

Jaarverslag 2021

Gastvrijheid is als iemand zich thuis voelt in onze aanwezigheid

23 juni 2022



wonion 

Inhoudsopgave

Bestuursverslag	4
Voorwoord	4
1. Inleiding	5
<i>Onze strategische uitgangspunten</i>	5
<i>Ons werkterrein</i>	6
<i>Onze kernwaarden</i>	6
2. Terug- en vooruitblik 2021-2022	7
3. Besturen, wet- en regelgeving en risicomanagement	8
Besturen	8
<i>Belangrijkste besluiten in 2021</i>	11
<i>Belangrijke resultaten in 2021</i>	12
<i>Risicomanagement</i>	12
<i>Externe toezichthouders</i>	15
4. Wonion geeft thuis	17
<i>In contact</i>	17
<i>Makkelijk bereikbaar</i>	18
5. Prettig wonen	21
<i>Differentiatie</i>	21
<i>Betaalbaar</i>	23
<i>Beschikbaar</i>	26
6. Duurzaam vastgoed	28
<i>Kwaliteit</i>	28
<i>Duurzaam</i>	34
7. Presteren naar vermogen	36
<i>Continuïteit</i>	36
<i>Rendement</i>	39
8. Maatschappijgedreven	41
<i>Samenwerken</i>	41
<i>Informereren</i>	47
<i>Informereren: uitgevoerd in 2021</i>	47

9. Bestuursverklaring	48
10. Verslag van de Raad van Commissarissen	49
<i>Van de voorzitter</i>	49
<i>Toezicht en toetsing</i>	49
<i>Samenstelling en functioneren van de RvC</i>	51
<i>Onderwerpen en Activiteiten 2021</i>	53
<i>Tenslotte</i>	57
11. Financiële verslaglegging	58
<i>Jaarrekening</i>	58
<i>Grondslagen voor waardering van activa en passiva</i>	66
<i>Toelichting op balans</i>	79
<i>Toelichting op de winst- en verliesrekening</i>	94
<i>Scheiding DAEB en niet-DAEB balans, winst- en verliesrekening en kasstroomoverzicht</i>	104
<i>Overige gegevens</i>	113
<i>Statutaire bepalingen inzake resultaatbestemming</i>	113
<i>Controleverklaring van de onafhankelijke accountant</i>	114

Bestuursverslag

Voorwoord

Evenals vorig jaar was het nodig om extra energie te steken in het contact met elkaar. Het beperkt samen kunnen komen en vele thuiswerken zorgden ervoor dat het fysiek bij elkaar zijn op vele momenten is gekoesterd. Dit waren momenten waarin we successen met elkaar konden delen, maar helaas ook verdriet. Voor onze organisatie was dit laatste zeker het geval door het overlijden van onze collega Theo Braam. Als wijkconsulent heeft hij een grote bijdrage geleverd aan het sociale gezicht van Wonion. Hij liet de organisatie en mij vaak een andere kant van onze werkwijzen zien om daarmee meer oog te hebben voor problemen van onze huurders. Wij missen Theo als mens en door zijn bijdrage aan onze organisatie.

De mensgerichte werkwijze die wij nastreven heeft er in 2021 toe geleid dat er een afname in de huurachterstanden is en geen enkele ontruiming. Door met huurders in gesprek te gaan en maatwerkoplossingen te zoeken kunnen we veel (toekomstige) problemen voorkomen. Met de organisaties om ons heen werken we nauw samen om dit nu en in de toekomst te behouden en versterken.

Een mooi succes is het project Zwanenpoort waar het 10 jarig jubileum is gevierd. De wijze waarop de bewoners van dit complex met elkaar samen wonen is een voorbeeld voor velen. Door er voor elkaar te zijn, activiteiten met elkaar te organiseren en iedereen te betrekken is een samenleving ontstaan waar men op elkaar kan rekenen. Het jubileum kon in het dal van de coronabesmettingen met elkaar worden gevierd.

Ook de al jaren geleden ingezette koers in de verduurzaming van het woningbezit werpt voor onze huurders steeds zichtbaarder de vruchten af. Ondanks de stijgende energieprijzen heeft een deel van onze huurders hier beperkte nadelige gevolgen van. We hebben echter grote zorgen voor een groter deel van onze huurders. De woonlasten lopen sterk op en het is niet mogelijk om in een hele korte tijd het gehele woningbezit te verduurzamen. De komende jaren zullen we ons richten op de woningen met de grootste energiebehoefte, maar misschien nog wel meer op individuele huurders die in de financiële problemen komen. We zoeken samen met onder andere de gemeente maatwerkoplossingen om deze huurders te ondersteunen. Voor 2022 staan woonlasten en verduurzaming dan ook hoog op de agenda in onze organisatie.

Gerrolt Ooijman, directeur-bestuurder

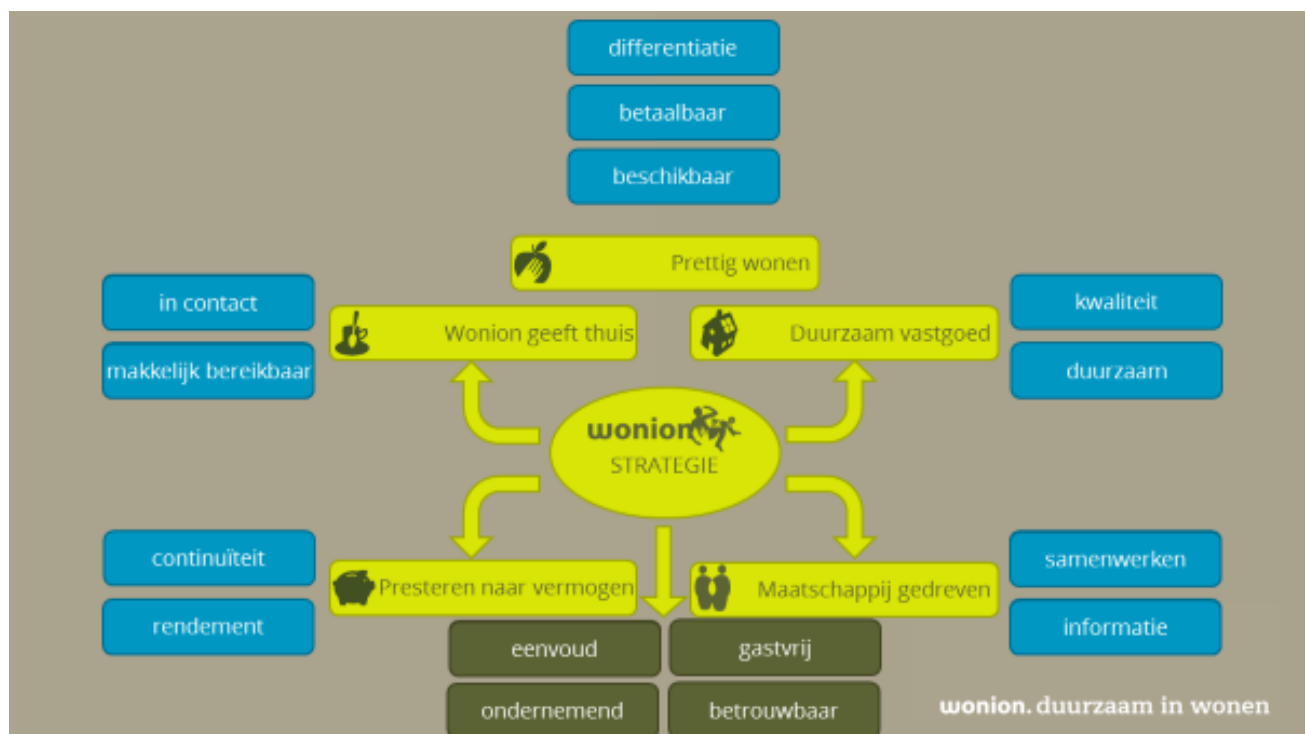
1. Inleiding

Wonion is een woningcorporatie met ongeveer 4.000 woningen. Dit is ongeveer 25 procent van het totaal aantal woningen in de gemeente Oude IJsselstreek. Wonion is hiermee dé partner op het gebied van verhuur van woningen in deze gemeente.

Duurzaamheid is meer dan een begrip voor ons. Het kenmerkt ons dagelijks handelen en is verankerd in onze organisatiecultuur. Duurzaam wonen draagt bij aan comfortabel én betaalbaar wonen, het zuinig omgaan met onze aarde en de juiste zorg voor onze huurders en toekomstige generaties. Duurzaamheid gaat niet alleen over energie of circulair gebruik van grondstoffen. Het gaat ook om de relaties met elkaar. Een duurzame relatie zorgt voor vertrouwen in elkaar en in de uitvoering van ons werk.

Onze strategische uitgangspunten

In 2021 is onze strategie geactualiseerd en zijn onze missie 'kwaliteit van leven door duurzaam wonen' en onze kernwaarden: gastvrij, betrouwbaar, ondernemend en eenvoudig verder uitgewerkt tot strategische keuzes en richting. In het onderstaande schema is de geactualiseerde strategie schematisch weergegeven.



De onderdelen opgenomen in de strategie worden ook gebruikt voor de begroting, tertaalrapportages en het jaarverslag. Hiermee verantwoorden we transparant in welke mate onze doelen zijn bereikt. Door vast te houden aan deze indeling zijn de onderwerpen waar wij ons voor inzetten in alle verantwoordingsstukken herkenbaar. In dit jaarverslag wordt bij de vijf thema's de

verbinding tussen Strategie, begroting en realisatie gelegd. Voor een verdere toelichting op de Strategie kunt u deze lezen op of downloaden van onze website.

Ons werkterrein

Onze woningen (woongelegenheden in eigendom) staan voornamelijk in de gemeente Oude IJsselstreek. Een zeer beperkt deel van onze woningen bevindt zich in de gemeente Aalten. Samen met collegacorporaties in de Achterhoek leveren wij een bijdrage aan het betaalbaar wonen in de Achterhoek.

Onze kernwaarden

Gastvrij

We zijn een gastvrije organisatie. We kennen onze klanten, staan open voor een gesprek en zorgen ervoor dat iedereen op een laagdrempelige manier met ons in contact kan komen. We hebben aandacht voor mensen die minder zelfredzaam zijn en hierdoor ongewild buiten beeld blijven. Samen met onze partners ondersteunen we deze mensen in hun (hulp)vraag.

Betrouwbaar

We zijn een betrouwbare organisatie. Mensen weten wat ze aan ons hebben, omdat we zeggen wat we doen en doen wat we zeggen. We communiceren open en duidelijk en leggen helder uit hoe – en waarom – we iets doen. In alles wat we doen, staat het gemeenschappelijke belang van onze huurders voorop. Uiteraard kijken we ook breder naar de samenleving en hoe wij – met onze huurders – daarin een rol vervullen. Hierbij proberen we zo goed mogelijk in te spelen op hun individuele behoeften. Kunnen we niet aan een bepaalde behoefte voldoen? Dan geven we duidelijk aan waarom, en wat het alternatief is.

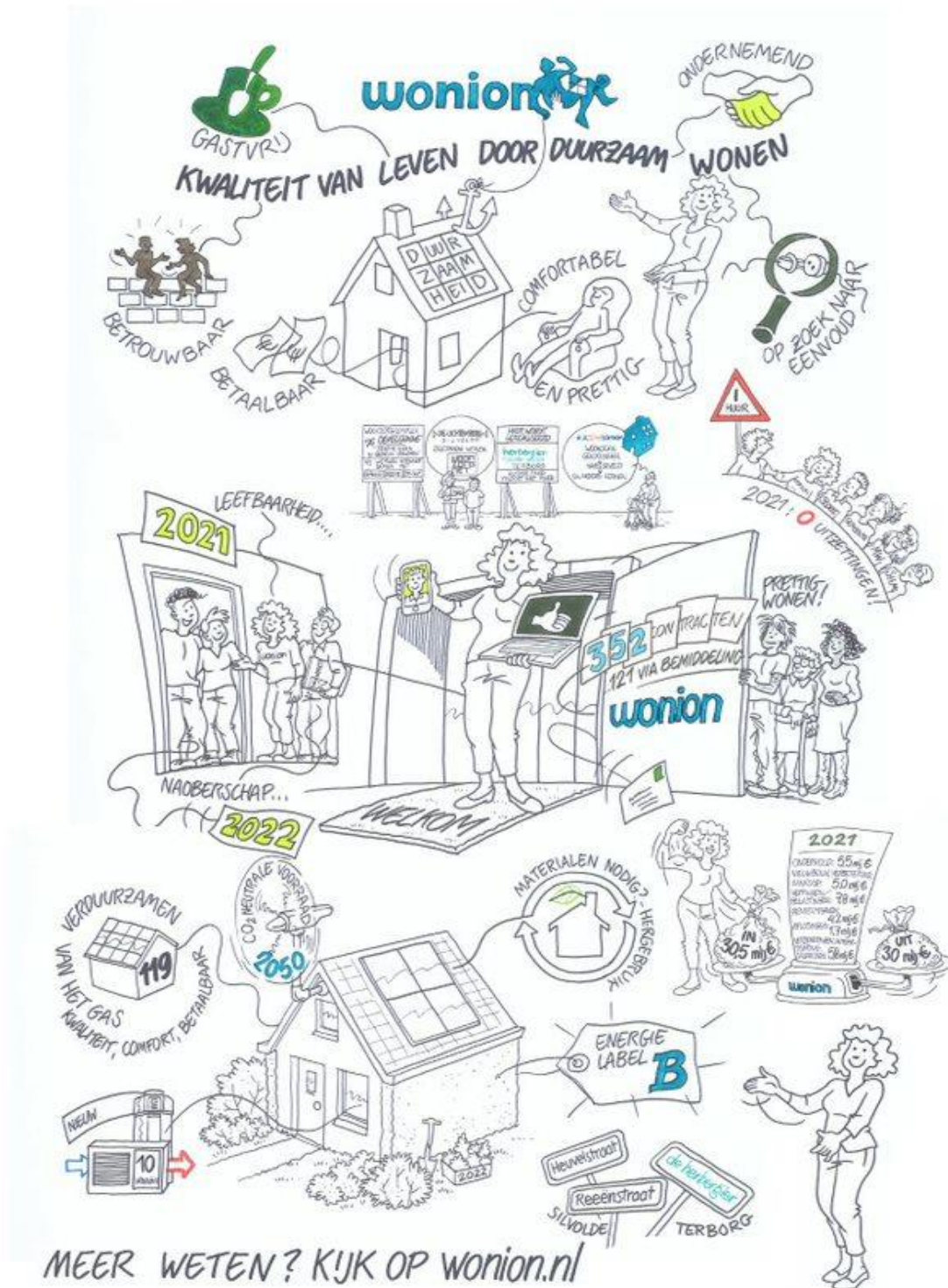
Ondernemend

We zijn een ondernemende organisatie. We kijken verder dan onze neus lang is en staan open voor verandering. We koesteren wat goed gaat, maar kijken altijd waar het beter kan. We stimuleren innovaties of innovatief gedrag, omdat we ervan overtuigd zijn dat dit ons helpt in het eerder of beter behalen van onze doelen of bij het reduceren van de kosten. Wij ondersteunen onze medewerkers hierbij en zorgen ervoor dat de kennis en capaciteiten in de organisatie voldoende aanwezig zijn om de complexiteit en veelheid van (nieuwe) taken op te kunnen pakken en behoeften van onze huurders professioneel te kunnen vertalen.

Eenvoud

In ons werk en dagelijks handelen zoeken we steeds naar eenvoud in onze oplossingen en informatievoorziening. We leven in een steeds complexere wereld met veel ingewikkelde regels. Tegelijkertijd zijn er veel mogelijkheden om het leven juist eenvoudiger te maken. Dat betekent niet dat we de gemakkelijkste weg kiezen als het gaat om oplossingen. Voor huurders is de beste oplossing het doel, waarbij heldere en volledige informatie voorop staat. Onder andere bij het gebruik van woningen, de communicatie van diensten, de opdrachtverstrekking aan partners is eenvoud het uitgangspunt.

2. Terug- en vooruitblik 2021-2022



3. Besturen, wet- en regelgeving en risicomanagement

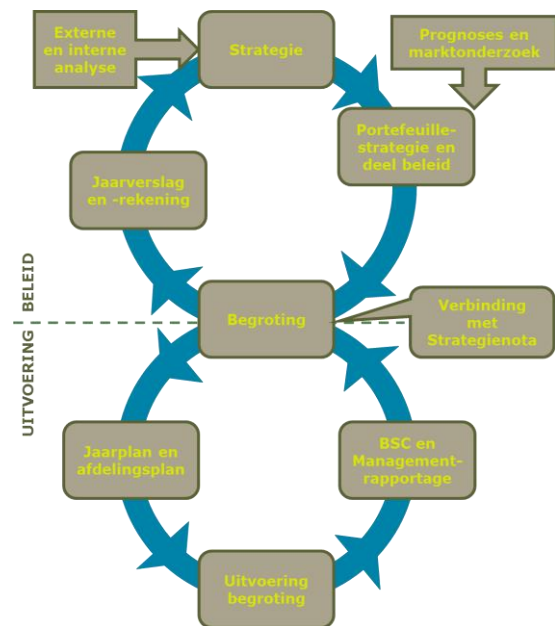
Compliance, Governance en Risk staan kortweg voor ‘voldoen aan wet- en regelgeving, goed bestuur en risicobeheersing. Dit is wat de buitenwereld minimaal van ons verwacht bij het uitvoeren van onze volkshuisvestelijke taken’. Onder andere extern verankerd in de Woningwet, B.T.I.V., R.T.I.V. en de Aedes Governance code en intern in de statuten, de procuratieregeling, het managementstatuut, diverse reglementen en het risicomanagement.

Besturen

Een belangrijke basis voor Wonion is de jaarcyclus die wij elk jaar doorlopen (zie de afbeelding hiernaast). Onderdeel is het jaarlijks beoordelen of de Strategie nog passend is bij de ontwikkelingen en inzichten die wij zien. De opzet van de Strategie is ook de basis voor de overige onderdelen in deze cyclus. De Strategie zorgt ervoor dat ook de hierop volgende onderdelen kritisch worden beoordeeld en waar nodig bijgesteld.

Ontwikkelingen om ons heen

Ook in het jaar 2021 hebben onze medewerkers vanwege de Coronamaatregelen veelal vanuit huis gewerkt. Terugkijkend kunnen we echter concluderen dat naast onze reguliere processen die gewoon zijn doorgegaan, er goede resultaten zijn geboekt. Zie ‘Belangrijke resultaten 2021’ op pagina 12.



Ontwikkeling op het gebied van wet- en regelgeving

Voor 2021 is naast de landelijk opgelegde huurverlaging ook een huurbevriezing opgelegd. De huurverlaging gold voor huurders die duur schief wonen. Het is afhankelijk van het type huishouden, de huurprijs en het inkomen. De huurbevriezing geldt voor alle DAEB-woningen. Aangezien een deel van onze bijna 200 niet-DAEB woningen nog onder DAEB verhuurd wordt is ervoor gekozen om van alle woningen de huurprijs te bevriezen. Daarnaast geldt vanaf 1 januari 2021 een nieuw energielabel voor gebouwen en woningen waardoor de eisen die gesteld worden aan nieuwbouwwoningen zullen wijzigen.

De Woningwet uit 2015 is geëvalueerd en aangepast en in de zomer van 2021 heeft de Eerste Kamers ingestemd met de gewijzigde Woningwet. De Woningwet is met de aanpassingen eenvoudiger en werkbaarder geworden. De wet geeft onder andere meer mogelijkheden voor lokaal maatwerk, meer risicogericht toezicht en moet de administratieve lasten gaan beperken. Om dit te bereiken worden onder meer onnodige detailregels geschrapt en worden regels vereenvoudigd en verduidelijkt. De wijzigingen worden van kracht vanaf 1 januari 2022.

De ontwikkeling van nieuwe wet- en regelgeving wordt nauwkeurig gevolgd en de consequenties voor (het beleid van) Wonion worden in beeld gebracht en periodiek gemonitord.

Toeslagenaffaire

De toeslagenaffaire heeft ook betrekking op huishoudens in de gemeente Oude IJsselstreek. Met de huishoudens die in ons woningbezit wonen is contact gezocht en waar nodig is, al dan niet samen met de gemeente, gezocht naar maatwerkoplossingen. Huurachterstanden die in de betreffende periode zijn ontstaan zijn conform afspraak door Wonion 'bevroren' en blijven staan tot het Rijk deze kwijtscheldt. We zorgen ervoor dat dit niet belemmerend werkt in eventuele verhuisbewegingen die deze huurders willen maken.

Verhuurdersheffing

De verhuurdersheffing wordt vanaf 2023 stopgezet, waardoor er meer investeringsruimte ontstaat voor behoud van de betaalbaarheid, realisatie nieuwe woningen en de verduurzaming van de sociale huurwoningen. Afhankelijk van de afspraken die vanuit de branche met de overheid worden gemaakt, kunnen we in de begroting voor 2023 verder invulling geven aan de realisatie van onze ambities en zien we de effecten op de continuïteit voor de lange termijn.

Opgaven en Middelen

Voor het onderzoek naar Opgave en Middelen wordt samengewerkt met Aedes en ABF/Ortec. Corporaties in Twente en de Achterhoek waaronder Wonion, hebben deelgenomen aan de pilot van Aedes om de gevolgen te onderzoeken voor de regio Oost Nederland. Er is een regionale versie van het landelijke rapport, dat in 2021 is gepubliceerd, in ontwikkeling.

Campagne Scheef

Vanuit de regio's Noord- en Oost-Nederland is de campagne Scheef gestart. Wonion neemt hieraan deel. Deze campagne is opgestart omdat veel beleid vanuit Den Haag is gestoeld op ervaringen en ontwikkelingen in het westen van het land. Dit beleid heeft soms een negatief effect voor onze woonopgaven. Hier willen we meer aandacht voor krijgen, want ook in onze regio's zijn er problemen die opgelost moeten worden. De campagne heeft al veel aandacht gekregen en is ook in Den Haag positief ontvangen door meerdere Kamerleden.

Vestia

Door Aedes zijn met diverse partijen afspraken gemaakt over de financiële situatie van Vestia. Een leningenruil is onderdeel van het plan om het financiële probleem van Vestia structureel op te lossen, zodat ze haar opgaven voor huurders en gemeenten weer waar kan maken. Bijna alle corporaties in Nederland nemen hieraan deel, waaronder ook Wonion. Voor Wonion betekent de leningruil dat een lening met een hoofdsom van 1,3 miljoen euro is aangetrokken. Voor deze lening zijn de rentecondities van Vestia overgenomen in ruil voor marktconforme rentecondities.

Ontwikkeling woningmarkt

De druk op de woningmarkt is toegenomen, ook in de sociale huursector. Wonion heeft als doel om actief woningzoekenden gemiddeld binnen een jaar te huisvesten. Deze doelstelling wordt nog steeds gehaald, maar we zien dat de actieve zoektijd steeds verder oploopt. Dit zien we ook terug in de groei van het aantal actief woningzoekenden op regionaal niveau. We houden de ontwikkelingen in de woningmarkt scherp in de gaten en proberen hier zo goed als mogelijk op in te spelen.

In 2021 heeft er een Achterhoeks Woningmarkt- en Leefbaarheidsonderzoek (AWLO) plaatsgevonden. Naar aanleiding hiervan hebben de Achterhoek ambassadeurs de conferentie 'Wonen in de Achterhoek' georganiseerd. De resultaten van het AWLO worden in 2022 verwerkt in de regionale woonagenda.

Ontwikkelingen in de regio

In de Achterhoek wordt samengewerkt tussen overheid, ondernemers en organisaties. Hierbij zijn de Achterhoekraad, Achterhoekboard en de thematafels van belang. De Achterhoekse woningcorporaties (ACo) leveren aan de thematafels en in projecten een actieve bijdrage om met elkaar de visie van de Achterhoek te realiseren. Zo neemt Wonion namens de ACo deel aan de thematafel Circulaire Economie en Energietransitie.

In 2021 heeft een evaluatie plaatsgevonden van de samenwerking binnen de regio Achterhoek (Achterhoekraad, Achterhoekboard en thematafels). De evaluatie was positief. Wel zijn er actiepunten vastgesteld om te komen tot makkelijkere en snellere besluitvorming en het versterken van de uitvoeringskracht.

Wonion heeft zich samen met de andere corporaties aangesloten bij de Cirkelregio Achterhoek. Dit initiatief is gestart vanuit de thematafel om circulariteit in de regio verder te brengen. Het gaat hierbij vooral om kennisdeling.

Samenwerking met onze strategische partners

Gemeente Oude IJsselstreek

De gemeente en Wonion hebben structureel overleg op zowel ambtelijk als bestuurlijk niveau en daarnaast indien nodig over specifieke ontwikkelingen.

De gemeente heeft in 2021 haar visie op wonen en zorg vastgesteld. In 2022 wordt hieraan met zorgorganisaties en Wonion verder uitvoering gegeven.

Na de gemeenteraadsverkiezingen in maart 2022 zal Wonion haar visie op Wonen presenteren aan de nieuwe Gemeenteraad.

Huurdersvereniging WijWonen

Al vele jaren kent Wonion een goede verstandhouding met huurdersvereniging WijWonen. De positief kritische wijze waarop zij hun werk invullen is een toegevoegde waarde voor de resultaten die wij behalen. We hebben regelmatig overleg, zowel op strategisch als tactisch niveau. In 2021 heeft er vier maal bestuurlijk overleg plaatsgevonden en daarnaast zijn er informele bijeenkomsten geweest om specifieke onderwerpen nader te bespreken.

Onderwerpen	Advies / Instemming / Ter Informatie
Huurverhoging 2021	Positief advies
Klantvisie	Ter informatie
Verkoopbeleid	Positief advies
Strategie	Wordt gecombineerd met advies 2022
Portefeuillestrategie	Wordt gecombineerd met advies 2022
Basiskwaliteit	Positief advies
Bod 2022 aan gemeente (voorgenomen activiteiten)	Ter informatie
Prestatieafspraken Gemeente - HV - Wonion	Instemming - deelnemende partij
Jaarverslag 2020	Ter informatie
Begroting 2022	Ter informatie
Aanpassen huurovereenkomsten en algemene voorwaarden	Instemming

Bod en Prestatieafspraken

- Na overleg met en input van de gemeente Oude IJsselstreek en HV WijWonen heeft Wonion het zogenaamde bod uitgebracht aan de gemeente. Het bod is samen met de gemeente en de HV verwerkt in de prestatieafspraken.
- Eind 2020 zijn de prestatieafspraken voor 2021 t/m 2023 met gemeente Oude IJsselstreek en HV WijWonen afgesloten. In de afspraken is opgenomen dat het binnen de looptijd mogelijk is

om onderwerpen toe te voegen. Als uitvloeisel van deze meerjarige prestatieafspraken is met de gemeente en HV WijWonen eind 2021 de jaaragenda 2022 besproken.

- Gezien het geringe aantal woningen dat Wonion verhuurt in de gemeente Aalten is met de verantwoordelijk wethouder overeengekomen dat met deze gemeente geen prestatieafspraken opgesteld worden. Wel is aangegeven hoe Wonion tegen haar maatschappelijke opgave aankijkt in deze gemeente.

Eind 2020 zijn de prestatieafspraken voor de jaren 2021 t/m 2023 met de gemeente Oude IJsselstreek en HV WijWonen afgesloten.

Nieuw afgesloten convenanten

- Begin 2021 is het convenant van Wonion met de gemeente Oude IJsselstreek en de Stichting Woon Advies Commissie Oude IJsselstreek vernieuwd.
- Er is een convenant afgesloten met de gemeente Oude IJsselstreek en (nuts)bedrijven inzake een nieuwe werkwijze Vroegsignalering schulden.

Zie voor overige convenanten hoofdstuk 8.

Belangrijkste besluiten in 2021

Bestuursbesluit
Verkoopbeleid
Continuëren huurbeleid voor 2021
Afkoop onderhoud kunststof kozijnen, gevelbekleding en luifels, afkoop mutatieonderhoud en afkoop exterieuronderhoud
Klimaatbestendige tuinen
Uitbesteding salarisadministratie
Huurbevrozing en huurverhoging 2021
Hoge temperatuur warmtepomp
Uitgangspunten fiscale positie jaarrekening 2020
Strategie 2021
Implementatie strategisch programma WSW (herijking volmacht)
Bod aan de gemeente Oude IJsselstreek
Portefeuillestrategie 2021
Businesscase de Herbergier Terborg
Verkoop en verduurzaming Margrietstraat 13 in Etten
Verkoop drie BOG eenheden Terborg
Herijking huurovereenkomsten en algemene voorwaarden
Beleid basiskwaliteit
Financiële kaders begroting 2022
Marktpartijen en uitvoeringsproces Masterplan CO ₂ neutraal
Businesscase verduurzaming 3 woningen in Terborg, 4 woningen in Varsseveld en 3 woningen in Sinderen (tien woningen)
Obligolening WSW
(Hernieuwde) aanpak percelen Reeënstraat – Silvolde
Wonion's visie op werk

DUV Verduurzaming vier woningen in Varsseveld
Leningenruil Vestia
Niet DAEB portefeuille; behoud of verkoop
Begroting 2022
Beleid investeren en beoordelen
Treasury Jaarplan 2022
Businesscase 56 woningen Grote Beer Ulft
Businesscase 64 woningen Touwslagersbaan Gendringen
DUV verduurzaming 3 woningen in Terborg en 3 woningen in Sinderen

Belangrijke resultaten in 2021

Onderwerp
Ingebruikname woon-zorgcomplex De Oevelgunne in Gendringen
Verder uitrollen Zlimthuis
Samenwerking met Woonzorgnet beschut wonen in de gemeente Oude IJsselstreek
Pilot buurtversterkers
Implementeren Datawarehouse voor rapportages
Optimaliseren leantraject begroting
Pilot housing first
Uitwerking Masterplan CO ₂ neutraal en Portefeuilleplan
Samenwerking met diverse partijen Vroegsignalering schulden ter voorkoming huurachterstanden
Verharde tuinen voorzien van groen
Wonion behoort bij de beste zes inzendingen circulaire innovatie top 20 provincie Gelderland
Heuvelstraat wint waterinnovatieprijs op de Aquatec beurs
Medewerkers en HV WijWonen in gesprek met huurders over leefbaarheid en 'noaberschap'

Risicomanagement

Wonion vindt het belangrijk om de risico's te kennen die haar doelstellingen kunnen bedreigen. We streven ernaar om die risico's zo goed mogelijk te beheersen en ten minste de impact te beperken als een risico zich voordoet. Het beheersen van risico's begint bij het risicobewustzijn van de medewerkers. Als ze zich bewust zijn van risico's in hun dagelijks werk, kunnen ze nieuwe risico's herkennen en deze vroegtijdig beheersbaar maken. Het denken in kansen en risico's hoort daarbij en we zorgen dat ons financieel beleid voldoet aan normen van onze externe toezichthouders (AW, WSW). Op strategisch niveau maakt Wonion keuzes in risicobereidheid. Onderdeel hiervan is dat onze kengetallen niet door de grenzen van de toezichthouders mogen zakken. Dit vormt ons financieel sturingskader.

Daarnaast willen wij compliant en in control zijn. Risicomanagement heeft om die reden een belangrijke rol in onze dagelijkse besturing en processen. We hebben het risicomanagement gekoppeld aan zowel het prestatie management (periodieke verslaglegging) als de interne controlecyclus. Deze integrale aanpak vergroot de borging van het risicomanagement. Om deze koppeling mogelijk te maken sluit ons risicomanagement aan op de structuur vanuit het prestatie management van Wonion. Ons document 'risicomanagement bij Wonion' vormt hierbij de basis en het kader voor de verdere professionalisering en borging van risicomanagement binnen Wonion.

We evalueren onze systematiek van risicomanagement periodiek en waar mogelijk optimaliseren wij onze werkwijze.

Met het management gaan we aan de slag om de uitvoering en met name de vastlegging van de key controls verder te verbeteren.

Ontwikkelingen in 2021

In 2021 is de strategiekaart geactualiseerd. De strategische risico's zijn door het managementteam gekoppeld aan de doelstellingen op deze strategiekaart. Vanuit ons risicomanagement gaat de grootste focus uit naar de strategische risico's. Onze maatregelen behorende bij de risico's zijn erop gericht om het risiconiveau te verlagen en de geformuleerde doelstellingen te behalen. De belangrijkste strategische risico's voor Wonion zijn:

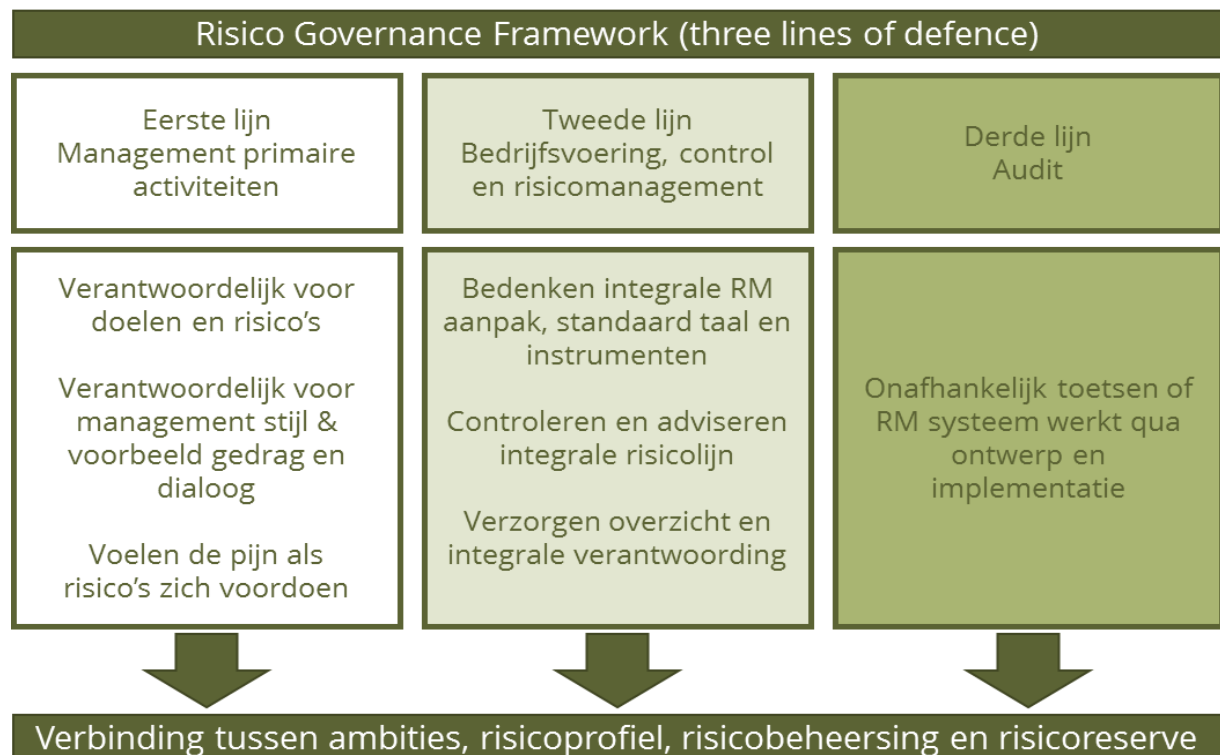
Soort risico	Omschrijving risico (onderwerp strategie)
	1. Beheersmaatregelen
Strategisch	<p>De vastgoedtransformatie is niet binnen de financiële kaders te realiseren (Duurzaam vastgoed)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Masterplan verduurzaming' opgesteld en verwerkt in begroting 2. Actualiseren portefeuillestrategie 3. Wijze van aanbesteding (innovatie opdragen aan onderhoudspartner) 4. Thematafels; Groene Huisvesters; Groenfinanciering 5. Scenario's bij begrotingcyclus 6. Zoeken naar innovaties, alternatieven die binnen de financiële ruimte passen 7. De kansen en bedreigingen van verkoop niet-daeb afwegen
Extern	<p>Overheidsmaatregelen zorgen voor een negatieve uitwerking op onze middelen waardoor onze doelstellingen/VHV-taak steeds meer onder druk (Duurzaam/Prettig Wonen) (nieuw 2021)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Via onze externe organisatiestructuren onze zorg uiten richting 'Den Haag'
Strategisch	<p>Herverdeling van de financiële middelen binnen de sector (Prettig Wonen)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Lobbyen; de campagne 'scheef' onderschrijven
Strategisch	<p>Door haar groeiambitie pakt de Gemeente zelf de Volkshuisvestelijke taak op waardoor Wonion de regie kwijt raakt (nieuw 2021)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Intensiveren dialoog met Gemeente 2. Opstellen en monitoren prestatieafspraken
Strategisch	<p>Toenemende druk op de leefbaarheid in wijken (Prettig Wonen)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Actieve samenwerking met de gemeente. 2. Monitoren van leefbaarheidsdoelstellingen zoals opgenomen in prestatieafspraken. 3. Beperken huurverhoging en mogelijkheid tot huurverlaging 4. Maatwerk in specifieke gevallen (bij inkomensval) 5. Binnen incassobeleid inzetten op functioneren van 'vroegsignalering' en 'er op af'
Extern	<p>Onze doelgroep wordt financieel kwetsbaarder (betalingsproblemen) (Prettig Wonen)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Inzetten op maatwerk(oplossingen) 2. Huurverhoging beperken tot inflatie, mogelijkheid tot huurverlaging 3. Vroeg signalering 4. Optrekken met maatschappelijke instanties

Risicocultuur & soft controls

Risicomanagement bevat 'harde' en 'zachte' maatregelen. Harde maatregelen zoals beleid, procedures en interne controles geven houvast en kaders voor ons handelen. De uiteindelijke kwaliteit van de interne beheersing wordt veelal bepaald door 'zachte' factoren, zoals leiderschapsstijl, voorbeeldgedrag en openheid in communicatie. Bij de invulling van ons risicomanagement hebben wij daarom aandacht voor cultuur, houding en gedrag omdat deze aspecten bepalend zijn voor de risicocultuur.

