839</b>	<b>11.668.269</b>
<i>Mutaties</i>				
Investerings- Overboeking DAEB-vastgoed in ontwikkeling	21.992	183.194	-	136.627
Investerings- Overboeking waardeverandering van DAEB-vastgoed in ontwikkeling	-	2.084.672	-	-
Verkoop - Desinvesteringen	-30.294	-129.572	-	-
Verkoop - Herwaarderings- en waardeveranderingen	-100.970	-215.734	-	-
Aanpassingen marktwaarde (niet-gerealiseerde waardeveranderingen)	34.815.582	17.034.985	1.559.377	565.159
Overboeking naar niet-DAEB-/DAEB-vastgoed in exploitatie herwaarderings- en waardeveranderingen	-	-74.533	-	74.533
Overboekingen naar niet-DAEB-/DAEB-vastgoed in exploitatie- Verkrijgingsprijs	-	105.167	-	-105.167
Aanpassingen marktwaarde (gerealiseerd)	1.365.373	3.115.269	-9.604	59.418
<b>Totaal mutaties 2021 en 2020</b>	<b>36.071.683</b>	<b>20.018.776</b>	<b>1.549.773</b>	<b>730.570</b>

	2021	2020	2021	2020
	€	€	€	€
<i>Boekwaarde per 31 december</i>				
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	132.506.336	132.514.638	9.561.556	9.561.556
Cumulatieve herwaarderings- of waardeveranderingen	184.169.852	149.455.240	5.015.272	3.455.895
Cumulatieve waardeveranderingen	-290.353	-1.655.726	-628.216	-618.612
	<u>316.385.835</u>	<u>280.314.152</u>	<u>13.948.612</u>	<u>12.398.839</u>

Per 31 december 2021 is de som van de in het vastgoed in exploitatie opgenomen herwaarderings- of waardeveranderingen € 189.185.124. Deze heeft voor € 184.169.852 betrekking op het DAEB-vastgoed en voor € 5.015.272 op het niet-DAEB-vastgoed.

#### Uitgangspunten marktwaarde

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

	2021	2020	Waarderings-variant
	€	€	
Eengezinswoningen	153.867.652	134.821.640	full
Meergezinswoningen	136.571.302	121.808.186	full
Studenteneenheden	8.073.152	7.454.163	full
Bedrijfsmatig onroerend goed	1.316.758	1.273.108	full
Maatschappelijk onroerend goed	1.145.520	1.080.251	full
Zorgvastgoed (intramuraal)	25.274.759	22.250.430	full
Parkeervoorzieningen	4.085.304	4.025.213	full
Totaal	<u>330.334.447</u>	<u>292.712.991</u>	

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

Bij het bepalen van de marktwaarde is de full-versie van het waarderingshandboek gehanteerd. De variabelen in de berekening zijn conform het waarderingshandboek gehanteerd met uitzondering van de onder "Toepassing vrijheidsgraden" benoemde vrijheidsgraden.

Bij het doorexpluatiescenario is de veronderstelling dat het volledige complex in exploitatie blijft gedurende de DCF-periode. Bij het 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 doorexpluatiescenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuur of de maximale huur, afhankelijk of de woongelegenheden 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 verhuur 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:

	2022	2023	2024	2025	2026 e.v.
<b>Parameters woongelegenheden</b>					
Prijsinflatie	1,80 %	1,90 %	1,90 %	1,90 %	2,00 %
Looninflatie	2,20 %	2,10 %	2,30 %	2,30 %	2,40 %
Bouwkostenstijging	3,20 %	2,10 %	2,30 %	2,30 %	2,40 %
Leegwaardestijging	6,90 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %
Instandhoudingsonderhoud per vhe minimaal - EGW (€)	1.806	1.806	1.806	1.806	1.806
Instandhoudingsonderhoud per vhe minimaal - MGW(€)	1.976	1.976	1.976	1.976	1.976
Instandhoudingsonderhoud per vhe minimaal - Studenteneenheid (€)	1.470	1.470	1.470	1.470	1.470
Instandhoudingsonderhoud per vhe - Zorgseenheid (extr.muraal) (€)	1.976	1.976	1.976	1.976	1.976
Beheerkosten per vhe - EGW (€)	467	467	467	467	467
Beheerkosten per vhe - MGW (€)	459	459	459	459	459
Beheerkosten per vhe - Studenteneenheid (€)	432	432	432	432	432
Juridische splitsingskosten per eenheid	423	423	423	423	423
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,07 %	0,07 %	0,07 %	0,07 %	0,07 %
Verhuurderheffing (% van de WOZ)	0,33 %	0,31 %	0,31 %	0,31 %	0,31 %
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar - zelfstandige eenheden	1,00 %	1,00 %	1,00 %	0,50 %	0,50 %
Huurderving (% van de huursom)	1,00 %	1,00 %	1,00 %	1,00 %	1,00 %
Mutatiekans bij uitponden	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %



Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegwaarde)	1,20 %	1,20 %	1,20 %	1,20 %	1,20 %
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	9,00 %	9,00 %	9,00 %	9,00 %	9,00 %

	2022	2023	2024	2025	2026 e.v.
<b>Parameters bedrijfsmatigen maatschappelijk onroerend goed</b>					
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo (€)	6	6	6	6	6
Mutatieonderhoud per m2 bvo (€) - BOG	10	10	10	10	10
Mutatieleegstand (in maanden)	6	6	6	6	6
Marketing (% van de marktjaarhuur)	14,00 %	14,00 %	14,00 %	14,00 %	14,00 %
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 %
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ) - Brunssum	0,32 %	0,32 %	0,32 %	0,32 %	0,32 %
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,12 %	0,12 %	0,12 %	0,12 %	0,12 %
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	9,00 %	9,00 %	9,00 %	9,00 %	9,00 %
	2022	2023	2024	2025	2026 e.v.

