

Jaarverslag 2023

17 juni 2024



wonion 

Qconcepts
dedicated accountants

Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

Inhoudsopgave

Bestuursverslag	4
Voorwoord	4
1. Inleiding	5
<i>Onze strategische uitgangspunten</i>	5
<i>Ons werkteerrein</i>	6
<i>Duurzaam in wonen</i>	7
2. Terug- en vooruitblik 2023-2024	11
3. Besturen en Governance, Risk en Compliance	12
<i>Besturen</i>	12
<i>Samenwerking met onze strategische partners</i>	14
<i>Belangrijkste besluiten in 2023</i>	16
<i>Belangrijke resultaten in 2023</i>	16
<i>Governance, Risk en Compliance (GRC)</i>	17
<i>Risicomanagement</i>	17
<i>Externe toezichthouders</i>	20
4. Maatschappij gedreven	22
<i>Samenwerken</i>	22
<i>Organisatie en Informatie</i>	25
5. Wonion geeft thuis	29
<i>In contact</i>	29
<i>Makkelijk bereikbaar</i>	30
6. Prettig wonen	32
<i>Leefbare buurten</i>	32
<i>Betaalbaar</i>	35
<i>Beschikbaar</i>	37
7. Duurzaam vastgoed	39
<i>Kwaliteit</i>	39
<i>Duurzaam</i>	45
8. Presteren naar vermogen	47
<i>Continuïteit</i>	47
<i>Rendement</i>	50
9. Bestuursverklaring	52

10. Verslag van de Raad van Commissarissen	53
<i>Toezicht en toetsing.....</i>	<i>53</i>
<i>Samenstelling en functioneren van de RvC</i>	<i>55</i>
<i>Onderwerpen en Activiteiten 2023</i>	<i>57</i>
<i>Tenslotte</i>	<i>61</i>
11. Financiële verslaglegging	62
<i>Jaarrekening.....</i>	<i>62</i>
<i>Grondslagen voor waardering van activa en passiva.....</i>	<i>69</i>
<i>Toelichting op de balans.....</i>	<i>82</i>
<i>Toelichting op de winst- en verliesrekening.....</i>	<i>97</i>
<i>Scheiding DAEB en niet-DAEB balans, winst- en verliesrekening en kasstroomoverzicht.....</i>	<i>106</i>
<i>Vaststellen jaarrekening</i>	<i>114</i>
<i>Overige gegevens</i>	<i>115</i>
<i>Statutaire bepalingen inzake resultaatbestemming</i>	<i>115</i>
<i>Controleverklaring van de onafhankelijke accountant.....</i>	<i>116</i>

Bestuursverslag

Voorwoord

Met trots presenteren wij u het jaarverslag van Wonion voor 2023. Dankzij de gezamenlijke inspanningen van onze collega's en partners hebben we mooie resultaten behaald. We hebben ons opnieuw ingezet voor de betaalbaarheid van wonen en het verlagen van de woonlasten voor onze huurders. Door middel van nieuwbouw en het energiezuiniger maken van woningen, hebben we het energieverbruik verder weten terug te dringen. Deze positieve ontwikkeling heeft niet alleen gezorgd voor lagere woonlasten, maar draagt ook bij aan onze missie: kwaliteit van leven door duurzaam wonen.

Ondanks deze successen maak ik me zorgen over de financiële ruimte die steeds minder wordt voor woningcorporaties, terwijl de krapte op de woningmarkt in de Achterhoek blijft toenemen. Het wordt voor woningzoekenden steeds moeilijker om een passende woning te vinden, waardoor de druk op onze dienstverlening toeneemt. De toenemende regeldruk en lasten maken het steeds zwaarder voor de sector, terwijl de vraag naar betaalbare woningen blijft stijgen.

Daarom roep ik de overheid op om actie te ondernemen en samen te werken met woningcorporaties om structurele oplossingen te vinden voor deze zorgen. De investeringsruimte van corporaties is hierbij een cruciaal punt. Zonder voldoende financiële middelen voor de lange termijn kunnen we niet de impact maken die nodig is om de krappe woningmarkt te verlichten en onze huurders te ondersteunen. Het is van belang dat we kunnen blijven bouwen aan een toekomst waarin betaalbaar en duurzaam wonen voor iedereen toegankelijk is.

De uitdagingen voor de toekomst zijn groot maar ik weet dat we met onze partners blijven werken aan innovatieve en effectieve oplossingen. Ik wil mijn dank uitspreken aan al onze collega's voor hun inzet en passie, en aan onze partners voor hun waardevolle samenwerking. Samen zetten we ons in om betaalbare en duurzame woonoplossingen te bieden voor de gemeente Oude IJsselstreek en daarbuiten.

Gerrolt Ooijman, directeur-bestuurder

1. Inleiding

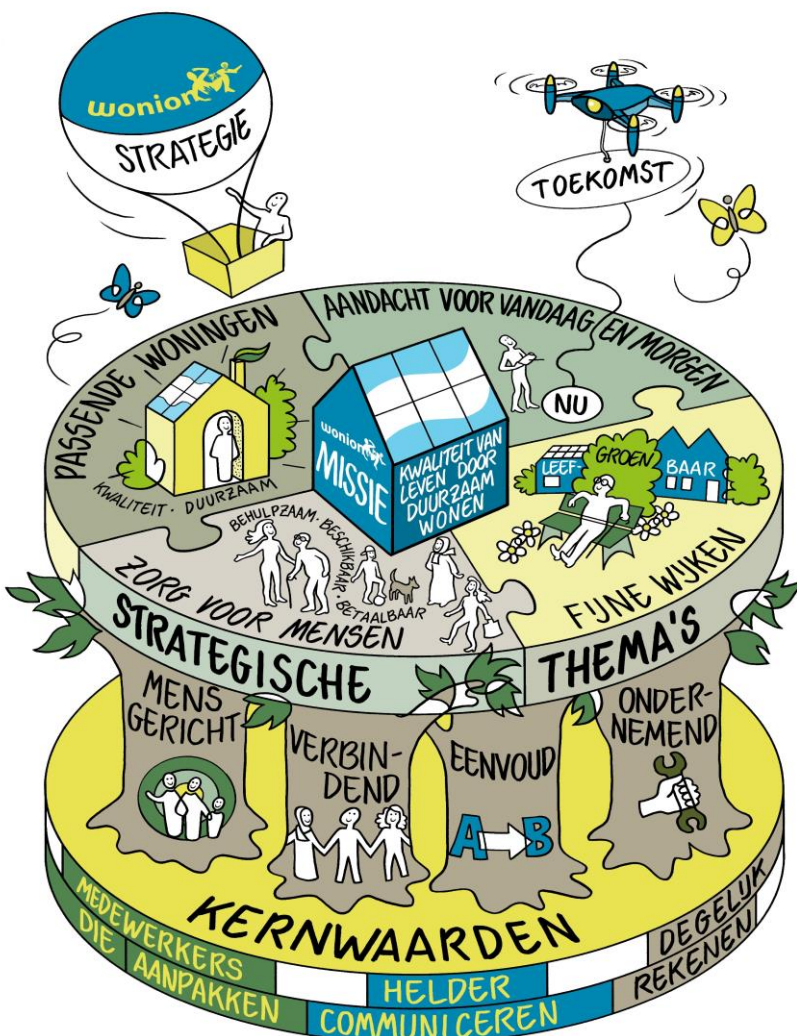
Wonion is een woningcorporatie met circa 4.000 woningen. Dit is ongeveer 25 procent van het totaal aantal woningen in de gemeente Oude IJsselstreek. Wonion is hiermee dé partner op het gebied van verhuur van woningen in deze gemeente.

Ons dagelijks handelen wordt gekenmerkt door duurzaamheid en dit is verankerd in onze organisatiecultuur. Duurzaam wonen draagt bij aan comfortabel en prettig wonen. Bovendien levert het een belangrijke bijdrage aan 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 juni 2023 is onze strategie grondig herijkt. In de nieuwe strategie hebben we nog meer aandacht voor de sociale en menselijke kant en benoemen we dit specifieker. Ook hebben we meer oog voor het (woon)geluk van onze huurders. Bij de kernwaarden hebben we Betrouwbaar losgelaten omdat we dit een basisvoorwaarde vinden. Nieuw is de kernwaarde Verbindend en de kernwaarde Gastvrij is vervangen door Mensgericht. Niet dat we niet gastvrij meer zijn, maar we kijken verder dan dat.