Interne beheersing

De interne beheersing is ingericht volgens het three lines model. In dit model worden de risico's binnen Wonion beheerst vanuit drie verantwoordelijkheidslijnen in de organisatie:



De eerste lijn wordt gevormd door de medewerkers en het management van de organisatie binnen hun verantwoordelijkheidsgebied. De tweede lijn is verantwoordelijk voor de advisering, facilitering, en rapportage op het gebied van risicomanagement. Dit pakt met name de interne controller op. De business controller is verantwoordelijk voor de derde lijn binnen Wonion. De business controller beoordeelt de interne beheersing binnen Wonion en houdt toezicht op de opvolging van opmerkingen en de naleving van aanbevelingen vanuit zowel eigen interne onderzoeken als uit rapportages van de externe accountant en de externe toezichthouders.

Wonion bespreekt periodiek interne en externe ontwikkelingen om risico's zo vroeg mogelijk te detecteren en tijdig adequate beheersingsmaatregelen kunnen worden getroffen. Behalve de eerste drie lijnen spelen ook de RvC en externe toezichthouders een rol. Het betreft hier de externe accountant, het WSW en de Aw. Tezamen zorgen we ervoor dat strategische doelstellingen worden gerealiseerd, Wonion wet- en regelgeving naleeft en verslaggeving voldoet aan de daaraan te stellen eisen. Dit neemt niet weg dat risicomanagement mensenwerk is (en blijft) hetgeen op zichzelf gezien als een risico kan worden gezien. Om die reden is aandacht voor de cultuur binnen

de organisatie een continu punt van aandacht voor het bestuur en het management aangezien cultuur het fundament van risicomanagement vormt. In 2021 is hiertoe een interne audit gestart naar cultuur, gedrag en soft controls.

Interne controle

Jaarlijks stellen wij een auditjaarplan op. Het auditjaarplan van Wonion is mede gebaseerd op het risicoprofiel. Met de audits toetsen we of de maatregelen die we hebben benoemd voldoende bijdragen aan het mitigeren van deze risico's. Het auditjaarplan wordt jaarlijks vastgesteld maar is geen statisch document. Daarom is het belangrijk om ruimte te houden in het auditjaarplan om bij te sturen. Door wijzigingen in de risico's kan het noodzakelijk zijn om het auditjaarplan aan te passen. Van iedere audit wordt een separaat toetsingsverslag opgesteld. In dit verslag worden de risico's benoemd, de wijze waarop de toetsing heeft plaatsgevonden, de bevindingen worden gerapporteerd en aan de bevindingen worden aanbevelingen gekoppeld. Monitoring en bespreking van de audits vinden periodiek plaats waarbij de directeur-bestuurder, interne-, business controller en manager Bedrijfsvoering aanwezig zijn. Daarbij wordt tevens de opvolging van de bevinding bewaakt. Ten behoeve van de RvC wordt een risicoparagraaf opgesteld welke onderdeel uitmaakt van de tertaalrapportage. Hierin worden beknopt de bevindingen en de aanbevelingen opgenomen. Naast verantwoording van de audits wordt de ontwikkeling van de strategische risico's benoemd en toegelicht.

Externe toezichthouders

Autoriteit woningcorporaties (Aw)

In 2021 is de jaarlijks beoordeling door de Aw uitgevoerd. De door hen uitgevoerde basisbeoordeling geeft geen aanleiding om voor Wonion een verdiepende beoordeling uit te voeren. Zij constateerden op alle beoordeelde onderdelen uit het gezamenlijk beoordelingskader geen verhoogd risico.

Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)

In 2021 heeft het WSW een nieuw strategisch programma geïmplementeerd (herijking volmacht) welke eind 2021 is afgerond. Wonion heeft zich hieraan gecommitteerd.

Met het WSW worden jaarlijks gesprekken gevoerd om de borging vanuit het WSW te waarborgen. In 2021 is evenals voorliggende jaren een borgingsplafond toegekend waarbinnen Wonion haar financieringsbehoefte kan realiseren.

Toewijzen binnen wet- en regelgeving

Wonion voldeed in 2021 aan de door het Rijk gestelde toewijzingsnormen van 80-10-10% en passend toewijzen.

Toewijzing woningen Inkomen	Percentage norm regelgeving	2021 (≤ € 752,33)		2020 (≤ € 737,14)	
		Aantal woningen	Percentage score Wonion	Aantal woningen	Percentage score Wonion
Primaire doelgroep	>80%	316	93%	269	95%
Middeninkomens	<10%	8	2%	5	2%
Vrij toewijsbaar	<10%	17	5%	10	3%
Totaal	100%	341	100%	284	100%

Overige toewijzing woningen	2021	2020
	Aantal woningen	Aantal woningen
Laag inkomen	0	0
Hoog inkomen, huur > €752,33	11	6
Intramurale verhuur	14	0
Totaal	25	6

Passend toewijzen (huurders met recht op huurtoeslag)	Percentage norm regelgeving	2021		2020	
		Aantal woningen	Percentage score Wonion	Aantal woningen	Percentage score Wonion
Passend	95%	223	98%	196	97%
Niet passend	5%	5	2%	1	3%
Totaal	100%	228	100%	197	100%

Toewijzingen 2021							
Huishouden	Leeftijd	Inkomen	Huurklasse				TOTAAL
			≤442,46	>442,46 ≤633,25	>633,25 ≤752,33	>752,33	
Eenpersoons	Niet ouderen	laag	27	67	1		95
		hoog		24	34	2	60
	Ouderen	laag		44			44
		hoog		12	6		18
<i>Totaal éénpersoons</i>			27	147	41	2	217
Tweepersoons	Niet ouderen	laag	5	20	2		27
		hoog		1	17	5	23
	Ouderen	laag		22			22
		hoog		3	7	2	12
<i>Totaal tweepersoons</i>			5	46	26	7	84
Huishouden	Leeftijd	Inkomen	≤442,46	>442,46 ≤678,66	>678,66 ≤752,33	>752,33	TOTAAL
Drie- en meerpersoons	Niet ouderen	laag		38	2		40
		hoog		2	7	2	11
	Ouderen	laag					0
		hoog					0
<i>Totaal drie- en meerpersoons</i>			0	40	9	2	51
<i>Totaal toewijzingen per huurklasse</i>			32	233	76	11	352

4. Wonion geeft thuis

In contact

Onze huurders praten en beslissen graag mee over thema's die belangrijk voor hen zijn. Dit sluit aan bij wat wij willen. Door intensief contact leren we onze klanten steeds beter kennen en begrijpen. Hierdoor weten we wat hun behoefte is en kunnen we hierop inspelen. Zo maken we verwachtingen waar. Huurders vragen stellen en betrekken bij wat we doen, is daarom structureel onderdeel van ons werk. Hierbij gaat het ook om mensen die minder zichtbaar zijn, maar wel behoefte hebben aan contact. We verliezen het individu niet uit het oog, komen achter de voordeur en leveren maatwerk als de situatie erom vraagt.

Ontwikkeling & opgave

Met de inwerkingtreding van de Woningwet en de ingeperkte taakomschrijving van de corporaties, is de blik in de corporatiesector de laatste jaren veelal intern gericht geweest. Voor de komende jaren is het de opgave om de blik meer naar buiten te richten en meer in gesprek te zijn en te blijven met de huurder, de woningzoekenden en partners.

Doelstelling

Huurders vragen stellen en betrekken bij wat we doen, is structureel onderdeel van ons werk. We hebben hierbij ook aandacht voor mensen die minder goed in staat zijn om dit zelfstandig te doen.

In contact: uitgevoerd 2021

Klantvisie

Het afgelopen jaar is hard gewerkt aan het vormgeven van een klantvisie. De mening van onze huurders, medewerkers en samenwerkingspartners vormen samen het fundament van onze klantvisie. Door goed te luisteren naar onze klanten weten we dat het contact met Wonion veelal als prettig en positief wordt ervaren. Maar er zijn ook een aantal punten die we willen optimaliseren. Dat geldt ook voor de bedrijven waar Wonion mee samenwerkt. De klantvisie is uitgewerkt in een zogenaamde praatplaat. Deze dient als leidraad voor onze medewerkers, maar ook voor onze samenwerkingspartners. Het helpt hen in de gesprekken die we met elkaar voeren en met onze huurders. Hierbij ligt de focus vooral op de eenduidigheid, oftewel dat we hetzelfde verhaal vertellen.

In de zomer hebben we in het kader van eenvoud en toegankelijkheid van informatie en communicatie de ontsluiting van de telefonische klantvragen aangepast. Deze aanpassingen zijn getoetst bij onze klanten en zij beoordeelden het keuzemenu als goed. Ook is er gewerkt aan een nieuwe schrijfwijzer om onze schriftelijke communicatie verder te optimaliseren (eenvoudiger/beeldender) en volgen de medewerkers die veelvuldig klantcontact hebben in 2022 een schrijftraining.

Klantpanel

In 2021 hebben we tweemaal een klantpanel georganiseerd. Het klantpanel in juni stond in het teken van de vastgestelde klantvisie. Er is getoetst of het panel zich herkent in het vastgestelde wensbeeld, de grondhouding die we koesteren en de ontwikkelpunten die we hebben benoemd. De resultaten geven aan dat huurders het belangrijk vinden om te weten wat er in en rondom hun huis speelt en willen hier zo snel mogelijk van op de hoogte worden gebracht. Ook vindt het panel het erg belangrijk dat Wonion in gesprek blijft met de huurders.

In december is een tweede klantpanel uitgevoerd. We vroegen huurders naar hun ervaring met ons servicefonds. De resultaten worden gebruikt om onze dienstverlening verder te optimaliseren. De input wordt ook gebruikt om de hoogte van de bijdrage voor 2022 opnieuw vast te stellen. Dit gebeurt in nauw overleg met Huurdersvereniging WijWonen.

In gesprek met onze huurders

In het kader van participatie met onze huurders en om input op te halen voor onze klantvisie zijn onze medewerkers en leden van Huurdersvereniging WijWonen op 12 oktober op de koffie geweest bij huurders in Gendringen en Uft. Gesproken is onder meer over hoe het met hen gaat en wat er zoal speelt in de wijk en hun woning. De huurders die wij spraken reageerden positief op ons bezoek. Ze wonen over het algemeen fijn en het contact in de buurt wordt als prettig ervaren.

Diverse bijeenkomsten

In 2021 zijn er als gevolg van de Coronapandemie geen specifieke bijeenkomsten geweest met groepen huurders. Wel zijn er waar nodig individuele gesprekken gevoerd met de huurders op kantoor of bij de huurders thuis. Op deze manier bleven we goed in contact.

Makkelijk bereikbaar

Klanten voelen zich prettig en welkom bij Wonion. We zijn toegankelijk en laagdrempelig: onze deur staat open. We helpen onze klanten snel, vriendelijk en professioneel. De klant kiest zelf hoe hij het liefst contact met ons opneemt. Samen bekijken we hoe we onze dienstverlening continu verder kunnen verbeteren. Bij de keuzes die we hierin maken, zoeken we naar een balans tussen gemak voor de klant, efficiency, eenvoud en het gebruik van nieuwe ontwikkelingen.

Ontwikkeling & opgave

Er zijn veel nieuwe technologieën beschikbaar waarmee klanten sneller kunnen communiceren met organisaties. Hiermee kan de bereikbaarheid van organisaties worden verbeterd en vereenvoudigd. Toch zijn deze middelen niet voor iedereen weggelegd en blijft het belangrijk dat bereikbaarheid wordt afgestemd op verschillende doelgroepen.

Doelstelling

Klanten voelen zich prettig en welkom bij Wonion. Klanten waarderen onze bereikbaarheid met een 8.

Makkelijk bereikbaar: uitgevoerd 2021

Visie op bereikbaarheid

Bereikbaarheid is onderdeel van de strategie van Wonion. We willen dat huurders makkelijk met ons in contact kunnen komen. Het is van belang om te weten wat er op dit gebied speelt en hoe wij presteren, daarom is in 2021 de bereikbaarheid geanalyseerd. Over het algemeen is de conclusie dat Wonion goed presteert met betrekking tot bereikbaarheid. De belangrijkste kanalen waarmee klantcontact plaatsvindt zijn telefoon en mail. Deze zijn samen goed voor zo'n 75% van al het klantcontact. Op beide vlakken is Wonion goed bereikbaar; correspondentie wordt snel opgepakt en 92% van alle telefoontjes wordt binnen 30 seconden beantwoord. Ook wordt binnenkomende mail dezelfde dag beantwoord.

Bezoek op kantoor

Klanten die ons bezoeken komen grotendeels op afspraak (twee derde van het totaal). Dit is ook het meest wenselijk omdat we zaken dan kunnen plannen. Indien de situatie hierom vraagt worden huurders ook thuis bezocht. Ondanks de maatregelen als gevolg van de Coronapandemie bleven we in 2021 goed bereikbaar.

Digitale kanalen

Het digitale klantcontact verloopt grotendeels via de mail. Het overige deel bestaat uit mensen die melding maken via het klantportaal van Mijn Wonion. Dit is slechts 2% van het totaal en daarom breiden we onze digitale dienstverlening in 2022/2023 verder uit met o.a. een nieuw klantportaal. Hiermee besparen we kosten én denken we aan ons milieu.

Telefoon

Het directe contact van de medewerkers met onze huurders bestaat voor een belangrijk deel nog uit rechtstreeks telefonisch contact (70% inclusief doorkiesmenu). Daarnaast maken zij ook regelmatig gebruik van het (aangepaste) doorkiesmenu waardoor ze meteen bij de juiste partner terecht komen. De klant is tevreden hierover.

Kwaliteit dienstverlening

Om de kwaliteit van onze dienstverlening te meten vragen we middels een enquête aan de vertrekkende en nieuwe huurder, maar ook aan huurders waar we reparatieverzoeken hebben uitgevoerd, wat ze vinden van de kwaliteit van onze dienstverlening. Met de uitkomsten van deze enquêtes proberen we samen met onze partners continue onze dienstverlening aan te scherpen en te verbeteren. Ook nemen we contact op met huurders wanneer uit de enquête blijkt dat ze achteraf ontevreden zijn en/of nog met onbeantwoorde vragen zitten.

De klanttevredenheid ligt in 2021 (7,7) iets lager dan in 2020 (7,9). De lagere beoordeling van de 'Vertrokken huurders' is ontstaan door gebrek aan communicatie, mede ingegeven door een aantal wisselingen van projectleiders bij één van onze partners. Inmiddels is dit weer opgelost. Daarnaast sturen we omwille van de kosten en kwaliteit ook nauwkeuriger op de wijze waarop de vertrekkend huurder zijn woning dient op te leveren.

Huurdersoordeel (Aedes Benchmark)	2021	2020
Nieuwe huurder	7,4	7,7
Reparatieverzoeken	8,1	8,1
Vertrokken huurders	7,2	7,6
Klanttevredenheid	7,7	7,9

Klachtenafhandeling

Ons streven is optimale service en dienstverlening, maar soms schieten we ergens in tekort of zijn huurders ontevreden. Klachten van huurders worden afgehandeld volgens een hiervoor ingestelde klachtenprocedure.

In 2021 zijn 25 klachten gemeld, dit is vergelijkbaar met het voorgaande jaar. Op drie casussen na (huurkorting, schutting en vuurwerk) betreft het met name onderhoudsklachten. Met uitzondering van een klacht, zijn deze allemaal in 2021 opgelost.

Indien huurders niet tevreden zijn over de klachtenafhandeling binnen Wonion, kunnen ze hun klacht neerleggen bij de onafhankelijke Regionale Geschillencommissie Oost Gelderland. Onze huurdersvereniging gaf aan dat de commissie niet bij alle huurders bekend is. Daarom hebben we hier tezamen extra aandacht aan geschonken door in een videoclip het functioneren van de

Regionale Geschillencommissie uit te leggen. In 2021 zijn acht klachten gemeld bij deze commissie. In verhouding met 2020 is dit een grote stijging. Dit is een tendens die ook landelijk wordt gezien. Een van de oorzaken zou kunnen zijn dat mensen als gevolg van de Corona-maatregelen minder geduld en begrip hebben en daardoor eerder klachten bij de commissie melden. Bijvoorbeeld in het geval van burenoverlast, nu dat meer mensen thuis zijn en werken.

Een klacht is niet in behandeling is genomen omdat deze door de commissie als niet ontvankelijk is beoordeeld. Vier klachten zijn naar tevredenheid van de klager opgelost, waarbij in sommige gevallen het reguliere proces bij Wonion nog niet was doorlopen. In één geval heeft de klager om gezondheidsredenen de klacht (voorlopig) ingetrokken. Twee klachten zijn door de commissie behandeld in een hoorzitting. Bij de ene klacht (schimmelvorming badkamer) is ter zitting tot overeenstemming gekomen, de andere klacht (burenoverlast) is door de commissie ongegrond verklaard.

In 2021 heeft de Huurcommissie twee klachten behandeld van Wonion. Een klacht was al gemeld in 2020, maar vanwege achterstand in de werkzaamheden van de Huurcommissie is deze pas behandeld in 2021. Het betrof een klacht over daklekkage en een klacht over krimpscheuren, beiden met een verzoek om huurverlaging. Beide verzoeken zijn door de Huurcommissie als redelijk beoordeeld. Wonion heeft naar aanleiding hiervan met betrokken huurders passende afspraken gemaakt en de gebreken naar tevredenheid hersteld. We vinden het vervelend dat huurders zo lang moeten wachten op een uitspraak. Wonion hoopt dan ook dat de achterstanden snel worden ingelopen en heeft voorts de wens bij de commissie uitgesproken dat partijen, in het belang van de kwaliteit van de uitspraak, in de toekomst gewoon weer gehoord gaan worden.

Klachtenafhandeling	2021	2020
Klachten	25	27
Regionale Geschillencommissie	8	1
Huurcommissie	1	1

5. Prettig wonen

Differentiatie

De wens van Wonion: buurten waar bewoners zich thuis voelen. Door differentiatie van woningbezit en flexibiliteit in de toewijzing proberen we ervoor te zorgen dat buurten en woningen voor meerdere levensfasen en leefstijlen geschikt zijn en dat mensen er graag willen wonen. De overheid vraagt ons om steeds meer kwetsbare inwoners op te vangen in de wijk. We zien het als een belangrijke opgave om ervoor te zorgen dat zij zich welkom voelen. Nieuwe bewoners zijn zich aan de andere kant ervan bewust dat zij onderdeel uitmaken van een bredere samenleving. Huurders moeten zich verantwoordelijk voelen voor hun woning en hun woonomgeving. We geven zelf het goede voorbeeld en stimuleren huurders die hieraan bijdragen.

Ontwikkeling & opgave

De leefbaarheid in buurten komt steeds meer onder druk. Diverse factoren, zoals een meer eenzijdiger instroom in de wijk door passend toewijzen, de opgave om meer kwetsbare mensen een zelfstandig huis te bieden en de beperktere taakomschrijving van corporaties om een bredere maatschappelijke bijdrage te leveren dragen hieraan bij

Doelstelling

We zorgen ervoor dat buurten en woningen voor meerdere levensfasen en leefstijlen geschikt zijn en dat mensen er graag willen wonen. Dit doen we door uitvoering te geven aan de portefeuillestrategie en samen met partners te werken aan leefbare buurten.

Differentiatie: uitgevoerd 2021

Voldoende geschikte woningen

De vastgestelde portefeuillestrategie dient als input voor de begroting van 2022. De hoofddoelstelling vanuit die portefeuillestrategie is het vergroten van betaalbare, duurzame en zorggeschikte . Gelet op de aanhoudende druk op de woningmarkt is er extra aandacht voor de opgave voor de korte(re) termijn in relatie tot de verwachte afname op de lange termijn. Mede op basis van het in ACo-verband opgestelde slaagkansen onderzoek en het Achterhoeks Woonwensen- en Leefbaarheidsonderzoek wordt hierin op ACo-niveau samengewerkt. De projecten en de fasering worden toegelicht in hoofdstuk 6.

Overzicht opleveringen, sloop- verkoop, aankoop en nieuwbouw naar woningtype

Woningtype (exclusief Koopgarant)	Verkoop	Aankoop	Nieuwbouw	Aantal eind 2021	%
Grondgebonden zorggeschikt				712	18%
Grondgebonden niet zorggeschikt	-1	+5		2.370	60%
Appartement zorggeschikt			+25	726	16%
Appartement niet zorggeschikt				264	6%
Totaal	-1	5	25	4.072	100%

Woningtoewijzing

Bij onze woningtoewijzing proberen we zo min mogelijk regels te hanteren, zodat een zo gedifferentieerd mogelijke doelgroep kan kiezen uit een zo breed mogelijk aanbod van woningen. Daarbij kijken we naar wat mag volgens de wetgeving en wat verstandig is als het gaat om de kansen van de verschillende doelgroepen. In 2021 zijn de regels onveranderd gebleven ten opzichte van 2020.

Met ingang van 1 januari 2022 mogen corporaties gebruik maken van een maximale vrije toewijzingsruimte van 15%. Hiervoor is beleid ontwikkeld in afstemming met de ACo. In ieder geval zal deze ruimte worden benut voor toewijzing aan zorgbehoevende senioren met een hoger inkomen in specifieke zorgcomplexen (waarbij zorg voor inkomen gaat).

Huisvesting bijzondere doelgroepen

Via bemiddeling zoeken we naar de juiste plek en de juiste woning voor mensen die een urgente woonbehoefte hebben. Normaalgesproken wijzen we maximaal 25% van de vrijkomende woningen toe aan deze doelgroep. Echter door de oplevering van nieuwbouwcomplex de Oevelgunne aan cliënten van Azora en Estinea en de ingebruikname van het woonzorgcomplex aan de Reeënstraat door cliënten van Woonzorgnet is het bemiddelingspercentage in 2021 hoger dan gebruikelijk. Ook hebben er meer dan gemiddeld aantal woningruilen plaatsgevonden en zijn er door de verhoogde taakstelling meer woningen verhuurd aan statushouders. De taakstelling voor 2021 is hierdoor behaald (+6).

Ondanks dit hogere percentage waren er door de hoge mutatiegraad ook meer woning beschikbaar voor de reguliere woningzoekenden dan gebruikelijk. Dit komt onder meer door de (extra) doorstroming van senioren naar de aanleunwoningen (o.a. Oevelgunne).

Toewijzing bijzondere doelgroepen	Norm	2021	2020
In % van totale toewijzingen	25%	35%	25%

Pilot Housing First

Wonion neemt deel aan het pilotplan Housing First in de Achterhoek, De pilot is een samenwerking van gemeenten, wooncorporaties en zorgorganisaties in de Achterhoek om kwetsbare mensen met een woonprobleem een beter perspectief te bieden. Ze willen dakloze inwoners en inwoners die dreigen dakloos te raken een duurzaam (t)huis bieden in één van de regio gemeente. De pilot is gestart in het najaar van 2021. Wonion stelt voor deze pilot maximaal twee woningen beschikbaar. Eind 2022 wordt de pilot geëvalueerd.

Wonen met Zorg, langer zelfstandig thuis wonen

Door de Gemeenteraad is in 2021 de visie Wonen en Zorg vastgesteld. Wonion heeft samen met Azora ook haar visie hierop gegeven. Inmiddels is gezamenlijk gestart met het uitvoeringsplan. Deze moet in de eerste helft van 2022 verder vorm krijgen.

Als vervolg op de pilot in Gendringen is in 2021 het project Zlimthuis ook in Varsseveld uitgevoerd. Van de circa 300 65+ huishoudens die hiervoor in aanmerking kwamen, hebben er 80 deelgenomen. Ook zijn ook de 65+ huishoudens in Ulft aangeschreven. In 2022 volgen Terborg, Silvolde en de kleine kernen.

In 2021 is de Oevelgunne door Azora en Estinea in gebruik genomen. De vrijgekomen woonzorglocatie Lichtenberg is door cliënten van Woonzorgnet in gebruik genomen. Het betreft hier de eerste beschut wonen locatie in de gemeente Oude IJsselstreek.

Leefbare woonomgeving en overlast

Om wijken leefbaar te houden besteedde Wonion in 2021 ruim 61 euro per verhuureenheid aan leefbaarheid. Naast dat dit vooral personele inzet is ter voorkoming van sociale problematieken in

de wijk (als gevolg van bijvoorbeeld overlast of huurachterstanden), zijn het ook fysieke uitgaven van in totaal ongeveer 37.000 euro geweest. Onder het leefbaarheidsbudget valt ook de bijdrage van ongeveer 8.000 euro aan SchuldHulpMaatjes.

Ook is intensief samen gewerkt met gemeente en politie om woonoverlast te voorkomen. Eén van onze wijkconsulenten neemt maandelijks deel aan het 'woonoverlast overleg' dat tussen partijen plaatsvindt. Hierin worden ingewikkelde casussen besproken en een aanpak opgesteld om de overlast te beëindigen.

Het totaal aantal overlastregistraties is beduidend hoger dan vorig jaar. Dit komt onder andere doordat we meer capaciteit hebben en daardoor zelf meer zaken in een vroeg stadium constateren en vastleggen. In dit kader hebben we een groot aantal huurders aangeschreven en aangesproken op hun verantwoordelijkheid voor het onderhoud van hun tuin. Ook constateren we meer burenc conflicten (o.a. geluidsoverlast) doordat bewoners vaker thuis zijn als gevolg van de Coronapandemie. Voor wat betreft de zorgbehoevende overlastgever zien een daling ten opzichte van andere jaren.

Eind 2021 is besloten om samen met STOER en de gemeente Oude IJsselstreek deel te nemen in het pilot buurtversterkers. Dit initiatief is genomen om de leefbaarheid binnen de gemeentelijke kernen een extra kwaliteitsimpuls te geven door de inzet van buurtversterkers. Vier inwoners van de gemeente Oude IJsselstreek starten begin 2022 in de Vogelbuurt in Ulft.

Overlastzaken	2021	2020
Aantal overlastmeldingen	790	614

Multifunctionele accommodaties (MFA's)

Wonion vindt het belangrijk dat bewoners van een wijk een plek hebben waar zij kunnen samenkomen. Afhankelijk van de behoefte in een wijk wordt invulling gegeven aan het gebruik van de verschillende MFA's. Het kan gaan om verschillende combinaties van functies zoals ontmoeten, zorg, kinderopvang, scholen en sport. Wonion is hierbij de facilitator van het vastgoed.

Woonzorgcomplex de Lichtenberg in Silvolde heeft in 2021 met de cliënten van Woonzorgnet nieuwe bewoners gekregen, na het geplande vertrek van de cliënten van Estinea naar de Oevelgunne. Het servicecentrum in de Lichtenberg biedt hierin een ondersteuning in de vorm van dagbesteding en zal in samenwerking met de Stichting Streetbal een nog nadrukkelijker functie krijgen in de wijk.

Daarnaast wordt gekeken naar een alternatieve invulling voor de multifunctionele ruimte in de Gent, aangezien de meeste partijen in 2021 hun intrek hebben genomen in nieuwbouwcomplex De Oevelgunne.

Betaalbaar

Wat voor de één een betaalbare woning is, kan voor een ander onbetaalbaar zijn. En wat eens betaalbaar was, hoeft dat niet altijd te blijven. Dit betekent dat we niet alleen 'op papier' voldoende woningen moeten hebben voor onze belangrijkste doelgroepen. Het houdt ook in dat een huishouden aandacht verdient als het beleid en de praktijk niet (meer) op elkaar aansluiten, bijvoorbeeld door veranderde persoonlijke omstandigheden. We hebben oog voor deze oorzaken en zoeken samen met andere partijen naar mogelijkheden om wonen betaalbaar te houden.

Ontwikkeling & opgave

De betaalbaarheid in de huursector is in de afgelopen jaren steeds meer onder druk komen te staan. Door onder andere de verhuurdersheffing zagen corporaties zich steeds genoodzaakt in de crisisjaren forse huurverhogingen te vragen. In combinatie met maatregelen zoals bezuinigingen op de Huurtoeslag en stijgende energielasten moeten huurders daardoor een steeds groter deel van hun inkomen aan wonen

besteden. Daarnaast is er een toenemend aantal huurders die onder de NIBUD-grenzen van 'niet veel maar toereikend' dreigen te raken.

Doelstelling

We hebben niet alleen 'op papier' voldoende woningen voor onze belangrijkste doelgroepen. We hebben ook oog voor (veranderde) persoonlijke situaties en zoeken samen met partners naar mogelijkheden om wonen betaalbaar te houden.

Betaalbaar: uitgevoerd 2021

Financieel bereikbaar

Het streven is jaarlijks om minimaal 80% van ons vrijgekomen aanbod bereikbaar te laten zijn voor huurders met huurtoeslag. In 2021 hebben we 83% van onze woningen aangeboden met een goedkope of betaalbare huurprijs, waarmee de doelstelling is behaald.

Op het totale bezit heeft 88% van onze woningen een huurprijs onder de aftoppingsgrenzen.

Zelfstandige woonruimte naar huurprijsklasse	2021		2020	
	Aantal	Percentage	Aantal	Percentage
Goedkoop (t/m € 442,46)	255	6%	271	7%
Betaalbaar (t/m € 678,66)	3.254	82%	3.000	76%
Duur tot huurtoeslaggrens (t/m € 752,33)	348	9%	538	14%
Duur boven huurtoeslaggrens (boven € 752,33)	120	3%	137	3%
Totaal zelfstandige huurwoningen	3.977	100%	3.946	100%

Huurbeleid

Om de huren betaalbaar te houden zet Wonion al jaren in op een inflatievolgend huurbeleid, waarbij de prijs/kwaliteit van de woning (de streefhuur) bepalend is voor de huurverhoging.

In 2021 is geen huurverhoging doorgevoerd als gevolg van het besluit van het Kabinet de huren van sociale huurwoningen te bevriezen tot 1 juli 2022. Daarnaast is er een huurverlaging doorgevoerd voor de groep (ca. 340) huurtoeslaggerechtigde inkomens in een woning met een huurprijs boven de aftoppingsgrens. Gemiddeld is de huur voor deze groep huurders verlaagd met zo'n € 39 per maand (circa 280 verlagingen tot de 1^e aftoppingsgrens en circa 60 verlagingen tot de 2^e aftoppingsgrens).

Als gevolg van de huurbevriezing is het huurbeleid in 2021 niet aangepast. In 2022 wordt het huurbeleid herzien met als uitgangspunt de betaalbaarheid van de woonlasten.

Huuraanpassing	2021	2020
Maximaal toegestane huurverhoging (alle inkomens)	n.v.t.	5,1%
Huurverhoging gevraagd door Wonion:	n.v.t.	tot 3,7%
Indien kale huur lager dan streefhuur		
Indien kale huur hoger dan streefhuur	n.v.t.	0,0%
Huursomstijging 2021	2021	2020
Maximaal toegestane huursomstijging	n.v.t.	2,6%
Gerealiseerde huursomstijging	n.v.t.	2,6%

Huurachterstanden

De huurachterstanden laten ondanks de Coronapandemie een verdere daling zien. Met een huurachterstandpercentage van 0,76 % voor de zittende huurder ten opzichten van de jaarhuur zitten we voor het eerst (ruim) onder de gestelde norm van 0,9 %. Ook valt in positieve zin op dat er in 2021 geen ontruiming hebben plaatsgevonden. Het convenant inzake Vroegsignalering van schulden dat is afgesloten met de gemeente en (nuts)bedrijven draagt hier in het bijzonder aan bij. Gezamenlijk doel is het voorkomen van problematische schulden bij inwoners van de gemeente Oude IJsselstreek. Door deze nieuwe werkwijze komen betalingsproblemen eerder in beeld en kunnen huisuitzettingen als gevolg van huurachterstanden worden voorkomen. Uiteraard is hierbij grote aandacht voor de privacy van onze huurders.

De reeds bestaande afspraken en samenwerking met Schuldhulpmaatjes zijn in 2021 gecontinueerd en ook is in gevallen van plotselinge inkomensdaling, waardoor huurders in de problemen komen, maatwerk geboden. Het aantal maatwerkgevallen is tot op heden beperkt gebleven. Dit komt mede doordat een groot aantal huurders recht hadden op een eenmalige huurverlaging.

Het zogenaamde noodfonds dat Wonion samen met de gemeente heeft ingesteld, blijft van kracht. Met dit fonds kunnen incidentele noodsituaties, waarvoor geen andere oplossing binnen de geldende kaders mogelijk is, ad hoc worden opgelost. In 2021 is in drie urgente situaties in overleg met de gemeente gebruik gemaakt van het Noodfonds.