#### Parameters parkeerplaatsen

Instandhoudingsonderhoud - parkeerplaats (€)	54	56	56	56	56
Instandhoudingsonderhoud - garagebox (€)	187	187	187	187	187
Beheerkosten - parkeerplaats (€)	29	29	29	29	29
Beheerkosten - garagebox (€)	40	40	40	40	40
Verkoopkosten per eenheid	555	555	555	555	555
Mutatieleegstand (in maanden)	6	6	6	6	6
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,22 %	0,22 %	0,22 %	0,22 %	0,22 %

Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	9,00 %	9,00 %	9,00 %	9,00 %	9,00 %
	2022	2023	2024	2025	2026 e.v.

#### Parameters intramuraal zorgvastgoed

Instandhoudingsonderhoud per m2 BVO	10	10	10	10	10
Mutatiekosten per m2 BVO	12	12	12	12	12
Beheerkosten (€)	3	3	3	3	3
Mutatieleegstand (in maanden)	6	6	6	6	6
Marketing (% van de marktjaarhuur)	14,00 %	14,00 %	14,00 %	14,00 %	14,00 %
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,33 %	0,33 %	0,33 %	0,33 %	0,33 %
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	9,00 %	9,00 %	9,00 %	9,00 %	9,00 %

#### Inschakeling taxateur

Eens in de drie jaar wordt het vastgoed in exploitatie getaxateerd door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. In het jaar dat nietgetaxateerd 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 waardenmarktwaarde", dat tot stand is gekomen op basis van een samenwerking tussen diverse gespecialiseerde partijen.

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

#### Markthuur

Deze vrijheidsgraad is toegepast. De taxateur heeft op complexniveau referenties geraadpleegd, uit de NVM-database teneinde marktconforme markthuur voor de getaxateerde 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	52	-113	335	74
Meergezinswoningen	55	-187	213	61
Parkeervoorzieningen	6	-45	32	14
Studentenwoningen	24	-	50	13

**Exit yield**

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

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

Type	Gemiddelde afwijking	Laagste afwijking	Hoogste afwijking	Standaard- deviatie
Eengezinswoningen	-1,5	-3,5	-0,1	0,6
Meergezinswoningen	-1,9	-5,4	-0,3	1,1
Parkeervoorzieningen	-1,7	-12,3	6,0	3,5
Studentenwoningen	-4,6	-5,2	-4,4	0,3

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

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

**Leegwaarde**

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

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

Type	Gemiddelde afwijking	Laagste afwijking	Hoogste afwijking	Standaard- deviatie
Eengezinswoningen	4.358	-46.513	117.959	22.578
Meergezinswoningen	-10.725	-85.262	53.186	17.424
Parkeervoorzieningen	439	-2.339	21.480	3.064
Studentenwoningen	-3.899	-5.932	6.120	1.509

**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.

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

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

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

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

**Mutatie- en verkoopkans**

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

**Zekerheden en beperkingen**

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

**WOZ-informatie**

De WOZ-waarde van het vastgoed in exploitatie bedraagt op peildatum 01-01-2021 € 309,6 miljoen (peildatum 01-01-2020: 297,4 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 marktuitsgangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten.

De beleidswaarde van het DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2021 €192.909.022 (per 31 december 2020: € 163.213.554).

De beleidswaarde van het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2021 € 12.282.789 (per 31 december 2020: € 9.041.285).

**Beleidswaarde**

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2021 bestaat uit de volgende onderdelen:

	DAEB vastgoed in exploitatie €	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie €
Marktwaarde per 31 december 2021	316.385.835	13.948.612
Aanpassing naar beleid doorexpluiten	55.313.798	2.118.007
Aanpassing naar huurbeleid (max. streefhuur)	-42.276.462	-773.347
Aanpassing onderhoudsnorm naar beleid Vincio Wonen	-129.174.394	-2.699.507
Aanpassing beheerskosten naar werkelijke uitgaven beheer en leefbaarheid	-7.339.755	-310.976
Totaal aanpassingen	-123.476.813	-1.665.823
Beleidswaarde per 31 december 2021	192.909.022	12.282.789
Sensiviteitsanalyse		

Beleidswaarde	DAEB	Niet-DAEB
Basisvariant	192.909.022	12.282.789
Disconteringsvoet +0,5%	177.657.795	11.512.892
Disconteringsvoet -0,5%	207.418.766	13.247.385
Onderhoud +100 euro	183.557.955	12.140.777
Onderhoud - 100 euro	202.260.525	12.424.761
Beleidsbeheer +100 euro	183.647.147	12.142.141
Beleidsbeheer - 100 euro	202.170.960	12.423.404
Streefhuren +25 euro	203.518.793	12.506.701
Streefhuren - 25 euro	176.613.387	12.058.839

**Verschillen in %**

Basisvariant		
Disconteringsvoet +0,5%	-7,906%	-6,268%
Disconteringsvoet -0,5%	7,522%	7,853%
Onderhoud +100 euro	-4,847%	-1,156%
Onderhoud - 100 euro	4,848%	1,156%
Beleidsbeheer +100 euro	-4,801%	-1,145%
Beleidsbeheer - 100 euro	4,801%	1,145%
Streefhuren +25 euro	5,500%	1,823%
Streefhuren - 25 euro	-8,447%	-1,823%

**Verschillen absoluut**

Basisvariant		
Disconteringsvoet +0,5%	-15.251.227	-769.897
Disconteringsvoet -0,5%	14.509.744	964.596
Onderhoud +100 euro	-9.351.067	-142.012
Onderhoud - 100 euro	9.351.503	141.972
Beleidsbeheer +100 euro	-9.261.875	-140.648
Beleidsbeheer - 100 euro	9.261.938	140.615
Streefhuren +25 euro	10.609.771	223.912
Streefhuren - 25 euro	-16.295.635	-223.950

### Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

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

	DAEB-vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie	Niet-DAEB- vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie
	€	€
<i>Boekwaarde per 1 januari 2021</i>		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	16.613	
Stand per 1 januari 2021	16.613	-
<i>Mutaties</i>		
Investeringen	6.200	
Totaal mutaties	6.200	-
<i>Boekwaarde per 31 december 2021</i>		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	22.813	-

### 2. Materiële vaste activa

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

	31-12-2021	31-12-2020
	€	€
<i>Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie</i>		
Kantoorpand en- werkplaats	2.444.050	2.574.391
Vervoermiddelen	19.003	30.349
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	237.344	325.403
	2.700.397	2.930.143
<i>Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie</i>		
	2021	2020
	€	€
<i>Boekwaarde per 1 januari</i>		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	3.887.915	3.307.142
Cumulatieve afschrijvingen en waardeveranderingen	-957.772	-1.680.012
Stand per 1 januari	2.930.143	1.627.130
<i>Mutaties</i>		
Investeringen	47.115	1.748.651
Desinvesteringen	-	-1.167.878
Afschrijving desinvesteringen	-	1.060.118
Afschrijvingen	-276.861	-337.878
Totaal mutaties	-229.746	1.303.013
<i>Boekwaarde per 31 december</i>		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	3.935.030	3.887.915
Cumulatieve afschrijvingen en waardeveranderingen	-1.234.633	-957.772
	2.700.397	2.930.143

#### Afschrijvingen

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

- 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 2021	374.295
Vrijval renteaftrekbepanking ATAD1	-374.295
Stand per 31 december 2021	-

	31-12-2021	31-12-2020
	€	€
<b>Latente belastingvordering(en)</b>		
Renteaftrekbepanking ATAD1	-	374.295

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

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

**Vorraad grond**

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

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

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

Huurachterstand zittende huurders	140.663	101.395
Huurachterstand vertrokken huurders	39.589	62.342
	180.252	163.737
Af: voorziening dubieuze debiteuren	-68.283	-67.571
	111.969	96.166

De huurachterstand van de zittende huurdebiteuren eind 2021 is 0,71 % van de nettojaarhuur (2020: 0,52 %).

	2021	2020
	€	€
<i>Voorziening dubieuze huurdebiteuren</i>		
Stand per 1 januari	67.570	78.459
Dotatie ten laste/vrijval ten gunste van de exploitatie	44.657	10.888
Afgeboekte oninbare posten	-43.944	-21.776
Stand per 31 december	68.283	67.571

Terzake van oninbaarheid is een voorziening getroffen. De voorziening bedraagt per 31 december 2021, respectievelijk 2020 € 68.283 en € 67.571.

	31-12-2021	31-12-2020
	€	€
<b>Overige vorderingen</b>		
Vorderingen (voornamelijk doorbelaste mutatiekosten)	61.402	118.353
Nog door te belasten onderhoudskosten	9.454	373
Diverse debiteuren	71.459	6.298
	142.315	125.024
Voorziening dubieuze overige vorderingen	-68.454	-120.048
	73.861	4.976

	2021	2020
	€	€
<i>Voorziening dubieuze overige vorderingen</i>		
Stand per 1 januari	120.048	192.932
Dotatie ten laste/vrijval ten gunste van de exploitatie	27.225	72.884
Afgeboekte oninbare posten	-78.819	-145.768
Stand per 31 december	68.454	120.048

Terzake van oninbaarheid is een voorziening getroffen. De voorziening bedraagt per 31 december 2021, respectievelijk 2020 € 68.454 en € 120.048.

	31-12-2021	31-12-2020
	€	€
<b>Belastingen en premies sociale verzekeringen</b>		
Vennootschapsbelasting	2.179.367	1.570.096

	31-12-2021	31-12-2020
	€	€
<b>Overlopende activa</b>		
Te verrekenen VVE Meezenbroek	10.623	10.623
Te verrekenen stookkosten met ISTA	15.124	15.124
Personeelsvereniging	-	16
Overige overlopende activa	3.709	18.540
Waarborgsom tijdelijke huisvesting	-	10.000
Uit te betalen schades door verzekeraar	65.155	-
	<u>94.611</u>	<u>54.303</u>

#### 6. Liquide middelen

ABN/AMRO	32.245	132.309
Rabobank	3.639.630	5.162.373
ING	3.943.633	4.868.519
BNG	84.742	1.782.112
SNS Bank	11	12
Kas	2.068	184
	<u>7.702.329</u>	<u>11.945.509</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

	31-12-2021	31-12-2020
	€	€
<b>Herwaarderingsreserve</b>		
DAEB vastgoed in exploitatie	184.169.852	149.455.240
Niet DAEB vastgoed in exploitatie	5.015.272	3.455.895
	<u>189.185.124</u>	<u>152.911.135</u>

	DAEB vastgoed in exploitatie	Niet DAEB vastgoed in exploitatie	Totaal
	€	€	€
Stand per 1 januari 2020	132.635.991	2.890.736	135.526.727
Realisatie uit hoofde van verkoop	-215.736	-	-215.736
Toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde	17.036.589	565.159	17.601.748
Afname uit hoofde van daling van de marktwaarde	-1.604	-	-1.604
Stand per 31 december 2020	<u>149.455.240</u>	<u>3.455.895</u>	<u>152.911.135</u>
Stand per 1 januari 2021	149.455.240	3.455.895	152.911.135
Realisatie uit hoofde van verkoop	-100.970	-	-100.970
Toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde	34.836.969	1.560.077	36.397.046
Afname uit hoofde van daling van de marktwaarde	-21.387	-700	-22.087
Stand per 31 december 2021	<u>184.169.852</u>	<u>5.015.272</u>	<u>189.185.124</u>

#### Overige reserves

	2021	2020
	€	€
Stand per 1 januari	88.516.005	91.617.611
Stand per 31 december na resultaatbestemming	88.516.005	91.617.611
Resultaatbestemming voorgaand boekjaar	20.953.435	14.283.804
	<u>109.469.440</u>	<u>105.901.415</u>
Mutatie herwaarderingsreserve	-36.374.959	-17.600.144
Realisatie uit herwaarderingsreserve (verkoop)	100.970	214.734
Stand per 31 december	<u>73.195.451</u>	<u>88.516.005</u>

Het ingehouden deel van het resultaat over 2021 bedraagt € 35.685.326.

## Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2020

De jaarrekening 2020 is vastgesteld in de vergadering van de Raad van Commissarissen gehouden op 21 juli 2021. Het resultaat over het boekjaar 2020 is geheel bijgeschreven op de overige reserves.

## Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2021

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 € 35.685.326 wordt nog ten gunste gebracht aan de overige reserves. Hierbij wordt tegelijkertijd € 36.374.959, als gevolg van waardemutaties, aan de overige reserve onttrokken en aan de herwaarderingsreserve toegevoegd.

## 8. Voorzieningen

	2021	2020
	€	€
<i>Onrendabele investeringen en herstructureringen</i>		
Stand per 1 januari	-	1.670.919
Vrijval / Dotatie	-	-41.309
Onttrekking	-	-1.629.610
Stand per 31 december	-	-

## Latente belastingverplichtingen

*Het verloop van de post latente belastingverplichtingen is als volgt:*

Stand per 1 januari	972.075	1.345.277
Vrijval als gevolg van fiscale waardeverschil in boekjaar	-656.279	-378.737
Vrijval als gevolg van verschil fiscale afschrijving in boekjaar	-34.176	5.535
Stand per 31 december	281.620	972.075

In de afgelopen boekjaren is er een verschil ontstaan tussen de fiscale en commerciële waardering van het vastgoed in exploitatie. De aanzienlijk en duurzame waardeverminderingen van de afgelopen boekjaren (als gevolg van een daling van de WOZ-waarde) zijn als fiscale verliezen verantwoord. Inmiddels is er sprake van een stijging van de WOZ-waarde waardoor naar verwachting de in het verleden gevormde fiscale waardeverminderingen volledig teruggenomen moeten worden. Deze latente verplichting wordt enigzins gedrukt doordat er fiscaal nog afschrijvingsruimte bestaat op een gedeelte van het vastgoed in exploitatie. De latentie is, conform RJ 272.712, tegen contante waarde (gemiddelde rentevoet ultimo boekjaar naar aftrek van het geldende VPB-tarief) gewaardeerd. De fiscale waarde van het vastgoed in exploitatie is ultimo 2021 circa € 214,4 miljoen.

## Overige voorzieningen

	2021	2020
	€	€
<i>Voorziening loopbaanontwikkelingsbudget</i>		
Stand per 1 januari	110.831	109.182
Dotatie boekjaar	15.195	21.750
Onttrekking	-13.200	-14.784
Vrijval in verband met uitdiensttreding	-5.226	-5.317
Stand per 31 december	107.600	110.831

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

## 9. Langlopende schulden

	31-12-2021	Aflossings- verplichting 2022	Resterende looptijd > 1 jaar	Resterende looptijd > 5 jaar
	€	€	€	€
Schulden aan kredietinstellingen	41.661.444	1.354.573	267.844	40.039.027

## Leningen o/g onder garantie

	31-12-2021	31-12-2020
	€	€
Schulden aan kredietinstellingen	40.306.871	41.661.434

## Schulden aan kredietinstellingen

	2021	2020
	€	€
Stand per 1 januari	42.947.742	44.192.322
Aflossing	-1.286.298	-1.244.580
Stand per 31 december	41.661.444	42.947.742
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-1.354.573	-1.286.308
Langlopend deel per 31 december	40.306.871	41.661.434

De aflossing is inclusief het aflossingsbestanddeel van het komende jaar. Voor 2021 bedraagt deze € 1.354.573 en voor 2020 € 1.286.308

**Marktwaaarde**

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 2021 bedraagt € 60,2 mln (31 december 2020: € 67,4 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 4,20% (vorigboekjaar: 4,20%). Er zijn geen leningen met een variabele rente.

De leningen kredietinstellingen worden lineair afgelost of op basis van annuïteiten. De duration ultimoboekjaar bedraagt 9,73 (vorig boekjaar 9,45).

**Renteherziening/vervroegde aflossing**

In 2021 heeft een renteherziening plaatsgevonden. Er hebben geen vervroegde aflossingen plaatsgevonden. Borging door Waarborgfonds Sociale Woningbouw  
Per ultimo 2021 is er in totaal voor een schuldrestant ad € 41,6 mln (2020: € 42,9 mln) borging verstrekt door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (afkorting WSW).

**10. Kortlopende schulden**

	31-12-2021	31-12-2020
	€	€
<b>Aflossingsverplichtingen langlopende schulden</b>		
Schulden aan kredietinstellingen	1.354.573	1.286.308
<b>Schulden aan leveranciers</b>		
Schulden aan leveranciers	1.231.101	1.428.722
<b>Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen</b>		
Omzetbelasting	302.023	240.443
Loonbelasting en sociale premies	6.668	52.942
Pensioenfondsen	25.045	31.210
	333.736	324.595
<b>Overige schulden en overlopende passiva</b>		
Overige schulden	43.268	32.772
Overlopende passiva	1.688.930	1.701.586
	1.732.198	1.734.358