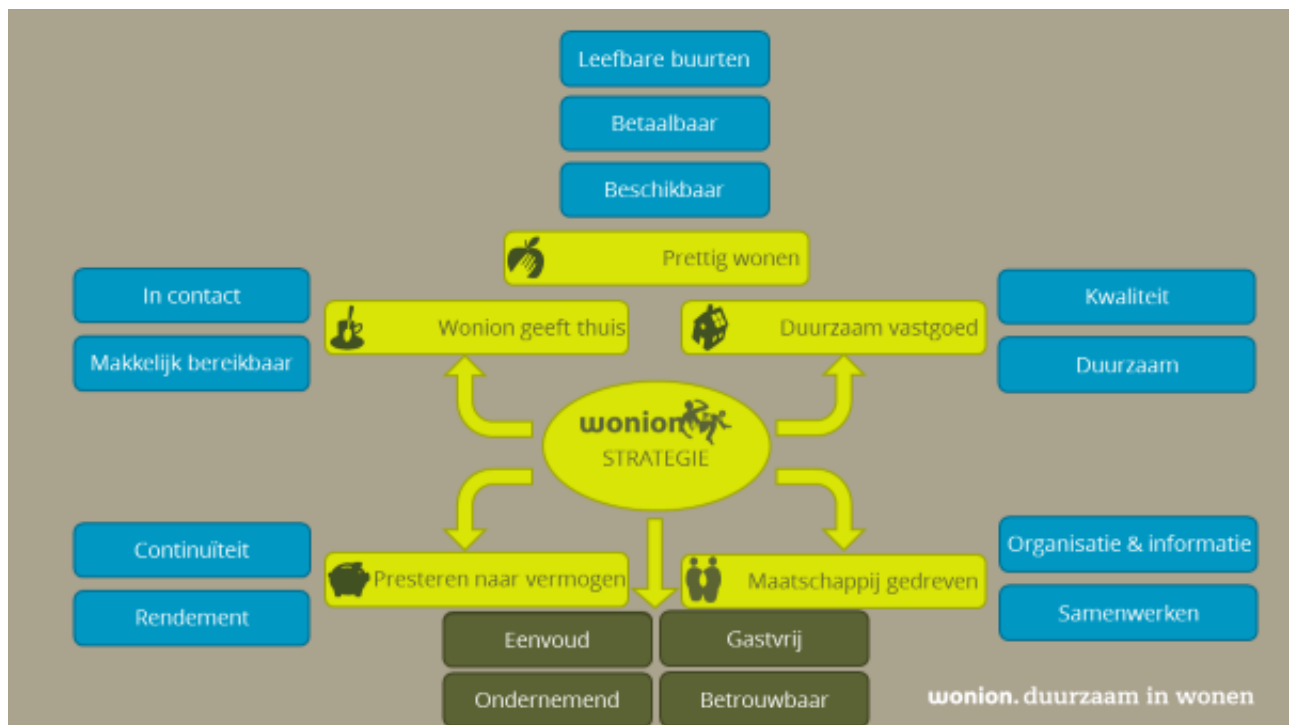
We maken onderscheid tussen strategische thema's (waar gaan we mee aan het werk) en bouwstenen (hoe gaan we daarmee aan het werk). Nieuw is het thema 'Zorg voor mensen' met het onderdeel 'Behulpzaam'. Daarnaast hebben leefbare buurten nu een plek in een apart thema: 'Fijne wijken' (met de onderdelen 'Leefbaarheid' en 'Groen'). Een ander nieuw thema is 'Aandacht voor vandaag en morgen'. De focus ligt hier op zaken als vooruit kijken, ontwikkelen, innoveren en kathedraal denken, maar ook de balans met flexibel kunnen zijn en inspelen op dat wat nu gevraagd wordt.



De in onze strategie opgenomen onderdelen worden 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.

Een verdere toelichting op de nieuwe strategie kunt u lezen op of downloaden van onze website.

Dit jaarverslag is nog niet gebaseerd op de nieuwe strategie, maar op de strategie zoals vastgesteld in 2022 en zoals deze is gehanteerd in de begroting 2023. De opzet is op basis van de vijf thema's Maatschappij gedreven, Wonion geeft thuis, Prettig wonen, Duurzaam vastgoed en Presteren naar vermogen. Met als kernwaarden Eenvoud, Gastvrij, Ondernemend en Betrouwbaar.

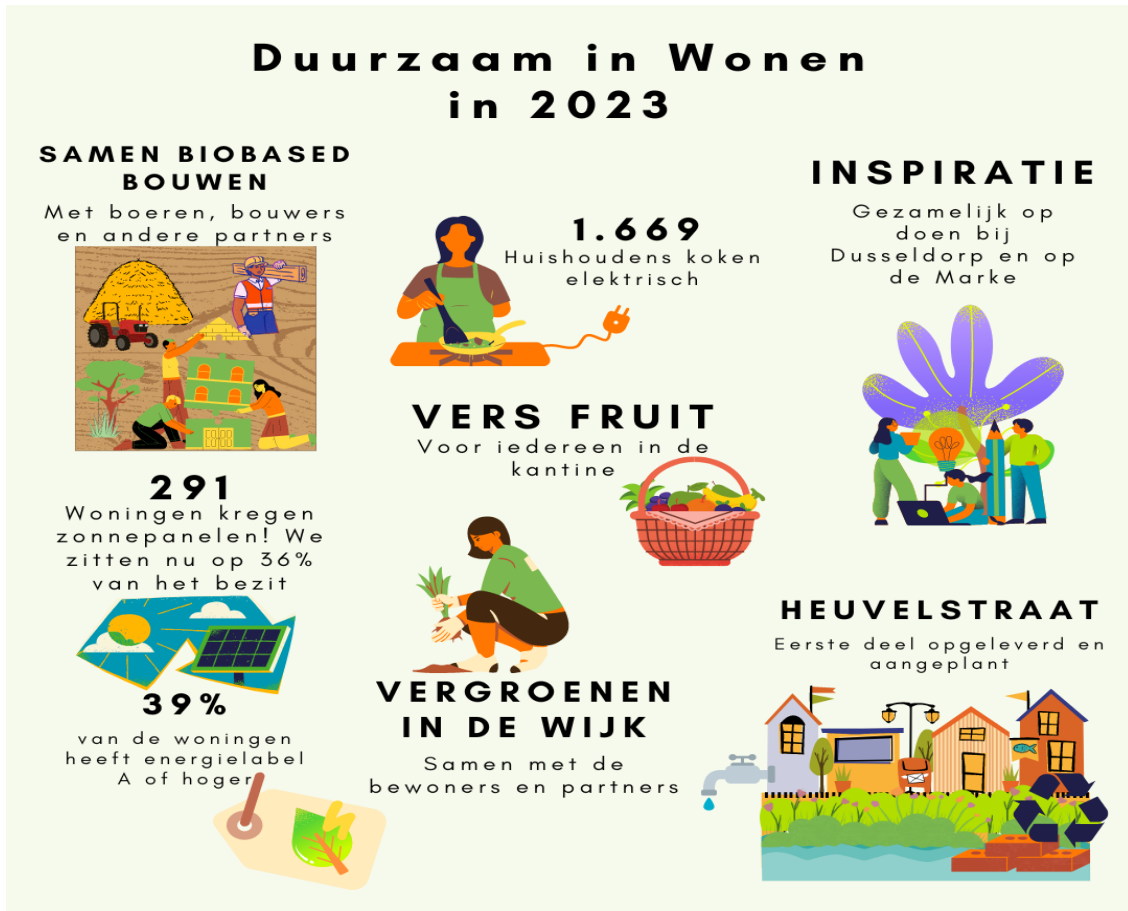


Ons werkterrein

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.

Duurzaam in wonen

In dit hoofdstuk zijn alle aspecten van duurzaamheid samengevoegd.



Stand van zaken per eind 2023

Duurzaamheid speelt in alle facetten van onze organisatie en staat centraal bij alles wat we doen. We willen bijdragen aan een duurzame samenleving en dragen dit uit in onze organisatie, richting onze bewoners en stakeholders, en in onze projecten. Onze medewerkers kijken, ieder op zijn/haar eigen manier en mate, naar wat ze voor een duurzamere wereld kunnen betekenen vanuit zijn of haar eigen rol. Het gaat hierbij niet alleen over energie en materiaalgebruik, maar over duurzaamheid in de breedste zin, dus ook in verbinding tot leefbaarheid, participatie en betaalbaarheid.

Dit bewustzijn is mede bewerkstelligd door te werken aan de hand van **The Natural Step (TNS)** met vier duurzaamheidsprincipes:

- Niet meer en sneller stoffen uit de aarde in het milieu brengen dan de natuur kan verwerken.
- Niet meer en sneller natuurvreemde stoffen in het milieu brengen dan de natuur kan verwerken.
- De natuur niet sneller afbreken dan de tijd die nodig is om weer te herstellen.
- Geen dingen doen waardoor we mensen beperken in het vervullen van hun basisbehoeften.

Wij (medewerkers van Wonion en onze partners) zijn ambassadeur van TNS. TNS zorgt voor een gemeenschappelijke taal zodat iedereen vanuit ieders eigen positie samen aan een betere wereld kan werken. In 2024 wordt gestart met het trainen van alle medewerkers van Wonion tot TNS ambassadeurs. Hierna zal de samenstelling van het bestaande kernteam zodanig worden gewijzigd dat alle afdelingen vertegenwoordigd zijn. De leden houden de duurzame doelstellingen en resultaten in de gaten.

Om invulling te geven aan onze CO₂-neutraaldoelstelling, werken we verder aan het verduurzamen van onze woningvoorraad. Om in 2050 klimaatneutraal te zijn verduurzamen we gemiddeld 100 woningen per jaar. Het uitgangspunt hierbij is Nul-Op-de-Meterwoningen (NOM-woningen) te realiseren, waarbij de woningen met hoge energielasten als eerste aan de beurt komen.

Ook in 2023 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.