Vorderingen op zittende huurders (in euro's)	2021	2020
Huur	217.000	264.000
Overig	49.000	40.000
Totaal	266.000	304.000

Vorderingen op vertrokken huurders (in euro's)	2021	2020
Huur	141.000	161.000
Overig	275.000	276.000
Totaal	416.000	437.000

Ontbonden huurovereenkomsten	2021	2020
Ontruiming	0	3
Voortijdig woning verlaten	0	2
Tweede Kans huurcontract	3	8
Totaal	3	13

Huurders met een betalingsachterstand	2021	2020
Huurachterstand	273	295
Betalingsregeling	65	66
Contracten bij deurwaarder	99	127

Lagere woonlasten

Wij stimuleren huurders al jaren om bewust met energie om te gaan en enthousiasmeren hen voor energiebesparende maatregelen aan de woning waarin zij wonen. We zien ook dat huurders hier steeds meer gebruik van maken (zie verder hoofdstuk 6 en 8).

Beschikbaar

We staan voor het tijdig huisvesten van onze doelgroep. Wie in een kwetsbare positie verkeert en snel een woning nodig heeft, heeft onze grootste aandacht. Daarnaast zijn er heel veel mensen die een minder urgente vraag hebben, maar wel een veranderende woonbehoefte hebben. Wonion heeft zicht op die groepen en speelt zo gericht mogelijk op hun behoeften in.

Ontwikkeling & opgave

De vraag naar woningen is in de afgelopen 2 jaar flink toegenomen. Het is een opgave om in te spelen op de toegenomen behoefte op de kortere termijn en tegelijkertijd voorbereid te zijn op de gevolgen van een minder gespannen markt in de toekomst. Dit stelt ons voor dilemma's waarbij we keuzes moeten maken.

Doelstelling

We staan voor het tijdig huisvesten van onze doelgroepen. We streven er naar dat kwetsbare woningzoekenden die urgent een woning nodig hebben binnen een periode van maximaal 6 maanden een woning toe te wijzen. Voor de groeiende groep woningzoekenden die niet urgent, maar wel zoekende is, trachten we de zoektijden te beperken.

Beschikbaar: uitgevoerd 2021

Voldoende geschikte woningen

De vraag naar sociale huurwoningen in de Achterhoek en in onze gemeente is de laatste jaren flink toegenomen. We zien het gemiddeld aantal reacties per woning verder stijgen en ook de actieve zoektijd neemt iets toe. Toch lukt het huurders die actief reageren om gemiddeld binnen ongeveer elf maanden een woning te krijgen. We monitoren dit aan de hand van de actieve zoektijd. Dit is gerekend vanaf het moment waarop een woningzoekende voor het eerst op een vrijkomende woning heeft gereageerd tot en met de datum waarop de woningzoekende een woning accepteert. Indien een woningzoekende gedurende een periode van twaalf maanden niet reageert, dan vervalt de status van 'actief woningzoekende' en begint de zoektijd opnieuw. Dus hoewel de druk op de woningmarkt hoog is, kunnen woningzoekenden in onze gemeente nog steeds gemiddeld binnen een jaar een woning krijgen, mits ze actief reageren. Dit is ook het beeld in de rest van de Achterhoek. De vraagdruk is in 2021 verder opgelopen, daarom is extra aandacht besteed aan manieren om de druk te verlichten zoals het toevoegen van woningen en de verkoop te beperken, zonder daarbij de verwachte krimp op de lange termijn uit het oog te verliezen.

Kengetallen Wonion	2021	2020
Reacties per woning	140	105
Mutatiegraad	8,4%	7,1%
Actieve zoektijd in maanden	10,8	9,8

Woningmutaties

De mutatiegraad in 2021 was hoger dan gebruikelijk en wordt onder meer veroorzaakt door de doorstroming in de aanleunwoningen van Azora en de oplevering van woonzorgcentrum De Oevelgunne in Gendringen. Ondanks de toenemende druk op de woningmarkt ligt de gemiddelde zoektijd nog altijd onder één jaar.

Woningaanbiedingen	2021		2020	
	Aantal	Percentage	Aantal	Percentage
Aanbodmodel	125	36%	131	45%
Lotingmodel	0	0%	3	1%
Direct wonen	1	0%	0	0%
Bemiddeling	122	34%	72	25%
Zoekgerichte loting	104	30%	84	29%
Totaal	352	100%	290	100%

Bijzondere doelgroepen

Wonion wil ook klanten die tot een bijzondere doelgroep behoren een perspectief bieden. Zij worden zo snel mogelijk geholpen. Veelal is dit binnen enkele weken of maanden en vrijwel altijd binnen de gestelde zes maanden. In 2021 zijn 122 woningen rechtstreeks toegewezen aan bijzondere doelgroepen. Het grootste deel ging naar woningzoekenden met een indicatie voor verzorging of verpleging.

Bemiddeling/toewijzing bijzondere doelgroepen	2021	2020
Medische urgentie, zorgindicatie en WMO	75	33
Sociale urgentie	6	7
Herstructureringsurgentie	0	0
Lid van instantie (waaronder ook vergunninghouders)	16	8
Op voordracht van wijknetteam of aan instantie	2	2
Overig (ruiling, overname WMO indicatie)	16	9
Bijzondere bemiddeling door corporatie	7	13
Totaal	122	72

Verkoop en aankoop

Er is dit jaar slechts een woning verkocht. Ook het aantal terugkopen is met vijf lager dan was begroot. Dit kan mogelijk worden verklaard doordat doorstroming op de koopwoningmarkt verder stagneert.

Reguliere verkoop	2021	2020
Zittende bewoners	0	1
Kopers	1	8
Derden	0	0
Totaal verkoop woningen	1	9
Verkoop bedrijfsonroerend goed (BOG)	0	0
Terugkoop (Koopgarant)	2021	2020
Doorverkocht	0	2
Verhuurd	5	9
Leegstand	0	0
Totaal	5	11

6. Duurzaam vastgoed

Kwaliteit

Voor een goede kwaliteit van leven is een veilige, gezonde en comfortabele woning een belangrijke voorwaarde. Wij willen die kwaliteit voor elke woning bieden. Geen huis is echter hetzelfde en vanzelfsprekend hebben bewoners specifieke behoeften. Daarom willen we binnen onze mogelijkheden ook maatwerk leveren. Onze medewerkers – en die van onze partners – maken optimaal gebruik van de mogelijkheden om invulling te geven aan de behoeften van onze huurders.

Ontwikkeling & opgave

In een krimpregio is het van belang dat het woningbezit van een goede kwaliteit is, wil het (toekomst)waarde behouden. De verwachting is dat alleen woningen die voldoen aan de juiste kwaliteit toekomstbestendig zijn in een omgeving die te maken krijgt met vergrijzing, een veranderende huishoudenssamenstelling en mogelijk een afnemende vraag op termijn.

Doelstelling

Het woningbezit van Wonion voldoet aan de woonbehoefte en bestaat uit veilige, gezonde en comfortabele woningen.

Kwaliteit uitgevoerd in 2021

Wonion zorgt ervoor dat haar woningbezit van goede kwaliteit is, maar ook toekomstbestendig blijft. Vanuit de portefeuillestrategie wordt de koers hiervoor bepaald. Verduurzaming van de woningvoorraad is daarbij, naast betaalbaarheid en zorggeschiktheid, essentieel. Daarvoor is het Masterplan Verduurzaming opgesteld, waarbij in de periode tot 2050 de gehele voorraad CO₂-neutraal wordt gemaakt. Met name de verduurzaming van de bestaande woningvoorraad is dus de komende jaren bij uitstek het thema dat, zowel bij geplande vernieuwbouw, renovatiewerkzaamheden als bij op stapel staande onderhoudsactiviteiten, prioriteit zal krijgen om onze doelstellingen waar te kunnen maken.

Ook in de exploitatiefase is kwaliteit een speerpunt. Onze onderhoudspartners zijn (uiteraard) zélf verantwoordelijk voor de geleverde kwaliteit van hun werk en over het algemeen is de kwaliteit van het geleverde werk erg goed. Met name ten aanzien van het exterieuronderhoud zien we een heel stabiel kwaliteitsbeeld. Ook wat betreft het interieur (sinds drie jaar ondergebracht bij nieuwe partners) zien we dat het algemene kwaliteitsniveau steeds beter wordt. Onze partners hebben inmiddels een proces met betrekking tot de kwaliteitscontrole ontwikkeld en geïmplementeerd. Wonion checkt dit steekproefsgewijs en blijft hierover in gesprek met onze partners. Deze controles worden vastgelegd en vormen de input voor de jaarlijkse beoordeling.

Regelmatig vinden er bijeenkomsten plaats met onze interieurpartners waarbij de aandacht is gevestigd op het kwaliteitsniveau dat we wensen (en ook als prestatie-indicator hebben vastgelegd).

Basiskwaliteit woningen

Wonion vindt de veiligheid van haar woningen (en daarmee van de bewoners) belangrijk. Om de veiligheid nog beter te waarborgen heeft Wonion een basiskwaliteit-tool in gebruik genomen en geeft hier sinds drie jaar uitvoering aan (met nieuwe professionele bouwpartners) voor wat betreft het interieuronderhoud. In 2021 is een beleidsplan opgesteld waarin de eisen waaraan de basiskwaliteit moet voldoen zijn vastgelegd. Dit is gebeurd in nauw overleg met de Huurdersvereniging.

Momenteel vindt er bij mutatie een veiligheidscheck plaats van de woning. Een nieuwe huurder komt dus in een woning die volledig gecheckt is op veiligheid. Samen met onze partners zijn in 2021 ideeën ontwikkeld om op termijn te komen tot een periodieke veiligheidscheck voor alle woningen. We willen dit doen door middel van integratie van de bestaande processen. Dit wordt begin 2022 verder opgepakt.

In 2021 zijn we gestart met het aanbrengen van rookmelders in al onze huurwoningen. Ongeveer de helft van ons bezit is inmiddels voorzien, de tweede helft van ons bezit wordt vóór 1 juli 2022 voorzien van voldoende rookmelders.

Projecten

Een relatief groot deel van de begrote investering van 2021 is doorgeschoven naar 2022. Voor een aantal projecten zoals Heuvelstraat en Herbergier heeft dit met name te maken met procedures (denk aan flora- en faunaonderzoek en vergunningentrajecten) die langer duren dan vooraf ingeschat. Een deel van de investeringen wordt daarom later uitgegeven dan beoogd en zijn dus opnieuw meegenomen in de begroting 2022.

Voor twee grote verduurzamingsprojecten, Touwslagersbaan Gendringen en Grote Beer Uft, geldt dat deze volledig doorgeschoven zijn naar uitvoering 2022. Een samenloop van omstandigheden ligt hieraan ten grondslag. Allereerst is er in korte tijd veel wetgeving aangepast die maakte dat een deel van de werkvoorbereiding opnieuw uitgevoerd diende te worden. De geïntroduceerde volledig nieuwe NTA8800-methode, om de energiestaat van een gebouw te bepalen, was weliswaar aangekondigd, maar de uitwerking ervan in de praktijk gaf enorme problemen. Al snel bleek dat het effect van deze nieuwe methode in de praktijk niet strookte met de theoretische inschatting van het ministerie. Dat had, ook voor ons, enorme gevolgen voor de te nemen maatregelen om een woning naar NOM met een EPV-vergoeding te brengen. Uiteindelijk heeft ook de overheid dit ingezien en de wetgeving (tijdelijk) deels teruggedraaid. Al met al heeft dit ons véél tijd gekost en hebben we moeten besluiten dat het verstandig is om de uitvoering van deze twee projecten volledig door te schuiven naar 2022.

Daar komt nog bij dat we in 2021 een aantal personele wisselingen hebben gehad die niet hebben bijgedragen aan een soepele voorbereiding van de projecten in het algemeen. Door snel en adequaat handelen hebben we een nieuwe programmamanager en tevens een vastgoedadviseur kunnen vastleggen. Met deze twee nieuwe collega's hebben we niet alleen ervaring in huis gehaald, maar ook de capaciteit op het proces van zowel vernieuwbouw als verduurzaming opgeschroefd. Dat maakt dat we vol vertrouwen kijken naar de toekomst en nog beter het proces en de planning van de verschillende projecten kunnen managen.

Een groot punt van aandacht, zeg maar gerust zorg, is echter wel de enorme kostenstijging die zich momenteel in het algemeen in de maatschappij voordoet, maar in de bouw in het bijzonder. Een ongekende ontwikkeling met een ongewisse afloop. Uiteraard proberen we hier zo goed mogelijk op te anticiperen en blijven we in overleg met onze samenwerkingspartners om ook deze ontwikkeling zo goed mogelijk te managen.

Stand van zaken projecten eind 2021	Initiatief	Ontwikkeling	Voorbereiding	Realisatie	Opgeleverd
GENDRINGEN					
Woonzorgcentrum De Oevelgunne (nieuwbouw: 27 VGE)					X
Touwslagersbaan (energietransitie: 63 VGE)			X		
SILVOLDE					
De Heuvelstraat (nieuwbouw: 28 VGE)			X		
Reeënstraat (nieuwbouw: 8 VGE)	X				
TERBORG					
Emmastraat (renovatie: 25 VGE)		X			
Herbergier (nieuwbouw: 18 VGE)			X		
Wijnwaarden (renovatie: 11 VGE)					X
VARSEVELD					
Prinses Irenestraat (renovatie: 11 VGE)					X
ULFT					
Grote Beer (energietransitie: 56 VGE)			X		
SINDEREN/TERBORG/VARSEVELD					
Harmenskamp Sinderen, Van Wischstraat Terborg en Koningin Emmastraat Varsseveld (energietransitie: 10 VGE)				X	

Opgeleverd

Woonzorgcentrum De Oevelgunne Gendringen (nieuwbouw)

Gezien de grote behoefte aan zorggeschikte woningen en zorgvoorzieningen heeft Wonion samen met diverse partijen, waaronder Azora, Estinea en de gemeente Oude IJsselstreek een woonzorgcentrum met een maatschappelijke functie gerealiseerd. Het nieuwe woonzorgcentrum heeft een brede functie en is voor alle inwoners van Gendringen. Het woonzorgcentrum is zeer energiezuinig gebouwd, is goed geïsoleerd, gasloos en is voorzien van ruim 500 zonnepanelen en een warmtepomp. Binnen dit complex zijn onder meer woningen voor mensen met een zorgvraag, deze woningen worden verhuurd aan cliënten van Azora en Estinea. Naast woonruimte biedt het nieuwe gebouw allerhande faciliteiten en voorzieningen die de zorg ondersteunen en het welzijn van de bewoners bevorderen. Het pand is in mei 2021 in gebruik genomen en in oktober 2021 officieel geopend.

Prinses Irenestraat in Varsseveld en Project Wijnwaarden in Terborg (renovatie)

Beide projecten betreffen uitgebreide renovatie van seniorenwoningen. De woningen zijn verduurzaamd naar gasloze, CO₂-neutrale woningen. De gevels, vloeren, daken en kozijnen zijn nageïsoleerd, het ventilatiesysteem is vernieuwd en de woningen zijn voorzien van zonnepanelen en een warmtepomp voor warm tapwater en verwarming van de woning. De woningen zijn in 2021 opgeleverd.

Realisatiefase

Harmenskamp Sinderen, Van Wischstraat Terborg en Koningin Emmastraat Varsseveld (energietransitie)

Dit project betreft in totaal tien woningen in Terborg, Varsseveld en Sinderen met een laag energielabel met hoge woonlasten tot gevolg. Deze woningen zijn goed CO₂-neutraal én Nul-Op-

de-Meter te maken met voldoende dakoppervlak voor het plaatsen van PV-panelen om de benodigde energie op te wekken. Het project is in 2021 in uitvoering gegaan en de oplevering zal plaatsvinden in het eerste tertaal van 2022.

Vorbereidingsfase

Project De Heuvelstraat Silvolde (vernieuwbouw)

Vanwege de behoefte aan woningen voor kleine gezinnen en ouderen worden in dit project gezins- en levensloopbestendige woningen gebouwd. Een bijzonder en innovatief project dat nagenoeg alle duurzaamheidsthema's op het gebied van wonen en welzijn bij elkaar brengt. Het project wordt vormgegeven in nauwe samenwerking met de gemeente Oude IJsselstreek. Ook zijn de bewoners die terugkeren in de straat vanaf het begin bij de plannen betrokken. De woningen worden CO₂-neutraal en NOM in een groene en klimaat-adaptieve straat. Daarnaast worden sloopmaterialen hergebruikt dankzij een circulaire aanpak. Met de nieuwe inrichting krijgt de doorgaande weg groenvakken en bomen en hemelwater wordt opgevangen en gezuiverd tot drinkwater. Er vindt ter plekke zuivering en infiltratie van rioolwater plaats. Naast 'nul op de meter voor energieverbruik' loopt er een pilot '0 op de watermeter' voor twee woningen. In 2021 is gestart met de bouw van fase 1.

Herbergier Terborg (nieuwbouw)

Een kleinschalig woonzorgcomplex voor mensen met dementie. Circulariteit, biobased materialen en natuur-inclusief zijn belangrijke thema's binnen deze ontwerpogave. Het pand wordt volledig gebouwd in hout, waarbij gebruik gemaakt gaat worden van zogenaamde CLT-techniek. Het programma bestaat uit 16 zorgkamers voor dementerenden, een beheerdersappartement en algemene ruimten. De start van de realisatie staat gepland voor het tweede tertaal van 2022.

Touwslagersbaan in Gendringen en Grote Beer in Ulft (energietransitie)

In 2021 is gestart met de voorbereidingen voor de uitvoering van het verduurzamen van 56 woningen aan de Grote beer in Ulft en 63 woningen aan de Touwslagersbaan in Gendringen. De bewoners zijn geïnformeerd over de plannen en er worden individuele afspraken gemaakt met de huurders over de uitvoering en de consequenties voor de huur- en energielasten. Uitgangspunt daarbij is dat de huurder er níet op achteruitgaat qua woonlasten. Beide projecten starten in het eerste tertaal 2022 en oplevering zal ook in 2022 plaatsvinden.

Ontwikkelingsfase

Emmastraat Terborg (renovatie)

Met de onderhoudspartners is een nieuw concept ontwikkeld om deze woningen naar Nul-Op-de-Meter te renoveren. Om die reden zijn er twee proefwoningen gerealiseerd welke een jaar lang intensief worden gemonitord. Na monitoring en een eventueel aanpassing van het basisconcept zal de voorbereiding voor de uitvoering in 2022 starten.

Initiatieffase

Reeënstraat Silvolde (nieuwbouw)

Op deze locatie maken we plannen om acht Nul-Op-de-Meter seniorenwoningen toe te voegen aan onze voorraad. Voor het resterende deel van deze locatie zal een bouwer/ontwikkelaar een combinatie van koop- en starterswoningen realiseren voor eigen risico. Planuitwerking en procedures hebben plaatsgevonden in 2021. Begin 2022 wordt de aanbesteding afgerond en kan de businesscase worden opgesteld en de uitvoering van de bouw worden voorbereid.

Beheer

Correctief onderhoud	Begroting	Realisatie	In procenten van Begroting	Realisatie 2020
Reparatieonderhoud	550.000	589.000	107%	615.000
Mutatieonderhoud	565.000	541.000	96%	657.000
Servicefonds onderhoud	193.000	187.000	97%	200.000
Totaal correctief onderhoud	1.308.000	1.317.000	101%	1.472.000
Preventief onderhoud				
Interieur	2.498.000	2.365.000	95%	1.490.000
Exterieur	1.131.000	1.062.000	94%	1.228.000
Specifiek	1.096.000	954.000	87%	1.205.000
Totaal preventief onderhoud	4.724.000	4.381.000	93%	3.923.000
Totaal onderhoud	6.032.000	5.698.000	94%	5.395.000

In de Strategie van Wonion wordt breed ingestoken op duurzame relaties met vaste partners. Samenwerkingsvormen die passen binnen deze strategie vinden we vooral ook terug bij het technisch beheer van ons vastgoed. We kiezen voor langjarige samenwerkingsvormen met een resultaatgericht karakter, volgens de RGS-methode (Resultaat Gericht Samenwerken). In ons preventief onderhoud hebben we daar inmiddels, met veel succes, al zo'n negen jaar ervaring in opgedaan. De afgelopen drie jaar hebben we dezelfde methode ook geïntroduceerd in het correctief onderhoud (het reparatie- en mutatieonderhoud).

Correctief onderhoud

Reparatieonderhoud

De geboekte reparatiekosten liggen in 2021 iets boven het bedrag dat hiervoor was begroot. Een opvallend detail in de kosten van het afgelopen jaar is het relatief grote aantal woningbrandjes dat heeft plaatsgevonden. In totaal vijf woningbranden en een schuurbrand. Ondanks dat de kosten voor het herstel via de verzekering gedekt zijn, komt het eigen risico van € 2.500 per gebeurtenis ten laste van het reparatieonderhoud. Een tweede oorzaak is het relatief hoge bedrag voor reparaties in het bouwkundig exterieuronderhoud. Per 1 januari 2022 is dit exterieuronderhoud afgekocht, waarbij de totale afkoopsom meer dan 10% lager ligt dan de totaal geboekte kosten in 2021.

Mutatieonderhoud

In 2021 is voor het eerst gewerkt met een afkoopconstructie voor het basismutatieonderhoud. Anders dan bij het afgekochte reparatieonderhoud is er hier geen jaarbedrag overeengekomen, maar een vast basisbedrag per mutatie. Facturatie vindt dan ook niet lineair over het jaar plaats, maar d.m.v. facturatie na elke afgeronde mutatie. Dat betekent per definitie dat de geboekte kosten wat na-ijlen op de actualiteit. Ondanks het fors grotere aantal mutaties (circa 13% meer dan in 2020) blijft het mutatieonderhoud op totaalniveau binnen het bedrag dat hiervoor was begroot.

Servicefondsonderhoud

De kostenontwikkeling gedurende het jaar geeft, mede door de grote component in een afkoopconstructie, een heel rustig beeld.

Het servicefonds is vijf jaar geleden in samenspraak met de huurdersvereniging ingericht. Het was destijds een uitbreiding van het bestaande rioolfonds om onze huurders een extra service te

bieden bij het verhelpen van kleine gebreken in de woning (die wettelijk gezien voor rekening van de huurder zijn). Lid worden of blijven van het servicefonds was en is geen verplichting. Middels een 'ingroeiperiode' is het bedrag voor het lidmaatschap van het servicefonds langzaam van 'rioolfonds' naar 'servicefonds' verhoogd. Inmiddels is de ingroeiperiode voorbij en betalen alle leden € 4,50 per maand. Afspraak met de huurdersvereniging was dat tijdens de ingroeiperiode het maandbedrag van € 4,50 niet geïndexeerd zou worden. In 2021 is een analyse gemaakt met betrekking tot de kostenontwikkeling, waarbij is gekeken of de kosten en baten in balans zijn. Naar aanleiding hiervan zal begin 2022 met de Huurdersvereniging afgestemd worden of en zo ja hoeveel er geïndexeerd wordt om kosten en baten weer in balans te krijgen.

Inzake Wonen naar Wens is in 2021 besloten dat huurders desgevraagd de component Wonen naar Wens kan afkopen.

Preventief onderhoud

Het preventief onderhoud is veelal complexgestuurd en wordt op basis van NEN2767-inspecties die als input dienen voor de onderhoudsscenario's vormgegeven. Deze onderhoudsscenario's vormen de input voor de begroting en maakt dat de jaarlijkse afwijking op dit budget gering is. Jaarlijks wordt in het eerste tertaal een groot deel van de opdrachten voor het uitvoeren van preventief onderhoud verstrekt. Dit gebeurt grotendeels op basis van prijsafspraken die één-op-één zijn meegenomen in de begrotingscyclus. Afwijkingen op de begroting hebben dan ook meestal te maken met meer- minderwerk dat tijdens uitvoering van het werk aan het licht komt.

Begin 2021 zagen we een overschrijding van het budget als gevolg van het bijstellen van de eindejaarsverwachting van de volgende projecten:

- Renoveren keukens: dit onderhoud gebeurt klantgestuurd en we zagen dat de animo onder onze huurders hiervoor lager was dan in voorgaande jaren. Een oorzaak was dat huurders als gevolg van de Coronapandemie liever geen mensen over de vloer wilden hebben. Een andere oorzaak is een wijziging in ons beleid. Huurders mogen een uitbreiding van de standaardkeuken niet meer 'verrekenen' in de huur, maar moeten deze direct bij aanleg betalen.
- Renovatie platte daken: na een nadere inspectie van de daken en een bijstelling van de kosten.
- Dakvervanging 'Koningin Wilhelminastraat' in Terborg: dit is on hold gezet omdat de werkzaamheden zijn ingepast in het Masterplan Verduurzaming en opgenomen in de planning voor 2022.
- Vertraging project ZlimSamen: dit project is inmiddels wel opgestart in Varsseveld, maar de andere kernen volgen pas in 2022. Een groot deel van dit investeringsbudget zal dus pas in 2022 worden aangewend.

In het tweede tertaal van 2021 zagen we dat de overschrijding bijna is gehalveerd. Dit is voor een deel te verklaren door:

- Overschrijding van het investeringsbudget 'energetische maatregelen': Wonion doet mee met een pilotproject van een veelbelovende hoog temperatuur warmtepomp. Deze kosten, samen met het grote aantal klantgestuurde aanvragen van PV-installaties, zorgt voor een overschrijding op dit investeringsbudget van 33%.
- Preventief vervangingsonderhoud uitgevoerd in een tweetal grote energie-opwekinstallaties: dit is in 2020 begroot en in opdracht gegeven, echter pas in 2021 uitgevoerd en in rekening gebracht.
- Uitgesteld onderhoud: we zien, door het (beleidsmatig) plaatsen van PV-panelen en het aanbrengen van elektrische kookgroepen bij zowel mutaties als op aanvraag van zittende huurders, dat vaak de elektra-verdeelkast in de woning niet meer voldoet en vervangen moet worden. Met deze extra kosten was onvoldoende rekening gehouden in de begroting.

Uiteindelijk is in de totale overschrijding voor het jaar 2021 uitgekomen op 7%.

Duurzaam

Wij zetten in op duurzaam en circulair woningbezit. We doen dit altijd in het belang van onze huurders en het beperkt zich niet tot de vier muren van een huis. Investerings leiden tot beter betaalbare woonlasten en/of een comfortabeler woonklimaat. Het gedachtengoed van The Natural Step is hierbij onze leidraad. Dit betekent dat we oog hebben voor het (her)gebruik van materialen, dat we afvalstromen beperken en streven naar zo veel mogelijk gebruik van schone energie.

Ontwikkeling & opgave

Voor de corporaties wacht een grote opgave als het gaat om de energietransitie in Nederland. Dit vraagt niet alleen grote financiële investeringen, maar ook kennis om de juiste keuzes te kunnen maken die bijdragen aan die opgave. In de komende jaren zullen corporaties inzichtelijk moeten gaan maken welke invulling hieraan wordt gegeven en op welke manier dit wordt gedaan.

Doelstelling

Wonion zet in op duurzaam en circulair woningbezit, wat zal leiden tot beter betaalbare woonlasten en/of een comfortabeler woonklimaat. Wonion heeft de ambitie om in 2030 een energieneutraal woningbezit te hebben.

Duurzaamheid: uitgevoerd in 2021

Energieverbetering en transitie

Sinds 1 januari van dit jaar geldt er een nieuwe meetmethode voor het bepalen van de energieprestatie van woningen. Het betreft de zogenaamde NTA8800-methode. Daarbij is door de overheid gesteld dat labels die afgegeven zijn op basis van de oude meetmethode vanaf datum afgifte 10 jaar geldig blijven (precies zoals dit voorheen ook gold).

Dat betekent dat we een relatief lange periode te maken hebben met een 'overgangssituatie' waarbij nieuwe labels worden afgegeven o.b.v. beoordeling via de NTA8800-methode en dat bestaande, geldige labels zijn afgegeven o.b.v. beoordeling via de oude methode. Omdat dit niet werkbaar is gaan we gebruik maken van de conversiemogelijkheid die geboden wordt. Dat betekent dat geldige labels, afgegeven o.b.v. beoordeling via de oude methode, geconverteerd worden naar een label als ware het beoordeeld via de nieuwe NTA8800-methode. De conversie geeft een benadering van de werkelijkheid, maar is natuurlijk niet zo zuiver als een échte opname volgens de NTA8800-methode. Het label van de woning dat na deze conversie wordt weergegeven heeft daarom geen officiële status en kan dus alléén maar gebruikt worden als rapportage-informatie. Stilaan verlopen er steeds meer labels (na de geldigheidsduur van 10 jaar), die dan vervolgens écht beoordeeld gaan worden volgens de NTA8800-methode en daarmee dus een 'officieel' label volgens de NTA8800-methode krijgen.

Deze conversie heeft Wonion inmiddels uit laten voeren en heeft plaatsgevonden in februari 2021. Dat betekent dat we een -pré-label- energieprestatie hebben bepaald volgens de nieuwe NTA8800-methode. Van meerdere woningen is echter nog geen score bekend vanwege het ontbreken van woninggegevens. Wonion werkt aan het oplossen van deze ontbrekende gegevens. De ontwikkeling in energieprestaties van de woningen van Wonion gaan we vanaf nu toetsen aan de NTA8800-labeling. Voor 2021 betekent dit een vergelijk tussen 28 februari 2021 (datum van de conversie) en 31 december 2021 (einde van het lopende jaar). Voor de volgende jaren zal vervolgens gewoon weer een heel jaar gemeten worden. Als onderschrift zal jaarlijks aangegeven worden hoeveel procent van de labeling bestaat uit zogenaamde geconverteerde labels. Jaarlijks zal dat percentage teruglopen en uiterlijk na 10 jaar zal dit percentage op '0' staan en zijn alle labels verstrekt op basis van een werkelijke inspectie o.b.v. de NTA8800-methode.

Energie­label Resultaat conversie NTA8800	EP2 label­klasse	Stand ultimo 2021 (Pré-label)	Score conversie (Pré-label)
A++++	0	15	0
A+++	50	77	0
A++	75	35	71
A+	105	146	198
A	160	836	755
B	190	989	979
C	250	1215	1324
D	290	231	252
E	335	124	155
F	380	73	83
G	>=380,01	61	94
subtotaal		3802	3911
Geen resultaten		265	126
totaal		4067	4037

Duurzaamheid en circulariteit

In 2021 is gestart met de uitvoering van het Masterplan CO₂ neutraal. Dit omvangrijke plan omvat een maatregelenpakket met bijbehorende kosten om ons woningbezit naar NOM te brengen en CO₂-neutraal te maken. Hierbij wordt zoveel mogelijk gewerkt met vaste partners die de standaard maatregelenpakketten continu aanpassen naar de laatste stand van de techniek met steeds meer circulaire elementen, onderdelen en verwerkingsmethodes. De businesscases van de twee grote verduurzamingsprojecten die starten in 2022 (Touwslagersbaan en Grote Beer) zijn in 2021 afgerond en goedgekeurd door de Raad. Naast technische oplossingen om warmtevraag te reduceren en energie op te wekken, kijken we ook steeds meer naar behoud van materialen en het gebruik van biobased materialen. Daarvoor wordt gebruik gemaakt van 'het nieuwe normaal', een programma dat onder andere ruimte biedt om biobased materialen in te passen in woningontwerpen of verduurzamingsingrepen en daar een weging aan geeft welke impact het gebruik van deze materialen heeft ten opzichte van traditionele materialen. Voor Wonion een mooie aanvulling op onze zes basisdoelen zoals geformuleerd in The Natural Step.

Voor duurzaamheid en circulariteit zie verder hoofdstuk 8.

7. Presteren naar vermogen

Continuïteit

Wonion voert een toekomstbestendig financieel beleid. Ook op de lange termijn zijn de opgaven groot en willen we belangrijke investeringen kunnen blijven doen. We leven dus niet bij de waan van de dag. De toekomst is op veel vlakken onzeker. Wonion is flexibel en we kunnen inspelen op die veranderingen. We kennen onze risico's en schatten de impact ervan zo goed mogelijk in. We maken zoveel mogelijk gebruik van de ruimte die er is, met de mogelijkheid om tegenvallers op te vangen.

Ontwikkeling & opgave

De corporaties staan enkele grote opgaven te wachten die ook grote investeringen vragen over een langere periode. Op dit moment is er de druk op de woningmarkt, die vraagt om tijdige realisatie van woningbouw. Daarnaast zullen de energietransitie en de transformatie-opgave in onze regio veel investeringsvermogen vragen. Dat betekent dat continuïteit gevraagd wordt om goed in te kunnen spelen op de opgaven.

Doelstelling

Wonion voert een toekomstbestendig financieel beleid. Dat houdt in dat we niet alleen op de korte termijn, maar ook op de (middel)lange termijn grote maatschappelijke opgaven moeten kunnen oppakken.

Continuïteit: uitgevoerd in 2021

Financiële positie

Wonion is een financieel gezonde corporatie. Het eigen vermogen bedraagt eind 2021, 460 miljoen euro en het jaarresultaat na belastingen bedraagt 74 miljoen euro. Dit resultaat wordt voor ongeveer 69 miljoen euro positief beïnvloed door waardeinstijging in het vastgoed dat niet daadwerkelijk gerealiseerd is. Deze mutatie leidt dus niet tot een kasstroom en valt buiten de reguliere exploitatie. Het genormaliseerde resultaat na belasting (exclusief de genoemde waardemutatie) bedraagt 5 miljoen euro. De totale kasstroom uit operationele activiteiten bedraagt bijna 7 miljoen euro positief. Hiermee zijn nieuwe investeringen gefinancierd en is een deel van de leningenportefeuille afgelost. Voor een uitgebreide toelichting op de financiële positie wordt verwezen naar de jaarrekening.

In 2020 is gestart met het ontwikkelen van het beleid investeren & beoordelen wat in 2021 verder is uitgewerkt. In dit beleid is tevens het investeringsstatuut opgenomen. De behoefte voor een nieuw beleid en investeringsstatuut komt onder andere voort uit de overgang van bedrijfswaarde naar marktwaarde en beleidswaarde. Hiermee willen we verantwoorde (financiële) keuzes maken bij het vaststellen van de projectenportefeuille en bijbehorende investeringen bij de begroting. Deze afweging en prioritering wordt jaarlijks opgenomen in de begrotingscyclus. Hiermee wordt tevens de continuïteit op de lange termijn getoetst. Hieruit blijkt dat we de komende 10 jaren blijven voldoen aan de financiële ratio's. Wel zien we dat de financiële reserves flink afnemen en de interne signaleringsgrenzen in beeld komen. Voor een deel wordt dit veroorzaakt door het opnemen van de duurzaamheidsplannen zoals opgenomen in het Masterplan (zie hoofdstuk 6). Dit beeld wordt ook bevestigd door de eerste doorrekeningen vanuit het onderzoek Opgaven en Middelen.

De toetsing en besluitvorming van individuele business cases voor projecten gaat dan meer om het voldoen aan de reguliere beleidsuitgangspunten (zoals bijvoorbeeld huurbeleid en duurzaamheidsbeleid) en de vergelijking met de investering zoals begroot. Het nieuwe beleid investeren & beoordelen met daarin opgenomen het afwegingskader is eind november 2021

vastgesteld. Hiermee is tevens invulling gegeven aan de vereisten voor een investeringsstatuut en is deze als zelfstandig statuut komen te vervallen.

Borgingsplafond en borgbaarheid

Door het WSW is aangegeven dat op basis van de dPi geen borging meer zal worden afgegeven voor drie jaren maar voor een periode van twee jaren. Dit betekent dat eventuele groei van het geborgd volume op basis van de dPi2020 alleen is toegekend voor de jaren 2021 en 2022 en niet voor het jaar 2023.