**Overige schulden**

Waarborgsommen

	31-12-2021	31-12-2020
	€	€
Waarborgsommen	43.268	32.772
<b>Overlopende passiva</b>		
Niet-vervallen rente leningen	977.180	1.060.229
Nog af te rekenen service- en stookkosten	215.628	143.819
Nog te betalen onderhoudskosten	9.263	44.871
Vooruitontvangen huur	262.852	221.402
Verloftegoeden	79.697	59.249
Te betalen kosten externe controle	54.507	35.583
Te betalen taxatiekosten	23.000	24.200
Te betalen kosten ondersteuning jaarrekening	30.000	37.828
Te betalen kosten fiscaal advies	15.000	13.107
Parkeerplaatsen Ahold	-	30.010
Ontmoetingscentra	10.367	9.469
Overige overlopende passiva	1.885	15.952
Te betalen rente liquide middelen, deposito's en beleggingen	6.434	5.867
Nog te betalen nettolonen	3.117	-
	1.688.930	1.701.586



## 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 2021 heeft een hoofdsom van € 1.117.000 zijnde 2,6% van de stand per 31-12-2020 ad € 42.947.742. Over het niet opgenomen deel van de obligolening is de woningcorporatie jaarlijks een bereidstellingsprovisie verschuldigd aan de bank van 17 basispunten. De obligolening is een geborgde faciliteit waarop het WSW in bijzondere omstandigheden aanspraak kan maken. In de toekomst kan de situatie ontstaan dat het WSW aanvullend obligo ophaalt boven de jaarlijkse obligoheffing. Indien de woningcorporatie niet de mogelijkheid heeft om het aanvullend obligo te voldoen uiteigen 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 planmatig onderhoud*

Ten behoeve van de uit te voeren werkzaamheden met betrekking tot planmatig onderhoud zijn per 31 december 2021 geen verplichtingen (2020: geen verplichtingen).

### *Wet Ketenaansprakelijkheid*

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

### *Volmacht WSW*

Als onderpand voor de WSW-geborgde leningen is in de dVi 2020 € 311,8 miljoen aan WOZ-waarde alsonderpand ingezet (peildatum WOZ waarde 1-1-2020).

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

Ultimo 2021 bedraagt de beleidsdekkingsgraad van het SPW 118,8% (2020: 109,4%).

### **Gebeurtenissen na balansdatum**

#### *Crisis tussen Rusland en Oekraïne*

De oorlog sinds 24 februari 2022 is jaar-verslaggevingstechnisch een gebeurtenis na balansdatum. De impact op het jaarrekening 2021 is hierbij beoordeeld. Conclusie is dat de risico's die uit de oorlog voortvloeien, niet resulteren in een bedreiging van de continuïteit van Vincio Wonen. De ontwikkelingen sinds 24 februari 2022 versterken wel de in 2021 gestartte macro economische ontwikkelingen. Denk hierbij aan een stijging van olie- en gasprijzen, die invloed hiervan op de grondstoffen voor de bouw, het algemene prijsniveau voor nieuwbouw en onderhoud van woningen en via prijscompensatie een mogelijk snellere stijging van de lonen op termijn.

Bij het opstellen van de meerjarenbegroting 2023 - 2032 worden de belangrijkste risico's en de risicoscore inclusief die voortkomen uit de oorlog tussen Rusland en Oekraïne, opnieuw beoordeeld en herijkt. Zoals in de vorige meerjarenbegroting wordt de impact van met name de niet beïnvloedbare risico's met behulp van scenario-analyses in beeld gebracht en wordt voor de financiële risico's (zoals inflatie en rente) een sensitiviteitsanalyse opgesteld en de impact hiervan voor het Vincio Wonen Kwaliteitsplan bepaald en zo nodig maatregelen genomen.

## 10 TOELICHTING OP DE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2021

### NETTO RESULTAAT EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE

#### 11. Huuropbrengsten

	2021	2020
	€	€
<i>Huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Woningen en woongebouwen	17.802.581	17.380.299
Onroerende zaken niet zijnde woningen	129.159	126.029
	<u>17.931.740</u>	<u>17.506.328</u>
Huurderving wegens leegstand	-560.997	-530.406
Mutatie voorziening dubieuze huurdebiteuren	-44.657	-10.888
	<u>17.326.086</u>	<u>16.965.034</u>
<i>Huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Woningen en woongebouwen	464.247	437.155
Onroerende zaken niet zijnde woningen	413.759	356.102
	<u>878.006</u>	<u>793.257</u>
Huurderving wegens leegstand	-71.210	-5.580
	<u>806.796</u>	<u>787.677</u>
	<u>18.132.882</u>	<u>17.752.711</u>

De gemiddelde huurverhoging per 1 juli 2021 bedroeg 0,27% (1 juli 2020: 2,7%). Voor het DAEB-bezit betrof dit 0,17 % (1 juli 2020: 2,6%) en voor het niet-DAEB-bezit 2,33% (1 juli 2020: 4,4%). Als gevolg van de huurbevriezing heeft per 1 juli 2021 geen verhoging plaatsgevonden voor de woningen in het DAEB-bezit. De betreffende verhoging van 0,17% heeft betrekking op het Maatschappelijk Onroerend goed en de Intamurale Zorg.

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

Brunssum	1.976.376	1.917.648
Heerlen	16.833.370	16.381.937
	<u>18.809.746</u>	<u>18.299.585</u>

#### 12. Opbrengsten servicecontracten

Te ontvangen vergoedingen leveringen en diensten	908.694	904.301
Te verrekenen met huurders	-196.898	-136.805
Vergoedingsderving wegens leegstand	-105.847	-76.323
	<u>605.949</u>	<u>691.173</u>

#### 13. Lasten servicecontracten

	2021	2020
	€	€
Gas, water en electra	290.201	308.184
Onderhouds- en schoonmaakkosten	162.892	163.853
Administratiekosten	83.942	90.922
Kosten huismeester	27.496	20.845
Onderhoudskosten groenvoorziening	114.952	150.103
Kosten glasverzekering	32.320	33.588
	<u>711.803</u>	<u>767.495</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	734.427	593.295
Toegerekende overige organisatiekosten	409.715	549.336
Toegerekende afschrijvingen	85.039	87.969
	<u>1.229.181</u>	<u>1.230.600</u>

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

#### Lonen, salarissen en sociale lasten

Lonen en salarissen	1.668.234	1.653.094
Sociale lasten	262.598	268.612
Pensioenlasten	206.611	268.138
Overige personeelskosten	267.018	188.424
Inhuur extern personeel	595.436	541.754
	<u>2.999.897</u>	<u>2.920.022</u>

#### Personeelsleden

Gedurende het boekjaar 2021 had de corporatie gemiddeld 32,14 werknemers in dienst (2020: 32,4). Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten (excl. stagiaires).