Samen Biobased Bouwen

Op initiatief van Wonion is het project Samen Biobased Bouwen gestart in 2022. Een project waarbij de héle keten meedoet, van teelt tot verwerken en van productie tot gebruiken. Met concrete projecten om materialen in de praktijk te testen en ervaringen te delen, voor zowel nieuwbouw als renovatie van woningen. Zo combineren we denken en doen. Het project loopt meerdere jaren waarbij Wonion graag inspirator, motivator en uiteraard ook deelnemer wil zijn. We doen dit niet alleen, veel marktpartijen zijn aangehaakt en de projectorganisatie bestaat nu uit meerdere organisaties om de handschoen op te pakken. Ook in 2023 werken studenten van de Master Circulaire Economie aan de HAN mee aan dit project.

In 2023 zijn er diverse workshops gehouden waarin verschillende thema's centraal stonden en steeds weer rond de 80 tot 100 personen uit de hele keten op afkwamen. Daarnaast lopen er verschillende projecten die verder zijn uitgewerkt zoals het nieuwbouwconcept en het na-isoleren met biobased materialen samen met vier andere corporaties. Ook zijn we actief betrokken bij de gesprekken met politiek Den Haag over de inzet van biobased materialen voor de bouw.

Programmateam duurzaam wonen

De doelstelling van dit programmateam is vraagstukken vanuit de organisatie multidisciplinair te benaderen. Er wordt afstemming gezocht tussen de afdelingen en de verschillende niveaus waarop vraagstukken worden beschouwd: strategisch, tactisch en operationeel. Iedereen doet dit vanuit zijn/haar eigen rol. We maken hiermee het gat tussen beleid en uitvoering zo klein als mogelijk en laten opgedane praktijkervaring terugkomen in onze nieuwe plannen. Het programmateam kan ook input leveren aan het kernteam van de TNS om de samen opgestelde doelen in de gaten houden en op te kunnen rapporteren.

Consortium Prettig groen wonen II

Wonion maakt deel uit van dit consortium, waarin wordt onderzocht hoe de inzet van groen de leefomgeving van sociale huurwoningen kan verbeteren. Dit gebeurt samen met onderwijsinstellingen, provincie en gemeenten.

Cirkelregio Achterhoek

Cirkelregio Achterhoek zet zich in voor het versterken van de samenwerking voor circulaire oplossingen en deze kennis te delen. Onze deelname zorgt voor verbinding met partners in de regio.

Circulair en klimaatadaptatie

- Samen met Vitens, Waterschap Rijn en IJssel en de gemeente is verder gewerkt aan ons circulaire project de Heuvelstraat in Silvolde. Hier hergebruiken we niet alleen materialen, maar maken we de woningen ook energie- en waterneutraal. Drink- en regenwater dat gebruikt wordt in de Heuvelstraat blijft in de Heuvelstraat. De woningen zijn in 2023 opgeleverd en begin 2024 wordt het watersysteem in gebruik genomen.
- In 2023 is een haalbaarheidsstudie gedaan naar een circulaire renovatie bij de Essenkamp in Varsseveld. Ondanks dat renovatie niet haalbaar bleek, is het onderzoek wel heel waardevol geweest door de verkregen inzichten en een waardevolle oefening waarin alle aspecten van duurzaamheid en circulariteit aan bod kwamen.
- In 2023 is verder gewerkt aan 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. Hierbij

gaan we gebruik maken van houten lamellen en groene en witte daken om de hittestress te verminderen. De gemeente gaat ook aan de slag met het vergroenen van het parkeerterrein. Ook is samen met de bewoners gekeken welke wensen en behoeften er zijn voor de inrichting van de openbare ruimtes.

Dit project valt samen met een project van de Provincie Gelderland inzake hittestress in sociale huurwoningen. In 2024 zullen de eerste maatregelen genomen worden.

- In 2022 heeft Wonion een projectopdracht opgesteld voor de Duurzaamheidschallenge van de Kamer van Koophandel. De opdracht luidde: zorg voor voldoende koelte in een verduurzaamde woning in de zomerperiode, zonder gebruik te maken van installatietechniek. Een aantal bedrijven (soms ook start-ups) hebben op de challenge ingeschreven. Een aantal van deze partijen hebben hun ideeën gepresenteerd aan Wonion. In 2023 hebben we verkend of deze ideeën voldoende kans van slagen hebben in de praktijk. De ingebrachte oplossingen blijken niet voldoende ontwikkeld te zijn of passend voor onze woningen om tot een uitwerking naar een concreet project te brengen. We merken dat hitte in woningen bij verduurzaming nog te weinig onder de aandacht is en oplossingen voor worden bedacht.
- We vervangen bij renovatie of onderhoud platte daken waar mogelijk door groene daken. Deze groene daken zorgen voor waterberging, verkoeling van de onderliggende woningen en meer groen in de wijken.

Biodiversiteit

Naast de wettelijke flora en fauna wetgeving probeert Wonion zoveel mogelijk natuur-inclusief te zijn. Dit doen wij door ons groen zo divers mogelijk in te richten en verschillende nestelgelegenheden bij onze gebouwen te plaatsen. Ook geven wij onze nieuwe huurders bij de sleuteluitreiking een vogelhuisje gemaakt door de dagbesteding van WoonZorgNet. Tevens onderzoeken we hoe wij zo goed mogelijk kunnen aansluiten bij het nieuw gepubliceerd biodiversiteitsbeleid van de gemeente.

Duurzaamheid en onze bewoners

- In 2023 hebben we 98 woningen verduurzaamd en bij nog eens 62 woningen zijn de werkzaamheden gestart.
- Wonion legt al tien jaar actief PV-installaties aan, veelal klantgestuurd, op verzoek van de bewoner. Maar ook bij mutaties wordt, waar mogelijk, de woning standaard voorzien van PV-panelen en uiteraard bij verduurzamingsprojecten en (ver)nieuwbouw. In totaal zijn er in 2023 291 woningen voorzien van PV-panelen. Inmiddels is 36% (1512 VHO's) van onze woningen voorzien van PV-panelen.
- In het kader van 'Wonion doet' hebben we met onze medewerkers de handen uit de mouwen gestoken, deze keer samen met de mensen van WoonZorgNet in Silvolde.
- In het voorjaar van 2023 heeft Wonion bij het Energiefestival in Ulft gestaan om te vertellen wat wij allemaal doen aan verduurzaming en energiebesparing. In 2024 zijn wij daar weer aanwezig.
- Wonion wil meer aandacht voor groen en water in de wijken en voor oververhitting in de woningen. Samen met de gemeente informeren we de bewoners over het belang van meer groen en minder bestrating in de tuinen. In 2023 is in samenwerking met Stichting Steenbreek, Waterschap Rijn en IJssel en de Gemeente Oude IJsselstreek 'een tegel eruit en plant erin' actie gehouden in Terborg en Silvolde.
- Het is van belang de huurders in zo veel mogelijk fases van de verduurzaming van de huidige woningen te betrekken. Hiervoor is een Virtual Reality-tool ontwikkeld waarmee er vooraf aan een verbouwing meer inzicht gegeven wordt in wat de duurzame ingrepen inhouden.
- We blijven 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. Daarnaast kunnen huurders zich opgeven om te kijken of het mogelijk is om zonnepanelen te plaatsen en om de woning beter te isoleren.
- Samen met de gemeente Oude IJsselstreek werken we aan de Wijk van de Toekomst/Toekomstbestendige Wijken in Varsseveld en Silvolde. In dit programma werken we

samen op de volgende vijf thema's: Water en riolering, Verharding, verkeer en parkeren, Groen en hittestress, Vastgoed en energie en Samenleving en sociaal domein.

- In het kader van Toekomstbestendige Wijken heeft Wonion actief bijgedragen aan het ontwikkelen van Dorps Uitvoerings Plannen (DUP's) voor het verduurzamen van particuliere woningen en meegedacht over netcongestie en het plaatsen van extra transformatorhuisjes samen met de gemeente en Liander.
- Ook op regionaal niveau is Wonion betrokken bij het vormgeven van de energietransitie. Zo wordt er op bestuurlijk niveau meegepraat bij de Thematafel Circulariteit en Energietransitie.
- Daarnaast blijven we onze huurders helpen om zelf te verduurzamen.

Energiearmoede

Energiearmoede gaat over de betaalbaarheid van de energierekening, maar is niet per definitie gelijk aan algemene armoede. Niet alle huishoudens die een relatief groot deel van hun inkomen besteden aan energiekosten zijn arm en omgekeerd zijn er huishoudens met een laag inkomen die relatief weinig aan energie uitgeven en geen betalingsproblemen kennen. Een huishouden is energiearm als een (te) hoog aandeel van het inkomen opgaat aan energiekosten en met name als er daarnaast ook sprake is van een relatief laag inkomen. Een slechte energetische kwaliteit leidt immers tot hoge energiekosten. Ondanks dat een groot deel van onze woningen al energiezuinig en zelfs zeer energiezuinig is, heeft een aantal huurders nog niet dat financiële voordeel. Wat doet Wonion om deze huurders te helpen?