Een nieuw onderdeel van het van het borgstelsel is de obligolening. Het stelt de beschikbaarheid van het gecommiteerd obligo zeker en voorkomt dat WSW grote liquide buffers moet aanhouden om aan de kapitaalvereisten te kunnen voldoen. Wonion heeft een obligolening aangetrokken bij de BNG.

Kasstromen

Door middel van de bewaking van de kasstromen kan worden vastgesteld of Wonion aan haar verplichtingen kan voldoen. Deze bewaking is tweeledig.

- 1 Bewaking van de kasstroomontwikkeling
Een onderdeel van de financiële meerjarenbegroting is het samenstellen van een meerjarenkasstroomoverzicht. Op deze wijze stelt Wonion vast of het door haar voorgenomen beleid betaalbaar is.
- 2 Budgetbewaking op basis van kasstromen
Een kasstroomoverzicht maakt ook onderdeel uit van de jaarrekening. Door middel van dit overzicht bewaakt zij continu of de daadwerkelijke inkomsten en uitgaven aansluiten bij haar verwachtingen.

Hieronder een gecoprimeerde weergave van het kasstroomoverzicht zoals in de jaarrekening is opgenomen.

Kasstroomoverzicht directe methode (× € 1.000)	Begroting 2021	Realisatie 2021	Vershil Realisatie- Begroting	Realisatie 2020
Operationele activiteiten				
Ontvangsten	30.319	30.271	-48	29.448
Uitgaven	24.217	23.518	-699	24.109
Saldo operationele activiteiten	6.102	6.753	651	5.339
Investeringsactiviteiten				
Ontvangsten	1.483	144	-1.339	2.010
Uitgaven	16.214	5.087	-11.127	6.056
Saldo investeringsactiviteiten	-14.731	-4.943	9.788	-4.046
Financieringsactiviteiten				
Saldo financieringsactiviteiten	8.413	-1.332	-9.745	-2.990
Mutatie liquide middelen	-216	478	694	-1.697

De huurinkomsten vormen de belangrijkste bron van inkomsten voor Wonion. Een groot deel van de huuropbrengsten komt weer ten goede aan onze woningen. We investeren in onderhoud, nieuwbouw, verbetering en aankoop van woningen.

Per 1 juli 2021 zijn de huren bevroren en is er geen jaarlijkse huurverhoging doorgevoerd. Deze huurverhoging was echter wel begroot maar wordt door hogere vergoedingen (opbrengsten

servicekosten) grotendeels gecompenseerd. Daarnaast is per 1 mei 2021 voor huurders die daar recht op hebben de wettelijke huurverlaging doorgevoerd.

In 2021 ontving Wonion ruim 28,7 miljoen euro aan inkomsten uit de verhuur. De totale huurderiving was ongeveer 0,7 % van de jaarhuur.

Het verschil in uitgaven bij investeringsactiviteiten is toegelicht in hoofdstuk 6 Duurzaam vastgoed.

Financiële kengetallen

Een tweede onderdeel waarop in het kader van de financiële continuïteit gestuurd wordt door Wonion, de Autoriteit woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw zijn de financiële kengetallen.

Het WSW en Aw hanteren een gezamenlijk beoordelingskader waarbij normen zijn vastgesteld voor de financiële kengetallen. Voor de interne sturing hanteert Wonion voor de waarde gerelateerde kengetallen een eigen signaleringsgrens om hiermee een veilige marge aan te houden tot de externe normen.

De belangrijkste kengetallen zijn:

- Solvabiliteit
De solvabiliteit wordt berekend door het eigen vermogen te delen door het totaal vermogen, waarbij de waardering van het vastgoed geschiedt tegen de beleidswaarde. Dit kengetal wordt getoetst om vast te kunnen stellen of de financiële weerbaarheid voldoende is om in de toekomst tegenvallende resultaten op te kunnen vangen. De signaleringsgrens van dit kengetal is door Wonion vastgesteld op 22% conform haar eigen financieel beleid. De externe toezichthouders hanteren een norm van 15%.
- Loan to value
De loan to value is een verhoudingsgetal waarbij het bedrag aan leningen wordt gedeeld door de waarde van het vastgoed gewaardeerd tegen de beleidswaarde. Door middel van dit kengetal wordt bewaakt of het vastgoed niet te ruim met vreemd vermogen gefinancierd wordt. Dit kengetal is met name van belang voor het WSW, omdat zij borg staat voor de leningen die verbonden zijn aan het sociaal vastgoed. Het WSW heeft een bovengrens vastgesteld van 85%. Wonion hanteert zelf een bovengrens van 78%. Op deze wijze wil zij bewerkstelligen dat zij altijd toegang houdt tot de kapitaalmarkt middels borging van het WSW.
- Intrest coverage ratio
De intrest coverage ratio geeft weer in hoeverre de rentelasten kunnen worden betaald vanuit het bedrijfsresultaat. Het kengetal wordt berekend door het bedrijfsresultaat te delen door de rentelasten. Door bewaking van het kengetal wordt voorkomen dat de corporatie te veel renterisico loopt. De norm is zowel door Wonion alsmede het Aw en het WSW vastgesteld op 1,4.
- Terugverdientijd leningenportefeuille
De terugverdientijd leningenportefeuille is een kengetal waarbij de nominale schuld van de leningen wordt gedeeld door de gemiddelde operationele kasstroom van de komende vijf jaren. Het geeft een indicatie van de betaalbaarheid van de leningen. Dit is een kengetal dat Wonion alleen intern bewaakt. Wonion heeft geen norm gesteld voor het kengetal, maar wil wel graag de ingezette trend kunnen volgen. Wonion presenteert en volgt dit kengetal uitsluitend op corporatieniveau. De ontwikkeling zal worden gevolgd bij de financiële meerjarenbegroting. Het WSW hanteert het kengetal ook bij de bewaking van de financiële posities van woningcorporaties, maar slechts als een indicator

Door middel van het bewaken van de kasstromen en de financiële kengetallen behoudt Wonion haar gezonde financiële positie waarbij een goede balans wordt gezocht tussen de inkomsten en

uitgaven. Per einde boekjaar maar ook in de begroting voor de komende vijf jaren voldoet Wonion aan de hiervoor genoemde normen en streefwaarden.

Rendement

We zoeken altijd naar de balans tussen financieel en maatschappelijk rendement. Dit betekent dat investeringen voor Wonion binnen de acceptabele normen vallen, maar ook in de juiste verhouding moeten staan met het 'rendement' voor onze huurders. Daar waar investeringen (extra) groot zijn, zien we ook een belangrijke verbetering voor huurders terug.

Ontwikkeling & opgave

Gelet op enkele grote toekomstige maatschappelijke opgaven, zal Wonion keuzes moeten maken. Inhoudelijke keuzes tussen investeringen aan de ene kant en betaalbaarheid van het bezit en financiële continuïteit aan de andere kant. Die investeringen moeten niet alleen financieel verantwoord zijn, maar ook maatschappelijk.

Doelstelling

Investerings voor Wonion vallen binnen de financiële normen en staan in de juiste verhouding met het 'rendement' voor onze huurders.

Rendement: uitgevoerd in 2021

De kernactiviteiten van Wonion bestaan voornamelijk uit de verhuur en het ontwikkelen van sociaal vastgoed. Investeren in kwalitatief goed en betaalbaar vastgoed voor haar doelgroep ziet Wonion als één van haar belangrijkste maatschappelijke taken. Deze investeringen leveren echter een laag financieel rendement op.

Om haar financiële positie veilig te stellen, zodat Wonion ook in de toekomst nog kan investeren in sociaal maatschappelijk vastgoed toetst zij bij elke investering in nieuwbouw en bestaand vastgoed het financieel rendement.

Beslissingen vanuit financieel perspectief worden gewogen op basis van de 'dekkingsbijdrage' (ter vervanging van de IRR). Dit is een objectieve manier om vast te stellen of een investering gedaan moet worden, want het houdt rekening met de kasstromen van de toekomst die nu de investering onderbouwen. In 2022 zal deze methode geëvalueerd worden.

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde

Evenals in 2020 blijft zowel in de koop- als huurmarkt een steeds toenemende interesse bestaan. Voor de vastgoedportefeuille van Wonion heeft dit wederom tot een stijging van de marktwaarde geleid. De totale omvang van de vastgoedportefeuille is met 75 miljoen euro gegroeid naar een waarde van 593 miljoen euro. Dit betreft een waardegroei van 14,5%.

De positieve waardeontwikkeling is vooral het gevolg van een verder aangetrokken woningmarkt, waarbij zowel een stijging van de markthuur alsmede de toegenomen leegwaarde zorgt voor een hogere marktwaarde van onze vastgoedportefeuille. De lage rentestand is hier mede een bepalende factor in.

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de beleidswaarde

De ontwikkeling van de beleidswaarde wordt deels beïnvloed door de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat welke hiervoor is toegelicht, omdat de beleidswaarde de marktwaarde als vertrekpunt neemt.

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 en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebeoordeling van het vastgoed (terug te vinden in de marktwaarde en beleidswaarde), is geen exacte wetenschap en tevens betreft dit de grootste schattingspost waar het bestuur een inschatting over moet maken voor de jaarrekening.

Verdere ontwikkeling van dit waardebegrip zal kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in komende perioden, onder meer samenhangend met:

- Aanpassing van de huurstijgingsparameter: bij bepaling van de beleidswaarde is de (bij mutatie van de woning te realiseren) markthuur aangepast naar de streefhuur. In de praktijk bepaalt Wonion bij mutatie de nieuwe huur mede rekening houdend met passend toewijzen en afspraken met de huurdersvereniging over huursomstijging.
- Bepaling van de toegepaste disconteringsvoet (doorexploiteerscenario) welke ultimo 2021 in de beleidswaardebepaling niet is aangepast ten opzichte van de marktwaardebepaling. Dit ondanks dat door de taxateur de disconteringsvoet als vrijheidsgraad is aangepast in de marktwaardebepaling en deze aanpassing niet per definitie ook van toepassing hoeft te zijn in de beleidswaarde, mede door het in de beleidswaarde inrekenen van een lagere huur (betaalbaarheid) en hogere kwaliteit (onderhoud) waardoor een lager risicoprofiel kan worden verondersteld.
- Toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van onderhoudskosten versus investeringen en/of toerekening van niet direct vastgoed gerelateerde bedrijfslasten.

Voor een beleidsmatige beschouwing op het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie wordt verwezen naar de (toelichting bij de) jaarrekening.

8. Maatschappijgedreven

Samenwerken

Werken aan een maatschappelijke taak kunnen we niet alleen. Daarom werken we graag samen met anderen om onze doelen te bereiken. Elke organisatie heeft zijn expertise en verantwoordelijkheid. Het samenbrengen van deze kwaliteiten kan bijdragen aan de kwaliteit van leven van onze huurders. We steken graag tijd en energie in het komen tot zinvolle samenwerkingsverbanden.

Ontwikkeling & opgave

De woonopgave in onze regio wordt complexer. Ook Wonion heeft een aandeel in die opgave. Met de nieuwe samenwerkingsstructuur binnen de regio wordt intensief samengewerkt aan die opgave. We zijn een relatief kleine corporatie en qua capaciteit kennen we onze grenzen. Gelet op onze ideeën en projecten zijn we echter wel vaak betrokken als (sparings-)partner binnen die samenwerking. Het is de opgave om een positieve bijdrage te leveren in samenwerkingsverbanden en juist samenwerking op zoeken als we onze doelen niet zelfstandig kunnen bereiken.

Doelstelling

Wonion zet in op zinvolle samenwerking om daarmee onze doelstellingen beter te kunnen bereiken. Tegelijkertijd willen we als organisatie een positieve bijdrage leveren aan de opgaven die spelen in de regio.

Samenwerken: uitgevoerd in 2021

Samenwerking

De inrichting en inzet vanuit onze organisatie is gericht op een goede samenwerking met belanghouders en integratie van ketens. Zo werken we al jaren intensief samen met onze partners op het gebied van sociaal beheer, woonruimteverdeling, vastgoedbeheer, huurbetalingen en vele andere terreinen. De vormen van samenwerken wijzigen soms in de loop van jaren, maar de intentie om met elkaar op te trekken wordt door al onze partners als waardevol gezien.

Wonion neemt deel aan het ACo-overleg (Achterhoekse corporaties). Bij de ACo is er naast ProWonen, Sité, de Woonplaats en Wonion ook een verbinding met Plavei waarmee op thema's die ons gezamenlijk raken wordt samengewerkt. Binnen de ACo zijn verschillende dwarsverbanden waar binnen wordt samengewerkt, zowel op bestuurlijk-, management- als medewerkersniveau. Zo is er regulier overleg tussen de bestuurders en tussen de managers Wonen en Vastgoed. Ook wordt vanuit de ACo de samenwerking met WoonTwente steeds meer gezocht en gevonden.

Op het gebied van duurzaamheid en circulariteit werken we samen met onder meer de Groene Huisvesters, Cirkelregio de Achterhoek, de HAN en de thematafel Circulariteit. Daarnaast is in 2021 een nieuw samenwerkingsverband gestart met Wageningen University & Research.

Onze inzet op circulariteit krijgt ook steeds meer aandacht. Voor diverse webinars, congressen en lezingen worden we gevraagd om onze werkwijze te presenteren. Ook is vanuit de Groene Huisvesters een kopgroep Circulariteit gestart waarvan wij voorzitter zijn. Samen met de collega-bestuurders uit deze kopgroep zijn bij de regionale bestuurskringen in het land presentaties over het belang van circulariteit gegeven. In november hebben we samen met de Groene Huisvesters de Roadshow klimaat en circulariteit georganiseerd voor de Achterhoekse en Twentse Corporaties.

Om prettig te kunnen wonen, is het belangrijk dat we in de Oude IJsselstreek ook goed kunnen werken en leren. Om die reden stimuleren en ondersteunen de gemeente en Wonion initiatieven en organisaties die daaraan een bijdrage leveren, zoals STOER, Hartwerk en Stadslab. Wonion

heeft in 2021 ook in dit onderdeel verder geïntensiveerd. Zo heeft een medewerker van STOER op de afdeling Bedrijfsvoering werkervaring opgedaan en zijn er opdrachten met het Stadslab en andere opleidingsinstituten geformuleerd. Ook nemen we deel in de pilot Buurtversterkers. Begin 2022 gaan inwoners van de gemeente Oude IJsselstreek starten met een maatschappelijke baan als buurtversterker in onze gemeente. Zij zetten zich via STOER in voor de leefbaarheid in de wijk door te helpen met kleine klussen in- en rondom het huis en bij het onderhouden van openbaar groen.

Eind 2021 is besloten de samenwerking met de innovatiehub stop te zetten. Intern is een nieuwe werkwijze opgezet die ook in 2022 verder gebruikt. We merken dat we zelf voldoende vraag krijgen, contacten hebben en opdracht weten op te stellen om diverse studenten kansen te bieden voor hun opleiding.

Belanghoudersraad

Vanwege de beperkende maatregelen als gevolg van de Coronapandemie zijn er in 2021 geen bijeenkomsten met de Belanghoudersraad georganiseerd.

Overlegstructuren

Overlegstructuur	Frequentie	Aanwezig vanuit Wonion
Klanten en vertegenwoordigers		
Huurdersvereniging	6 x per jaar	Directie en management (4x), RvC (2x)
Dorps-, wijk- en complexvereniging of commissie	Divers	Diverse medewerkers
Buurtbemiddeling	Divers	Wijkconsulenten
SchuldHulpMaatjes	Wekelijks 2 x per jaar	Wijkconsulenten Management
VvE-beheer	4 x per jaar	Projectleider vastgoedbeheer
Huurincasso-overleg met gemeente	Maandelijks	Wijkconsulenten en management
Overlast-overleg met gemeente en politie	Maandelijks	Wijkconsulenten
Uitstroom beschermd wonen met gemeente	4 x per jaar	Wijkconsulenten en management
Overheid		
Gemeente Oude IJsselstreek: Bestuurlijk overleg	5 x per jaar	Directie en management
Gemeente Oude IJsselstreek: Ambtelijk overleg	5 x per jaar	Management en beleidsadviseur
Prestatieafspraken en het Bod	2 x per jaar	Management en beleidsadviseur
Regionaal overleg wonen en vastgoed	Maandelijks	Beleidsadviseur
Thematafel Circulaire economie en energie	12 x per jaar	Directie
Samenwerking		
ACo (Achterhoeks Corporatie overleg)	5 x per jaar	Directie
ACo managers & Thuis in de Achterhoek (TidA)	8 x per jaar	Management
Groene Huisvesters	6 x per jaar	Directie en duurzaamheidsadviseur
Kopgroep circulariteit	8 x per jaar	Directie
Beroepenveldcommissie master Circulair HAN	4 x per jaar	Directie
Stekademy	4 x per jaar	Directie
Pioneering	Divers	Diverse medewerkers
Netwerken Financiën, Wonen, Duurzaamheid	Divers	Management en beleidsadviseur
Lokale partners Zorg, Welzijn en veiligheid	Dagelijks	Wijkconsulenten
Coöperatie Cirkelregio De Achterhoek	Divers	Directie
Wageningen University & Research	Divers	Duurzaamheidsadviseur

Convenanten en samenwerkingsovereenkomsten

Soort overeenkomst	Partij
Prestatieafspraken	Gemeente Oude IJsselstreek en HV WijWonen
Samenwerkingsovereenkomst tijdelijke huisvesting vergunninghouders	Gemeente Oude IJsselstreek
Samenwerkingsovereenkomst WMO	Gemeente Oude IJsselstreek
Samenwerkingsovereenkomst	Huurdersvereniging WijWonen
Convenant	Woon Advies Commissie (WAC)
Samenwerkingsovereenkomst	SchuldHulpMaatje
Hennepconvenant	Gemeente Oude IJsselstreek, politie en Nutsbedrijven
Experiment doorstartwoning	Gemeente Oude IJsselstreek
Convenant OGGZ	Gemeenten en Zorginstellingen
Onafhankelijke geschillenbehandeling	Regionale Geschillencommissie Oost Gelderland
Woonruimteverdeelsysteem	TidA
Vroegsignalering schulden	Gemeente Oude IJsselstreek en (nuts)bedrijven

Personeel en organisatie

In 2021 zien we een enigszins oplopende lijn in het aantal medewerkers in dienst bij Wonion. Belangrijkste oorzaak hiervoor is de hoeveelheid vastgoedprojecten die de komende jaren op stapel staan. Zowel de verduurzaming, de vernieuwbouwprojecten en de kleine toename in nieuwe woningen zorgt voor extra werkzaamheden. Voor een deel zal dit op de afdeling Vastgoed impact hebben, maar ook de verhuur en begeleiding van bewoners vraagt veel aandacht. We voorzien in 2022 hiervoor op de afdeling Wonen een kleine toename in aantal medewerkers. Anderzijds zijn diverse collega's dicht bij de pensioengerechtigde leeftijd en geven soms aan iets minder te willen gaan werken. Over het algemeen wordt dit door collega's opgevangen. Deze ontwikkelingen bieden kansen voor collega's om andere werkzaamheden te gaan doen en voor de organisatie om nieuwe collega's aan te trekken die aanvullende kennis of competenties hebben.

Omschrijving	2021	2020	2019
Aantal fte ultimo	38,9	37,9	38,6
Aantal vhe/fte ultimo	107	111	110
Aantal medewerkers ultimo	44	42	42
Parttime factor ultimo	34%	38%	38%

In relatie tot optimaal functioneren, werkt Wonion met 'Happi'-gesprekken. Happi is een digitaal hulpmiddel om met elkaar in gesprek te komen aan de hand van stellingen. Tijdens deze 'Happi'-gesprekken worden ook de thema's integriteit, Arbo en opleiding besproken. Na een evaluatie in 2019 is geconstateerd dat de wijze van in gesprek komen met elkaar een meerwaarde is voor het functioneren en de afstemming, maar dat er verbeteringen nodig zijn in met name de verslaglegging van de gesprekken. Deze verbeteringen zijn in 2020 en 2021 doorgevoerd.

In 2020 is gestart met een traject inzake het aanpassen van de functiebeschrijvingen dat in 2021 is afgerond. De omschrijvingen zijn minder gedetailleerd passen meer bij een flexibelere inzet van de medewerkers. Naast de globale beschrijvingen blijven de werkafspraken die de managers maken met de medewerkers bestaan.

Wonion's visie op werk

In 2021 is op diverse manieren aandacht besteed aan de gevolgen van de Coronapandemie. Met name de thuiswerksituatie van de medewerkers en de wijze waarop samengewerkt wordt vanuit huis. Er is onder de medewerkers een enquête gehouden over samenwerken in een tijd van thuiswerken. De uitslag was positief en door veel medewerkers werd het thuiswerken, ondanks het gemis van met name de informele contacten met collega's, toch ook positief gewaardeerd. Het thuiswerken blijft mogelijk en er is een nieuwe werksituatie ontstaan; een combinatie van thuis- en op kantoor werken. Naar aanleiding hiervan is gestart met het opstellen van een visie over het (thuis)werken na Corona en eind 2021 is Wonion's visie op werk vastgesteld. Uitgangspunt van deze visie is dat we inzetten op een flexibele organisatie, waarin iedereen met plezier gezond kan werken, duurzaam inzetbaar is en samenwerkt aan de opgave die wij (met onze partners) realiseren. Hierin stellen we zo min mogelijk regels, zodat iedereen vanuit de bedoeling het werk kan organiseren. In het kader van bovenstaande ontwikkelingen is in 2021 een nieuwe thuiswerk- en woonwerkvergoeding vastgesteld.

Ontwikkeling van medewerkers

Voor een ondernemende en innovatieve organisatie is het van belang dat medewerkers aangespoord worden om ondernemend en actief te zijn, dat ze daartoe de gelegenheid krijgen en dat ze zich blijven ontwikkelen. Ondanks de beperkingen als gevolg van de Coronapandemie zijn er ook in 2021 door veel medewerkers opleidingen en trainingen gevolgd en symposia bezocht. We merken dat er voldoende initiatief vanuit medewerkers en leidinggevendenden is om de juiste kennis en informatie op te doen tijdens deze bijeenkomsten die bijdrage aan de ontwikkeling van de medewerker en de organisatie.

In het kader van innovatieve en ondernemende organisatie heeft Wonion zich de laatste jaren steeds meer gericht op het aantrekken van studenten voor stages of (afstudeer)opdrachten van onder meer de HAN, Saxion, het Technasium en het Graafschapcollege. We merken dat we op diverse gebieden aantrekkelijke opdrachten kunnen bieden. In 2021 hebben we voor ruim 20 studenten opdrachten geleverd voor afstuderen, stages en projecten.

Integriteit

Wonion heeft een regeling inzake het omgaan met melden vermoeden misstand of integriteitsschending. Wonion zal medewerkers die een vermoeden van een misstand of onregelmatigheid te goeder trouw en naar behoren melden op geen enkele manier benadelen. Er zijn in 2021 geen meldingen gedaan in het kader van de Regeling omgaan met melden vermoedens misstand of integriteitsschending.

Daarnaast beschik Wonion over een integriteitsbeleid waarin is vastgesteld dat privéconnecties worden gemeld, wanneer er sprake kan zijn van belangenverstremgeling en/of om belangenverstremgeling te voorkomen. In 2021 zijn er vier meldingen geregistreerd die allen betrekking hebben op het inschakelen van bedrijven waarmee we samenwerken. Deze meldingen zijn getoetst en geconstateerd is dat ze passen binnen ons integriteitsbeleid. Deze informatie is ook gedeeld met en toegelicht aan de Raad van Commissarissen. Conclusie is dat in 2021 op geen enkele manier iets is gebleken van schending van de regels zoals vastgesteld in ons integriteitsbeleid.

Vertrouwenspersoon en bedrijfsarts

Soms ervaren werknemers hun werkomgeving als niet prettig of onveilig. Dan is het fijn dat er een externe persoon luistert en op een deskundige manier ondersteunt en helpt. Wonion heeft hiervoor mevrouw Els Overduin van TheHumanWay als vertrouwenspersoon aangesteld. Medewerkers kunnen vertrouwelijk contact met haar opnemen. Zij brengt jaarlijks schriftelijk en

anoniem verslag uit (aantal meldingen en aard van de klachten) aan de directeur-bestuurder. Hiervan is in 2021 geen gebruik gemaakt.

De heer Jan Heinen van Heinen ArbeidsmedischAdvies is de bedrijfsarts van Wonion.

Ziekteverzuim

Het ziekteverzuim is in 2021 uitgekomen op een gemiddelde van 2,7%. Ondanks Coronabesmettingen en één langdurig zieke medewerker, ligt het verzuim ruim onder het landelijke gemiddelde van 3,8% (Bron: CBS d.d. 11 maart 2022, bedrijfstak Verhuur en handel van onroerend goed).

Arbo

- De BHV-ers hebben met in achtname van de RIVM-maatregelen in verband met Corona een herhalingstraining BHV inclusief eerste hulp, ontruiming en reanimatie gevolgd.
- Medewerkers (de niet BHV-ers) hebben in verband met Corona dit jaar geen herhalingscursus AED kunnen volgen.
- Er is aandacht besteed aan het klimaat in het kantoor

Ondernemingsraad

In 2021 vonden vier reguliere overlegvergaderingen plaats tussen de Ondernemingsraad en de directeur-bestuurder. In deze vergaderingen kwamen de volgende onderwerpen aan de orde: jaarverslag 2020, begroting 2022, de strategie, samenwerken in een tijd van thuis werken, samenwerking met ACo en WoonTwente, Arbo-zaken waaronder het klimaat in het kantoor, organisatieontwikkelingen en landelijke ontwikkelingen met betrekking tot de corporatiesector.

De vergaderingen hebben plaatsgevonden op een positieve en constructieve wijze met respect voor elkaars positie ten aanzien van de organisatie en haar functioneren.

In oktober ontvingen we het droevige bericht dat onze collega en OR-lid Theo Braam na een ernstige ziekte veel te jong is overleden. Hij heeft zich jarenlang ingezet als wijkconsulent voor onze organisatie en was een betrokken lid van de Ondernemingsraad.

I&A Ontwikkelingen

- De transitie naar de Cloud is grotendeels afgerond:
 - de belangrijkste applicaties zijn ondergebracht in een SaaS-oplossing (Software as a Service). In 2021 is dit verder uitgebreid.
 - fileserver is ondergebracht in de SharePoint omgeving
 - er is een nieuw documentmanagementsysteem geïmplementeerd
- De voorbereiding voor de uitfasering van Citrix is gestart en zal begin 2022 worden afgerond.
- Er is gestart met de opzet en implementatie van een Datawarehouse (DWH); de implementatie loopt door in 2022.
- Ten behoeve van de informatievoorziening van de medewerkers is een nieuw informatieportaal ontwikkeld, Wonionline. Dit portaal is in 2021 verder uitgebreid en doorontwikkeld.
- In het najaar heeft een evaluatie van ViewPoint plaatsgevonden. De hieruit voortkomende verbetervoorstellen worden meegenomen in de roadmap van 2022 e.v.
- In 2022 zal een beveiligingscheck worden gedaan van de nieuwe inrichting.
- In 2021 is in ACo-verband gestart met de voorbereidingen voor een nieuwe website en systeem voor Thuis in de Achterhoek

Duurzaam samenleven

Wonion wil bijdragen aan een duurzame samenleving; dit dragen we uit in onze gehele organisatie, richting onze bewoners en in onze projecten. Circulariteit is een vast onderdeel van onze strategie. We kijken hierbij niet alleen naar materialen maar ook naar de mens. Ook in 2021 is veel gedaan

op het gebied van duurzaamheid, circulariteit en klimaatadaptatie. Omdat we dit belangrijk en noodzakelijk vinden, maar ook met als doel andere partijen te inspireren en met ons mee te laten doen.

Circulair en klimaatadaptatie

- Wonion is gestart met, waar dit mogelijk is, platte daken te vervangen door groene daken. Deze groene daken zorgen voor waterberging, verkoeling van de onderliggende woningen en meer groen in de wijken.
- Vanuit het Masterplan wordt bij renovatie gezien of materialen, die nog van voldoende kwaliteit zijn, in de woningen kunnen blijven zitten. Pas op het moment wanneer het echt nodig is worden deze vervangen.
- In 2020 is gestart met het plaatsen van de eerste circulaire keukens. Dit is in 2021 verder uitgerold bij o.a. de Heuvelstraat in Silvolde.
- In 2021 is gestart met de voorbereidingen om bij de Bongerd in Ulft het terrein te vergroenen om de hittestress tegen te gaan, maar ook om de leefbaarheid te verhogen.

Duurzaamheid en onze bewoners

- Wonion wil meer aandacht voor groen en water in de wijken en voor oververhitting in de woningen. Samen met de gemeente gaan we bewoners voorlichten van het belang van meer groen en minder bestrating in de tuinen. In november 2021 is in samenwerking met Stichting Steenbreek, Waterschap Rijn en IJssel en de Gemeente Oude IJsselstreek 'een tegel eruit en plant erin' actie gehouden in de Vogelbuurt in Ulft.
- We werken mee aan het initiatief van de gemeente die bewoners informeren over het afkoppelen van hemelwaterafvoer. Dit alles om de verdroging van de Achterhoek tegen te gaan.
- Voor Wonion is het van belang om de huurders in zo veel mogelijk fases van de verduurzaming van de huidige woningen te betrekken. In 2021 is gestart met de ontwikkeling van een Virtual Reality-tool waarmee er vooraf aan een verbouwing meer inzicht gegeven wordt in wat de duurzame ingrepen inhouden. Met een 3D-bril kunnen de bewoners van tevoren door hun verduurzaamde woning lopen en door middel van vensters en pop-ups krijgen ze informatie wat, waar en waarom bepaalde ingrepen zijn verricht.
- Ook na de verduurzaming blijft Wonion in gesprek met de bewoners. Eind 2021 is gestart met de voorbereidingen voor gesprekken met bewoners van NOM-woningen om te evalueren hoe deze woning hen bevalt en hoe gebruiksvriendelijk deze is.
- Daarnaast blijven we onze huurders helpen om zelf te verduurzamen. Zo biedt Wonion aan om gratis een nieuwe kookgroep in de meterkast te plaatsen om mensen te laten overstappen op elektrisch koken, kunnen zich opgeven om te kijken of het mogelijk is om zonnepanelen te plaatsen en de woning beter te isoleren.
- Evenals vorig jaar werken we in samenwerking met studenten van de master circulaire economie van de HAN aan een Plan van Aanpak om huurders meer te betrekken bij verduurzaming en klimaatadaptatie van de eigen woning en woonomgeving.
- We zijn bezig met het opzetten van een website, duurzaamwonen.nl. Op deze website worden alle duurzame bezigheden geplaatst, ter informatie voor huurders, maar ook als inspiratie voor andere corporaties, partners en andere geïnteresseerden.
- In het voorjaar van 2021 is bij drie mutatiwoningen in samenwerking met de nieuwe huurders, de tuin vergroend en de hemelwaterafvoer afgekoppeld. Door materialen her te gebruiken is dit zo low budget mogelijk gedaan. Dit traject wordt vastgelegd en gedeeld zodat het als voorbeeld kan dienen. De nieuwe huurder wordt gevraagd ambassadeur te zijn van de groene tuin.
- Samen met de gemeente Oude IJsselstreek, Varssevelds Belang en Agem Energieloket werken we samen aan de Wijk van de Toekomst in Varsseveld. De Wijk van de Toekomst is een

programma waarbij samen met bewoners wordt gekeken hoe in de komende jaren de woningen, straat en gehele wijk toekomstbestendig gemaakt kunnen worden. In september 2021 heeft hierover een meedenkavond plaatsgevonden.

The Natural Step (TNS)

Wonion werkt volgens de spelregels van The Natural Step en wij (medewerkers van Wonion en van onze partners) zijn ambassadeur van TNS. Deze ambassadeurs hebben als doel om duurzaamheid in hun eigen werkomgeving vorm te geven. TNS ondersteunt ons een taal te vinden rond duurzaamheid die voor iedereen hetzelfde is. Het heeft ons geholpen om niet alleen naar materialen en energie te kijken, maar ook naar de maatschappij en de factor mens. In 2022 zal een nieuw traject worden opgestart waarbij we ook weer onze partners gaan betrekken.

Informereren

Elkaar informeren over ons beleid, onze plannen en onze werkzaamheden is van groot belang. Binnen onze eigen organisatie, naar onze huurders toe, maar ook richting de organisaties waarmee wij samenwerken. Er is steeds meer te delen. Daarom is onze informatie op orde, werken we met een goede en veilige informatievoorziening en hebben we voldoende kennis en capaciteiten in huis. Wij zijn van mening dat op deze manier een professionele organisatie ontstaat die de vraag van de klant kan vertalen naar goede, moderne en werkbare oplossingen.

Ontwikkeling & opgave

Corporaties moeten steeds meer verantwoording afleggen over uiteenlopende onderwerpen. Ook individuele vragen en casussen worden steeds complexer. Deze ontwikkelingen vragen om een goede informatievoorziening. Er ligt een belangrijke opgave in het goed en consequent vastleggen van deze informatie om transparant, betrouwbaar en eenvoudig hierover te kunnen communiceren.

Doelstelling

Onze informatie is op orde, we werken met een goede en veilige informatievoorziening en hebben voldoende kennis en capaciteit in huis om ons handelen goed te verantwoorden en te communiceren.

Informereren: uitgevoerd in 2021

In 2021 is een Lean-proces voor de begroting in uitvoering gegaan. Tijdens het lopende proces van de begroting voor 2021 zijn al de nodige verbeteringen aangebracht en ook zijn de ervaringen verwerkt in het nieuwe proces voor de begroting van 2022.

In de laatste maanden van 2021 is gestart met een Lean-proces voor overlast. Veel overlastzaken werden door één persoon behandeld, maar door de complexiteit en hoeveelheid klachten is dat een kwetsbare oplossing. Dit project is eind 2021 afgerond.

9. Bestuursverklaring

Als directeur-bestuurder van woningcorporatie Wonion verklaar ik hierbij dat alle uitgaven van Wonion in het boekjaar 2021 zijn gedaan in het belang van de volkshuisvesting. Daarnaast gebruiken we batige saldi uitsluitend voor werkzaamheden op het gebied van de volkshuisvesting. Het bestuur van Wonion heeft de jaarrekening en het volkshuisvestingsverslag over 2021 opgesteld, deze vormen samen het bestuursverslag. Het bestuur en de Raad van Commissarissen van Wonion onderschrijven het belang van een deugdelijk ondernemingsbestuur. Onderdelen daarvan zijn integriteit en transparant handelen van de directeur-bestuurder, goed toezicht op het ondernemingsbestuur en het afleggen van verantwoording over het gevoerde beleid en het toezicht daarop. De directeur-bestuurder levert alle benodigde informatie aan bij de Raad van Commissarissen die zij nodig heeft om haar rol als toezichthouder te kunnen vervullen.