	2021	2020
<i>Onderverdeeld naar:</i>		
Directie en staf	4,6	4,7
Bedrijfsvoering	6,9	8,5
Wonen en vastgoed	20,6	19,2
	<u>32,1</u>	<u>32,4</u>
	2021	2020
	€	€
<b>Toerekening organisatiekosten</b>		
Huisvestingskosten	99.043	112.007
Portikosten	32.966	34.794
Telefoonkosten	48.155	50.612
Drukwerk, kantoorkosten	56.001	78.771
Lidmaatschap Aedes	23.381	22.790
Kosten bewonersblad	24.178	16.314
Kantinekosten	6.616	8.915
Contributies en abonnementen	73.523	64.257
Kosten externe controle	174.322	143.573
Advieskosten	545.375	286.185
Kosten automatisering	441.046	585.777
Overige algemene kosten	75.149	41.476
Overige directe exploitatielasten	62.687	71.729
VvE-bijdrage	56.977	14.283
Exploitatiekosten vervoermiddelen	15.818	88.975
Bankkosten	10.224	8.231
Mutatie voorziening dubieuze overige vorderingen	27.224	72.884
Kosten projecten 'Bouwen aan vertrouwen'	282	111.411
Doorbelaste toezichts- en administratiekosten	-4.721	-3.337
Doorbelaste servicekosten	-112.342	-106.449
Overige bedrijfsopbrengsten	-39.022	-2.455
Bijdrageheffing ILT	12.100	12.446
Toe te rekenen organisatiekosten	<u>1.628.982</u>	<u>1.713.189</u>
Organisatiekosten toegerekend aan:		
- Lasten verhuur en beheeractiviteiten	409.715	549.336
- Lasten onderhoudsactiviteiten	343.245	359.492
- Lasten behorende tot nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	10.036	2.397
- Overige organisatiekosten	750.273	681.447
- Leefbaarheid	115.713	120.517
Totaal toegerekende organisatiekosten	<u>1.628.982</u>	<u>1.713.189</u>

	2021	2020
	€	€
<b>15. Lasten onderhoudsactiviteiten</b>		
Klachtenonderhoud	1.197.422	1.243.499
Mutatieonderhoud	3.022.136	2.173.621
Planmatig onderhoud	6.498.817	4.970.605
Toegerekende personeelskosten	534.017	669.391
Toegerekende overige organisatiekosten	343.245	359.492
Toegerekende afschrijvingen	48.393	73.916
	<u>11.644.030</u>	<u>9.490.524</u>
<b>16. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit</b>		
Belastingen	918.101	909.565
Verzekeringen	149.868	149.889
Verhuurderheffing	1.468.768	1.484.898
	<u>2.536.737</u>	<u>2.544.352</u>
<b>Afschrijvingen op immateriële en materiële vaste activa</b>		
Kantoorpand	130.341	222.903
Materiële vaste activa	135.174	100.179
Vervoermiddelen	11.346	14.796
	<u>276.861</u>	<u>337.878</u>
<b>NETTO GEREALISEERD RESULTAAT VERKOOP VASTGOEDPORTEFEUILLE</b>		
<b>17. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille</b>		
Voor het verkochte DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie is de boekwaarde de marktwaarde in verhuurde staat.		
<i>Verkoop huurwoningen (DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie)</i>		
Verkoopopbrengst	147.211	425.000
Af: Verkoopkosten	-1.087	-8.464
Af: Toegerekende organisatiekosten	-19.140	-11.616
Af: Marktwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-131.264	-345.306
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	<u>-4.280</u>	<u>59.614</u>

De verkoopopbrengst betreft 1 verkochte woning (2020: 3 woningen). De door verkoop in 2021 gerealiseerde waardestijging ten opzichte van de boekwaarde begrepen in de herwaarderingsreserve in het eigen vermogen, bedraagt € 100.970 (2020: € 215.736).

## WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE

**18. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille**

	2021	2020
	€	€
Onrendabel gedeelte investeringen vastgoed in ontwikkeling	-	41.310
Overige waardeveranderingen DAEB	1.365.373	3.115.269
Overige waardeveranderingen niet-DAEB	-9.604	59.418
	<u>1.355.769</u>	<u>3.215.997</u>

**19. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille**

Waardeveranderingen DAEB-vastgoed in exploitatie	34.815.582	17.034.985
Waardeveranderingen niet-DAEB vastgoed in exploitatie	1.559.377	565.159
	<u>36.374.959</u>	<u>17.600.144</u>

## NETTO RESULTAAT OVERIGE ACTIVITEITEN

**20. Opbrengsten overige activiteiten**

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

**21. Overige organisatiekosten**

Kosten RvC	77.581	82.482
Toegerekende personeelskosten	1.444.481	1.311.433
Toegerekende organisatiekosten	750.273	681.447
Toegerekende afschrijvingskosten	103.591	135.167
	<u>2.375.926</u>	<u>2.210.529</u>

**Accountants honoraria**

Controle van de jaarrekening - Deloitte	98.659	94.864
Andere controle opdrachten - Deloitte	20.458	18.709
Andere niet-controlediensten - Deloitte	30.000	30.000
	<u>149.117</u>	<u>143.573</u>