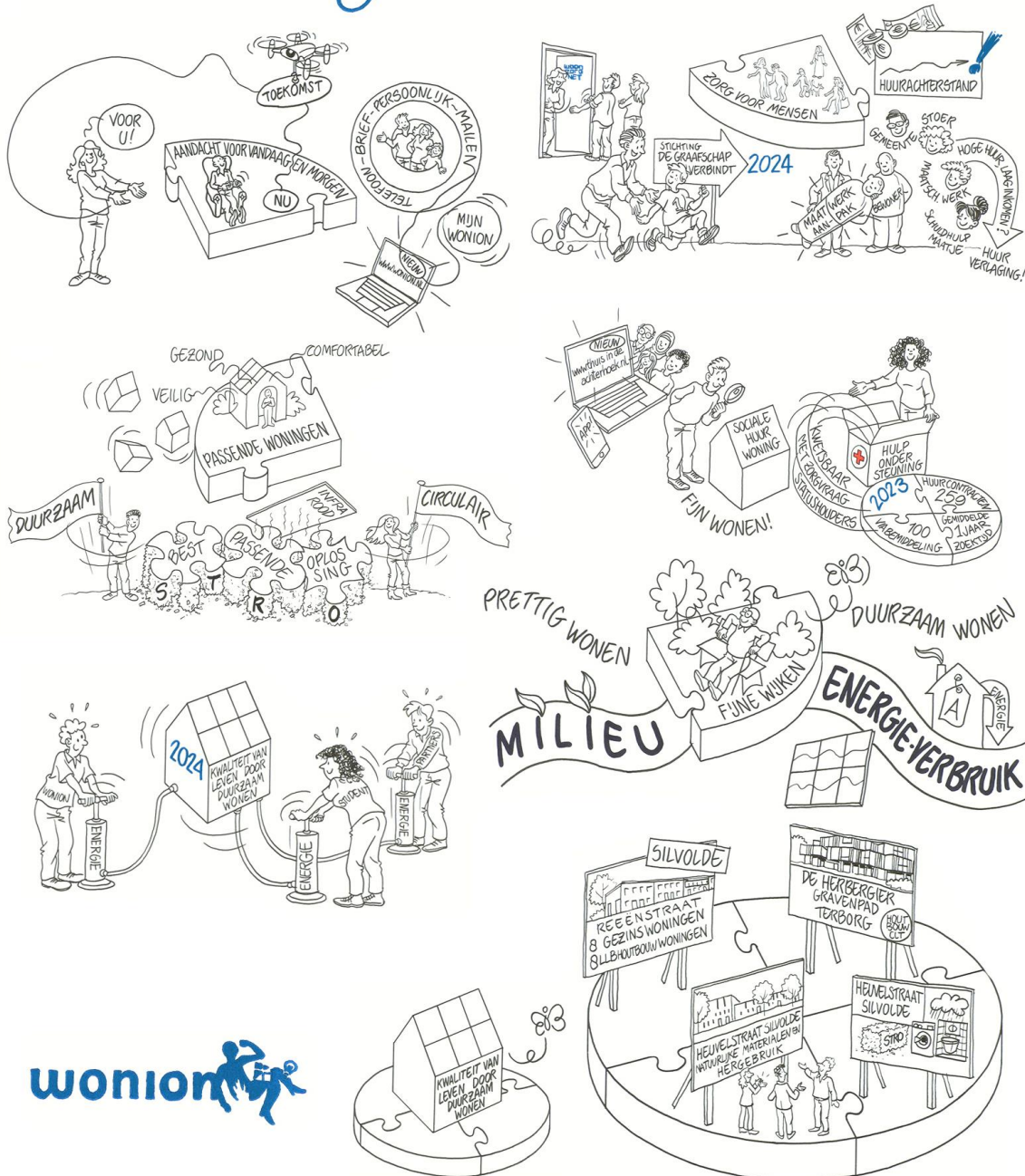
- Huurders kunnen altijd zelf PV-panelen aanvragen. Onder voorwaarde dat er geen grootschalige plannen zijn voor deze woningen en het dak hiervoor geschikt is, worden de panelen tegen een vaste maandelijkse vergoeding direct geplaatst.
- Wonion kan na verduurzaming van de woning een vergoeding vragen aan de huurder, de zogenaamde energieprestatievergoeding (EPV). Het uitgangspunt hierbij is dat de woonlasten na verduurzaming niet hoger mogen zijn dan daarvoor.
- Elke woning wordt bij mutatie verduurzaamd naar energielabel C door onder andere de schil te isoleren en worden standaard PV-panelen geplaatst (indien de woning hiervoor geschikt is).
- Het elektrisch koken wordt gestimuleerd door het aanbieden van een gratis nieuwe kookgroep in de meterkast. Dit gebeurt standaard bij mutatie.
- We dragen bij aan bewustwording en gedragsverandering door onze huurders bewuster te maken van hun energieverbruik. We geven tips in ons magazine en op de website hoe gemakkelijk energie bespaard kan worden en huurders hebben in principe altijd de keuze om te kunnen verduurzamen tegen een zo laag mogelijke vergoeding.
- We werken samen met andere organisaties en overheden die acties opzetten die inzetten op verduurzaming en bewustwording. We hebben een bewonersinitiatief ondersteund met het organiseren van een Energiefestival in februari 2023.
- Om huurders van de niet-verduurzaamde woningen te helpen, plaatsen we nog goed functionerende zonnepanelen en cv-ketels, die verwijderd worden uit de woningen die verduurzaamd worden, elders in ons woningbezit.
- We luisteren naar de problemen van onze huurders en leveren zo nodig maatwerk.

Duurzaamheid en onze organisatie

- Bedrijfsfruit (seizoensafhankelijk en zoveel mogelijk van Nederlandse bodem).
- Gezamenlijk is bevestigd welke energiebesparingsmaatregelen mogelijk zijn in ons kantoor. We hebben dit jaar de Milieubarometer ingevuld voor 2022 en gaan dit nu jaarlijks bijhouden. Ook kunnen we binnen de Cirkelregio Achterhoek vergelijken hoe we het doen in vergelijking tot verschillende organisaties in de regio.
- Het jaarlijkse personeelsuitje ging naar het voor 80% uit circulaire materialen gebouwde bedrijfspand van Dusseldorp 'De Boerderij' in Borne en het agro-innovatiecentrum De Marke in Hengelo Gld.

2. Terug- en vooruitblik 2023-2024

2023 ~ 2024 een Terug- en Vooruitblik



3. Besturen en Governance, Risk en Compliance

Er zijn steeds weer nieuwe risico's die de corporatiedoelstellingen beïnvloeden. Ook de wetgeving voor corporaties verandert regelmatig en het blijft een uitdaging om zo goed mogelijk in control te blijven. 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

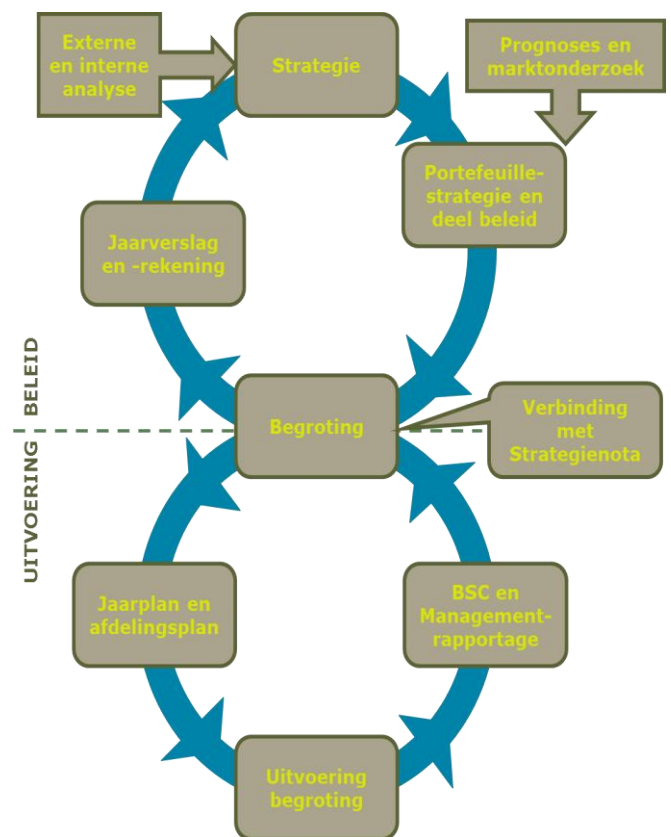
De woonlasten en met name de energielasten maken voor huurders een groot deel van het inkomen uit. Onze huurders zijn extra kwetsbaar wanneer deze stijgen. Onze aandacht is ook in 2023 vooral uitgegaan naar de betaalbaarheid van het wonen voor onze huurders. Maar ook voor onze organisatie staat de betaalbaarheid van het wonen onder druk. Veranderingen in het beleid van het Rijk en externe omstandigheden brengen onzekerheid bij woningcorporaties. De overheid heeft (terecht) hoge ambities voor woningbouw, maar de realisatie hiervan staat door de stijgende bouwkosten en de rentestijging onder druk.

Voor een groot aantal huurders is in 2023 een huurverlaging doorgevoerd. Doordat deze huurders veelal ook huurtoeslag ontvangen heeft deze huurverlaging een beperkt effect op hun woonlasten. Slechts een deel van de huurverlaging komt ten goede van onze huurders, terwijl een groot deel naar de staatskas gaat. Voor Wonion zijn de huurinkomsten echter van cruciaal belang om het woningbezit te verduurzamen en nieuwe woningen te realiseren.