Uft, 23 juni 2022

Gerrolt Ooijman
Directeur-bestuurder

Naam en functie	Aangesteld sinds	Relevante nevenfuncties
Gerrolt Ooijman (05-09-1965) Directeur-bestuurder	01-01-2019	Geen

10. Verslag van de Raad van Commissarissen

Van de voorzitter

Het afgelopen verslagjaar is door de pandemie en bijbehorende maatregelen voor het tweede jaar op rij een bijzonder jaar geweest. We hebben elkaar als Raad van commissarissen slechts enkele keren live gesproken en gezien. Dit was tijdens de twee themavergaderingen met het managementteam, directeur-bestuurder en leden van de Raad, en tijdens een reguliere RvC-vergadering. We zijn gewend geraakt aan het vergaderen via MS Teams. We hebben de overtuiging dat we onze toezichthoudende taak goed hebben kunnen uitvoeren. Dit was mede te danken aan de goed voorbereide documenten voor de RvC-vergaderingen en dat we bij Wonion gewend zijn om zaken in alle openheid met elkaar te bespreken. In het onderstaande verslag legt de RvC verantwoording af over de werkzaamheden van afgelopen jaar.

Toezicht en toetsing

Wonion heeft de rechtsvorm van een stichting. De stichting heeft twee organen: het bestuur, bestaande uit de directeur-bestuurder en de Raad van Commissarissen (Raad). De Raad houdt toezicht op het functioneren van het bestuur (de statutaire directie) van de stichting en de algemene gang van zaken binnen de woningcorporatie. De Raad adviseert het bestuur daarnaast gevraagd en ongevraagd.

Toezichtvisie

De Raad heeft een toezichtvisie opgesteld, waarin zij duidelijk maakt wat zij onder goed toezicht verstaat en namens wie zij toezicht houdt. De Raad geeft hierin antwoorden op basisvragen over taakopvatting, doel en functie. De Raad beschrijft hierin onder andere dat ze vanuit een maatschappelijke betrokkenheid als toezichthouder actief en structureel verantwoording wil afleggen aan interne en externe belanghebbenden. De toezichtvisie wordt in 2022 vernieuwd.

Toezichtkader

Het toezichtkader vormt het raamwerk, waarbinnen de RvC deze visie in de praktijk wil brengen. Het externe toezichtkader bestaat uit diverse wetten en ministeriële besluiten, het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (Btiv) en de Governancecode Woningcorporaties. Het interne toezichtkader bestaat uit de statuten, het reglement RvC met onder andere de profielschets RvC, de reglementen remuneratiecommissie en auditcommissie, het bestuursreglement en het reglement voordracht huurderscommissaris. Verder het treasurystatuut, het beleid investeren & beoordelen, het reglement financieel beleid en beheer, waarin onder andere bepalingen met betrekking tot beleggingen zijn opgenomen, het verbindingsstatuut, de integriteitscode en de klokkenluidersregeling. In de statuten en het reglement RvC is bepaald welke (voorgenomen) besluiten van het bestuur ter voorafgaande goedkeuring aan de Raad moeten worden voorgelegd.

Toetsingskader

Het toetsingskader is voor het bestuur kaderstellend om te besturen en voor de RvC richtinggevend om toezicht te houden. Het wordt gevormd door kaders die betrekking hebben op enerzijds de besturing en anderzijds op de beheersing van de organisatie. De besturingskaders bestaan uit de regelmatig geactualiseerde strategie, het strategisch voorraadbeleid, huurbeleid, verkoopbeleid en financieel beleid. Tot het besturingskader behoren ook het jaarlijkse

activiteitenplan en de samen met de huurdersorganisatie WijWonen afgesloten prestatieafspraken met de gemeente Oude IJsselstreek. De beheersingskaders bestaan voornamelijk uit de financiële (meerjaren)begroting met de daarin opgenomen kasstroombegroting en het treasuryjaarplan.

Toetsingsinformatie

De toetsingsinformatie is de informatie aan de hand waarvan de Raad het functioneren van Wonion toetst. Dit is voornamelijk opgenomen in de periodieke rapportages van de directeur-bestuurder en in zijn schriftelijke en mondelinge rapportages over specifieke afzonderlijke onderwerpen. Ook de antwoorden op vragen vanuit de Raad horen daarbij. Daarnaast gebruiken de leden van de Raad informatie uit diverse andere bronnen om de gang van zaken binnen de woningcorporatie te kunnen beoordelen. Hiertoe behoren onder andere de informatie uit contacten met huurdersorganisatie WijWonen, de Ondernemingsraad, de medewerkers, met name de MT-leden en andere belanghouders.

De Raad ontleent zijn informatie verder aan de jaarlijkse oordeelsbrieven van de Autoriteit woningcorporaties en de beoordeling door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Daarnaast neemt de Raad kennis van de jaarlijkse Aedes-benchmarkgegevens, accountantsverslagen en managementletters, alsmede van de mondelinge toelichting daarop door de accountant.

Commissies

In het reglement Raad van Commissarissen is opgenomen dat de Raad werkt met twee afzonderlijke commissies: een remuneratiecommissie en een auditcommissie. Deze commissies hebben ook eigen reglementen. De commissies adviseren de Raad over onderwerpen die binnen hun taakgebied vallen en bereiden de besluitvorming van de Raad voor. Dit laat de verantwoordelijkheid voor de besluitvorming van en door de Raad onverlet. De remuneratiecommissie houdt zich niet alleen bezig met de functionering en beloning van de directeur-bestuurder maar ook met die van de Raad. De commissies stellen een verslag op van elke vergadering. Dat verslag wordt ingebracht in de eerstvolgende vergadering van de voltallige Raad. Samenvattingen van de activiteiten van de commissies, met daarin opgenomen het aantal gehouden vergaderingen en de belangrijkste onderwerpen die aan de orde zijn gekomen zijn verderop in dit hoofdstuk opgenomen.

Toepassing van de Governancecode Woningcorporaties

Eind 2019 is de Governancecode woningcorporaties 2020 vastgesteld. De Raad toetst haar functioneren met enige regelmaat aan de Governancecode. De Governancecode Woningcorporaties omvat vijf principes die leidend moeten zijn voor iedereen die betrokken is bij het bestuur van en toezicht op een woningcorporatie. De principes zijn concreet uitgewerkt in bepalingen. Een aantal van die bepalingen moet opgevolgd worden, een aantal andere niet, mits daarvoor een verklaring wordt gegeven ("pas toe of leg uit"). Wonion voldoet volledig aan alle in de code opgenomen bepalingen.

Belet of ontstentenis van de gehele Raad van Commissarissen

Om te voldoen aan art 30 lid 11a van de Woningwet is in de nieuwe statuten van Wonion (art 15, lid 3) opgenomen dat de Raad jaarlijks twee personen van buiten haar kring aanwijst die bij belet of ontstentenis van de gehele Raad tijdelijk de functie van commissaris op zich nemen en die zo snel mogelijk voorzien in de benoeming van een voltallige Raad. In het reglement van de Raad is bepaald dat hiervoor in voorkomende gevallen twee oud-commissarissen gevraagd zullen worden. De twee oud-commissarissen die om hun eventueel noodzakelijke medewerking zijn gevraagd hebben daarin toegestemd.

Samenstelling en functioneren van de RvC

Profielschets

De Raad heeft een profiel opgesteld, met daarin de eisen waaraan de Raad en haar leden behoren te voldoen. In het profiel zijn opgenomen de taken van de Raad en de eisen aan de samenstelling ervan, verder de onafhankelijkheid van de leden (vastgelegd in de onafhankelijkheidscriteria), ook de specifieke taken van de voorzitter, eisen rond kennis, vaardigheden, deskundigheid en persoonskenmerken van de leden. Ook is beschreven hoe de voordracht van kandidaten door de Huurdersvereniging is geregeld. De profielschets wordt gehanteerd bij de werving en selectie van nieuwe leden en de discussie over herbenoeming van zittende leden.

De leden van de Raad functioneerden in 2021 onafhankelijk van Wonion. Er deden zich in het verslagjaar in de zin van de Woningwet en de Governancecode Woningcorporaties geen tegenstrijdige belangen voor. De Raad is van oordeel dat er sprake is van volledige onafhankelijkheid van zijn leden.

Mutaties binnen de Raad van Commissarissen

Eind 2021 eindigde de tweede benoemingstermijn van zowel Ingrid Canter Cremers als Marcia van Dooremalen. Medio juni is een werving- en selectieprocedure gestart voor twee nieuwe commissarissen; een met het aandachtsgebied 'financieel management' en een met het aandachtsgebied 'zorg, welzijn en sociaal domein'. Hiervoor is een zoekprofiel vastgesteld en er is een sollicitatiecommissie gevormd bestaande uit de voorzitter en de secretaris van het bestuur van Huurdersvereniging WijWonen, de voorzitter en twee leden van de Raad en de directeur-bestuurder. De commissie had als doel twee geschikte kandidaten te selecteren en voor te dragen voor benoeming aan de Raad.

Naar aanleiding hiervan is met ingang van 1 januari 2022 Erwin van der Krabben benoemd tot lid van de Raad van Commissarissen. Voor de tweede vacature was een kandidaat geselecteerd, maar deze kandidaat heeft zich teruggetrokken omdat er sprake bleek van belangenverstremming. In november 2021 is opnieuw een wervings- en selectietraject gestart (met dezelfde sollicitatiecommissie) en naar aanleiding hiervan is met ingang van 17 februari 2022 Hilde Hooijman benoemd tot lid van de Raad van Commissarissen.

Het betreft hier geen benoemingen op voordracht van Huurdersvereniging WijWonen, maar er is afgesproken dat de Raad het traject van werven en selecteren van nieuwe commissarissen, zowel voor huurderscommissarissen als niet-huurderscommissarissen, gezamenlijk met de Huurdersvereniging doorloopt.

Deskundigheidsbevordering

De leden van de Raad zijn lid van de VTW (Vereniging van Toezichthouders in Woningbouwcorporaties). Zij houden zich op diverse manieren op de hoogte van actuele ontwikkelingen die belangrijk zijn voor het toezicht. Zij krijgen hun informatie van Wonion, bijvoorbeeld in de vorm van een selectie van relevante publicaties uit de media en via andere nieuwskanalen. Zij nemen deel aan bijeenkomsten van de VTW en van andere partijen in de sector zoals Aedes, de Aw, het WSW en accountantskantoren. Alle leden zijn geabonneerd op Aedes magazine, de uitgave van de branchevereniging. Binnen de Raad wordt onderling afgestemd welk lid aan welke bijeenkomsten en cursussen deelneemt. Voor de leden van de RvC van Wonion geldt het Reglement Permanente Educatie van de VTW. Dit reglement houdt onder andere in dat commissarissen per kalenderjaar minimaal 5 PE-punten moeten behalen.

Aantal behaalde PE punten in 2021	
Harry Minkhorst	6
Jeroen Jorna	13
Jan Dirk de Boer	11
Ingrid Canter Cremers	6
Marcia van Dooremalen	9

De Raad van Commissarissen bestond in 2021 uit vijf personen en kende de volgende samenstelling:

Naam en functie	Deskundigheid	Commissaris sinds	Hoofdfunctie/beroep	Relevante nevenfuncties
Harry Minkhorst 26-09-1958 Huurderscommissaris Voorzitter RvC Lid Remuneratiecommissie	Governance, Risicomangement Visie op regio Achterhoek	01-01-2020 Aftredend 01-01-2024 Herkiesbaar (aftredend uiterlijk 01-01-2028)	Directeur/eigenaar HM Consultancy & Interim-management	Lid RvC Rabobank Noord- en Oost-Achterhoek Lid RvT ROC Graafschap College Doetinchem (tot 9 maart 2021, einde 2 ^e termijn) Lid RvT Riwis Apeldoorn
Jan Dirk de Boer 02-05-1951 Huurderscommissaris Lid RvC Contactpersoon Ondernemingsraad	Huurderparticipatie Volkshuisvestelijk algemeen Ruimtelijke en stads- /wijkgerichte ontwikkeling	01-04-2016 Aftredend 01-04-2020 Herkiesbaar (aftreden uiterlijk 01-04-2024)	Gepensioneerd adviseur volkshuisvesting	Voorzitter Energie Coöperatie Veenwouden
Jeroen Jorna 17-07-1983 Lid RvC Lid Auditcommissie	Financiën Governance Risicomangement	01-01-2020 Aftredend 01-01-2024 Herkiesbaar (aftredend uiterlijk 01-01-2028)	Teammanager Business Control Tauw Group BV Deventer	--
Marcia van Dooremalen 27-01-1974 Lid RvC Lid Auditcommissie	Financieel-economisch Risicomangement	01-01-2014 Aftredend 01-01-2022 Niet herkiesbaar	Stafmanager controlling & kwaliteit Rijn IJssel (ROC in Arnhem)	--
Ingrid Canter Cremers-Rijsdorp 19-04-1962 Vicevoorzitter RvC Voorzitter Remuneratiecommissie Contactpersoon Ondernemingsraad	Duurzaamheid Maatschappelijke aangelegenheden	01-01-2014 Aftredend 01-01-2022 Niet herkiesbaar	Strategisch omgevingsmanager bij Vitens	--

Onverenigbaarheden

Artikel 30 van de Woningwet noemt een aantal zogenaamde onverenigbaarheden: lid 6, sub i: Hierin wordt aangegeven dat het lidmaatschap van de raad van toezicht (waar onze RvC aan gelijk te stellen is) onverenigbaar is met een functie als ambtenaar bij het Rijk, een provincie, een gemeente of een waterschap en enige andere functie, indien de aan die functie verbonden werkzaamheden met zich meebrengen dat een betrokkenheid ontstaat of kan ontstaan bij de werkzaamheden van de toegelaten instelling of bij de ontwikkeling of de uitvoering van het overheidsbeleid op het terrein van de volkshuisvesting. Deze onverenigbaarheden hebben zich in 2021 niet voorgedaan.

Zelfevaluatie

De Governancecode bepaalt dat de Raad haar eigen functioneren en dat van haar individuele leden tenminste eenmaal per jaar in een zelfevaluatie bespreekt en eens per twee jaar dient dit te gebeuren onder onafhankelijke, externe begeleiding. De zelfevaluatiebijeenkomst 2021 heeft plaatsgevonden op 17 februari 2022 zonder onafhankelijke, externe begeleiding. De aandacht is met name uitgegaan naar wat kan beter. Hiervoor zijn enkele afspraken gemaakt die in de Raad worden opgevolgd. Bijvoorbeeld een afspraak over de opgave voor de directeur-bestuurder voor de volgende termijn van zijn benoeming. Daarnaast was er een nadere kennismaking met de twee nieuwe leden.

Onderwerpen en Activiteiten 2021

Reguliere vergaderingen

De Raad kwam in 2021 vijfmaal bijeen voor een reguliere vergadering met de directeur-bestuurder en éénmaal voor een besloten vergadering. Alle leden hebben deze bijeenkomsten bijgewoond. Daarnaast is de Raad twee maal bij elkaar geweest voor een extra vergadering inzake goedkeuring voor de implementatie strategisch programma WSW (herijking volmacht) en de Vestia leningenruil. De juni-vergadering werd bijgewoond door de accountant voor de bespreking van het Accountantsverslag 2020. In de vergadering van februari is het onderwerp integriteit aan de orde geweest en vastgesteld is dat op geen enkele manier iets is gebleken van schending van de regels zoals vastgesteld in de Integriteitscode. De vergaderplanning volgde de jaarcyclus. In de besloten vergadering is, aan de hand van het verslag van de remuneratiecommissie van het voorafgaande eindejaarsgesprek met de directeur-bestuurder, gesproken over diens functioneren.

Themabijeenkomsten

De Raad is in 2021, naast de vergaderingen, twee keer bij elkaar geweest om nadere aandacht te besteden aan bepaalde onderwerpen. Aan beide themabijeenkomsten namen ook de leden van het Management Team deel.

De themabijeenkomst van 6 april stond in het teken van de strategie van Wonion, de portefeuillestrategie en de voorbereiding van het portefeuilleplan inclusief afwegingskader. Hierbij waren ook beleidsmedewerkers aanwezig.

De themabijeenkomst van 29 oktober ging over risicomanagement: het beoordelen van risico's (hoe werkt het, hoe wordt tot score gekomen en wat betekent dit voor de prioritering), treasury risico's, risicobereidheid en business- en interne control. Hierbij waren ook de businesscontroller, de senior medewerker planning en control en medewerkers van Naris en Thésor aanwezig.

(Goedkeuring van) Besluiten

De Raad heeft in 2021 de volgende besluiten genomen:

Datum	Onderwerp
10-02-2021	Bezoldiging RvC voor 2021 (bevriezing)
06-04-2021	Zoekprofiel werving & selectie twee nieuwe leden
06-04-2021	Benoeming accountant Q-Concepts
06-04-2021	Invulling onafhankelijke controlfunctie (businesscontroller) door EBBEN Partners
09-06-2021	Jaarverslag en jaarrekening 2020
09-06-2021	Décharge over het gevoerde beleid in 2020 aan de directeur-bestuurder
05-10-2021	Benoeming Erwin van der Krabben tot lid van de Raad per 1-1-2022
23-12-2021	Benoeming Hilde Hooijman tot lid van de Raad per 17-02-2022

De Raad heeft in 2021 haar goedkeuring gegeven aan de volgende bestuursbesluiten:

Datum	Onderwerp
10-02-2021	Verkoopbeleid
09-06-2021	Businesscase de Herbergier Terborg
09-06-2021	Strategie 2021 Wonion
09-06-2021	Bod voor 2022 aan de gemeente Oude IJsselstreek
09-06-2021	Portefeuillestrategie 2021
08-09-2021	Implementatie strategisch programma WSW (herijking volmacht)
05-10-2021	Obligolening WSW
28-10-2021	Leningenruil Vestia
24-11-2021	Beleid investeren & beoordelen
24-11-2021	Begroting 2022-2026
24-11-2021	Treasury Jaarplan 2022
24-11-2021	Mandaat directeur-bestuurder aantrekken financiering
24-11-2021	Businesscase Grote Beer in Ulft
24-11-2021	Businesscase Touwslagersbaan in Gendringen

Auditcommissie

De auditcommissie bestond in 2021 uit Marcia van Dooremalen (voorzitter) en Jeroen Jorna (lid). De auditcommissie bereidt de besluitvorming van de Raad voor met betrekking tot financiële aangelegenheden. Zij neemt nadrukkelijk geen beslissingen namens de Raad. De auditcommissie richt zich met name op de werking van de interne risicobeheersings- en controlesystemen, de financiële informatievervalsing door de corporatie, het beleid van de corporatie ten aanzien van financiële sturing en belastingplanning, de naleving van aanbevelingen en opvolging van opmerkingen van de externe accountant, de relatie met de externe accountant en de financiering van de corporatie. De auditcommissie vergaderde in 2021 in mei en november met de directeur-bestuurder, de manager Financiën en (deels) de businesscontroller. Bij de bijeenkomst in mei was (deels) ook de accountant aanwezig.

Onderwerpen die in deze gesprekken aan de orde kwamen waren: het accountantsverslag en het jaarverslag/jaarrekening 2020, de Management Letter 2020, kennismaking met de nieuwe businesscontroller, het beleid Investeren & Beoordelen inclusief dekkingsbijdrage, begroting 2022-2026 inclusief portefeuilleplan en normen en normbedragen, het Treasuryjaarplan 2022 en het Auditjaarplan 2022.

De voorzitter van de auditcommissie voerde in 2021 eenmaal telefonisch overleg met de accountant over controle doelstellingen, het controle proces en de bevindingen daarbij. Daarnaast dienden dit één-op-één telefoongesprek om eventuele zachtere signalen te kunnen bespreken. Van zulke signalen was evenwel in 2021 geen sprake.

Accountant

In september 2020 is gestart met een aanbestedingstraject voor een nieuwe externe accountant. Enerzijds omdat de Raad er waarde aan hecht om periodiek te inventariseren of een nieuwe (frisse) blik wenselijk is en anderzijds om te onderzoeken welke voordelen het eventueel kan bieden om door een niet-OOB kantoor gecontroleerd te worden. De Auditcommissie en Wonion hebben de selectiecriteria besproken, welke zijn vastgesteld door de Raad, en er zijn vier organisaties uitgenodigd om deel te nemen. De beoordeling van de ontvangen en offertes en het voeren van de gesprekken met de uitgenodigde organisaties zijn gedaan door de auditcommissie waarbij de directeur-bestuurder en manager Financiën als adviseur hebben opgetreden. Hierbij zijn tevens referenties ingewonnen bij collega corporaties. Dit aanbestedingstraject, dat betrekking heeft op het contracteren van een accountant vanaf de controle van de jaarrekening 2021, is begin 2021 afgerond. Op 6 april 2021 heeft de Raad besloten om Q-Concepts te benoemen tot accountant van Wonion voor een periode van in principe vier jaren, dit zal jaarlijks opnieuw bevestigd zal worden. De Raad en Wonion evalueren jaarlijks het functioneren van de accountant. Omdat medio 2021 is overgestapt naar een andere accountant, heeft een evaluatie over 2021, waarin de accountant nog slechts de interim-controle heeft uitgevoerd, naar mening van de Raad van Commissarissen nog geen meerwaarde. De evaluatie wordt in 2022 opgepakt in de reguliere jaarcyclus.

Businesscontroller

Eind 2020 heeft de businesscontroller aangegeven per 1 januari 2021 te stoppen met zijn werkzaamheden voor Wonion. Op grond van de omvang van Wonion bestaat er sinds 1 januari 2022 geen wettelijke verplichting meer om een onafhankelijke controlfunctie in te richten, maar gezien de goede ervaringen met een businesscontroller en het belang van een onafhankelijke sparringpartner is echter besloten de functie toch opnieuw in te vullen. Met de Raad is een notitie besproken met een (proces) voorstel, waarbij het wettelijk en theoretisch kader behandeld zijn alsmede de door de businesscontroller te verrichten werkzaamheden. Naar aanleiding van gesprekken met twee partijen is besloten de onafhankelijke controlfunctie onder te brengen bij EBBEN Partners. De opdracht is in maart 2021 verstrekt. In de tussenliggende periode zijn de werkzaamheden door de interne controller overgenomen dan wel uitgesteld tot start van EBBEN Partners

De business-controller rapporteert rechtstreeks aan de bestuurder. Ook kan hij rechtstreeks contact leggen met de voorzitter van de Raad respectievelijk de auditcommissie indien daar aanleiding toe is. De businesscontroller wordt ondersteund door de interne control functionaris. Bij belangrijke financiële besluiten die door de bestuurder aan de Raad worden voorgelegd wordt door de businesscontroller een toetsingsverslag opgesteld en aan de Raad aangeboden. De business controller is in principe bij alle vergaderingen van de auditcommissie aanwezig.

Relaties met belanghouders

De Raad vindt het van belang rechtstreeks van belanghouders te horen hoe zij tegen Wonion en het functioneren van de woningcorporatie aankijken. Omdat het vanwege Corona moeilijk was fysieke bijeenkomsten te organiseren zijn er in 2021 geen bijeenkomsten geweest met de Belanghoudersraad.

Huurdersvereniging WijWonen

De door de Huurdersvereniging voorgedragen commissarissen hebben in 2021 vanwege de Coronapandemie beperkt contact gehad met het bestuur van de Huurdersvereniging. Het contact

is er met name geweest tijdens de verschillende bijeenkomsten die waren gepland voor de sollicitatiecommissie van de nieuwe leden van de Raad van commissarissen

Regionale Geschillencommissie Oost Gelderland

De RvC heeft in haar vergadering van 9 juni 2021 het jaarverslag 2020 van de Regionale Geschillencommissie behandeld. In 2020 heeft de commissie één geschil van Wonion ontvangen, welke begin 2020 is behandeld. De Raad heeft zich ervan vergewist dat dit geschil naar behoren is opgelost.

Ondernemingsraad

In 2021 waren Ingrid Canter Cremers en Jan Dirk de Boer vanuit de RvC contactpersonen voor de Ondernemingsraad. Door de beperkingen van Corona hebben zij dit jaar pas in september met de OR-vertegenwoordiging van gedachten gewisseld over de onderwerpen die de OR bezighielden. Thuiswerken, en nu ook weer op kantoor werken, is een relevant onderwerp voor de OR. Zij vindt onderling contact op kantoor belangrijk. Thuiswerkbeleid heeft ook te maken met zaken als thuiswerkvergoeding, leaseauto voorwaarden en reistijd. Een ander thema waarover we spraken is het omgaan met overlast in buurten en de agressie die daar soms bij naar boven komt. Dan is de zorgtaak voor het eigen personeel ook een aspect. In een geval is daaruit voortvloeiend ook de zorgverlener van een huurder aansprakelijk gesteld.

We hebben ook stilgestaan bij de ziekte en het overlijden van Theo Braam. Ook de RvC leden hebben hem als een deskundig en betrokken OR lid en een heel vriendelijk mens leren kennen.

Visitatie

Conform de Governancecode laat Wonion zich eens in de vier jaar visiteren, waarbij een gestructureerd oordeel wordt gegeven over het volkshuisvestelijk en maatschappelijk presteren van de woningcorporatie. Visitatie is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van bestuur en RvC. De laatste visitatie heeft plaatsgevonden in 2019 met zeer goede resultaten. In 2022 wordt gestart met de voorbereidingen voor een visitatie in 2023.

Remuneratiecommissie

De remuneratiecommissie bestond in 2021 uit Ingrid Canter Cremers (voorzitter) en Harry Minkhorst. De commissie bereidt de besluitvorming van de RvC voor, voor wat betreft alle aspecten van het werkgeverschap van de Raad, van de bestuurder. Waaronder diens functioneren en bezoldiging. Voor de evaluatie van de bestuurder is in 2021 geput uit gesprekken met de bestuurder en observaties van de Raad gedurende het afgelopen jaar. De commissie adviseert de Raad over de honorering en samenstelling van de Raad zelf en bereidt de jaarlijkse zelfevaluatie van de Raad voor. Zij neemt nadrukkelijk geen beslissingen namens de Raad. De gesprekken tussen de remuneratiecommissie en de bestuurder verlopen volgens de cyclus: planningsgesprek in januari/februari, voortgangsgesprek in juni en eindejaargesprek (tevens beoordelingsgesprek) in november.

Het jaar 2021 kenmerkte zich opnieuw door bestending van de ingezette koers van de bestuurder en het managen van de door de Coronapandemie ontstane situatie. In de gesprekken met de bestuurder is daarom stilgestaan bij de onderwerpen die een goed beeld geven van het functioneren van de bestuurder, de afgesproken doelstellingen en de verdere ontwikkeling van Wonion. Daarnaast was de wijze waarop de bestuurder de vraagstukken als gevolg van Corona vertaalde naar een voor de organisatie werkbare situatie, een belangrijk onderdeel van de gesprekken.

Honorering van de directeur-bestuurder

Voor de beloning van de directeur-bestuurder van Wonion geldt de Wet Normering bezoldiging Topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT), de Aanpassingswet WNT (de zogenaamde WNT-2) en de verbijzondering van de WNT voor de woningcorporatiesector: de Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting (de zogenaamde WNT-staffel). Bij de aanstelling van de nieuwe bestuurder is de beloning binnen wet en regelingen vastgesteld. Informatie over de hoogte van zijn beloning 2021 is te vinden in de toelichting op de jaarrekening.

Permanente educatie directeur-bestuurder

Vanaf 2015 dienen directeur-bestuurders 108 PE punten te halen over een periode van drie jaar, gemiddeld 36 per jaar.

Aantal behaalde PE punten	2021	2020	2019	Totaal
Gerrolt Ooijman	42	50,5	29,5	122

Honorering van de Raad van Commissarissen

Voor de honorering van de commissarissen van Wonion geldt, zoals voor de directeur-bestuurder, de Wet Normering bezoldiging Topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT), de Aanpassingswet WNT (de zogenaamde WNT-2) en de verbijzondering van de WNT voor de woningcorporatiesector: de Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting (de zogenaamde WNT-staffel). De hoogte van de honorering van commissarissen hangt samen met de bezoldigingsklasse waarin de corporatie wordt ingedeeld. De bestuurder en dus ook de toezichthouders van Wonion vallen op basis van het aantal vhe's van Wonion en het aantal inwoners van de gemeente Oude IJsselstreek in bezoldigingsklasse E. Vanaf mei 2015 geldt, in afwijking van de WNT-staffel, een voor alle VTW-leden bindende beroepsregel, op basis waarvan de maximumgrenzen voor toezichthouders van corporaties die vallen in bezoldigingsklasse E voor wat betreft 2021: 11.800euro per jaar (voor gewone leden) en 17.650 euro per jaar (voor de voorzitter) bedragen.

In 2021 is gezien de moeilijke financiële situatie van een groot deel van onze huurders als gevolg van de Coronapandemie besloten dat een verhoging van de bezoldiging niet aan de orde is en de bezoldiging voor het jaar 2021 te bevriezen. De werkelijke bezoldiging (exclusief belaste en onbelaste kostenvergoedingen) van de commissarissen van Wonion bedroeg in 2021 evenals in 2020: 8.000 euro per jaar voor de leden en 11.200 euro per jaar voor de voorzitter (40% meer). Dat is ongeveer 56% respectievelijk 53% van de maxima volgens de VTW-beroepsregel. Een overzicht van de honorering 2021 van de leden van de RvC is te vinden in de toelichting op de jaarrekening.

Tenslotte

De Raad van commissarissen heeft geconstateerd dat Wonion het tweede coronajaar vindingrijk is geweest en gepaste communicatiemiddelen heeft ingezet om de verbinding met medewerkers en huurders te behouden. De taken van de woningcorporatie zijn volgens plan uitgevoerd en op een manier die past bij onze waarden en normen.

De Raad wil vanaf deze plaats alle medewerkers bedanken en de waardering uitspreken voor hun enorme inzet en getoonde flexibiliteit. Dit geeft ons het volste vertrouwen voor een mooi en succesvol 2022!

Namens de Raad van Commissarissen
Harry Minkhorst, voorzitter

11. Financiële verslaglegging

Jaarrekening

	BALANS per 31 december	2021	2020
	<i>ACTIVA in duizenden euro's voor resultaatbestemming</i>		
	VASTE ACTIVA		
1	Vastgoedbeleggingen		
1.1	DAEB Vastgoed in exploitatie	554.698	482.366
1.1	Niet DAEB Vastgoed in exploitatie	38.691	36.000
1.2	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	26.581	24.590
1.3	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	624	1.825
		620.594	544.781
2	Materiële vaste activa		
2.1	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	4.637	4.824
3	Financiële vaste activa		
3.1	Latente belastingvorderingen	1.514	1.474
3.2	Overige vorderingen	2	2
		1.516	1.476
	TOTAAL VASTE ACTIVA	626.747	551.081
	VLOTTENDE ACTIVA		
4	Voorraden		
4.1	Overige voorraden	2.815	2.991
5	Vorderingen		
5.1	Huurdebiteuren	307	384
5.2	Gemeente Oude IJsselstreek	2	2
5.3	Belastingen en premies sociale verzekeringen	2.671	1.875
5.4	Overige vorderingen	297	366
5.5	Overlopende activa	381	191
		3.658	2.818
6	Liquide middelen	1.288	810
	TOTAAL VLOTTENDE ACTIVA	7.761	6.619
	TOTAAL VAN A C T I V A	634.508	557.700

BALANS per 31 december		2021	2020
	PASSIVA in duizenden euro's voor resultaatbestemming		
7	Eigen vermogen		
7.1	Overige reserve	70.623	60.963
7.2	Herwaarderingsreserves	314.583	290.320
7.3	Resultaat van het boekjaar	74.342	33.924
		459.548	385.207
8	VOORZIENINGEN		
8.1	Voorziening onrendabele investeringen en herstructurering	1.295	1.404
8.2	Overige voorzieningen	64	55
		1.359	1.459
9	LANGLOPENDE SCHULDEN		
9.1	Schulden kredietinstellingen	132.992	135.369
9.2	Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	26.044	24.788
9.3	Overige schulden	6.130	6.112
		165.166	166.269
10	KORTLOPENDE SCHULDEN		
10.1	Schulden aan kredietinstellingen	3.600	594
10.2	Schulden aan leveranciers	928	581
10.3	Belastingen en premies sociale verzekeringen	567	715
10.4	Overlopende passiva	3.340	2.875
		8.435	4.765
	TOTAAL PASSIVA	634.508	557.700

WINST- EN VERLIESREKENING		2021	2020
<i>in duizenden euro's</i>			
11	Huuropbrengsten	29.081	28.545
12	Opbrengsten servicecontracten	816	773
13	Lasten servicecontracten	-829	-807
14	Overheidsbijdragen, tijdelijke huisvesting asielzoekers	33	33
15	Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-2.597	-2.955
16	Lasten onderhoudsactiviteiten	-6.423	-6.095
17	Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-4.755	-4.655
	Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	15.326	14.839
18	Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	166	1.818
19	Toegerekende organisatiekosten	-7	-11
20	Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille op moment van verkoop	-111	-1.349
	Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	48	458
21	Overige waardeveranderingen investeringen vastgoedportefeuille	-876	-2.641
22	Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	69.525	29.350
23	Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV	736	580
	Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	69.385	27.289
24	Opbrengsten overige activiteiten	396	315
25	Kosten overige activiteiten	-31	-51
	Netto resultaat overige activiteiten	365	264
26	Overige organisatiekosten	-2.924	-901
27	Leefbaarheid	-261	-245
28	Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	53	0
29	Rentelasten en soortgelijke kosten	-4.934	-5.038
	Saldo financiële baten en lasten	-4.881	-5.038
	RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING VOOR BELASTINGEN	77.058	36.666
30	Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	-2.716	-2.742
	RESULTAAT NA BELASTINGEN	74.342	33.924

KASSTROOMOVERZICHT ENKELVOUDIG (in duizenden euro's)	2021	2020
OPERATIONELE ACTIVITEITEN		
Ontvangsten:		
Huurontvangsten	28.761	28.163
Vergoedingen	942	745
Overheidsontvangsten	26	40
Overige bedrijfsontvangsten	489	500
Ontvangen interest (uit operationele activiteiten)	53	0
Uitgaven:		
Personeelsuitgaven	-2.883	-2.717
Onderhoudsuitgaven	-5.246	-5.640
Overige bedrijfsuitgaven	-4.124	-4.504
Betaalde interest	-4.601	-4.744
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-96	-20
Verhuurderheffing	-2.980	-3.059
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringgebonden	-35	-50
Vennootschapsbelasting	-3.553	-3.375
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	6.753	5.339
(DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	166	1.769
Verkoopontvangsten grond	-22	241
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	-3.183	-1.839
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	-668	-2.297
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	-1.046	-1.473
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	0	-323
Investerings overig	-192	-124
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-4.945	-4.046
FVA		
Ontvangsten overig	1.033	5.000
Uitgaven overig	2	0
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	1.035	5.000
Totaal van kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	-3.910	954
FINANCIERINGSACTIVITEITEN		
Ingaand: Nieuwe te borgen leningen	11.262	20.000
Uitgaand: Aflossing geborgde leningen	-12.594	-22.990
Uitgaand: Aflossing ongeborgde leningen	-1.033	-5.000
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	-2.365	-7.990
Mutatie liquide middelen	478	-1.697

Toelichting behorende tot de jaarrekening 2021

Algemene toelichting

Wonion is een stichting met de status van 'toegelaten instelling volkshuisvesting', statutair gevestigd in de gemeente Oude IJsselstreek en kantoorhoudende aan de Hutteweg 115 in Ulft (inschrijfnummer KvK 09051283). Conform de statuten is de stichting uitsluitend werkzaam op het gebied van de volkshuisvesting.

De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van onroerende zaken.