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

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

**22. Leefbaarheid**

Toegerekende personeelskosten	285.519	337.562
Toegerekende overige organisatiekosten	115.713	120.517
Toegerekende afschrijvingen	39.175	39.948
	<u>440.407</u>	<u>498.027</u>

## Financiële baten en lasten

	2021	2020
	€	€
<b>23. Rentebaten en soortgelijke opbrengsten</b>		
Betalingskorting belastingdienst	-	58.237
	<u>-</u>	<u>58.237</u>
<b>24. Rentelasten en soortgelijke kosten</b>		
Rente leningen kredietinstellingen	-1.719.054	-1.824.283
Borgstellingsvergoeding WSW	-32.338	-5.580
Rente op uitgezette liquide middelen	-45.104	-20.986
	<u>-1.796.496</u>	<u>-1.850.849</u>

**25. Belastingen***Schattingen*

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

*Belastingdruk winst-en-verliesrekening*

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

	2021	2020
	€	€
Vennootschapsbelasting	-363.396	-640.880
Correctie voorgaande jaren	-	230.333
Latente belastinglast	316.160	576.619
	<u>-47.236</u>	<u>166.072</u>

**Aansluiting toepasselijk en effectieve belastingtarief**

Het toepasselijk (wettelijk) belastingtarief voor belastbare bedragen boven de €245.000 bedraagt 25% (2020:25%).

Het effectieve belastingtarief, zijnde de belastinglast in de winst-en-verliesrekening uitgedrukt als % van het jaarresultaat voor belastingen, bedraagt 013% (2020: 0,0%).

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

	2021	2020
	€	€
Commercieel resultaat voor belasting	35.709.450	20.787.363
Verschil waardeveranderingen en afschrijvingen	-35.040.995	-19.068.062
Verschil waardering verkoop vastgoedportefeuille	54.190	96.032
Fiscale boekwinsten verkopen naar herinvesteringsreserve	-69.443	-126.218
Onderhoud fiscaal als verbetering aangemerkt	108.202	132.910
Kleinschaligheidsinvesteringsaftrek	-13.192	-13.024
Rente aftrekbeperking ATAD	796.496	792.612
Gemengde kosten	6.880	6.265
<b>Belastbaar bedrag</b>	<b>1.551.588</b>	<b>2.607.878</b>

**11 OVERIGE INFORMATIE****Informatieverschaffing over COVID-19-effecten**

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

**Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2020**

De jaarrekening 2020 is vastgesteld in de algemene vergadering gehouden op 21 juli 2021. De algemene vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

## Gescheiden winst-en-verliesrekening

	2021		2020	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Huuropbrengsten	17.328.251	804.631	16.967.172	785.539
Opbrengsten servicecontracten	549.390	56.559	653.017	38.155
Lasten servicecontracten	-655.245	-56.558	-729.341	-38.155
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-1.164.050	-65.131	-1.171.053	-59.548
Lasten onderhoudsactiviteiten Overige directe operationele lastenexploitatie bezit	-10.962.552	-681.478	-9.374.832	-115.692
	<u>-2.481.862</u>	<u>-54.875</u>	<u>-2.486.901</u>	<u>-57.450</u>
<b>Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	2.613.932	3.148	3.858.062	552.849
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	147.211	-	425.000	-
Verkoopkosten vastgoedportefeuille	-1.087	-	-8.464	-
Toegerekende organisatiekosten	-19.140	-	-11.616	-
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-131.264	-	-345.306	-
	<u>-4.280</u>	<u>-</u>	<u>59.614</u>	<u>-</u>
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	-4.280	-	59.614	-
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	1.365.373	-9.604	3.156.579	59.418
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	34.815.582	1.559.377	17.034.985	565.159
	<u>36.180.955</u>	<u>1.549.773</u>	<u>20.191.564</u>	<u>624.577</u>
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	36.180.955	1.549.773	20.191.564	624.577
Opbrengsten overige activiteiten	-	1.863	-	1.863
<b>Overige organisatiekosten</b>	-2.254.355	-121.571	-2.103.495	-107.032
<b>Leefbaarheid</b>	-440.407	-	-498.027	-
<b>Bedrijfsresultaat</b>	36.095.845	1.433.213	21.507.718	1.072.257
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	-	-	55.314	2.923
transporteren	-	-	55.314	2.923

	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Transport	-	-	55.314	2.923
Rentelasten en soortgelijke kosten	-1.794.169	-2.327	-1.849.817	-1.031
<b>Financiële baten en lasten</b>	<u>-1.794.169</u>	<u>-2.327</u>	<u>-1.794.503</u>	<u>1.892</u>
<b>Resultaat voor belastingen</b>	34.301.676	1.430.886	19.713.215	1.074.149
Belastingen	-44.799	-2.437	157.737	8.335
<b>Resultaat</b>	<u>34.256.877</u>	<u>1.428.449</u>	<u>19.870.952</u>	<u>1.082.484</u>
<b>Resultaat na belastingen</b>	<u>34.256.877</u>	<u>1.428.449</u>	<u>19.870.952</u>	<u>1.082.484</u>