Ontwikkeling op het gebied van wet- en regelgeving

Hoewel met de val van het Kabinet Rutte 4 veel beleid op losse schroeven is komen te staan, zijn er in 2023 een aantal belangrijke wijzigingen geweest op het gebied van wet- en regelgeving. Zo zijn onder meer de wetten Huurverlaging voor huurders met een lager inkomen en de wet Goed verhuurderschap in werking getreden en ligt er een voorstel voor de wet Versterking regie volkshuisvesting bij de Tweede Kamer. De Eerste Kamer heeft ingestemd met de Omgevingswet en de Spreidingswet welke in 2024 zijn ingegaan.

De Tweede Kamer wil zowel de markttoets als de VPB-plicht voor corporaties volledig afschaffen en er komt een onderzoek naar de mogelijkheid van een echt sociale grondprij voor corporaties in alle gemeenten. Inmiddels heeft de Eerste Kamer ingestemd met het afschaffen van de



marktverkenning bij middenhuur wat het voor corporaties gemakkelijker maakt om middenhuur te realiseren.

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.

Vennootschapsbelasting

In september 2023 heeft de Tweede Kamer een motie aangenomen dat corporaties gecompenseerd moeten worden voor de belastingdruk, bij voorkeur door afschaffing van de Vpb-plicht. Dit omdat de belastingdruk de aanpak van de wooncrisis bemoeilijkt. Hoe deze motie zal uitwerken is nog niet bekend. Wel heeft minister De Jonge in oktober 2023 de Tweede Kamer geïnformeerd over eventuele mogelijkheden om corporaties fiscaal vriendelijker te behandelen. Vrijstelling van de Vpb-plicht ligt volgens de minister moeilijk omdat de Nederlandse overheid hierover in overleg moet met de Europese Commissie.

EPV

Op 1 oktober 2023 is de nieuwe EPV 2.0 regeling in werking getreden. Bij de EPV-regeling betaalt de huurder een vergoeding op basis van de oppervlakte van de woning. Bij deze nieuwe 2.0-regeling is er een basis- en hoogwaardig niveau voor renovatie en verduurzaming. Een belangrijke ontwikkeling omdat de komende jaren de energieprestatievergoeding vaker in rekening zal worden gebracht door het opleveren van Nul op de Meter woningen als gevolg van nieuwbouw en renovaties.

Nationale Prestatieafspraken

Als tegenprestatie voor de afschaffing van de verhuurderheffing zijn de Nationale Prestatieafspraken gesloten. Deze afspraken zijn vertaald in provinciale woningbouwafspraken.

Door het afschaffen van de verhuurderheffing komt er bij de corporaties, hoewel beperkt, meer investeringsruimte vrij. Woningcorporaties, gemeenten, de Woonbond en het Rijk hebben afspraken gemaakt om het geld dat jaarlijks vrijkomt te investeren in verdubbeling van de bouwproductie van sociale huurwoningen, huurmatiging en huurverlaging voor de laagste inkomens, vergaande verduurzaming van meer dan 675.000 woningen, opheffen van de E, F en G labels in de corporatiesector na 2028, woningverbetering en het aanpakken van vocht- en schimmelproblemen en het verbeteren van leefbare, veilige en sociale wijken.

In december 2023 stuurde minister De Jonge een kamerbrief over solidariteit en projectsteun in de corporatiesector. De Jonge vindt dat corporaties gezamenlijk zorg dragen voor het behalen van de opgaven die zijn afgesproken in de Nationale Prestatieafspraken en dat corporaties over de grenzen van hun eigen gemeente of werkgebied moeten heen kijken. In onze regio (en de sector) zien we al jaren dat het ondersteunen van elkaar, indien die behoefte er is, wordt gezien als een logische invulling van onze collectieve maatschappelijke rol. De kans om dit tot uitvoering te brengen is gezien de opgave die elke corporatie heeft echter beperkt. Door de nieuwbouw en verduurzamingsopgave zien we dat alle corporaties binnen een planningshorizon van tien jaar boven de grenzen van de financiële ratio's zal komen.

Nationale Woon- en Bouwagenda

In de Nationale Woon- en Bouwagenda worden de oorzaken van de wooncrisis, de doelstellingen en de programmatische aanpak voor de komende jaren geschetst. Er zijn met alle regio's afspraken gemaakt over hoeveel woningen er worden gebouwd en wanneer, waar en voor wie. Ook zijn met alle regio's afspraken gemaakt dat twee derde van de woningen betaalbaar moet zijn.

Het doel van de Nationale Woon- en Bouwagenda is het bevorderen van de beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit van het woningaanbod in Nederland. De verschillende programma's die hieraan ten grondslag liggen, zijn inmiddels vastgelegd in afspraken tussen Aedes en BZK. Op landelijk niveau zien we dat deze agenda impact heeft op alle onderdelen van de corporaties. Deze agenda leidt via een provinciale uitwerking, naar een regionale woondeal en uiteindelijk tot lokale prestatieafspraken. In maart 2023 zijn de laatste regiodeals getekend.

Ontwikkeling woningmarkt

Naast de toegenomen druk op de (sociale) woningmarkt is de mutatiegraad in 2023 opnieuw gedaald. Het is dan ook voor het eerst dat Wonion haar doelstelling om actief woningzoekenden gemiddeld binnen een jaar te huisvesten, niet heeft gehaald.

Het aantal mensen dat asiel zoekt in ons land neemt steeds meer toe en de verwachting is dat aan deze stijging voorlopig geen einde komt. In de regio Achterhoek wordt gezocht naar gezamenlijke oplossingen. Ook voert Wonion periodiek bestuurlijk overleg met de gemeente om samen te kijken naar oplossingen zoals bijvoorbeeld tussenvoorzieningen.

Ook ligt er een grote opgave voor corporaties om ouderen en andere doelgroepen met een zorgbehoefte een woning te bieden zodat ook zij zo zelfstandig mogelijk kunnen wonen in een veilige en prettige omgeving.

We houden de ontwikkelingen in de woningmarkt scherp in de gaten en proberen hier zo goed als mogelijk op in te spelen. Op basis van de resultaten van het Achterhoeks Woningmarkt- en Leefbaarheidsonderzoek (AWLO), is de Regionale Woonagenda van de Achterhoek opgesteld. Hierin worden de regionale woonopgaven van 2023 tot en met 2030 benoemd zodat kan worden ingespeeld op de toenemende en veranderende woonbehoefte.

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. In juli 2023 heeft een nadere kennismaking plaatsgevonden met het nieuwe College dat in 2022 is geïnstalleerd. Gesproken is over onze strategie en de komende projecten. Ook is een bezoek gebracht aan de projecten Reeënstraat en de Heuvelstraat in Silvolde.

Huurdersvereniging WijWonen

Wonion kent een goede verstandhouding met huurdersvereniging WijWonen (HV). 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 2023 heeft er viermaal bestuurlijk overleg plaatsgevonden en daarnaast zijn er informele bijeenkomsten geweest om specifieke onderwerpen nader te bespreken zoals onder meer de klachtenafhandeling. Tijdens het bestuurlijk overleg is onder meer gesproken over het huurbeleid en de jaarlijkse huurverhoging. De HV heeft positief advies gegeven op de huurverhoging 2023, maar hierbij wel een kanttekening geplaatst. De HV had liever gezien dat voor de huurders die in de energetisch slechtste woningen wonen een huurbevrozing was doorgevoerd en voor de groep die daar net boven zit (label D woningen) een beperkte huurverhoging.

In het kader van het 25-jarig bestaan van de HV is in 2022 een jubileumactie opgezet om het leggen van zonnepanelen onder de huurders te stimuleren. Deze actie liep door in 2023.

In juni heeft een bijeenkomst plaatsgevonden van alle Huurdersverenigingen in deze regio met de Woonbond. Wonion heeft deze bijeenkomst gefaciliteerd.

Onderwerpen	Advies / Instemming / Ter Informatie
Huurverhoging 2023	Positief advies met kanttekening
Maandbedrag deelname Servicefonds	Positief advies
Strategie 2023	Positief advies
Portefeuillestrategie 2023	Positief advies
Sociaal plan vernieuwbouw	Geen advies afgegeven *)
ZAV beleid	Positief advies

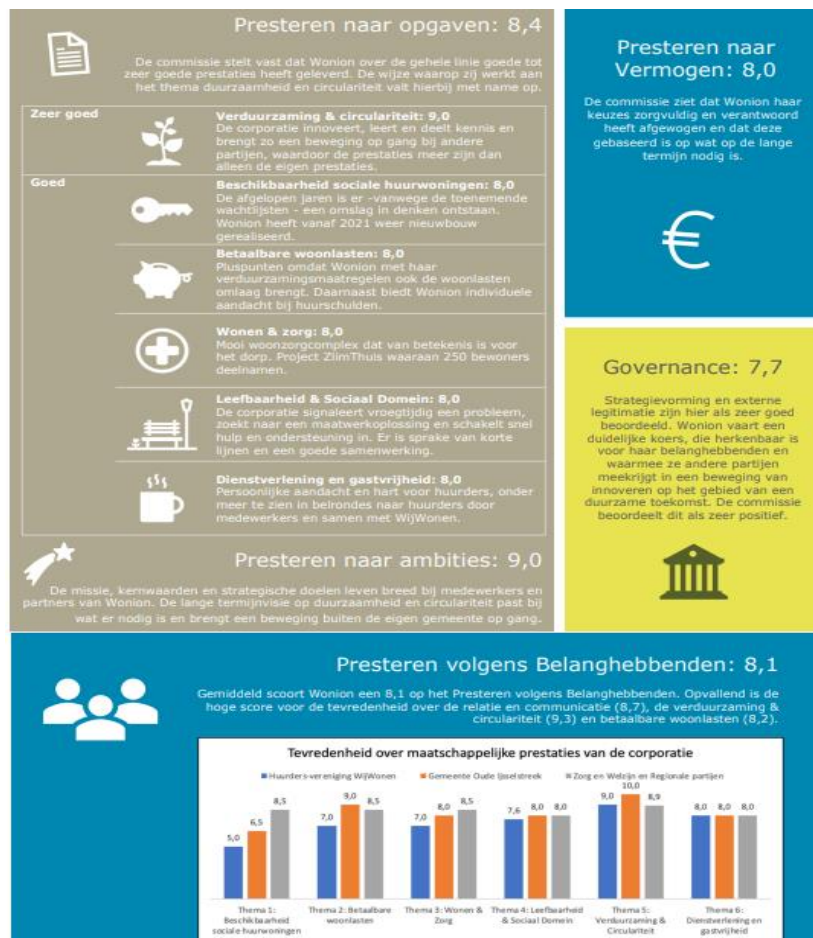
*) in 2024 wordt het sociaal plan vernieuwbouw opnieuw aan de orde gesteld.