Regelgeving

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de bepalingen van de Woningwet, het Besluit Toegelaten instellingen volkshuisvesting, Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting, de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector ('WNT'), Titel 9 Boek 2 BW, Hoofdstuk 645 van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving en de stellige uitspraken van de overige hoofdstukken van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving, uitgegeven door de Raad voor de Jaarverslaggeving.

Verslaggevingsperiode

Deze jaarrekening is opgesteld uitgaande van een verslaggevingsperiode van een kalenderjaar (2021).

Continuïteit

Uit de financiële meerjarenbegroting 2022 – 2026 blijkt dat Wonion financieel gezond is en blijft. Wonion heeft daarom de jaarrekening opgesteld in de veronderstelling van continuïteit van de bedrijfsactiviteiten.

Grondslagen voor de waardering van activa en passiva en de resultaatbepaling

Grondslagen voor de waardering van activa en passiva en de resultaatbepaling

De grondslagen die worden toegepast voor de waardering van activa en passiva en de resultaatbepaling zijn gebaseerd op historische kosten tenzij anders vermeld. Voor zover niet anders is vermeld, worden activa en passiva opgenomen tegen nominale waarde.

Een actief wordt in de balans opgenomen wanneer het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen naar de toegelaten instelling zullen toevloeien en de waarde daarvan betrouwbaar kan worden vastgesteld. Een verplichting wordt in de balans opgenomen wanneer het waarschijnlijk is dat de afwikkeling daarvan gepaard zal gaan met een uitstroom van middelen en de omvang van het bedrag daarvan betrouwbaar kan worden vastgesteld.

In de jaarrekening worden naast juridische verplichtingen tevens feitelijke verplichtingen verantwoord, die kunnen worden gekwalificeerd als 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd'. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormings- en communicatieproces rondom projectontwikkeling en herstructurering.

Baten worden in de winst- en verliesrekening opgenomen wanneer een vermeerdering van het economische potentieel, samenhangend met een vermeerdering van een actief of een vermindering van een verplichting, heeft plaatsgevonden, waarvan de omvang betrouwbaar kan worden vastgesteld. Lasten worden verwerkt wanneer een vermindering van het economische potentieel, samenhangend met een vermindering van een actief of een vermeerdering van een verplichting, heeft plaatsgevonden, waarvan de omvang betrouwbaar kan worden vastgesteld.

Indien een transactie ertoe leidt dat nagenoeg alle of alle toekomstige economische voordelen en alle of nagenoeg alle risico's met betrekking tot een actief of verplichting aan een derde zijn overgedragen, wordt het actief of de verplichting niet langer in de balans opgenomen. Verder worden activa en verplichtingen niet meer in de balans opgenomen, vanaf het tijdstip waarop niet meer wordt voldaan aan de voorwaarden van waarschijnlijkheid van de toekomstige economische voordelen en betrouwbaarheid van de bepaling van de waarde.

De opbrengsten en kosten worden toegerekend aan de periode waarop zij betrekking hebben. Opbrengst wordt verantwoord indien alle belangrijke risico's met betrekking tot de transactie zijn overgedragen aan de koper.

De jaarrekening wordt gepresenteerd in euro's. Alle financiële informatie in euro's is afgerond op het dichtstbijzijnde duizendtal, tenzij anders vermeld.

Gebruik van schattingen

De opstelling van de jaarrekening vereist dat het management oordelen vormt en schattingen en veronderstellingen maakt die van invloed zijn op de toepassing van grondslagen en de gerapporteerde waarde van activa en verplichtingen en van baten en lasten.

De daadwerkelijke uitkomsten kunnen afwijken van deze schattingen. De schattingen en onderliggende veronderstellingen worden voortdurend beoordeeld. Herzieningen van schattingen worden opgenomen in de periode waarin de schatting wordt herzien en in toekomstige perioden waarvoor de herziening gevolgen heeft.

De volgende waarderingsgrondslagen zijn naar de mening van het management het meest kritiek voor het weergeven van de financiële positie en vereisen schattingen en veronderstellingen:

- Onroerende zaken in exploitatie: voor wat betreft de uitgangspunten en veronderstellingen ten aanzien van het bepalen van de marktwaarde. De uitgangspunten van de marktwaarde zijn gebaseerd op het Handboek Modelmatig Waarderen Marktwaarde;
- Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie (onder materiële vaste activa en onder vastgoedbeleggingen): bepaling van het moment van aangaan van de feitelijke verplichtingen inzake investeringen nieuwbouw en transformatie ten behoeve van het bepalen en treffen van een voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen. Voornoemde verplichtingen worden in de jaarrekening verwerkt op het moment dat deze kunnen worden gekwalificeerd als 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd' (IFEC). Hiervan is sprake wanneer uitingen door de toegelaten instelling en haar verbonden partijen zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige belanghouders aangaande verplichtingen inzake toekomstige nieuwbouw- en transformatieprojecten. Tevens is dit het moment dat het onrendabele deel van de investering wordt genomen. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces (aanvraag en verkrijging bouwvergunning). De financiële impact van voornoemde feitelijke verplichtingen kan afwijken bij daadwerkelijke realisatie. De realisatie kan onder meer wijzigen als gevolg van wettelijke procedures, aanpassingen in voorgenomen bouwproductie en in prijsniveau van leveranciers en daadwerkelijke verkoopprijzen;
- Aannames en veronderstellingen gehanteerd bij de bepaling van de belastingpositie (inclusief latente belastingpositie): dit betreft met name de uitgangspunten en veronderstellingen met betrekking tot het onderscheid tussen onderhoudskosten en investeringen alsmede de voor de waardering van de belastingpositie gehanteerde prognose van toekomstige verwachte fiscale resultaten.

Stelselwijziging

Vergelijking met vorig jaar

De gehanteerde grondslagen van waardering en van resultaatbepaling zijn ongewijzigd ten opzichte van het voorgaande jaar, met uitzondering van de toegepaste stelselwijzigingen zoals opgenomen in de navolgende paragraaf.

Stelselwijziging Latente belastingen

Wonion heeft de latente belastingen in het verleden in haar jaarrekeningen gewaardeerd tegen de nominale waarde.

Enkele jaren geleden heeft Aedes in samenwerking met de grote accountantskantoren een handreiking opgesteld betreffende de verwerking van de latente belastingen in de jaarrekening bij woningcorporaties. Binnen deze handreiking wordt geadviseerd om de latente belastingen tegen de contante waarde te waarderen in de jaarrekening.

Het contant maken van de latente belastingen vindt plaats tegen de netto rente. De netto rente wordt bepaald door de geldende rente voor langlopende leningen te verminderen met het toepasselijke belastingtarief.

Met ingang van de jaarrekening 2021 volgt Wonion het advies uit de handreiking en waardeert de latente belastingen tegen de contante waarde met als gevolg deze stelselwijziging.

De stelselwijziging inzake de latente belastingen is retrospectief verwerkt in de jaarrekening. Op basis van deze stelselwijziging is het vermogen per 1 januari 2020 herrekend. Het eigen vermogen is afgenomen met een bedrag van € 7.000. De overige reserves zijn gedaald van € 86.549.000 naar € 86.542.000

Het resultaat over 2021 op basis van de nieuwe grondslag bedraagt € 74.342.000. Indien op de oude grondslag zou zijn gewaardeerd, dan zou het resultaat € 59.285.000 hebben bedragen. Het resultaat over 2020 bedraagt op basis van de oude grondslag € 22.257.000. Indien op de nieuwe grondslag zou zijn gewaardeerd, dan zou het resultaat € 33.924.000 hebben bedragen. De vergelijkende cijfers over het boekjaar 2020 zijn herrekend naar de nieuwe waarderingsgrondslag.

Deze stelselwijziging is als volgt weer te geven met allocatie naar de verschillende onderdelen:

Effecten 2021 geconsolideerd

Bedragen in euro's

	Eigen vermogen	Resultaat	Resultaat
	1 januari 2021	2021	2020
Voor stelselwijziging	373.540.000	59.285.000	22.257.000
Vennootschapsbelasting	11.667.000	15.057.000	11.667.000
Na stelselwijziging	385.207.000	74.342.000	33.924.000

Stelselwijziging Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Als gevolg van een wijziging in de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving dient 'Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie' uitsluitend uit sloop/nieuwbouwprojecten te bestaan. Gezien de geringe omvang en de overgang van deze projecten naar 'Vastgoed in exploitatie' in 2022 is deze wijziging niet verwerkt en zijn ook de vergelijkende cijfers niet aangepast.

Financiële instrumenten

Financiële instrumenten omvatten handels- en overige vorderingen, geldmiddelen, leningen en overige financieringsverplichtingen, handels-schulden, afgeleide financiële instrumenten en overige te bepalen posten.

Financiële instrumenten omvatten tevens in contracten besloten afgeleide financiële instrumenten (derivaten). Deze worden gescheiden van het basiscontract en apart verantwoord indien de economische kenmerken en risico's van het basiscontract en het daarin besloten derivaat niet nauw verwant zijn, indien een apart instrument met dezelfde voorwaarden als het in het contract besloten derivaat aan de definitie van een derivaat zou voldoen en het gecombineerde instrument niet wordt gewaardeerd tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst- en verliesrekening.

Financiële instrumenten, inclusief de van de basiscontracten gescheiden afgeleide financiële instrumenten, worden bij de eerste opname verwerkt tegen reële waarde. Indien instrumenten niet zijn gewaardeerd tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst- en verliesrekening, maken eventuele direct toerekenbare transactiekosten deel uit van de eerste waardering. In contracten besloten financiële instrumenten die niet worden gescheiden van het basiscontract, worden in overeenstemming verwerkt met het basiscontract. Na de eerste opname worden financiële instrumenten op de hierna beschreven manier gewaardeerd.

Langlopende en kortlopende schulden en overige financiële verplichtingen

Langlopende en kortlopende schulden en overige financiële verplichtingen worden na eerste opname gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieve rentemethode. De aflossingsverplichtingen voor het komend jaar van de langlopende schulden worden opgenomen onder kortlopende schulden.

Afgeleide financiële instrumenten

Afgeleide instrumenten worden gewaardeerd op kostprijs of lagere marktwaarde, tenzij hedge accounting onder het kostprijs hedge model wordt toegepast.

Indien kostprijs hedge accounting wordt toegepast vindt eerste waardering plaats tegen reële waarde. Zolang het afgeleide instrument betrekking heeft op afdekking van het specifieke risico van toekomstige transactie die naar verwachting zal plaatsvinden, vindt geen herwaardering van dit instrument plaats. Zodra de verwachte toekomstige transactie leidt tot verantwoording in de winst- en verliesrekening, wordt de met het afgeleide instrument samenhangende winst of het met het afgeleide instrument samenhangende verlies in de winst -en-verliesrekening verwerkt.

Indien afgeleide instrumenten aflopen of worden verkocht, worden de afdekkingsrelaties beëindigd. De cumulatieve winst die of het cumulatieve verlies dat tot dat moment nog niet in de winst- en-verliesrekening was verwerkt, wordt als overlopende post in de balans opgenomen totdat de afgedekte transacties plaatsvinden. Indien de transacties naar verwachting niet meer plaatsvinden, wordt de cumulatieve winst of het cumulatieve verlies overgeboekt naar de winst- en verliesrekening. Indien afgeleide instrumenten niet langer voldoen aan de voorwaarden voor hedge accounting, maar het financiële instrument niet wordt verkocht, wordt ook de hedge accounting beëindigd. Dan wordt het financiële instrument tegen kostprijs of lagere marktwaarde verwerkt.

Stichting Wonion documenteert de hedgerelaties in specifieke hedgedocumentatie en toetst periodiek de effectiviteit van de hedgerelaties door vast te stellen dat de kritische kenmerken

waaronder omvang, looptijd, coupon data, interest basis van de afgedekte toekomstige transacties overeenstemmen met de kritische kenmerken van het afgeleide instrument.

Indien de kritische kenmerken aan elkaar gelijk zijn, is geen sprake van ineffectiviteit. Indien de kritische kenmerken niet overeenstemmen, kan sprake zijn van ineffectiviteit. De mate van ineffectiviteit wordt vastgesteld door de verandering in reële waarde van het hedge instrument te vergelijken met de verandering in reële waarde van de afgedekte positie. Indien op deze wijze per balansdatum vanaf het eerste verwerkingsmoment van het hedge instrument in de jaarrekening de hedgerelatie in een verlies resulteert, wordt deze ineffectiviteit (het verlies) in de winst- en verliesrekening verwerkt.

Grondslagen voor waardering van activa en passiva

Grondslagen van waardering onroerende zaken in exploitatie

Binnen de onroerende zaken in exploitatie worden de volgende typen vastgoed onderscheiden:

- Woongelegenheden
Eengezinswoningen, meergezinswoningen en extramurale zorgeenheden;
- Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed;
- Parkeergelegenheden
Parkeerplaatsen en garages;
- Intramuraal zorgvastgoed.

De onroerende zaken in exploitatie worden op objectniveau geclassificeerd naar DAEB en niet-DAEB vastgoed, rekening houdend met de criteria van de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen. DAEB vastgoed betreft conform deze criteria de woningen met een huurprijs per contractdatum tot aan de huurliberalisatiegrens en het maatschappelijk vastgoed. Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerendgoed dat wordt verhuurd aan maatschappelijke organisaties waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de EC-beschikking d.d. 15 december 2009. Niet-DAEB vastgoed omvat overeenkomstig de eerder genoemde criteria de woningen met een huurprijs per contractdatum boven de huurliberalisatiegrens en het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed).

Wonion hanteert de full versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde.

Waardering bij eerste verwerking

Bij de eerste verwerking worden de onroerende zaken in exploitatie gewaardeerd tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs inclusief transactiekosten en verminderd met eventuele investeringssubsidies. De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van de bestede externe kosten en de direct hieraan toerekenbare kosten.

Waardering na eerste verwerking

Na eerste verwerking worden de onroerende zaken in exploitatie gewaardeerd tegen actuele waarde, overeenkomstig artikel 35 lid 2 van de Woningwet. Onder actuele waarde wordt in dit verband verstaan de marktwaarde overeenkomstig het marktwaardebegrip onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat. Voortvloeiend uit artikel 14 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (RTIV) is deze marktwaarde bepaald conform het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde – Actualisatie peildatum 31 december 2021, derhalve de marktwaarde in verhuurde staat. De marktwaarde in verhuurde staat is benaderd door de

contante waarde van de geschatte toekomstige kasstromen gebaseerd op marktomstandigheden te bepalen (discounted cash flow methode).

Na eerste verwerking wordt een waardevermindering of – vermeerdering van de kostprijs als gevolg van de waardering tegen actuele waarde bepaald op complexniveau. De waardevermindering of - vermeerdering wordt in het resultaat verantwoord als 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

Complexindeling

Om de marktwaardewaardering van het onroerend goed in exploitatie te bepalen zijn alle verhuureenheden opgedeeld in waarderingscomplexen. Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, en dat als één geheel in verhuurde staat aan een derde partij kan worden verkocht. Alle verhuureenheden maken deel uit van een waarderingscomplex of zijn een afzonderlijk waarderingscomplex.

Doorexploiteer- en uitpondscenario

De geschatte toekomstige kasstromen worden bepaald op basis van de discounted cash flow ('DCF') methode. Voor woon- en parkeergelegenheden vindt de bepaling van de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen plaats aan de hand van enerzijds het doorexploiteer scenario en anderzijds het uitpondscenario, mede op basis van artikel 31 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV). De marktwaarde in verhuurde staat is op waarderingscomplex niveau bepaald op basis van de hoogste waardering van het doorexploiteer- of uitpondscenario, beide berekend op basis van de contante waarde van inkomende en uitgaande kasstromen.

Het doorexploiteerscenario veronderstelt dat verhuureenheden worden doorverhuurd waarbij elk jaar bij een deel van de verhuureenheden de huurder verhuist. Bij de leegkomende verhuureenheden wordt verondersteld dat die eenheid opnieuw wordt verhuurd, waarbij de huur na mutatie wordt aangepast naar de potentiële huur op basis van de markthuur of de maximale huur op basis van het woningwaarderingstelsel. Aan het einde van een 15-jarige DCF-periode wordt een eindwaarde opgenomen. De kasstromen in de 15-jarige DCF-periode en deze eindwaarde worden vervolgens contant gemaakt naar balansdatum en opgeteld. De eindwaarde wordt bepaald op basis van de veronderstelling van doorexploiteren met een voortdurende looptijd, waarbij de afzonderlijke kasstromen zich ontwikkelen met de eigen groeivoet.

Vanaf 2019 wordt er verschil gemaakt tussen normen voor instandhoudingsonderhoud in het doorexploiteerscenario en normen in het uitpondscenario. Mutatieonderhoud is in de normen voor instandhoudingsonderhoud opgenomen. Bij het berekenen van de eindwaarde in het doorexploiteerscenario wordt geen verouderingsopslag gebruikt. Bij het berekenen van de eindwaarde in het uitpondscenario wordt wel gerekend met een verouderingsopslag van 100%. De verouderingsopslag houdt in dat de kasstroom voor instandhoudingsonderhoud vanaf het 16e jaar met 100% wordt verhoogd.

Voor bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed alsmede voor studentencomplexen, parkeergelegenheden en intramuraal zorgvastgoed is alleen het doorexploiteerscenario van toepassing.

Het uitpondscenario veronderstelt dat verhuureenheden bij mutatie leeg complexmatig worden verkocht. In tegenstelling tot het doorexploiteerscenario wordt de huur voor deze verhuureenheden niet aangepast, maar wordt daarvoor in de plaats de verwachte verkoopkasstroom opgenomen. Aan het einde van een 15-jarige DCF-periode wordt een eindwaarde van de nog niet verkochte verhuureenheden opgenomen. De kasstromen in de 15-jarige DCF-periode en deze eindwaarde worden vervolgens contant gemaakt naar balansdatum en opgeteld. De eindwaarde wordt bepaald op het verder uitponden van de aan het eind van het 15e

jaar nog niet verkochte woonegelegenheden, waarbij de mutatiekans met 50% wordt gehalveerd ten opzichte van de mutatiekans in het doorexploiteerscenario.

Macro economische parameters

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

Parameters woonegelegenheden	2022	2023	2024	2025	2026	2027 ev
Prijnsinflatie	1,8	1,9	1,9	1,9	2	2
Loonstijging (beheerkosten)	2,2	2,1	2,3	2,3	2,4	2,5
Bouwkostenstijging (instandhouding en mutatie)	3,2	2,1	2,3	2,3	2,4	2,5
Leegwaardestijging	8,2	2	2	2	2	2
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als percentage van de WOZ (exclusief gemeentelijke OZB die is gebaseerd op de gemeentelijke tarieven 2020, uitgedrukt in een percentage van de WOZ waarde met waardepeldatum 1 januari 2020	0,07	0,07	0,07	0,07	0,07	0,07
Verhuurderheffing als percentage van de WOZ	0,332	0,306	0,307	0,307	0,307	0,307
Boveninflatoire huurstijging	1	1	1	0,5	0,5	0,5
Huurderving als percentage van de huursom	1	1	1	1	1	1
Verkoopkosten bij uitpanden als percentage van de leegwaarde	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2

De eigen inschatting van de taxateur o.b.v. marktreferenties bedraagt:

De eigen inschatting van de taxateur o.b.v. marktreferenties bedraagt:	Minimum	Gemiddeld	Maximum
Disconto	5,4%	6,9%	17,8%
Exit yield	0,0%	4,8%	14,5%
Leegwaarde	57.500	197.791	380.000
Markthuur	323	788	1.303
Mutatiekansen	4,0%	7,7%	50,0%

Bij parameters die per marktwaardecomplex zijn bepaald zijn de gemiddelden gepresenteerd.

In het doorexploiteerscenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuur of de maximale huur, afhankelijk of de woonelegenheden 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 de liberalisatiegrens, is de nieuwe huur de markthuur. Voor juridische splitsingskosten is een norm gehanteerd van 555 euro per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 9% per 31-12-2021 van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Parameters bedrijfsmatig, maatschappelijk en zorgvastgoed	2022	2023	2024	2025	2026	2027 ev
Prijsinflatie	1,80	1,90	1,90	1,90	2,00	2,00
Instandhoudingsonderhoud /m2 bvo						
BOG excl btw	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00
MOG incl btw	7,30	7,30	7,30	7,30	7,30	7,30
ZOG incl btw	9,70	9,70	9,70	9,70	9,70	9,70
Mutatiekosten /m2 bvo						
BOG excl btw	10,10	10,10	10,10	10,10	10,10	10,10
MOG incl btw	12,20	12,20	12,20	12,20	12,20	12,20
ZOG incl btw	12,20	12,20	12,20	12,20	12,20	12,20
Mutatiekosten marketing in% marktjaarhuur	14,00	14,00	14,00	14,00	14,00	14,00
Beheerkosten in % vd markthuur						
BOG	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00
MOG	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
ZOG	2,50	2,50	2,50	2,50	2,50	2,50
BOG-MOG: Belastingen en verzekeringen (excl OZB) uitgedrukt in een percentage van de WOZ waarde met waardepeildatum 1 januari 2020	0,12	0,12	0,12	0,12	0,12	0,12
ZOG: Belastingen en verzekeringen uitgedrukt in een percentage van de WOZ waarde met waardepeildatum 1 januari 2020	0,33	0,33	0,33	0,33	0,33	0,33

De eigen inschatting van de taxateur o.b.v. marktreferenties bedraagt:	Minimum	Gemiddeld	Maximum
Disconto	4,0%	6,4%	1,5%
Exit yield	0,0%	6,9%	1,4%
Markthuur per m2	3	90	154

De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten bedragen 9% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Parameters parkeervoorzieningen	2022	2023	2024	2025	2026	2027 ev
Prijsinflatie	1,80	1,90	1,90	1,90	2,00	2,00
Instandhoudingsonderhoud parkeerplaats	56	56	56	56	56	56
Instandhoudingsonderhoud garagebox	187	187	187	187	187	187
Beheerkosten parkeerplaats	29	29	29	29	29	29
Beheerkosten garagebox	40	40	40	40	40	40
Belastingen en verzekeringen uitgedrukt in een percentage van de WOZ waarde met waardepeildatum 1 januari 2020	0,22	0,22	0,22	0,22	0,22	0,22

De eigen inschatting van de taxateur o.b.v. marktreferenties bedraagt:	Minimum	Gemiddeld	Maximum
Disconto	5,70%	8,50%	11,50%
Exit yield	0,00%	8,30%	13,50%
Leegwaarde	3.750	7.581	50.000
Markthuur	7	52	150

Voor de juridische splitsingskosten is een norm gehanteerd van 555 euro per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 9% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Inzet taxateur

Per eind 2021 zijn alle onroerende zaken in exploitatie getaxeerd door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT - www.nrvt.nl) Het taxatiedossier is op aanvraag beschikbaar voor de Autoriteit woningcorporaties.

Toepassing vrijheidsgraden

Indien de berekening van de marktwaarde op basis van de standaardparameters geen realistische marktwaarde oplevert kan de taxateur een aantal parameters per marktwaardecomplex beïnvloeden. Bij een aantal marktwaardecomplexen is gebruik gemaakt van de toepassing van vrijheidsgraden. De uiteenzetting van deze vrijheidsgraden is vastgelegd door de taxateur in het taxatiedossier. Het handelt zich hier om de volgende vrijheidsgraden:

Vrijheidsgraden	Basisvariant	Aanpassing taxateur
Schematische vrijheid	Seperate kasstromen specifiek tonen	EPV vergoedingen
Markthuur	Normhuren per type vastgoed	Op basis van marktreferenties
Markthuurstijging	Gekoppeld aan prijsinflatie	Niet van toepassing
Exit yield	Modelmatig vastgesteld	Op basis van marktreferenties
Leegwaarde	Op basis van WOZ-waarde	Op basis van marktreferenties
Leegwaardestijging	Gedifferentieerd naar provincie en G4	Niet van toepassing
Disconteringsvoet	Modelmatig vastgesteld	Op basis van marktreferenties
Mutatie- en verkoopkans	Corporatie levert 5jrs historie aan	Op basis van marktreferenties
Instandhoudingsonderhoud	Modelmatig vastgesteld	Op basis van marktreferenties (uitponden)
Technische splitsingskosten	Niet in basisvariant opgenomen	Niet van toepassing
Bijzondere uitgangspunten	Niet in basisvariant opgenomen	Niet van toepassing
Erfpacht	Corporatie levert aan	Niet van toepassing
Exploitatiescenario	Resultante	Niet van toepassing

Uitgaven na eerste verwerking

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

Herwaardering

Jaarlijks wordt op de balansdatum de actuele waarde van de onroerende zaken in exploitatie opnieuw bepaald. (ongerealiseerde) Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de actuele waarde worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening.

Wanneer op complexniveau de actuele waarde de boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs (kostprijs) overtreft, wordt ten laste van de resultaatbestemming een herwaarderingsreserve gevormd die wordt toegelicht bij het eigen vermogen. De boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs betreft de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs (verminderd met cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen).

Grondslagen voor de bepaling van de beleidswaarde

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Wonion en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

- Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie;
- Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie;
- 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;
- Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerslasten 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. Deze aanpassingen alleen gelden voor zelfstandige en onzelfstandige woongelegenheden.

Voor zover afwijkend van de voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerde uitgangspunten zijn de gehanteerde uitgangspunten voor de toekomstige exploitatie - zoals toegepast voor de bepaling van de beleidswaarde van de activa in exploitatie - afgeleid van de meerjarenbegroting (ontwikkeling streefhuur, onderhoudslasten en de lasten van verhuur & beheer) en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in RTiV artikel 15¹.

De verwerking van uitgaven voor verbetering en onderhoud van vastgoed in exploitatie

Op 4 juli zijn door het Ministerie van Binnenlandse Zaken, de Autoriteit woningcorporaties en WSW nieuwe definities gepubliceerd inzake de verwerking van uitgaven voor verbetering en onderhoud. Conform de RTiV 2019 zijn deze definities van toepassing voor de bepaling van de beleidswaarde vanaf de jaarrekening 2019.

Buitengebruikstelling als gevolg van sloop

Indien op het waarderingcomplex of een deel daarvan op de waarde peildatum een ook voor een derde, onherroepelijke verplichting tot sloop van toepassing is, wordt hier bij de waardering rekening mee gehouden. De in de toekomst te maken kosten voor sloop worden ten laste van het resultaat verantwoord in het jaar dat de exploitatie door sloop wordt beëindigd.

Onroerende zaken in ontwikkeling

Onroerende zaken in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Toevoeging aan de voorziening onrendabele investeringen vindt plaats zodra interne formalisering en externe communicatie ter zake het project heeft plaatsgevonden.

Bouwrente vormt geen onderdeel van de vervaardigingsprijs.

Wanneer de marktwaarde van de onroerende zaken in ontwikkeling, bepaald op basis van dezelfde grondslagen als voor de onroerende zaken in exploitatie (inclusief macro economische parameters), lager is dan de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, vindt afwaardering naar deze lagere waarde plaats. Deze afwaardering wordt in de resultatenrekening verantwoord onder 'Overige waardeveranderingen investeringen vastgoedportefeuille'.

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

De onroerende zaken die in het kader van een regeling verkoop onder voorwaarden zijn overgedragen aan een derde en waarvoor de toegelaten instelling een terugkooprecht of -plicht kent worden gewaardeerd tegen actuele waarde zijnde de met de koper overeengekomen contractprijs (eerste verwerking). De actuele waarde na eerste verwerking is de marktwaarde op basis van de regeling verkoop onder voorwaarden.

Voor de in de regeling overeengekomen overdrachtswaarde wordt aan de creditzijde van de balans onder de langlopende schulden een terugkoopverplichting opgenomen. Deze schuld is een inschatting, gebaseerd op de reële waardeontwikkeling van het achterliggende actief. Deze terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd in overeenstemming met de contractvoorwaarden.

De waardemutaties in onroerende zaken verkocht onder voorwaarden en de waardemutaties inzake de terugkoopverplichting worden beide rechtstreeks in de winst- en verliesrekening in de post 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV' verantwoord.

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs verminderd met de cumulatieve afschrijvingen. De afschrijvingen worden berekend als een percentage over de aanschafprijs volgens de lineaire methode op basis van de geschatte economische levensduur. Op bedrijfsterreinen wordt niet afgeschreven.

De volgende afschrijvingspercentages worden hierbij gehanteerd:

Casco:	40 jaar
Installaties:	10 - 20 jaar
Overige roerende zaken:	5 - 10 jaar

Onderhoudsuitgaven worden slechts geactiveerd indien zij de gebruiksduur van het object verlengen. Indien er geen sprake is van verlenging van de gebruiksduur worden de onderhoudsuitgaven (ineens) ten laste van de winst- en verliesrekening gebracht.

Financiële vaste activa

De financiële vaste activa bestaande uit de latente belastingvorderingen, de interne financiering tussen DAEB en niet-DAEB en de overige vorderingen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde.

*Flottende activa**Overige voorraden**Voorraad grond- en ontwikkelposities*

De voorraad grondposities wordt gewaardeerd tegen aanschafwaarde en bijkomende kosten. Als de grondposities een zodanige waardevermindering ondergaan dat de reële waarde lager is dan de geactiveerde kosten, dan wordt deze waardevermindering ten laste van het resultaat verantwoord. Hiertoe wordt de waarde van de grondposities periodiek getoetst aan de marktwaarde.

Belastinglatenties

Een voorziening voor latente belastingvorderingen wordt getroffen voor tijdelijke verschillen tussen de boekwaarde van de activa en verplichtingen en hun belastinggrondslag. Hierbij wordt rekening gehouden met het feit in hoeverre er sprake is van (voorwaartse) verrekenbare verliescompensatie. De berekening van de latente belastingvorderingen geschiedt tegen de op het einde van het boekjaar geldende belastingtarieven of tegen de in komende jaren geldende tarieven, voor zover reeds bij wet vastgelegd.

Latente belastingvorderingen, met inbegrip van die voortvloeiend uit voorwaartse verliescompensatie, worden in de balans opgenomen indien het waarschijnlijk is dat er fiscale winst beschikbaar zal zijn waarmee verliezen kunnen worden gecompenseerd en verrekeningsmogelijkheden kunnen worden benut, alsmede wanneer realisatie waarschijnlijk wordt geacht. Belastinglatenties worden tegen de contante waarde gewaardeerd.

Onderhoudsmaterialen

De voorraad materialen wordt gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere actuele waarde. Bij de waardering van de voorraad materialen wordt rekening gehouden met de eventueel op balansdatum opgetreden waardeverminderingen.

Vorderingen

Vorderingen worden bij de eerste waardering verwerkt tegen reële waarde waarbij (dis)agio en de direct toerekenbare transactiekosten in de eerste opname worden meegenomen. Vorderingen worden na eerste opname gewaardeerd tegen de geamortiseerde (afgeloste) kostprijs op basis van de effectieve-rentemethode, verminderd met bijzondere waardeverminderingsverliezen. De effectieve rente en eventuele bijzondere waardeverminderingsverliezen worden direct in de winst- en verliesrekening verwerkt. Geen van de vorderingen heeft een looptijd van langer dan een jaar.

Liquide middelen

Liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden en direct opeisbare deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen onder kortlopende schulden. Liquide middelen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde.

*Eigen vermogen**Overige reserve*

Financiële instrumenten die op grond van de economische realiteit worden aangemerkt als eigenvermogensinstrumenten worden gepresenteerd onder het eigen vermogen. Financiële instrumenten die op grond van de economische realiteit worden aangemerkt als een financiële verplichting worden gepresenteerd onder schulden. Rente, dividenden, baten en lasten met

betrekking tot deze financiële instrumenten worden in de winst- en verliesrekening verantwoord als kosten of opbrengsten.

Herwaarderingsreserve

Waardevermeerderingen van activa die worden gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat worden opgenomen in het eigen vermogen als ongerealiseerde waardeveranderingen. De ongerealiseerde waardeveranderingen voor het vastgoed worden gevormd per marktwaardecomplex en zijn niet hoger dan het verschil tussen de boekwaarde op basis van historische kostprijs verminderd met cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen en de boekwaarde op basis van de marktwaarde in verhuurde staat.

Voorzieningen

Voorzieningen worden gewaardeerd tegen hetzij de nominale waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de verplichtingen en verliezen af te wikkelen, hetzij de contante waarde van die uitgaven.

Een voorziening wordt in de balans opgenomen, wanneer:

- Er sprake is van een in rechte afdwingbare of feitelijke verplichting die het gevolg is van een gebeurtenis in het verleden én;
- Een betrouwbare schatting kan worden gemaakt van die verplichting én;
- Het waarschijnlijk is dat voor afwikkeling van die verplichting een uitstroom van middelen nodig is.

Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen

Voor de toelichting van de waarderingsgrondslag voor het bepalen van de voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen wordt verwezen naar de post 'vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie'. Indien op projectniveau de opgenomen voorziening de geactiveerde kosten overschrijden wordt het project per saldo opgenomen onder de post voorziening onrendabele investeringen aan de creditzijde van de balans. De voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen is gewaardeerd tegen nominale waarde.

Overige voorzieningen

De voorziening voor jubileumuitkering wordt gepresenteerd onder de overige voorzieningen. Deze is gevormd ten behoeve van in de toekomst aan medewerkers ter gelegenheid van een jubileum uit te keren bedragen, gewaardeerd tegen contante waarde.

Langlopende schulden

De waardering van langlopende schulden is toegelicht onder het hoofd Financiële instrumenten. Voor de post 'Terugkoopverplichting woningen verkocht onder voorwaarden' wordt verwezen naar hetgeen onder 'Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden' is opgenomen. De onder de overige langlopende schulden opgenomen lumpsum is gewaardeerd tegen nominale waarde.

Kortlopende schulden

De waardering van kortlopende schulden is toegelicht onder het hoofd Financiële instrumenten. Geen van de kortlopende schulden heeft een looptijd van langer dan een jaar.

Nog te betalen pensioenpremie

Voor zover de verschuldigde premies op balansdatum nog niet zijn voldaan, wordt hiervoor een verplichting opgenomen.

GRONDSLAGEN VOOR BEPALING VAN HET RESULTAAT

Algemeen

Het resultaat wordt bepaald als verschil tussen de opbrengstwaarde van de geleverde prestaties en de kosten en andere lasten over het jaar. De resultaten op transacties worden verantwoord in het jaar waarin zij zijn gerealiseerd: verliezen reeds zodra zij voorzienbaar zijn.

Het resultaat wordt tevens bepaald met inachtneming van de verwerking van ongerealiseerde waardeveranderingen van op actuele waarde gewaardeerde vaste activa.

Presentatie winst- en verliesrekening: functionele indeling

De Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting stelt het voor woningcorporaties verplicht om hun winst- en verliesrekening in de jaarrekening te presenteren volgens de functionele indeling. Vanuit SBR-Wonen is een handleiding opgesteld welke richting geeft aan het toepassen van de functionele indeling van de winst- en verliesrekening binnen de regelgeving en de Richtlijn voor de Jaarverslaggeving 645 inzake de Toegelaten instellingen volkshuisvesting. Deze handleiding is toegepast voor de functionele indeling van de winst- en verliesrekening over 2021.

Huuropbrengsten

Hieronder zijn opgenomen de opbrengsten voortvloeiend uit de met huurders gesloten huurovereenkomsten. Huuropbrengsten worden lineair in de winst- en verliesrekening opgenomen op basis van de duur van de huurovereenkomst. De huren worden jaarlijks binnen de wettelijke kaders verhoogd in overeenstemming met het huurbeleid van de toegelaten instelling.