**Gescheiden kasstroomoverzicht**

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

	2021		2020	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>				
<i>Ontvangsten</i>				
Zelfstandige huurwoningen	15.755.524	441.890	15.333.552	416.386
Intramuraal	1.504.860	-	1.493.386	-
Maatschappelijk onroerend goed	107.005	-	103.212	-
Bedrijfsroerend goed	-	81.849	-	120.120
Parkeervoorzieningen	9.214	89.069	9.318	245.952
Vergoedingen	847.360	47.542	636.873	35.976
Overige bedrijfsontvangsten	115.716	6.295	58.064	2.743
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	18.339.679	666.645	17.634.405	821.177
<i>Uitgaven</i>				
Lonen en salarissen	-1.531.627	-83.325	-2.134.144	-95.093
Sociale lasten	-310.451	-16.889	-259.990	-11.585
Pensioenlasten	-295.771	-16.091	-259.119	-11.546
Onderhoudsuitgaven	-10.588.268	-576.032	-8.333.377	-62.388
Overige bedrijfsuitgaven	-4.079.121	-221.916	-3.450.933	-163.034
Betaalde interest	-1.715.092	-	-1.864.446	-
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	-12.099	-	-12.446	-
Verhuurdersheffing	-1.468.767	-	-1.484.898	-
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	-12.235	-	-7.770	-
Vennootschapsbelasting	-922.481	-50.186	-2.977.084	-157.318
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	-20.935.912	-964.439	-20.784.207	-500.964
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	-2.596.233	-297.794	-3.149.802	320.213
transporteren	-2.596.233	-297.794	-3.149.802	320.213

	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Transport	-2.596.233	-297.794	-3.149.802	320.213
<b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>				
<i>MVA ingaande kasstroom</i>				
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	149.000	-	425.000	-
<i>MVA Uitgaande kasstroom</i>				
Verbeteruitgaven	-	-	-1.881.213	-117.698
Investeringsoverig	-	-80.304	-1.955.508	-86.887
Externe kosten bij verkoop	-	-	-11.206	-
<i>Verwerving van materiële vaste activa</i>	-	-80.304	-3.847.927	-204.585
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i>	149.000	-80.304	-3.422.927	-204.585
<b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>	149.000	-80.304	-3.422.927	-204.585
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>				
<i>Uitgaande financieringskasstromen</i>				
Aflossing door WSW geborgde leningen	-1.417.850	-	-1.244.580	-
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	-1.417.850	-	-1.244.580	-
	-3.865.083	-378.098	-7.817.309	115.628

**WNT-VERANTWOORDING 2021 VINCIO WONEN**

De WNT is van toepassing op Vincio Wonen. Het voor Vincio Wonen toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2021 € 153.000.

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 2021**

<b>Bedragen x € 1</b>	<b>Dhr. S. Canjels</b>	<b>Dhr. M. van de Kragt</b>
<b>Aanvang en Einde functievervulling</b>	Directeur- bestuurder	Manager Bedrijfsvoering
Aanvang en einde functievervulling in 2021 1/1 - 31/12	1,0	
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0	
Dienstbetrekking?	ja	
<b>Bezoldiging</b>		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	115.673	-
Beloningen betaalbaar op termijn	17.872	-
<i>Subtotaal</i>	133.545	-
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	153.000	-
Het bedrag van de overschrijding en reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	-	-
<b>Bezoldiging</b>	133.545	-
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.

**Gegevens 2020**

<b>Aanvang en Einde functievervulling</b>	Directeur- bestuurder	Manager Bedrijfsvoering
Aanvang en einde functievervulling in 2020 1/1 - 31/12	1,0	05/02 - 18/03
Omvang dienstverband 2020 (in fte)	1,0	1,0
Dienstbetrekking?	ja	ja
<b>Bezoldiging</b>		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	111.047	11.553
Beloningen betaalbaar op termijn	21.162	2.300
<i>Subtotaal</i>	132.209	13.853
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	147.000	17.720
<b>Bezoldiging</b>	132.209	13.853



## 1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

## Gegevens 2021

Bedragen x € 1	Mevr. E. Groen	Mevr. M. Oosterwijk	Dhr. C. Snoeijs
<b>Aanvang en Einde functievervulling</b>	Voorzitter	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2021	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
<b>Bezoldiging</b>			
Bezoldiging	17.650	11.800	11.800
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	22.950	15.300	15.300
Het bedrag van de overschrijding en reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	-	-	-
Het bedrag van de overschrijding en reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.

## Gegevens 2020

Bedragen x € 1	Mevr. E. Groen	Mevr. M. Oosterwijk	Dhr. C. Snoeijs
<b>Aanvang en Einde functievervulling</b>	Voorzitter	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2020	1/1 - 31/12	01/01 - 31/12	1/1 - 31/12
<b>Bezoldiging</b>			
Bezoldiging	16.950	11.300	11.300
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	22.050	14.700	14.700

## Gegevens 2021

## Bedragen x € 1

## Aanvang en Einde functievervulling

Aanvang en einde functievervulling in 2021

Dhr. G.  
Reehuis

Lid

1/1 - 31/12

## Bezoldiging

Bezoldiging

11.800

Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum

15.300

Het bedrag van de overschrijding en reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan

-

Het bedrag van de overschrijding en reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan

N.v.t.

Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling

N.v.t.

## Gegevens 2020

## Bedragen x € 1

## Aanvang en Einde functievervulling

Aanvang en einde functievervulling in 2020

Mevr. A.  
RamakersDhr. G.  
Reehuis

Lid

Lid

1/1 - 31/12

1/1 - 31/12

## Bezoldiging

Bezoldiging

11.300

11.300

Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum

14.700

14.700

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

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

## 3. Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2021 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

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

De jaarrekening is aldus opgemaakt door het bestuur.

Hoensbroek, 15 juni 2022

Woningstichting Vincio Wonen  
Namens deze,

De heer G.J.A. Canjels

**Vaststellen van de jaarrekening**

Hoensbroek, 15 juni 2022

Mevrouw E. Groen

De heer G. Reehuis

Mevrouw M. Oosterwijk

De heer C. Snoeijs

# 13

## Overige gegevens

**1 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant**

Hiervoor wordt verwezen naar de hierna opgenomen verklaring.

**2 Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat**

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

## Jaarverslag 2021

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

Fotografie: Philip Driessen

---

## Meer nieuws van Vincio Wonen

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

---

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

 **incio wonen** hier  
ben ik  
thuis