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.
- Wonion heeft in december 2023 meerjarige prestatieafspraken (voor 2024 t/m 2026) 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 wordt met de gemeente en HV WijWonen jaarlijks een uitvoeringsagenda opgesteld met daarbij aandacht voor actuele ontwikkelingen en het benoemen van prioriteiten.
- 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 middels de geactualiseerde strategie aangegeven hoe Wonion tegen haar maatschappelijke opgave aankijkt in deze gemeente.

Visitatie

Begin 2023 heeft bureau Raeflex een visitatie uitgevoerd over de periode 2019-2022. Bij de selectie van het visitatiebureau is bewust gekozen voor hetzelfde bureau van vier jaar geleden en voor een deel ook dezelfde visitatoren. Hiermee wil Wonion graag feedback op de ontwikkeling in relatie tot de vorige visitatie; waar staan we nu en wat kunnen we nog ontwikkelen. Er is een zeer prettig proces doorlopen, waarin we de ontwikkelingen van de afgelopen jaren en de actuele situatie op het moment van visiteren aan de visitatiecommissie hebben kunnen toelichten. Het is duidelijk dat Wonion zeer positief wordt gewaardeerd door onze belanghouders en door de visitatiecommissie. We zijn dan ook trots op het resultaat van de visitatie. Het bevestigt ons gevoel dat we veel werk verzetten in het belang van onze huurders. Zowel in maatwerk voor onze huurders als in brede maatschappelijke ontwikkelingen. Dit wordt door onze samenwerkingspartners onderschreven en wij voelen ons ook zeer goed bij de wederzijdse verstandhouding en samenwerking. In de komende jaren zullen we dat zeker continueren. Het visitatierapport geeft ook goed weer dat we al vele jaren een stabiele koers varen waarin persoonlijke aandacht, vernieuwing en samenwerken de basis zijn. Deze koers willen we vasthouden. De resultaten van de visitatie dagen ons uit om ook de komende periode van vier jaar op dit niveau te blijven presteren en wellicht op onderdelen ons nog te verbeteren. Zie [hier](#) de link naar het volledige visitatierapport.



Belangrijkste besluiten in 2023

DUV nieuwbouw Reeënstraat in Silvolde
Businesscase verduurzaming 39 woningen in Ulft, Terborg en Silvolde
Huurverhoging 2023
Initiatiefvoorstel en vernieuwbouw De Essenkamp in Varsseveld
Sociaal plan vernieuwbouw
Vernieuwbouw en initiatiefvoorstel Graaf van Lohnstraat en Juliana van Stolbergstraat in Varsseveld
ZAV beleid
Portefeuillestrategie 2023
Strategie 2023 inclusief doelen en activiteiten en bod aan de gemeente
Treasury- en Beleggingsstatuut
Financieringsstrategie
Compensatie bij storing PV panelen
Initiatiefvoorstel De Wesenthorst in Ulft
Aanbestedingsbeleid en Inkoopbeleid
Governance, Risk en Compliance
Initiatiefvoorstel Koningin Emmastraat in Terborg
Beleid woonfraude
Herhuisvestingsplan De Essenkamp in Varsseveld
Slimme monitoring PV installaties
Businesscase verduurzaming 52 woningen in Silvolde
Businesscase verduurzaming 31 woningen in Silvolde
Businesscase verduurzaming 14 woningen in Silvolde
DUV verduurzaming Touwslagersbaan 122 in Gendringen
DUV verduurzaming 14 woningen Lichtenbergseweg-Heuvelstraat in Silvolde
DUV verduurzaming 39 woningen in Terborg
Werkkostenregeling
Begroting 2024
Portefeuilleplan 2024
Treasury jaarplan 2024
Risicomanagement
Auditjaarplan 2024
Prestatieafspraken met gemeente en huurdersvereniging 2024-2026
DUV verduurzaming 52 woningen Patrijsplein-Fazantplein in Silvolde
Strategische personeelsplanning

Belangrijke resultaten in 2023

Lancering nieuwe website en klantportaal
Afsluiten prestatieafspraken met gemeente en huurdersvereniging 2024-2026
98 woningen zijn verduurzaamd en bij 62 woningen zijn de werkzaamheden gestart
Realisatie van 8 levensloopbestendige woningen aan de Reeënstraat in Silvolde
Oplevering van een nieuw pand voor mensen met geheugenproblemen in Terborg
Het realiseren van de eerste 16 woningen aan de Heuvelstraat in Silvolde

Governance, Risk en Compliance (GRC)

Eind 2022 is door Ebben Partners een compliance scan uitgevoerd en mede naar aanleiding hiervan is in 2023 bevestigd hoe Wonion de Governance, Risk en Compliance anders kan inrichten. Wonion wil met name het 'voldoen aan nieuwe wetgeving' een duidelijke plek geven binnen de organisatie. Zodat dit onderwerp, inclusief de compliance over bestaande interne beheersing, een aantoonbaar en structureel karakter heeft. Daarbij willen we een andere invulling geven aan de controlfunctie en is het risicomanagement aangepast naar de huidige zienswijze, inclusief de inbedding van het hierboven genoemde 'voldoen aan nieuwe wetgeving'.

Besloten is geen aparte compliance functionaris te benoemen, maar de compliance taken (werken we in overeenstemming met de geldende wet- en regelgeving alsmede het werken volgens de normen en regels die we ons zelf hebben opgesteld) als deeltaken te beleggen bij de interne controller en de secretaris bestuur en beleid. Er is een werkgroep GRC ingericht bestaande uit de directeur-bestuurder, de manager Bedrijfsvoering, de interne controller en de secretaris bestuur & beleid. De laatste twee hebben maandelijks overleg en de werkgroep overlegt vier tot zes maal per jaar, afgestemd op de overleggen met de Auditcommissie.

Controlfunctie

Hoewel het gezien de grootte van de organisatie vanuit wet- en regelgeving niet meer verplicht is een businesscontroller te hebben, beschikte Wonion langere tijd over een onafhankelijke businesscontroller. In 2023 is echter besloten geen expliciete onafhankelijke control-functie meer in te richten maar dit in te richten vanuit de eigen organisatie. Wel wordt het belangrijk gevonden dat voor bepaalde onderwerpen een onafhankelijk oordeel nodig wordt geacht door een onafhankelijke partij. Ook is het belangrijk om over bepaalde zaken te kunnen klankborden. Daarom blijven we daar waar we denken een onafhankelijke rol nodig te hebben gebruik maken van de diensten van een extern bureau op basis van het geven van specifieke opdrachten/vragen. De onderwerpen worden jaarlijks samen met de Auditcommissie benoemd en vastgelegd in het Auditjaarplan, waarbij ruimte is om aanvullende opdrachten te verstrekken.

Risicomanagement

Beleid risicomanagement

Om de risico's die bij ondernemen horen te kunnen beheersen is het nodig passende maatregelen te kunnen nemen. Het denken in kansen en risico's hoort daarbij en we zorgen dat ons financieel beleid voldoet aan normen van onze externe toezichthouders (AW en WSW). We hanteren we interne signaleringgrenzen om fluctuaties in de markt- en beleidswaarde door externe factoren te kunnen opvangen. Dit vormt ons financieel sturingskader. In 2023 is het beleid 'Risicomanagement Wonion' geactualiseerd. 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 zij 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 controleyclus. 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 2023

Ook in 2023 is de strategiekaart geactualiseerd. 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. Bij Wonion spelen met name de thema's betaalbaarheid en duurzaamheid, waar andere corporaties vaak op beschikbaarheid (bouwen) zitten. Hiertoe voegen wij bij beleidstukken een risicoparagraaf toe en waar dit van waarde is voor de discussie voegen we scenario's toe.