Opbrengsten en lasten servicecontracten

Dit betreffen ontvangen bedragen van huurders ter dekking van gemaakte servicekosten en huurdersabonnementen. Jaarlijks vindt verrekening plaats op basis van de daadwerkelijke bestedingen. De kosten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.

Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

Onder deze categorie worden de directe en indirecte kosten verantwoord die rechtstreeks te relateren zijn aan de verhuur- en beheeractiviteiten. Hierbij moet worden gedacht aan:

- Lonen en salarissen voor personeel dat primair bezig is met de verhuur en het beheer van het vastgoed;
- Algemene kosten ten behoeve van de verhuur- en beheeractiviteiten.

Lasten onderhoudsactiviteiten

Dit betreft de onderhoudskosten die zijn gerelateerd aan het vastgoed in exploitatie. Het bedrag is inclusief de toe te rekenen personeelskosten en algemene kosten.

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Dit zijn de overige kosten die samenhangen met het exploiteren van vastgoed die niet direct te relateren zijn aan de sub activiteiten verhuren, beheren en onderhouden. Hierbij kan onder andere gedacht worden aan:

- Onroerendzaakbelasting;
- Waterschapslasten;
- Vastgoed gerelateerde verzekeringskosten;
- Verhuurderheffing.

Opbrengst verkocht vastgoed in ontwikkeling

Dit is de omzet die samenhangt met verkoopprojecten.

Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling

Dit zijn de kosten die toegerekend zijn aan de verkoopprojecten in ontwikkeling.

Toegerekende organisatiekosten (verkocht vastgoed in ontwikkeling)

Hieronder worden de indirecte kosten, lonen en salarissen en overige organisatiekosten opgenomen die zijn toe te rekenen aan de verkoopprojecten in ontwikkeling.

Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

Hier wordt de omzet verantwoord die wordt behaald met de verkoop van bestaand bezit en verkopen van vastgoed uit voorraad.

Toegerekende organisatiekosten (verkoop vastgoedportefeuille)

Hier worden de indirecte kosten zoals lonen en salarissen en overige organisatiekosten opgenomen die zijn toe te rekenen aan het verkochte vastgoed uit de vastgoedportefeuille.

Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille op moment van verkoop

Dit is de marktwaarde van het verkochte vastgoed op de verkoopdatum.

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Onder deze post worden de waardeverminderingen en de eventuele terugname van waardeverminderingen verantwoord als gevolg van aangegane verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw, woningverbeteringen en herstructurering.

Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Hieronder wordt de mutatie van de actuele waarde van het vastgoed in exploitatie verantwoord. Het vastgoed is gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat.

Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

De waardeveranderingen van het vastgoed verkocht onder voorwaarden gesaldeerd met de waardeverandering van de verplichting met betrekking tot het vastgoed verkocht onder voorwaarden wordt onder dit onderdeel verantwoord.

Opbrengsten overige activiteiten

De opbrengsten uit overige activiteiten bestaan uit verhuur van energievoorzieningen en de verhuuropbrengsten van vastgoed in beheer voor derden.

Kosten overige activiteiten

De kosten van de overige activiteiten bestaan uit de huur van het vastgoed in beheer en de exploitatielasten van de verhuur van de energievoorzieningen.

Overige organisatiekosten

De overige organisatiekosten betreffen de kosten die niet in te delen zijn op basis van één van de overige categorieën in de functionele indeling. Deze worden hier opgenomen.

Leefbaarheid

Dit zijn de kosten die betrekking hebben op de leefbaarheid inclusief de toe te rekenen personeelskosten en algemene kosten .

Waardeveranderingen financiële vaste activa en van effecten

De waardeveranderingen van eventuele leningen uitgegeven gelden, deelnemingen en beleggingen worden bij dit onderdeel verantwoord.

Opbrengsten van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten

Opbrengsten zoals rente van leningen uitgegeven gelden, dividend en dergelijke worden hier verantwoord.

Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

Het bedrag aan renteopbrengsten op liquide middelen, waaronder bankrekeningen en bijvoorbeeld deposito's wordt hier weergegeven.

Rentelasten en soortgelijke kosten

Dit zijn de rentekosten van leningen ontvangen gelden en eventuele overige financieringskosten.

Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening

De belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening omvatten de over de verslagperiode verschuldigde en verrekenbare winstbelastingen en de mutatie in de latente belastingen die ten gunste of ten laste van het resultaat wordt gebracht.

Kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld op basis van de directe methode. Bij deze methode worden de inkomsten en uitgaven gepresenteerd zoals zij zijn voortgekomen uit operationele activiteiten.

Het kasstroomoverzicht is opgesteld conform de specifieke bepalingen zoals deze zijn opgenomen in RJ360.

In het kasstroomschema wordt het verloop van de liquide middelen verantwoord over de verslagperiode. Deze liquide middelen bestaan uit:

- Kasmiddelen;
- Tegoeden op bankrekeningen;
- Direct opeisbare deposito's;
- Op korte termijn zeer liquide activa.

Het kasstroomoverzicht wordt ingedeeld in drie activiteitscategorïen:

- Kasstromen uit operationele activiteiten;
- Kasstromen uit investeringsactiviteiten;
- Kasstromen uit financieringsactiviteiten.

Door de indeling in deze activiteitscategorïen wordt een goed inzicht verkregen in de achterliggende bronnen die de ingaande en uitgaande kasstromen hebben veroorzaakt.

Bepaling reële waarden financiële instrumenten

Een aantal grondslagen en toelichtingen in de jaarrekening van de toegelaten instelling vereist de bepaling van de reële waarde van zowel financiële als niet-financiële activa en verplichtingen. Ten behoeve van waarderings- en informatievervalsdoeleinden is de reële waarde op basis van de hierna genoemde methoden bepaald. Indien van toepassing wordt nadere informatie over de uitgangspunten voor de bepaling van de reële waarde vermeld bij het onderdeel van deze toelichting dat specifiek op het betreffende actief of de betreffende verplichting van toepassing is.

Derivaten

De reële waarde van renteruilcontracten wordt bepaald door de verwachte kasstromen, gediscoteerd tegen actuele rentes.

Toerekening naar DAEB en niet-DAEB activiteiten

Kostenverdeling vindt plaats op basis van boekingen op kostenplaatsen. De direct toewijsbare kosten worden hierbij rechtstreeks op de verhuureenheid geboekt of naar rato via cluster/complex verdeeld. Voor de niet toewijsbare indirecte kosten wordt een verdeelsleutel toegepast die gebaseerd is op het gewogen aantal vhe's.

Toelichting op balans

TOELICHTING OP DE BALANS		2021	2020
Vastgoedbeleggingen			
1.1	Vastgoed in exploitatie	2021	2020
	Historische kostprijs	226.614	230.185
	Herwaardering	291.752	257.386
	Boekwaarde onroerende zaken in exploitatie 1/1	518.366	487.571
	Mutaties boekjaar:		
	- Investerings, initiële verkrijgingen	900	427
	- Herclassificaties van onroerende zaken VOV incl kosten van aankoop	898	1.613
	- Overboeking van onroerende zaken in ontwikkeling	3.812	1.597
	- Herclassificaties tussen DAEB en NIET DAEB	0	0
	- Buitengebruikstellingen en afstotingen (sloop)	-1	-1.011
	- Buitengebruikstellingen en afstotingen (verkoop)	-111	-1.233
	- Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed	69.525	29.402
	Saldo mutaties boekjaar	75.023	30.795
	Historische kostprijs	222.610	226.614
	Herwaardering	370.779	291.752
	Boekwaarde onroerende zaken in exploitatie 31/12	593.389	518.366

Marktwaaarde in verhuurde staat

De actuele waarde van het vastgoed in exploitatie is gebaseerd op de marktwaaarde in verhuurde staat en bedraagt 593,4 miljoen euro (2020: 518,4 miljoen euro). De marktwaaarde in verhuurde staat is gebaseerd het 'handboek marktwaaardering 2021'. De vastgoedportefeuille is 'full' getaxeed mede omdat Wonion actief is in de krimpregio Achterhoek. De op de markt, waarop de toegelaten instellingen actief zijn, gebaseerde aannames en uitgangspunten zijn tot stand gekomen in samenwerking met een extern taxateur. De getaxeerde waarden zijn ontleend aan het taxatierapport gedateerd 8 april 2022, opgesteld door Capital Value, gebaseerd op de discounted cashflow methode en waarbij gebruik is gemaakt van de vrijheidsgraden welke in de grondslagen bij de jaarrekening zijn toegelicht.

De taxaties zijn gebaseerd op beschikbare marktgegevens met inachtneming van de relevante feiten en omstandigheden van de markt waarop de toegelaten instellingen actief zijn.

De aannames aangaande de geprognoseerde kasstromen zijn gebaseerd op de contractuele verplichtingen van de toegelaten instelling die rusten op het vastgoed. De overige (na de contractperiode in acht te nemen) aannames en uitgangspunten zijn gebaseerd op gegevens van de markt waarop de toegelaten instellingen actief zijn.

De waardering is tot stand gekomen na het object te hebben opgenomen en rekening houdend

- Prijspeil per balansdatum;
- Stand, ligging en bestemming;
- Bouw aard en constructie;
- Staat van onderhoud, voor zover met het oog waarneembaar;
- Het huidige gebruik;
- Alle overige bekende waarde bepalende factoren.

Wonion herkent de ontwikkeling van de marktwaarde van haar eigen portefeuille ten opzichte van de algemene en regionale ontwikkelingen op de woningmarkt.

Waardering MFA De Rietborgh

De getaxeerde waarde van de MFA De Rietborgh (2,0 miljoen euro, netto boekwaarde) is verhoogd met de onder de langlopende schulden opgenomen waarde van de vooruit ontvangen huur voor het gebruiksrecht (lumpsum ad 6,1 miljoen euro) tot een balanswaarde van 8,1 miljoen euro (bruto boekwaarde).

Waardering complex Heuvelstraat

Onderdeel van het vastgoed in exploitatie is het complex 'Heuvelstraat'. Dit project ziet toe op sloop/nieuwbouw van 36 woningen. In 2020 zijn inmiddels 26 van deze woningen gesloopt. Voor de sloop van de resterende 10 woningen is met een aannemer een sloopovereenkomst aangegaan. Deze 10 woningen worden per balansdatum nog verhuurd. Voor de waardering per jaareinde is dit complex getypeerd als een sloopcomplex. De sloopovereenkomst met de aannemer is wel geformaliseerd maar niet onomkeerbaar. In het onwaarschijnlijke scenario dat de woningen alsnog verkocht worden en van sloop wordt afgezien, bedraagt de waardering van deze woningen 0,8 miljoen euro hoger dan de huidige waardering.

Beleidswaarde

Per 31 december 2021 is in totaal 308 miljoen euro aan ongerealiseerde herwaarderingen in de herwaarderingsreserve begrepen (2020: 286 miljoen euro) vanwege de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving. Voor de berekening van de beleidswaarde maakt Wonion gebruik van gecertificeerde software. De hoogte van de beleidswaarde is daarmee een resultante van de marktwaarde en het Wonion beleid.

De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Wonion. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerlasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde (en daarmee van het eigen vermogen) in de toekomst zal worden gerealiseerd. Het bestuur van Wonion heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het bezit in exploitatie 327,1 miljoen euro en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit 593,4 miljoen euro en bedraagt 266,3 miljoen euro.

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

Verloopstaat van marktwaarde naar beleidswaarde	2021	2020
<i>in miljoenen euro's</i>		
Marktwaarde verhuurde staat	593,4	518,4
Afslag beschikbaarheid (door exploiteren)	-38,5	-10,5
Afslag betaalbaarheid (huren)	-146,3	-133,6
Afslag kwaliteit (onderhoud)	-44,6	-45,1
Afslag beheer (beheerkosten)	-36,9	-30,6
Totaal van afslagen	-266,3	-219,8
Beleidswaarde	327,1	298,6

Dit impliceert dat circa 58% (2020: 57%) van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde is dit aan fluctuaties onderhevig. Voor de bepaling van de beleidswaarde zijn de voornaamste uitgangspunten (gemiddeld per woning teruggerekend) als volgt:

Uitgangspunt voor Beleidswaarde	2021	2020
Disconteringsvoet	6,9%	6,3%
Streefhuur per woning per maand in euro	616	610
Lasten onderhoud per woning per jaar in euro	2.002	2.022
Lasten beheer per woning per jaar in euro	1.106	1.039

In onderstaande tabel wordt aangegeven welk effect een positieve of negatieve aanpassing van deze uitgangspunten heeft op de beleidswaarde:

Gevoeligheidsanalyse beleidswaarde	Effect op beleidswaarde	
	<i>in miljoenen euro</i>	
Disconteringsvoet 0,5% hoger	28,7	Lager
Streefhuur per maand 25 euro hoger	22,1	Hoger
Lasten onderhoud per jaar 100 euro hoger	11,3	Lager
Lasten beheer per jaar 100 euro hoger	11,4	Lager

Hypothecaire zekerheden

De onroerende en roerende zaken in exploitatie zijn geheel gefinancierd met leningen onder borging van het Waarborg Sociale Woningbouw (WSW). Het WSW heeft hierbij het recht van eerste hypotheek. Voor deze borgstelling wordt door het WSW een obligo per lening gevraagd. Als gevolg hiervan zijn de onroerende en roerende zaken in exploitatie, die met geborgde leningen zijn gefinancierd, niet met hypothecaire zekerheden bezwaard. De ultimo boekjaar bestaande obligoverplichting is onder de 'niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen' opgenomen.

De onder de 'onroerende zaken verkocht onder voorwaarden' opgenomen woningen betreft de Koopgarant verkoopconstructie met een maximale korting van 25%, waarbij een terugkoopverplichting geldt voor Stichting Wonion.

1.2	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	2021	2020
	Contractprijs (verkochte woningen)	24.755	25.954
	Cumulatieve waardeveranderingen	-165	-2.245
	Boekwaarde begin boekjaar	24.590	23.709
	Mutaties boekjaar:		
	- Investerings		
	- Overboeking naar onroerende zaken in exploitatie	-629	-983
	- Desinvestering verkoop	0	-218
	- Waardeveranderingen verantwoord in winst- en verliesrekening	2.620	2.081
	Saldo mutaties boekjaar	1.991	880
	Contractprijs (verkochte woningen)	24.126	24.755
	Cumulatieve waardeveranderingen	2.455	-165
	Boekwaarde einde boekjaar	26.581	24.590
	Teruggekocht en in exploitatie genomen	5	9
	Teruggekocht en doorverkocht	0	2
	Cumulatief saldo koopgarant verkochte eenheden	205	210

1.3	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	2021	2020
	Aanschafprijs	4.917	1.562
	Cumulatieve waardeverminderingen	-4.496	-1.680
	Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings	1.404	638
	Boekwaarde begin boekjaar	1.825	520
	Mutaties boekjaar:		
	- Investerings	3.702	5.045
	- Onrendabele top	-983	-2.908
	- Overboekings van en naar voorraden en vastgoed in exploitatie	-3.812	-1.597
	- Overboeking naar voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings	-108	765
	Saldo mutaties boekjaar	-1.201	1.305
	Aanschafprijs	3.433	4.917
	Cumulatieve waardeverminderingen	-4.104	-4.496
	Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings	1.295	1.404
	Boekwaarde einde boekjaar	624	1.825

2 Materiële vaste activa

2.1	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2021	2020
	Boekwaarde begin boekjaar	4.824	5.194
	Mutaties boekjaar:		
	- Investerings gereed	185	126
	- Desinvesteringen	0	-33
	- Afschrijvingen	-372	-463
	Saldo mutaties boekjaar	-187	-370
	Aanschafwaarde	9.816	9.629
	Cumulatieve afschrijvingen	-5.179	-4.805
	Boekwaarde einde boekjaar	4.637	4.824

Toelichting latente belastingvorderingen

3.1	Latente belastingvorderingen	2021	2020
	<i>in duizenden euro's</i>		
	Saldo begin boekjaar	1.474	1.459
	Mutatie boekjaar	40	15
	Saldo einde boekjaar	1.514	1.474

Woningcorporaties zijn integraal vennootschapsbelastingplichtig. De wet op de vennootschapsbelasting 1969 is van toepassing, aangevuld met regelgeving die is vastgelegd in een vaststellingsovereenkomst (VSO2) die door het merendeel van de woningcorporaties is afgesloten met de Belastingdienst.

Latente belastingvorderingen	DAEB	NIET DAEB
<i>in duizenden euro's</i>		
Latente belastingvordering per 1-1-2021	1.355	119
Mutatie latente belastingvordering	62	-22
Latente belastingvordering per 31-12-2021	1.417	97

De post latente belastingvordering van 1.514.000 euro betreft de tot waardering gebrachte verrekenbare tijdelijke verschillen. Per eind 2020 zijn alle fiscale verliezen verrekend en maakt de voorwaartse verliesverrekening geen onderdeel meer uit van de latente belastingvordering. De latente belastingvordering is contant gewaardeerd. Voor de berekening van de tijdelijke verschillen wordt een horizon van 5 jaar gehanteerd. Nadere toelichting per onderdeel van de belastinglatentie inzake tijdelijke verschillen:

- Het tijdelijke verschil inzake de leningenportefeuille bedraagt circa 436.000 euro. De gewaardeerde latente belastingvordering bedraagt 110.000 euro.
- Het tijdelijke verschil inzake het fiscale afschrijvingspotentieel is berekend voor de komende vijf jaar en bedraagt 1.152.000 euro.
- Wonion heeft leningen geruild met Vestia. Zij heeft leningen met een hogere rente geruild tegen leningen met een lagere rente. Het deel van het disagio dat in de toekomst

ten laste van het fiscaal resultaat wordt gebracht bedraagt 980.000 euro. De gewaardeerde latente belastingvordering bedraagt 252.000 euro.

Het deel van de latente belastingvordering dat als kortlopend beschouwd kan worden (< 1 jaar) bedraagt respectievelijk voor de DAEB en de niet-DAEB tak 539.000 euro en 25.000 euro

Sinds 2019 is de Anti Tax Avoidance Directive (ATAD) regeling in werking getreden. Bij deze regeling mogen de rentelasten tot een maximum van 30% van de fiscale EBITDA ten laste van het fiscale resultaat worden gebracht. Bij Wonion heeft dit in 2021 geleid tot een rente aftrek beperking van 327.000 euro (2020: 612.000 euro).

Indien de fiscale EBITDA het in de toekomst toelaat dan mogen deze rentelasten alsnog met het fiscale resultaat verrekend worden. Op dit moment zijn de hiervoor genoemde bedragen niet opgenomen onder de latente belastingvordering omdat niet verwacht wordt dat de komende vijf jaar verrekening gaat plaatsvinden.

3.2	Overige vorderingen	2021	2020
	Waarborgsom AGEM	2	2
	Saldo einde boekjaar	2	2

4.1	Overige voorraden	2021	2020
4.1.1	Grond- en ontwikkelposities		
	Saldo begin boekjaar	2.975	2.767
	Mutaties boekjaar:		
	Overboeking van onderhanden werken en van MVA in ontwikkeling	-278	0
	Desinvestering verkoop grond	0	-115
	Herwaardering	107	323
	Totaal mutaties	-171	208
	Saldo einde boekjaar	2.804	2.975
4.1.2	Onderhoudsmaterialen	11	16
	Totaal overige voorraden	2.815	2.991

Toelichting overige voorraden

De post grond- en ontwikkelposities betreft de grondlocatie ten behoeve van (toekomstige) ontwikkelingsprojecten die nog niet in realisatie zijn genomen. Deze gronden zijn gewaardeerd tegen marktwaarde aangezien deze lager is dan de historische kostprijs. De marktwaarde is gebaseerd op de externe dan wel interne uitgevoerde toetsing van de waardering van gronden ultimo boekjaar. Deze interne toetsing is gebaseerd op de kennis van de lokale markt alsmede kennis van de lokale ontwikkelmogelijkheden (waaronder bestemmingswijzigingen, et cetera.).

De onderhoudsmaterialen zijn de materialen die Wonion op voorraad heeft ten behoeve van het onderhoud van haar vastgoed. De onderhoudsmaterialen worden gewaardeerd tegen de verkrijgingsprijs.

5	Vorderingen	2021	2020
5.1	Huurdebiteuren		
	Huursaldo zittende huurders	217	264
	Huursaldo vertrokken huurders	141	161
	Af: voorziening oninbare vorderingen	-51	-41
	Totaal huurdebiteuren	307	384

5.2	Gemeente Oude IJsselstreek	2	2
-----	-----------------------------------	----------	----------

5.3	Belastingen en premies sociale verzekeringen		
	Pensioenpremie	0	0
	Omzetbelasting	0	0
	Vennootschapsbelasting	2.671	1.875
	Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen	2.671	1.875

5.4	Overige vorderingen		
	Overige vorderingen op zittende huurders	49	39
	Overige vorderingen op vertrokken huurders	289	277
	Overige	50	113
	Totaal overige vorderingen	388	429
	Af: Voorziening oninbare vorderingen	-91	-63
	Saldo overige vorderingen	297	366

5.5	Overlopende activa		
	Vooruitbetaalde verzekeringspremies	70	50
	Vooruitbetaalde contracten en licenties	79	82
	Vooruitbetaald overig	144	0
	Overig	88	59
	Totaal overlopende activa	381	191

6	Liquide middelen	2021	2020
	Kasgelden	3	2
	Vrij opneembare banktegoeden	1.285	808
	Totaal liquide middelen	1.288	810

PASSIVA

7	EIGEN VERMOGEN	2021	2020
7.1	Overige reserve		
	Saldo begin boekjaar	60.963	52.566
	Uit resultaatbestemming respectievelijk 2020 en 2019	400	7.187
	Realisatie herwaardering	522	2.771
	Correctie cumulatieve herwaardering voorgaande jaren	8.738	-1.561
	Saldo einde boekjaar	70.623	60.963

7.2	Herwaarderingsreserves		
	Saldo begin boekjaar	290.320	270.434
	Uit resultaatbestemming respectievelijk 2020 en 2019	33.524	21.096
	Realisatie herwaardering	-522	-2.771
	Correctie cumulatieve herwaardering voorgaande jaren	-8.738	1.561
	Saldo einde boekjaar	314.583	290.320

7.3	Resultaat van het boekjaar		
	Resultaat boekjaar (exclusief herwaardering)	890	401
	Resultaat boekjaar herwaardering	73.452	33.523
	Saldo einde boekjaar	74.342	33.924

Voor een uiteenzetting van de overige reserves, herwaarderingsreserves en resultaat boekjaar van DAEB en niet-DAEB afzonderlijk wordt verwezen naar de gescheiden balansen en winst- en verliesrekeningen.

Statutaire bepalingen inzake resultaatbestemming: in de statuten is geen artikel opgenomen inzake de resultaatbestemming.

Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2021:

De directeur-bestuurder stelt aan de Raad van Commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2021 in zijn geheel ten gunste te brengen aan de reserves, gesplitst naar overige reserves (890.000 euro) en herwaarderingsreserve (73.452.000 euro). Dit voorstel is nog niet in de jaarrekening verwerkt.

Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2020:

De jaarrekening 2020 is vastgesteld in de vergadering van de Raad van Commissarissen gehouden op 9 juni 2021. De vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

8	VOORZIENINGEN	2021	2020
8.1	Voorziening onrendabele investeringen en herstructurering		
	Saldo begin boekjaar	1.404	638
	Bij: toevoeging nieuwbouw	-109	1.404
	Af: besteding gedurende het boekjaar	0	-638
	Saldo einde boekjaar	1.295	1.404

8.2	Overige voorzieningen		
	Voorziening jubileumuitkering		
	Stand begin boekjaar	55	54
	Dotatie	9	1
	Besteding	0	0
	Stand einde boekjaar	64	55

Toelichting Voorziening onrendabele investeringen en herstructurering

De voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen bestaat geheel uit een voorziening voor het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie. Hierboven staat een verloop weergegeven van de voorziening.

9	LANGLOPENDE SCHULDEN	2021	2020
9.1	Schulden kredietinstellingen		
	Saldo begin boekjaar	135.963	138.953
	Mutaties boekjaar:		
	Bij: Nieuw opgenomen leningen	11.262	20.000
	Terugstorting/Opname uit Roll-over	-2.000	-500
	Agio	1.961	0
	Af: Geheel afgelost	-10.000	-21.643
	Af: Reguliere aflossingen (daeb, WSW geborgd)	-594	-847
	Af: Reguliere aflossingen (niet daeb, niet WSW geborgd)	0	0
	Saldo mutaties	629	-2.990
	Saldo schulden kredietinstellingen einde boekjaar	136.592	135.963
	Af: Aflossingsverplichting komend boekjaar	3.600	594
	Saldo langlopende leningen	132.992	135.369

	TOELICHTING SCHULDEN KREDIETINSTELLINGEN	2021	2020
	Looptijd van		
	< 1 jaar	3.000	0
	1-5 jaar	28.268	32.690
	> 5 jaar	105.324	103.273
		136.592	135.963
	De leningenportefeuille bestaat uit de volgende soorten leningen:		
	Vastrentende leningen	70.831	70.163
	Variabel rentende leningen	43.800	45.800
	Basisrenteleningen	20.000	20.000
	Agio op de leningen	1.961	0
		136.592	135.963
	Tegenpartijrisico		
	De leningen zijn afgesloten bij de volgende instellingen:		
	N.V. Bank Nederlandse Gemeenten:	69.621	81.813
	Nationale Waterschapsbank N.V.	38.923	35.700
	Triodos	18.048	18.450
	Aegon	10.000	0
		136.592	135.963

Agio

Het agio op de leningen is ontstaan door de leningruil Vestia waarbij leningen met een marktconforme rente zijn geruild met een niet-marktconforme (hogere) rente. Het bedrag betreft het verschil tussen de boekwaarde van de aan Vestia overgedragen leningen en reële waarde van de van Vestia overgenomen leningen. De toevoeging is direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt als volkshuisvestelijke bijdrage onder de post 'overige organisatiekosten' en valt via de effectieve rentemethode vrij over de resterende looptijd van de van Vestia overgenomen lening.

Lening soorten

De rente van de vastrentende leningen is dan wel voor de gehele looptijd gefixeerd dan wel tot het renteherzieningsmoment. Het risico van deze leningen betreft:

- Op het moment van renteherziening indien de nieuwe rente hoger dan wel lager is dan de oude contractrente;
- De herfinanciering van de tussentijdse en eindaflossingen van de lening in een nieuwe lening met een hogere dan wel lagere rente.

De rente van de variabel rentende leningen (zogenoemde roll-over leningen) zijn gebaseerd op 1-maands en 3-maands Euribor. De rente van de roll-over leningen kent een spread variërend van 6 tot en met 34,5 punten boven Euribor.

Het renterisico van de roll-over leningen is voor 40 miljoen euro afgedekt met rente-instrumenten (zijnde renteswaps). Over het boekjaar 2021 beliep het saldo van de rentelast inzake de renteswaps 2,2 miljoen euro (2020: 2,1 miljoen euro). Gecombineerd met de rentelast over de leningenportefeuille van 2,3 miljoen euro (2020: 2,5 miljoen euro) bedraagt de effectieve vermogenskostenvoet 3,29% (2020: 3,35%).

De basisrentelening heeft een rentetarief dat bestaat uit twee componenten, zijnde een basisrente en een liquiditeitsopslag. De basisrente geldt voor de volledige looptijd van de lening. De liquiditeitsopslag geldt voor de overeengekomen periode, waarbij de eerste minimale looptijd 5 jaar bedraagt. Na 5 jaar dient een nieuwe liquiditeitsopslag met de bank overeengekomen te worden. De liquiditeitsopslag van de huidige basisrenteleningen bedragen 0,10% en 0,18%.

Renterisico bij herfinanciering

Het rente- en looptijdenbeleid van Wonion is erop gericht niet meer dan 15% renterisico bij herfinanciering te lopen. De geldende norm van het WSW is eveneens 15% van de restant hoofdsom van de leningen bij aanvang van het jaar.

Het renterisico (in % van de restant hoofdsom aan het begin van het jaar) wordt berekend als de som van:

- het bedrag aan eindaflossingen van leningen in een jaar, vermeerderd met;
- de restant hoofdsom van rente typische langlopende financiering die in een jaar een renteaanpassing krijgen, en;
- de restant hoofdsom van rente typische kortlopende financiering (zijnde variabel rentende leningen) die in een jaar minimaal één renteaanpassing krijgen.

Uit bovenstaande opstelling blijkt dat het tegenpartijrisico is geconcentreerd bij N.V. Bank Nederlandse Gemeenten (BNG) en Nederlandse Waterschapsbank N.V (NWB). De BNG is een bank van en voor overheden en instellingen van maatschappelijk belang. BNG is een structuurvennootschap. Aandeelhouders van de bank zijn uitsluitend overheden. De provincies en

de staat zijn houder van de helft van de aandelen. De andere helft is in handen van gemeenten en hoogheemraadschap. NWB is een financiële dienstverlener voor de overheidssector. Alle aandelen van de bank zijn in handen van overheden. Het tegenpartijrisico is hiermee gemitigeerd.

Nagenoeg alle leningen zijn geborgd door het Waarborgfonds sociale Woningbouw. Het totaal van de door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw geborgde leningen bedraagt 140.831.000 euro. Naar verwachting zullen voor de komende vijf jaar van de leningenportefeuille ultimo boekjaar de volgende eindaflossingen/conversies plaatsvinden.

Jaar	Eindaflossing	Conversie	Totaal
2022	3.000		3.000
2023	3.500	2.419	5.919
2024	13.302		13.302
2025	7.000		7.000
2026	0		0
Totaal	26.802	2.419	29.221

Looptijd

De gewogen gemiddelde restant looptijd van de leningenportefeuille bedraagt ultimo 2021 14 jaar (2020: 14 jaar).

Reële waarde

De reële waarde van de leningen wordt gedefinieerd als de contante waarde van de leningenportefeuille, waarbij een disconteringvoet gebaseerd op actuele marktrente voor soortgelijke leningen wordt gehanteerd.

Rentederivaten

Wonion heeft renterisico's afgedekt door het afsluiten van 4 renteswaps.

De reële waarde van de effectieve renteswaps per 31 december 2021 bedraagt -/- 22,6 miljoen euro.

9.2	Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		
	Saldo begin boekjaar	24.789	24.488
	Mutaties boekjaar:		
	Bij: Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	0	0
	Af: Verminderingen als gevolg van terugkoop	-629	-983
	Af: Vermindering agv definitieve verkoop	0	-218
	Bij: Waardemutatie terugkoopverplichting	1.884	1.501
	Saldo mutaties boekjaar	1.255	300
		0	0
	Saldo einde boekjaar	26.044	24.788
	Tot en met het boekjaar zijn verkocht onder voorwaarden :	205	210

9.3	Overige schulden		
	Lumpsum brede school Terborg:		
	Saldo begin boekjaar	6.107	6.085
	Mutaties boekjaar:		
	Af: toerekening aan exploitatie brede school Terborg	-350	-342
	Bij: Rente	366	365
	Saldo mutaties boekjaar	16	23
	Saldo einde boekjaar Lumpsum	6.123	6.108
	Waarborgsommen	7	4
	Totaal overige schulden	6.130	6.112

10	KORTLOPENDE SCHULDEN		
10.1	Schulden aan kredietinstellingen		
	Bankkrediet	0	0
	Kortlopend deel langlopende schulden	3.600	594
	Saldo einde boekjaar	3.600	594

10.2	Schulden aan leveranciers		
	Handelscrediteuren	928	581

10.3	Belastingen en premies sociale verzekeringen		
	Omzetbelasting	498	606
	Loonheffing en sociale premies	68	68
	Vennootschapsbelasting	0	0
	Pensioenpremie	1	41
	Zorgpremie ziektekosten	0	0
	Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen	567	715

10.4	Overlopende passiva		
	Niet vervallen rente op leningen	2.388	2.426
	Vooruitontvangen huur	210	203
	Nog te ontvangen projectfacturen	338	1
	Af te rekenen servicekosten	91	60
	Nog te betalen personeelskosten	0	0
	Verplichting Tida	18	20
	Divers, Tida en uitwijkrekening	0	0
	Overig nog te ontvangen facturen	295	165
	Totaal overlopende passiva	3.340	2.875

FINANCIËLE INSTRUMENTEN

Reële waarde

De reële waarde van de in de balans verantwoorde financiële instrumenten zoals vorderingen, liquide middelen en kortlopende schulden, benadert de boekwaarde ervan.

De reële waarde van de schulden aan overheid en kredietinstellingen bedraagt ultimo 2021 167,2 miljoen euro (2020: 173,0 miljoen euro) en is daarbij gebaseerd op de kasstromen van de leningenportefeuille (exclusief interestderivaten) gebaseerd op actuele markttrentes voor vergelijkbare leningen). De boekwaarde bedraagt ultimo 2021 140,8 miljoen euro (2020: 140,2 miljoen euro).

Renterisico

Wonion loopt renterisico over de rentedragende vorderingen en schulden. Voor vorderingen en schulden met variabele renteaftspraken loopt Wonion risico ten aanzien van de toekomstige kasstromen, met betrekking tot vastrentende vorderingen en schulden loopt Wonion risico's over de marktwaarde. Met betrekking tot bepaalde variabel rentende schulden heeft Wonion interest derivaten afgesloten, waarbij de variabele rente wordt omgezet naar een vaste rente. Voor een nadere toelichting van de renterisico's derivaten wordt verwezen naar het onderdeel 'niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen'.

Kredietrisico

Wonion heeft geen significante concentraties van kredietrisico.

Valutarisico

Wonion is alleen werkzaam in Nederland en loopt geen valutarisico's.

NIET IN DE BALANS OPGENOMEN RECHTEN EN VERPLICHTINGEN

Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen	2021	2020
<i>in duizenden euro`s</i>		
Obligo Waarborgfonds Sociale Woningbouw (volgens opgave WSW)	3.580	5.300
Aangegane verplichtingen vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.058	2.534
Nog op te nemen uit roll-over leningen	6.200	4.200

Obligo Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)

Uit hoofde van het borgingsstelsel heeft Wonion een obligoverplichting jegens het WSW. Deze bestaat uit de jaarlijkse obligoheffing van maximaal 0,33% en een gecommiteerd obligo in de vorm van een variabele lening van maximaal 2,6% van de restschuld van de door Wonion opgenomen, door het WSW geborgde leningen. Over 2021 bedroeg de heffing 0,0624% (€ 85.902) en het gecommiteerde obligo 0%. De maximale obligoverplichting bedraagt € 3.580.000 per 31 december 2021 (€ 5.300.000 per 31 december 2020).

Wonion zal jaarlijks circa € 86.000 moeten afdragen aan obligoheffingen en eventuele verstrekken van gecommiteerde obligo om het risicovermogen van het WSW op peil te houden. Indien het WSW het gecommiteerde obligo zou opeisen dient Wonion het bedrag binnen 10 dagen aan het WSW over te maken. Wonion verwacht indien noodzakelijk aan deze verplichting te kunnen voldoen door zo nodig een aanvullende lening aan te trekken binnen het aanwezig faciliteringsvolume.

Investeringsverplichtingen

Er zijn niet in de balans opgenomen verplichtingen voor nieuwbouw, renovatie en aankoop van woningen tot een bedrag van 1.058.456 euro.

Roll-over leningen

Wonion beschikt over 2 flexibele roll-over leningen met een hoofdsom van elk € 5.000.000. Per 31 december 2021 bedraagt het gezamenlijke schuldrestant van deze leningen € 3.800.000. Een bedrag van € 6.200.000 is derhalve nog beschikbaar voor opname.

Derivaten

Wonion heeft renterisico's afgedekt door het afsluiten van de volgende interest derivaten:

Hoofdsom	Derivaat	Vaste rente in %	Variabele rente	Startdatum	Einddatum	Marktwaaarde inclusief opgelopen rente	Hedge
<i>in duizenden euro`s</i>							
10.000	swap	4,6790	euro 3M	01-07-2008	03-07-2028	-3.258	Ja
10.000	swap	5,0125	euro 3M	01-06-2009	01-06-2032	-5.204	Ja
10.000	swap	4,9825	euro 3M	03-08-2009	01-08-2035	-6.362	Ja
10.000	swap	4,9375	euro 3M	01-12-2009	01-12-2039	-7.802	Ja
40.000						-22.626	

Prestatieafspraken

Wonion heeft met de gemeenten binnen het werkgebied afspraken gemaakt ten aanzien van de betaalbaarheid van het woningaanbod, met name voor de doelgroep van beleid. Deze afspraken beperkende mogelijkheden tot huurverhoging bij het leegkomen van woningen.

Onderhoudscontracten

- CV-onderhoud

Wonion heeft op 20 december 2017 een Onderhoudsovereenkomst afgesloten met Geas voor het preventief en correctief onderhouden van individuele cv-installaties en vervangen van cv-ketels in de bestaande woningen.

De overeenkomst is per 1 januari 2018 aangegaan voor een periode van 5 jaar. Voor het aflopen van de overeenkomst zal in een evaluatiegesprek worden besproken en vastgelegd óf en op welke wijze de overeenkomst wordt verlengd.

De overeengekomen eenheidsprijzen worden jaarlijks geïndexeerd conform de indexeringsmethode zoals vastgesteld in de overeenkomst.

- Exterieuronderhoud

Wonion heeft op 10 februari 2015 een Raamovereenkomst afgesloten met De Variabele, Lenferink, Temebel en Rudie Jansen Schilders & Totaalonderhoud. De raamovereenkomst is aangegaan voor een onbepaalde tijd per 10 februari 2015.

Van ieder onderhoudsinterval wordt per complex een Aannemingsovereenkomst aangegaan met één van bovengenoemde partijen, o.b.v. de eenheidsprijzen zoals overeengekomen in de raamovereenkomst.

De overeengekomen eenheidsprijzen worden jaarlijks geïndexeerd conform de indexeringsmethode zoals vastgesteld in de raamovereenkomst. Periodiek wordt getoetst op marktconformiteit.

- *Interieuronderhoud*

Wonion heeft op 19 maart 2019 een Raamovereenkomst en een Aannemingsovereenkomst afgesloten met De Naobers Vastgoedonderhoud en De Variabele/Acel voor het interieuronderhoud.

De overeenkomst is per 1 januari 2019 aangegaan voor een periode van 5 jaar. Indien de samenwerking voldoet aan de gestelde prestatie-eisen zal de samenwerking met opdrachtnemer vanaf 1 januari 2022 (zijnde de datum waarop het 4^e jaar van de looptijd van de aannemingsovereenkomst ingaat) tussentijds verlengd worden. Steeds met een jaar, zodanig dat er bij goed functioneren continue 3 jaar contracttermijn in zicht is.

De overeengekomen afkoop- en uurtarieven worden jaarlijks geïndexeerd conform de indexeringsmethode zoals vastgesteld in de raamovereenkomst. Periodiek wordt getoetst op marktconformiteit.

Claims

Tegen Wonion zijn geen claims ingediend.

Gebeurtenissen na balansdatum

Tot en met de datum van opmaken van de jaarrekening 2021 hebben zich geen gebeurtenissen na balansdatum voorgedaan.

DAEB/niet-DAEB gescheiden balans 2021

Toelichting op de aard van DAEB/niet-DAEB activiteiten.

Wonion bezit de volgende verhuureenheden:

DAEB activiteit	Aantal vhe 2021	Aantal vhe 2020
Huurwoningen in exploitatie	3785	3749
Bedrijfs Onroerend Goed in exploitatie	14	14
Maatschappelijk vastgoed	15	15
Intramuraal zorgvastgoed	106	107
Totaal	3920	3885

Niet-DAEB activiteit	Aantal vhe 2021	Aantal vhe 2020
Huurwoningen in exploitatie	192	197
Parkeerplaatsen	92	85
Bedrijfs Onroerend Goed in exploitatie	27	27
Maatschappelijk Vastgoed	2	2
Totaal	313	311

Deze verhuureenheden worden in eigendom van de corporatie aangehouden, doordat dit past binnen de doelstellingen van de corporatie.

Toelichting op de winst- en verliesrekening

TOELICHTING WINST- EN VERLIESREKENING		2021	2020
	<i>in duizenden euro's</i>		
11	Huuropbrengsten		
	Te ontvangen nettohuur	28.946	28.534
	Af: Derving		
	- wegens leegstand	-174	-280
	- wegens oninbaarheid	-41	-51
	Subtotaal huuropbrengsten	28.731	28.203
	Toerekening lumpsum aan exploitatie 'Brede School de Rietborgh'	350	342
		29.081	28.545

In 2021 is er geen algemene huurverhoging geweest. Wel heeft de wettelijke eenmalige huurverlaging plaatsgehad. Door de oplevering van de nieuwbouw Oevelgunne, de terugkoop van woningen en huurharmonisatie bij mutaties is de huuropbrengst per saldo gestegen. Van de huuropbrengsten heeft € 124.000 betrekking op de Gemeente Aalten. Voor de splitsing van de huuropbrengsten verwijzen wij naar de scheiding DAEB/niet DAEB Winst- en verliesrekening.

12	Opbrengsten servicecontracten		
	Levering goederen en diensten	614	581
	Glasfonds	33	33
	Servicefondsen, rioolfondsen	173	170
	Af: Derving wegens leegstand en oninbaarheid	-4	-11
		816	773
13	Lasten servicecontracten		
	Levering goederen en diensten	-611	-572
	Glasfonds	-31	-35
	Servicefondsen, rioolfondsen	-187	-200
		-829	-807

14	Overheidsbijdragen, tijdelijke huisvesting asielzoekers	33	33
15	Lasten verhuur- en beheeractiviteiten		
	Toegerekende organisatiekosten	-2.597	-2.955
	Zie verderop: Aanvullende informatie categorale kostensoorten		
		-2.597	-2.955

16	Lasten onderhoudsactiviteiten		
	Reparatie onderhoud	-656	-650
	Mutatie onderhoud	-532	-648
	WMO onderhoud	-23	-12
	Planmatig onderhoud	-4.442	-4.069
	Toegerekende organisatiekosten	-889	-900
	Doorbelaaste onderhoudskosten	119	184
		-6.423	-6.095

17	Overige directe operationele lasten exploitatie bezit		
	Belastingen	-1.195	-1.146
	Verzekeringen	-135	-134
	Verhuurderheffing	-2.980	-3.059
	Contributie Aedes	-31	-30
	Overige directe exploitatiekosten	-352	-221
	Bijdragen aan huurdersvereniging, VVE's en bewonerscie's	-62	-65
		-4.755	-4.655

	Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		
18	Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		
	Verkoopopbrengst bestaand bezit	173	1.631
	Verkoopkosten bestaand bezit	-7	-21
	Verkoopopbrengst overige activa	0	218
	Verkoopkosten overige activa	0	-10
		166	1.818
19	Toegerekende organisatiekosten		
	Toegerekende organisatiekosten bestaand bezit	-7	-11
	Toegerekende organisatiekosten overige activa	0	0
		-7	-11
20	Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille op moment van verkoop		
	Boekwaarde bestaand bezit	-111	-1.233
	Boekwaarde overige activa	0	-116
		-111	-1.349
	Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	48	458

	Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
21	Overige waardeveranderingen investeringen vastgoedportefeuille	-983	-2.908
21	Overige waardeveranderingen grondposities vastgoedportefeuille	107	267
22	Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	69.525	29.350
23	Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV	2.620	2.081
23	Niet-gerealiseerde waardeveranderingen terugkoopverplichting VOV	-1.884	-1.501
		69.385	27.289

24	Opbrengsten overige activiteiten		
	Opbrengsten zonnepanelen	211	173
	Opbrengsten WKO	0	3
	Opbrengsten EPV, SDE en energie-exploitatie Hutten Zuid	164	113
	Opbrengsten serviceovereenkomst Azora Debbeshoek	7	6
	Woningen in beheer: Huuropbrengsten	77	76
	Woningen in beheer: Huurlasten	-63	-56
		396	315

25	Kosten overige activiteiten		
	Kosten uit WKO	0	1
	Terugkoopactiviteiten VOV (incl toegerekende organisatiekosten)	-31	-52
		-31	-51
	Netto resultaat overige activiteiten	365	264

26	Overige organisatiekosten		
	Toegerekende organisatiekosten	-620	-640
	Raad van Commissarissen	-61	-63
	Externe controle en taxaties	-155	-126
	Personeel&Organisatie, Ondernemingsraad, Personeelsvereniging ea.	-31	-52
	Heffing saneringssteun Waarborgfonds Sociale Woningbouw	0	0
	Volkshuisvestelijke bijdrage andere corporaties (agio & herwaardering)	-1.961	0
	Obligoheffing	-86	0
	Bijdrage Autoriteit woningcorporaties	-10	-20
		-2.924	-901

27	Leefbaarheid		
	Directe kosten leefbaarheid	-37	-47
	Toegerekende organisatiekosten	-224	-198
		-261	-245

	Financiële baten en lasten		
28	Rentebaten en soortgelijke opbrengsten		
	Rente liquide middelen	53	0
		53	0
29	Rentelasten en soortgelijke kosten		
	Toegevoegde rente overige langlopende schulden	-366	-365
	Rente langlopende schulden (leningen OG)	-2.266	-2.481
	Rente langlopende schulden (derivaten)	-2.181	-2.127
	Overige financieringslasten	-121	-65
		-4.934	-5.038
	Saldo financiële baten en lasten	-4.881	-5.038

30	Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening		
	Berekende belastinglast boekjaar	-2.291	-2.615
	Belastinglast voorgaand boekjaar	-465	0
	Mutatie latente belastingen:		
	- mutatie compensabele verliezen	0	-159
	- mutatie tijdelijke verschillen	40	32
	Subtotaal mutatie latente belastingen	40	-127
	Saldo belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	-2.716	-2.742

Toelichting belastinglast in winst- en verliesrekening	DAEB	NIET DAEB
Acute belastingen:	-2.065	-226
Belastinglast voorgaand boekjaar	-449	-16
Mutatie tijdelijke verschillen	62	-22
Saldo belastinglast in de winst- en verliesrekening	-2.452	-264

Acute belastingen

Dit is de vennootschapsbelasting die naar verwachting betaald gaat worden over het fiscale resultaat 2021.

Belastinglast voorgaand boekjaar

Dit is het bedrag dat nog betaald moet worden in verband met de aangifte vennootschapsbelasting 2020.

Mutatie tijdelijke verschillen

Onder dit onderdeel wordt de mutatie in de tijdelijke verschillen verantwoord die ontstaan als gevolg van de volgende posten:

- Afschrijvingen;
- Herwaardering leningen OG;

Mutatie tijdelijke verschillen	DAEB	NIET DAEB
Resultaat voor belastingen volgens de jaarrekening	72.707	4.351
Permanente en tijdelijke verschillen:		
- Afschrijvingen	-1.310	-114
- Waardeveranderingen materiële vaste activa	-64.495	-3.324
- Fiscaal investering in plaats van onderhoudskosten	62	2
- Fiscaal onderhoudslasten in plaats van investering	-4	0
- Verkoopresultaat bestaand bezit	18	0
- Fiscaal toegerekende rente vastgoedprojecten in ontwikkeling	38	0
- Beperking fiscale rentelasten	327	0
- Herwaardering leningen OG	957	0
- Overige verschillen	47	0
Belastbaar bedrag ter bepaling van de vennootschapsbelasting	8.347	915
Verrekening met fiscale verliezen voorgaande jaren:	0	0
Acute belastingen boekjaar	2.065	226

Na 2020 is er geen sprake meer van een resterend verrekenbaar fiscaal verlies.

In de aangifte vennootschapsbelasting 2013 en verdere jaren heeft Wonion de afwaardering naar lagere WOZ-waarde toegepast. Op het moment dat de WOZ-waarden van de woningen verder dalen dient een aanvullende afwaardering te worden meegenomen. Indien de waarde stijgt dient het verlies terug te worden genomen door middel van een opwaardering van de waarde stijging tot maximaal de oorspronkelijk fiscale waarde voor afwaardering.

Over de verwerking van het initieel afwaarderen van woningen met ingang van 2014 bestond een meningsverschil met de Belastingdienst. Dit geschil is behandeld door het Gerechtshof te Arnhem en hierbij is Wonion in het gelijk gesteld. De Belastingdienst heeft aangegeven niet in cassatie te gaan tegen deze uitspraak. Dit betekent dat de uitspraak van het Gerechtshof onherroepelijk vast is komen te staan. De verwerking van de fiscale positie in de jaarrekening 2021 sluit aan bij deze uitspraak.

Effectieve belastingdruk

Het gewogen gemiddelde toepasselijke belastingtarief bedraagt 24,97% (2020: 24,95%), waarbij het gewogen gemiddelde tarief is berekend op basis van de resultaten voor belastingen in de verschillende belastingjurisdicties. De belastinglast in de winst- en verliesrekening over 2021 bedraagt 2.716.000 euro, ofwel 3,52% van het resultaat voor belastingen (2020: 39,30%).

In het boekjaar 2021 heeft ten opzichte van 2020 een stelselwijziging plaatsgevonden, zoals beschreven in 'de grondslagen voor de waardering van activa en passiva en de resultaatbepaling'. Zonder deze stelselwijziging had de belastinglast 17.773.000 euro bedragen en de effectieve belastingdruk 23,06%.

De volgende cijfermatige aansluiting tussen het toepasselijke en het effectieve tarief kan worden gegeven:

De volgende cijfermatige aansluiting tussen het toepasselijke en het effectieve tarief kan worden gegeven:

Effectieve belastingdruk	Bedrag x € 1.000	Percentage
Resultaat voor belastingen:	77.058	
Belastinglast op basis van toepasselijke belastingtarief in Nederland	19.240	24,97%
Belastingeffect van:		
Verschillen belastinglast 2021:		
Niet aftrekbare kosten	2	0,00%
Afschrijvingskosten	-356	-0,46%
Verkoopresultaten	5	0,01%
Herwaardering en overige waarderingsverschillen vastgoed in exploitatie	-16.945	-21,99%
Overige verschillen	345	0,45%
<i>Mutaties in latenties:</i>		
Verrekenbare verliezen voorgaande jaren	0	0,00%
Afschrijvingspotentieel	79	-0,11%
Woningverkoop	11	0,01%
Sloop	118	0,15%
Waardering leningen OG	-248	-0,32%
Belasting voorgaande boekjaren	465	0,38%
Belastinglast	2.716	3,09%

Per eind 2020 zijn de fiscaal verrekenbare verliezen uit het verleden volledig verrekend.

WNT-verantwoording 2021 Stichting Wonion

Het voor Stichting Wonion toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2021 153.000 euro (het bezoldigingsmaximum voor woningcorporaties, klasse E). De bezoldiging van de directeur-bestuurder voldoet hiermee aan de wettelijke vereisten.

De bezoldiging van bestuurders omvat:

- Periodiek betaalde beloningen (zoals salarissen, doorbetaling bij vakantie en ziekte, sociale lasten, vakantiegeld, ter beschikkingstelling van auto- en presentiegelden);
- Beloningen betaalbaar op termijn (zoals pensioenlasten, langdurig verlof/sabbaticals, jubileumuitkeringen, arbeidsongeschiktheidsverzekeringen en beloning in verband met een regeling voor vervroegde uittreding, zoals VUT en prepensioen);
- Uitkeringen bij beëindiging van het dienstverband;
- Winstdelingen en bonusbetalingen.

1. Bezoldiging topfunctionarissen

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

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

Leidinggevende Topfunctionaris (Bedragen x € 1)	2021	2020
Naam topfunctionaris	De heer G.C. Ooijman	De heer G.C. Ooijman
Functiegegevens	Directeur-bestuurder	Directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Deeltijdfactor in fte	1,0	1,0
Gewezen topfunctionaris	Nee	Nee
Dienstbetrekking	Ja	Ja
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoeding	114.493	106.682
Beloningen betaalbaar op termijn	18.150	21.074
Subtotaal	132.643	127.756
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	153.000	147.000
Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t.	n.v.t.
Bezoldiging	132.643	127.756

1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2021					
bedragen x € 1	H.J. Minkhorst	I. Canter Cremers-Rijsdorp	M.J.W. ter Steeg-van Dooremalen	J.D. Felix-de Boer	J. D. Jorna
Functiegegevens	Voorzitter	vice Voorzitter	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2021	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1-31/12
Bezoldiging					
Bezoldiging	11.305	8.164	8.000	8.709	8.000
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	22.950	15.300	15.300	15.300	15.300
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	11.305	8.164	8.000	8.709	8.000

Gegevens 2020						
bedragen x € 1	H.J. Minkhorst	I. Canter Cremers-Rijsdorp	M.J.W. ter Steeg-van Dooremalen	J.D. Felix-de Boer	J. D. Jorna	G. Berkhout
Functiegegevens	Voorzitter	vice Voorzitter	Lid	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2020	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1-31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging						
Bezoldiging	11.376	8.164	8.000	8.354	8.000	8.116
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	22.050	14.700	14.700	14.700	14.700	14.700
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	11.376	8.164	8.000	8.354	8.000	8.116

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.

Kosten externe accountant

De ten laste van het boekjaar gebrachte kosten voor de externe accountant en de accountantsorganisatie, genoemd in artikel 1 eerste lid, onder a en e van de Wet toezicht accountantsorganisaties, zijnde Qconcepts Accountancy B.V., zijn als volgt:

Kosten externe accountant	2021	2020
Controle van de jaarrekening (Qconcepts respectievelijk BDO)	63.271	79.552
Andere controlewerkzaamheden (Qconcepts respectievelijk BDO)	4.429	12.100
Meerwerk controle van de jaarrekening voorgaand boekjaar (BDO)	12.814	15.278
Andere niet controlediensten	0	0
Totaal	80.514	106.930

Alle accountantskosten die gemaakt moeten worden om de jaarrekening over een boekjaar te controleren worden toegerekend aan dat boekjaar, ongeacht of de werkzaamheden reeds gedurende dat boekjaar zijn verricht.

De controlewerkzaamheden over het boekjaar 2020 zijn uitgevoerd door BDO Audit & Assurance BV.

Aanvullende informatie categorale kosten

Aanvullende informatie categorale kostensoorten	2021	2020
Personeelskosten		
Lonen en salarissen	-2.190	-2.111
Sociale lasten	-342	-342
Pensioenlasten	-279	-362
Overige personeelskosten	-277	-312
Doorbelaste personeelskosten	18	24
Geactiveerde productie eigen bedrijf	118	103
Totaal personeelskosten	-2.952	-3.000
Afschrijvingen (on)roerend goed voor eigen gebruik	-372	-496
Huisvesting	-141	-209
ICT	-623	-591
Vervoermiddelen	-102	-107
Overig algemeen	-194	-355
Ontvangen vergoedingen (dekking SSK)	22	24
Totaal indirecte kosten	-4.362	-4.734
De totale indirecte kosten zijn als volgt toegewezen:	2021	2020
Toerekening aan verhuur- en beheeractiviteiten	-2.597	-2.955
Toerekening aan onderhoudsactiviteiten	-889	-900
Toerekening aan verkoopactiviteiten	-7	-11
Toerekening aan overige activiteiten	-25	-30
Toerekening aan overige organisatiekosten	-620	-640
Toerekening aan leefbaarheidsactiviteiten	-224	-198
Totaal	-4.362	-4.734

Gemiddeld aantal werkzame werknemers	2021	2020
Directeur-bestuurder	1,0	1,0
Managers	3,0	3,0
Staf	6,6	6,2
Afdeling Wonen	9,0	9,2
Afdeling Bedrijfsvoering	9,5	9,0
Afdeling Vastgoed	9,8	9,6
Gemiddeld aantal FTE	38,9	38,0
Gemiddeld aantal personen	43,6	38,8

De medewerkers van woningcorporaties in Nederland hebben een pensioenregeling die is ondergebracht bij SPW. Deze pensioenregeling betreft een voorwaardelijk geïndexeerde middelloonregeling. Indexatie (aanpassing met prijsstijging) van de toegekende afspraken en rechten vindt uitsluitend plaats indien en voor zover de middelen van het pensioenfonds daartoe ruimte laten en het pensioenfonds daartoe heeft besloten. Indien de omstandigheden bij het pensioenfonds daar aanleiding toe geven kan het bestuur besluiten tot het korten van afspraken. De pensioenregeling wordt volgens de Pensioenwet gekarakteriseerd als uitkeringsovereenkomst. Per 31 december 2021 bedroeg de beleidsdekkingsgraad 118,8%. De vereiste beleidsdekkingsgraad ligt op 126,0%. Het fonds heeft dus een reservetekort. Zolang er een reservetekort is, wordt jaarlijks een herstelplan bij de toezichthouder ingediend waarmee aangetoond wordt dat SPW binnen 10 jaar uit het reservetekort kan komen.

Scheiding DAEB en niet-DAEB balans, winst- en verliesrekening en kasstroomoverzicht

BALANS per 31 december	2021	2020
<i>ACTIVA in duizenden euro's voor resultaatbestemming</i>	DAEB	DAEB
VASTE ACTIVA		
Vastgoedbeleggingen		
DAEB Vastgoed in exploitatie	554.698	482.366
Niet DAEB Vastgoed in exploitatie		
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	22.253	20.687
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	624	1.825
	577.575	504.878
Materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	4.437	4.567
Financiële vaste activa		
Latente belastingvorderingen	1.417	1.355
Overige vorderingen	2	2
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	34.583	30.509
Vorderingen op groepsmaatschappijen	6.367	7.400
	42.369	39.266
TOTAAL VASTE ACTIVA	624.381	548.711
VLOTTENDE ACTIVA		
Vorraden		
Overige voorraden	1.611	1.789
Vorderingen		
Huurdebiteuren	292	365
Gemeente Oude IJsselstreek	2	2
Belastingen en premies sociale verzekeringen	2.573	1.728
Overige vorderingen	285	363
Overlopende activa	483	405
	3.635	2.863
Liquide middelen	571	321
TOTAAL VLOTTENDE ACTIVA	5.817	4.973
TOTAAL VAN A C T I V A	630.198	553.684

BALANS per 31 december	2021	2020
PASSIVA in duizenden euro's voor resultaatbestemming	DAEB	DAEB
Eigen vermogen		
Overige reserve	70.623	60.963
Herwaarderingsreserves	314.584	290.320
Resultaat van het boekjaar	74.342	33.924
	459.549	385.207
VOORZIENINGEN		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurering	1.295	1.404
Latente belastingvoorziening	0	0
Overige voorzieningen	60	51
	1.355	1.455
LANGLOPENDE SCHULDEN		
Schulden kredietinstellingen	132.992	135.369
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	21.801	20.845
Overige schulden	6.129	6.110
	160.922	162.324
KORTLOPENDE SCHULDEN		
Schulden aan kredietinstellingen	3.600	594
Schulden aan leveranciers	916	558
Belastingen en premies sociale verzekeringen	558	702
Overlopende passiva	3.298	2.844
	8.372	4.698
TOTAAL PASSIVA	630.198	553.684

BALANS per 31 december	2021	2020
<i>ACTIVA in duizenden euro's voor resultaatbestemming</i>	niet DAEB	niet DAEB
VASTE ACTIVA		
Vastgoedbeleggingen		
DAEB Vastgoed in exploitatie		
Niet DAEB Vastgoed in exploitatie	38.691	36.000
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	4.328	3.903
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	0	0
	43.019	39.903
Materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	200	257
Financiële vaste activa		
Latente belastingvorderingen	97	119
Overige vorderingen	0	0
	97	119
TOTAAL VASTE ACTIVA	43.316	40.279
VLOTTENDE ACTIVA		
Voorraden		
Overige voorraden	1.203	1.202
Vorderingen		
Huurdebiteuren	15	19
Gemeente Oude IJsselstreek	0	0
Belastingen en premies sociale verzekeringen	99	146
Overige vorderingen	12	3
Overlopende activa	15	13
	141	181
Liquide middelen	717	489
TOTAAL VLOTTENDE ACTIVA	2.061	1.872
TOTAAL VAN A C T I V A	45.377	42.151

BALANS per 31 december	2021	2020
PASSIVA in duizenden euro's voor resultaatbestemming	niet DAEB	niet DAEB
Eigen vermogen		
Overige reserve	21.771	20.563
Herwaarderingsreserves	8.738	7.002
Resultaat van het boekjaar	4.074	2.944
	34.583	30.509
VOORZIENINGEN		
Overige voorzieningen	4	4
	4	4
LANGLOPENDE SCHULDEN		
Schulden aan groepsmaatschappijen	6.367	7.400
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	4.242	3.943
Overige schulden	2	2
	10.611	11.345
KORTLOPENDE SCHULDEN		
Schulden aan leveranciers	11	22
Belastingen en premies sociale verzekeringen	9	13
Overlopende passiva	159	258
	179	293
TOTAAL PASSIVA	45.377	42.151

WINST- EN VERLIESREKENING	2021	2020
<i>in duizenden euro's</i>	DAEB	DAEB
Huuropbrengsten	27.147	26.516
Opbrengsten servicecontracten	747	700
Lasten servicecontracten	-760	-748
Overheidsbijdragen, tijdelijke huisvesting asielzoekers	31	31
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-2.382	-2.664
Lasten onderhoudsactiviteiten	-6.119	-5.821
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-4.537	-4.429
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	14.127	13.585
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	169	1.233
Toegerekende organisatiekosten	-6	-10
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille op moment van verkoop	-111	-915
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	52	308
Overige waardeveranderingen investeringen vastgoedportefeuille	-876	-2.689
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	66.328	27.588
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV	610	484
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	66.062	25.383
Opbrengsten overige activiteiten	371	295
Kosten overige activiteiten	-28	-45
Netto resultaat overige activiteiten	343	250
Overige organisatiekosten	-2.869	-842
Leefbaarheid	-246	-231
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	167	227
Rentelasten en soortgelijke kosten	-4.929	-5.034
Saldo financiële baten en lasten	-4.762	-4.807
RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING VOOR BELASTINGEN	72.707	33.646
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	-2.439	-2.666
Deelnemingen	4.074	2.944
RESULTAAT NA BELASTINGEN	74.342	33.924

WINST- EN VERLIESREKENING	2021	2020
<i>in duizenden euro's</i>	NIET DAEB	NIET DAEB
Huuropbrengsten	1.934	2.029
Opbrengsten servicecontracten	68	73
Lasten servicecontracten	-68	-59
Overheidsbijdragen, tijdelijke huisvesting asielzoekers	2	2
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-215	-291
Lasten onderhoudsactiviteiten	-303	-274
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-218	-226
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	1.200	1.254
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	-3	585
Toegerekende organisatiekosten	0	-1
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille op moment van verkoop	-1	-434
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	-4	150
Overige waardeveranderingen investeringen vastgoedportefeuille	0	48
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	3.197	1.762
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV	126	96
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	3.323	1.906
Opbrengsten overige activiteiten	25	20
Kosten overige activiteiten	-3	-6
Netto resultaat overige activiteiten	22	14
Overige organisatiekosten	-55	-59
Leefbaarheid	-15	-14
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	2	0
Rentelasten en soortgelijke kosten	-122	-231
Saldo financiële baten en lasten	-120	-231
RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING VOOR BELASTINGEN	4.351	3.020
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	-277	-76
RESULTAAT NA BELASTINGEN	4.074	2.944

Kasstroomoverzicht DAEB (in duizenden euro's)	2021	2020
OPERATIONELE ACTIVITEITEN	DAEB	DAEB
Ontvangsten:		
Huurontvangsten	26.820	26.145
Vergoedingen	865	669
Overheidsontvangsten	24	38
Overige bedrijfsontvangsten	468	476
Ontvangen interest (uit operationele activiteiten)	278	246
Uitgaven:		
Personeelsuitgaven	-2.697	-2.536
Onderhoudsuitgaven	-4.996	-5.412
Overige bedrijfsuitgaven	-3.836	-4.199
Betaalde interest	-4.596	-4.740
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-95	-19
Verhuurderheffing	-2.878	-2.947
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringgebonden	-34	-49
Vennootschapsbelasting	-3.346	-3.192
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	5.977	4.480
(DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	170	1.390
Verkoopontvangsten grond	-22	35
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	-3.031	-1.841
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	-615	-2.281
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	-1.753	-3.103
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop		-323
Investeringen overig	-179	-116
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-5.430	-6.239
FVA		
Ontvangsten overig	1.033	5.000
Uitgaven overig	2	
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	1.035	5.000
Totaal van kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	-4.395	-1.239
FINANCIERINGSACTIVITEITEN		
Ingaand: Nieuwe te borgen leningen	11.262	20.000
Uitgaand: Aflossing geborgde leningen	-12.594	-22.990
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	-1.332	-2.990
Mutatie liquide middelen	250	251

Kasstroomoverzicht niet-DAEB (in duizenden euro's)	2021	2020
OPERATIONELE ACTIVITEITEN	NIET DAEB	NIET DAEB
Ontvangsten:		
Huurontvangsten	1.941	2.018
Vergoedingen	77	76
Overheidsontvangsten	2	2
Overige bedrijfsontvangsten	21	24
Ontvangen interest (uit operationele activiteiten)	2	0
Uitgaven:		
Personeelsuitgaven	-186	-181
Onderhoudsuitgaven	-250	-228
Overige bedrijfsuitgaven	-288	-305
Betaalde interest	-232	-250
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-1	-1
Verhuurderheffing	-102	-112
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringgebonden	-1	-1
Vennootschapsbelasting	-207	-183
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	776	859
(DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	703	2.178
Verkoopontvangsten grond	0	206
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	-152	2
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	-53	-16
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	0	-169
Investerings overig	-13	-8
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	485	2.193
FVA		
Ontvangsten overig	0	0
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	0	0
Totaal van kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	485	2.193
FINANCIERINGSACTIVITEITEN		
Uitgaand: Aflossing ongeborgde leningen	-1.033	-5.000
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	-1.033	-5.000
Mutatie liquide middelen	228	-1.948

De jaarrekening is opgemaakt en vastgesteld te Uft d.d. 23 juni 2022:

Gerrolt Ooijman, directeur-bestuurder

Verklaring van de Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen heeft in haar vergadering van 14 juni 2022 kennis genomen van de jaarrekening en het volkshuisvestingsverslag van Stichting Wonion.

De Raad van Commissarissen heeft op 14 juni 2022 kennis genomen van de bevindingen van de accountant middels het accountantsverslag en de bespreking van de bevindingen met de accountant in de AC van 3 juni en de RvC van 14 juni 2022.

De Raad van Commissarissen stelt overeenkomstig het bepaalde in artikel 25 van de statuten de jaarrekening en het volkshuisvestingsverslag 2021 vast.

Uft, 23 juni 2022

Namens de Raad van Commissarissen:

Harry Minkhorst, voorzitter

Jan Dirk de Boer, vicevoorzitter

Jeroen Jorna

Hilde Hooijman

Erwin van der Krabben

Overige gegevens

Statutaire bepalingen inzake resultaatbestemming

In de statuten is geen artikel opgenomen inzake de resultaatbestemming. De toegelaten instelling stelt zich ten doel uitsluitend op het gebied van de volkshuisvesting werkzaam te zijn.

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Aan: de raad van commissarissen van Stichting Wonion

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2021

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2021 van Stichting Wonion te gemeente Oude IJsselstreek gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Wonion op 31 december 2021 en van het resultaat over 2021 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

1. de balans per 31 december 2021;
2. de winst- en verliesrekening over 2021; en
3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en de Regeling Controleprotocol WNT 2021 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij zijn onafhankelijk van Stichting Wonion zoals vereist in de Wet toezicht accountantsorganisaties, de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

Wij vinden dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

Q-Concepts Accountancy B.V.

IBAN NL48RABO0154565199
KVK 17277491
BTW NL8221.10.866.B04

Reitscheweg 45
5232 BX 's-Hertogenbosch
+31 (0)73 – 61 32 510
Info@qconcepts.nl
qconcepts.nl

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met de Regeling Controleprotocol WNT 2021 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

Het jaarverslag omvat andere informatie, naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij. De andere informatie bestaat uit:

- het bestuursverslag, inclusief het volkshuisvestelijk verslag en het verslag van de raad van commissarissen;
- de overige gegevens.

Op grond van onderstaande werkzaamheden zijn wij van mening dat de andere informatie:

- met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- alle informatie bevat die op grond van artikel 36 en 36a van de Woningwet is vereist voor het bestuursverslag, het volkshuisvestingsverslag en de overige gegevens

Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, overwogen of de andere informatie materiële afwijkingen bevat.

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij artikel 17 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag, het volkshuisvestelijk verslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 36 en 36a van de Woningwet.

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

Verantwoordelijkheden van het bestuur en de raad van commissarissen voor de jaarrekening

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de WNT.

In dit kader is het bestuur tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude. Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

De raad van commissarissen is verantwoordelijk voor het uitoefenen van toezicht op het proces van financiële verslaggeving van de toegelaten instelling.

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

Onze verantwoordelijkheid is het zodanig plannen en uitvoeren van een controleopdracht dat wij daarmee voldoende en geschikte controle-informatie verkrijgen voor het door ons af te geven oordeel.

Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle materiële fouten en fraude ontdekken.

Afwijkingen kunnen ontstaan als gevolg van fraude of fouten en zijn materieel indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze, afzonderlijk of gezamenlijk, van invloed kunnen zijn op de economische beslissingen die gebruikers op basis van deze jaarrekening nemen. De materialiteit beïnvloedt de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden en de evaluatie van het effect van onderkende afwijkingen op ons oordeel.

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, de Regeling Controleprotocol WNT 2021, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling;
- het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;

- het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en
- het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Wij communiceren met de raad van commissarissen onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing.

's-Hertogenbosch, 23 juni 2022
Q-Concepts Accountancy B.V.

drs. B.W.T. Daris RA



Contactgegevens Wonion

Huurders van Wonion kunnen 24 uur per dag, 7 dagen per week online zaken regelen via de persoonlijke pagina MijnWonion.

Wonion

Telefoon (0315) 69 60 00
E-mail info@wonion.nl

Bezoekadres

Hutteweg 115, 7071 BV Ulft

Postadres

Postbus 145, 7070 AC Ulft

Openingstijden

Maandag t/m vrijdag van
08.30 - 17.00 uur telefonisch
en op afspraak

U vindt ons ook online

-  www.wonion.nl
-  [@Wonion_](https://twitter.com/Wonion_)
-  [WooncorporatieWonion](https://www.facebook.com/WooncorporatieWonion)
-  [WooncorporatieWonion](https://www.linkedin.com/company/wonion)
-  [company/wonion](https://www.youtube.com/company/wonion)

wonion. duurzaam in wonen