De belangrijkste strategische risico's voor Wonion zijn:

Soort risico	Omschrijving risico (onderwerp strategie)
	1. Beheersmaatregelen
Strategisch	Door zowel (arbeids)migratie, huisvesting vluchtelingen als een vastlopende woningmarkt kunnen we onze doelgroepen niet voldoende huisvesten. Hierdoor komt de beschikbaarheid van woningen onder hoge druk . Dit leidt tot (dwingende) huisvestingsacties van Wonion waardoor ook de leefbaarheid nog meer onder druk komt. 1. Bij toewijzingen (nog) kritischer kijken naar huisvesting van bijzondere doelgroepen 2. Met gemeente en Achterhoekse corporaties is de Woonagenda is opgesteld 3. Nieuwe toewijzingsregels toegespitst op doorstroming
Extern	Door Schaarste aan installateurs en afhankelijkheid van één RGS-installatiepartner bestaat de kans dat huurders niet tijdig een werkende warmte-installatie hebben 1. Shortlist installaties voor klant (bediening) en installateur (onderhoud) opgesteld 2. Aanleg is ook 5jr onderhoud afspraak met RGS-partner 3. In ProSiWo verband in overleg om de afhankelijkheid te verkleinen
Extern	Datahack stopt alle dienstverlening (Maatschappij gedreven) 1. Juridische verhouding (SLA's) Wonion met software-leveranciers zijn nader besproken en afgestemd 2. Cloud-leveranciers vragen hoe dit risico bij hen is geborgd (als 1) 3. Audit trail uitgevoerd naar beveiligingsgraad bij Wonion (heeft geleid tot onderdelen in het continuïteitsplan) 4. Continuïteitsplan geschreven ('wat doen we als Wonion gehacked is')
Extern	Onze doelgroep wordt financieel kwetsbaarder (betalingsproblemen) (Prettig Wonen) 1. Inzetten op maatwerk(oplossingen) 2. Huurverhoging beperken tot inflatie, huurverlaging in 2023 voor doelgroep 3. Vroeg signalering 4. Optrekken met maatschappelijke instanties (convenant)
Strategisch	De vastgoedtransformatie is niet binnen de financiële kaders te realiseren (Duurzaam vastgoed) 1. Masterplan verduurzaming' opgesteld en verwerkt in begroting 3. Werken volgens RGS methode 4. Thematafels oa. subsidiemogelijkheden); Groene Huisvesters (kennisdeling); Groenfinanciering (rentevoordeel) 5. Scenario's bij begrotingcyclus 6. Zoeken naar innovaties, alternatieven passend binnen de financiële ruimte
Strategisch	Door toenemende werkzaamheden vertraagt de planning van doelstellingen 1. Doorgroeien als organisatie met tijdelijk meer FTE (met visie op natuurlijke uitstroom ouderen) 2. Menskracht (uren en capaciteit) inrichten voor komende 3 jaar 3. Inrichten vd efficiency: processen richting klant (zaakgericht werken, klantportal)
Strategisch	Toenemende druk op de leefbaarheid in wijken (Prettig Wonen) 1. Actief samenwerken met zorg- veiligheidspartijen en GOIJ, project Buurtversterkers, BVO De Graafschap. 2. Beperken huurverhoging en doorgevoerde huurverlagingen 3. Maatwerk in specifieke gevallen (bij inkomensval en overlast) 5. Binnen incassobeleid inzetten op functioneren van 'vroegsignalering' en 'er op af'

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.

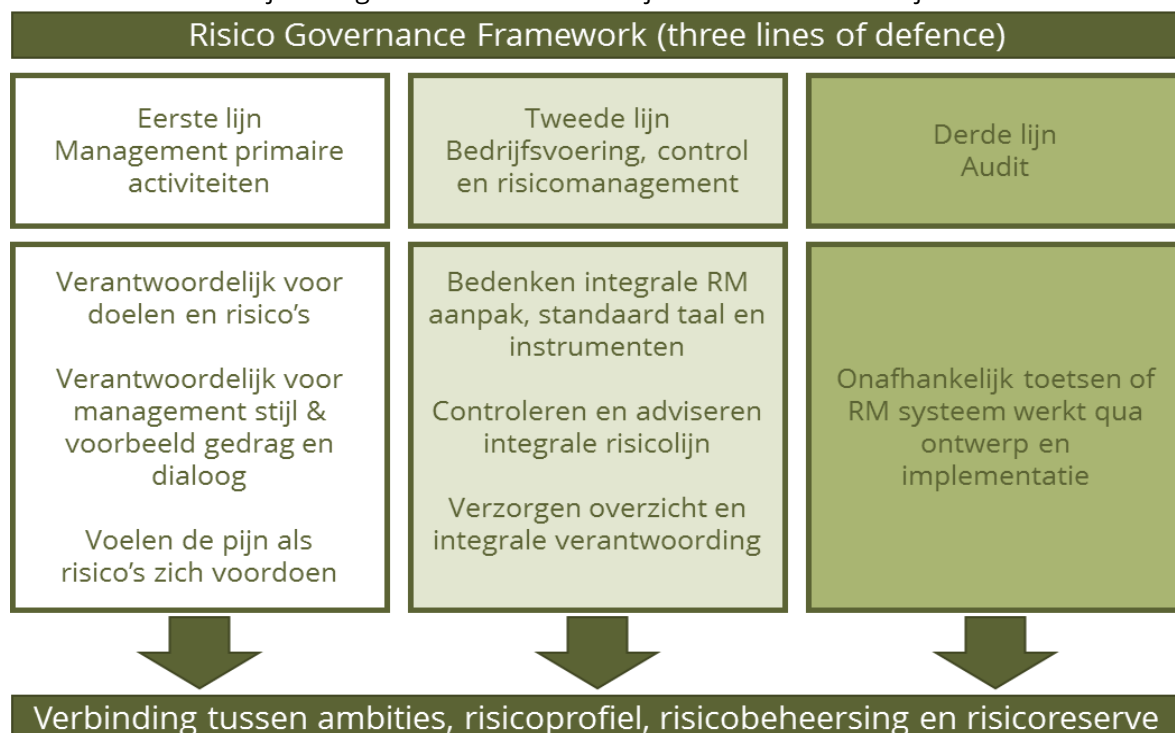
Fraude en continuïteitsrisico's

Naast de hiervoor benoemde strategische risico's bestaan immer risico's betreffende fraude en continuïteit. Bij de uitvoering van de reguliere audits is daarom specifiek aandacht voor frauderisico's. Begin 2023 is daartoe door de controller een specifieke zelfanalyse uitgevoerd. De uitkomst hiervan is dat het algehele risico op fraude als laag kan worden ingeschat. Het frauderisico met de hoogste kans en impactscore uit deze zelfanalyse is zelfverrijking die haar oorsprong kent in de beïnvloedingssfeer van buiten de organisatie. Dit is overigens een generiek frauderisico dat niet alleen bij Wonion speelt. De inhoud van de audits worden besproken met de Auditcommissie en gedeeld met de Raad van Commissarissen. Het risico bij aanbestedingen is begin 2023 geactualiseerd en het investeringsproces is vanaf eind 2023 door een extern bureau geaudit. In deze processen zijn/worden extra stappen en/of maatregelen opgenomen om nòg transparanter te werken. Ook hebben we in 2023 beleid op woonfraude gestalte gegeven. De cultuur binnen de organisatie Wonion is, naast de genomen beheersmaatregelen als functiescheiding en het 'vier ogen principe', ook van invloed op het risico van fraude. Zonder dat er specifieke aanleiding toe was is in 2022 een onafhankelijk onderzoek uitgevoerd omtrent soft-controls. Hieruit bleek dat de soft-controls goed zijn ontwikkeld. Deze soft-controls dragen bij aan het verlagen van het frauderisico. Voor het beheersen van het continuïteitsrisico heeft Wonion haar eigen financieel beleid in 2022 geactualiseerd. Wonion beheerst dit risico middels de doorrekening van meerdere (begrotings)scenario's. Voor de wijze van invulling van de schattingsposten in de balans verwijzen we naar de grondslagen zoals deze is opgenomen in de toelichting bij de jaarrekening.

Interne beheersing

De interne beheersing is ingericht volgens het 'three lines of defence' 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 risicomangement. Dit pakt met name de interne controller op. Wonion kent geen business controller meer binnen de organisatie. Specifieke onderzoeken worden ad hoc aan derden opgedragen en wij beschouwen onze eigen kritische houding als werkgroep GRC en de bestaande in- en externe toezichthouders als bron van 'control' op afstand van de organisatie.

Wonion bespreekt periodiek interne en externe ontwikkelingen om risico's zo vroeg mogelijk te detecteren en tijdig adequate beheersingsmaatregelen kunnen worden getroffen. Behalve de 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 gestelde eisen. Dit neemt niet weg dat risicomangement mensenwerk is (en blijft) hetgeen op zichzelf bezien 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 risicomangement vormt.

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 in het GRC-overleg waarbij de directeur-bestuurder, de manager bedrijfsvoering, de interne controller en de secretaris bestuur en beleid 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. In 2023 zijn de volgende interne audits afgerond: Passend toewijzen, Treasury, Gebruik creditcard en Muteren bankrekening crediteuren.

Externe toezichthouders

Autoriteit woningcorporaties (Aw) en Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)

In 2023 heeft de WSW de business risks van Wonion beoordeeld. Voorafgaand hieraan heeft in juli 2023 een gesprek plaatsgevonden met de directeur-bestuurder en de manager bedrijfsvoering. Geconcludeerd is dat Wonion in de risicoklasse laag blijft met een laag tot gemiddeld risicoprofiel. In 2023 is evenals voorliggende jaren een borgingsplafond toegekend waarbinnen Wonion haar financieringsbehoefte kan realiseren.

Ook is in 2023 de gezamenlijke jaarlijkse beoordeling door de Aw en WSW uitgevoerd. Onderdeel van dit reguliere onderzoek was een gesprek met de directeur-bestuurder. De uitgevoerde basisbeoordeling geeft geen aanleiding om voor Wonion nader onderzoek uit te voeren.

Vanuit de jaarlijkse toezichtsbrief van de Aw inzake de beoordeling rechtmatigheid over het verslagjaar 2022 zijn zowel voor de staatssteun, Wnt-normen en overcompensatie als voor de overige te beoordelen onderdelen geen onrechtmatigheden geconstateerd.

Toewijzen binnen wet- en regelgeving

Wonion voldoet aan de door het Rijk gestelde woningtoewijzingsnorm "Passend toewijzen" en de gewijzigde Europese richtlijn 'Sociaal toewijzen'.

Europese richtlijn Sociaal toewijzen	Percentage norm regelgeving	2023		2022	
		Aantal woningen	Percentage score Wonion	Aantal woningen	Percentage score Wonion
Doelgroep	>=85%	239	94%	220	92%
Geen doelgroep	<=15%	14	6%	18	8%
Totaal	100%	253	100%	238	100%

Overige toewijzing woningen	2023	2022
	Aantal woningen	Aantal woningen
Anti kraak	1	0
Hoog inkomen, huur > €808,06	4	15
Intermediaire verhuur	9	1
Totaal	14	16

Passend toewijzen (huurders met recht op huurtoeslag)	Percentage norm regelgeving	2023		2022	
		Aantal woningen	Percentage score Wonion	Aantal woningen	Percentage score Wonion
Passend	95%	141	98%	157	96%
Niet passend	5%	3	2%	6	4%
Totaal	100%	145	100%	163	100%

Huishouden	Leeftijd	Inkomen	Huurklasse				TOTAAL
			≤452,20	>452,20 ≤647,19	>647,19 ≤808,06	>808,06	
Eenpersoons	Niet ouderen	Laag	13	37			50
		Hoog	2	11	27	2	42
	Ouderen	Laag	1	25			26
		Hoog		19	13		32
Totaal éénpersoons			16	92	40	2	150
Tweepersoons	Niet ouderen	Laag		11	1		12
		Hoog	1	6	11	1	19
	Ouderen	Laag		25	2		27
		Hoog		6	7		13
Totaal tweepersoons			1	48	21	1	71
Huishouden	Leeftijd	Inkomen	≤452,20	>452,20 ≤693,60	>693,60 ≤808,06	>808,06	
Drie- en meerpersoons	Niet ouderen	Laag		28	1		29
		Hoog		3	3	1	7
	Ouderen	Laag					0
		Hoog					0
Totaal drie- en meerpersoons			0	31	4	1	36
Totaal toewijzingen per huurklasse			17	171	65	4	257

4. Maatschappij gedreven

Samenwerken

Werken aan een maatschappelijke taak kunnen we niet alleen. Daarom werken we graag samen met anderen om onze doelen te behalen. We streven naar inclusiviteit en diversiteit van mensen daarbij.

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.

Doel

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 2023

De inrichting en inzet vanuit onze organisatie is gericht op een goede samenwerking met belanghouders en integratie van ketens. Deze samenwerking levert veel meerwaarde op voor Wonion. 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.

Samenwerking regionaal

In de Achterhoek wordt samengewerkt tussen overheid, ondernemers en organisaties. Hierbij zijn de Achterhoekraad, Achterhoekboard en de thematafels van belang.

De Achterhoekse corporaties (ACo) leveren aan de thematafels en in projecten een actieve bijdrage om met elkaar de visie van de Achterhoek te realiseren. Wonion neemt namens de ACo deel aan de thematafel Circulaire Economie en Energietransitie. De ACo bestaat uit ProWonen, Sité, de Woonplaats en Wonion en er is ook een verbinding met Plavei waarmee op thema's die ons gezamenlijk raken wordt samengewerkt. Eind 2023 heeft de gemeente Montferland ervoor gekozen zich bij de regio Achterhoek aan te sluiten. Voor Plavei betekent dit dat zij als corporatie ook tot de Achterhoek gaan behoren. We heten ze van harte welkom.

Binnen de ACo zijn verschillende dwarsverbanden waarbinnen wordt samengewerkt, zowel op bestuurlijk-, management- als medewerkersniveau. Zo is er regulier overleg tussen de bestuurders en tussen de managers Wonen en Vastgoed. Ook is er vanuit de ACo samenwerking met WoON Twente.

Onderwerpen waarop onder meer is samengewerkt in 2023:

- Het ontwikkelen van een nieuwe website voor Thuis in de Achterhoek.
- Afstemming over de Nationale Prestatieafspraken.
- Het zoeken naar gezamenlijke oplossingen voor de huisvesting van statushouders, asielzoekers en Oekraïners. De corporaties zijn hierover in gesprek samen met de Achterhoekse gemeenten.
- Er is een werkgroep gestart om te komen toe een regionale urgentie/huisvestingsverordening. In het verlengde hiervan is een werkgroep opgericht die beziet hoe de ACo wil omgaan met urgenties. Daarnaast wordt onderzocht hoe het urgentieproces eenduidiger, transparanter en rechtvaardiger kan worden ingericht.
- De ontwikkeling van de regionale woonzorgvisie. Dit gaat in twee sporen: ouderen en andere aandachtsgroepen. Dit houdt ook verband met het urgentieproces en de verordening.

Samenwerking op gebied van duurzaamheid en circulariteit

We werken samen met onder meer de Groene Huisvesters, Cirkelregio de Achterhoek, de Hogeschool Arnhem-Nijmegen (HAN), de thematafel Circulaire Economie en Energietransitie en met Wageningen University & Research (WUR). En natuurlijk ons initiatief voor Samen Biobased

Bouwen. Ook is vanuit de Groene Huisvesters een kopgroep Circulariteit gestart waarvan wij voorzitter zijn. Een aantal highlights uit 2023 zijn:

- We hebben deelgenomen aan het energiefestival in de gemeente Oude IJsselstreek.
- Er is gesproken met minister De Jonge over het plaatsen van hybride warmtepompen en biobased bouwen en met de ministers De Jonge en Adema en staatssecretaris Heijen over biobased bouwen in Nederland.
- Verschillende collega's hebben bij De Groene Huisvesters en bij verschillende congressen verteld over circulariteit; fysiek op het podium, online of middels een geschreven artikel.
- Werd het belang van het uitdragen van duurzaamheid ook duidelijk door de nominatie voor de ABN AMRO Duurzame 50 waar de directeur-bestuurder de 17^e plaats behaalde.
- Vinden we naast duurzaam wonen een duurzame Achterhoek belangrijk, wat naar voren kwam in het project Possible Landscapes. Een project van het Ministerie van Binnenlandse Zaken waar we graag onze verbindende kracht in de regio voor inzetten.
- Op 5 juli heeft Aedes voorzitter Martin van Rijn een bezoek gebracht aan Wonion, er is gesproken over onze brede inzet op duurzaamheid en de samenwerking met onze partners.

In de Inleiding in de paragraaf 'Duurzaam in wonen' zijn alle aspecten van duurzaamheid samengevoegd.

Samenwerking op gebied van leefbaarheid

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.

- In het tweede tertaal was de kick-off voor de lokale voetbalcompetitie De Graafschap Verbindt Noabers in de wijk Lichtenberg in Silvolde. Deze voetbalcompetitie is een naschools programma van acht weken voor jongeren van 9 tot 12 jaar en is gericht op het versterken van de jeugd en de leefbaarheid in ons werkgebied. Het betreft een initiatief van Stichting De Graafschap Verbindt en Wonion in samenwerking met onder meer de gemeente Oude IJsselstreek. Dit project wordt in 2024 verder uitgerold naar Gendringen.
- Ook in 2023 hebben we deelgenomen aan de 'tegel eruit en plant erin' actie. Dit doen we samen met de gemeente en het Waterschap Rijn en IJssel.
- In oktober hebben we Wonion Doet! georganiseerd. Samen met de bewoners en medewerkers van Woonzorgnet is door de medewerkers van Wonion onder meer geklust op de twee locaties van Woonzorgnet in Silvolde met als doel elkaar eens op een heel andere manier te ontmoeten. Daarnaast vinden we het belangrijk om meer beeld te krijgen bij en kennis te maken met de huurders/gebruikers van onze locaties.

Belanghouders

In 2023 is een uitgebreid overzicht van alle belanghouders opgesteld. Hierin zijn op de verschillende thema's in de organisatie de partners van Wonion in beeld gebracht. Deze inventarisatie wordt in 2024 gebruikt om met name op het gebied van zorg voor mensen: behulpzaam (wonen en zorg) de samenwerking verder in beeld te brengen en te analyseren. Naar aanleiding hiervan wordt bepaald op welke thema's behoefte is aan input van onze belanghouders tijdens een bijeenkomst.

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 1 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
Overheid		
Gemeente Oude IJsselstreek: Bestuurlijk overleg	4 x per jaar	Directie en management
Gemeente Oude IJsselstreek: Ambtelijk overleg	5 x per jaar	Management en beleidsadviseur(s)
Prestatieafspraken en het Bod	2 x per jaar	Management en beleidsadviseur(s)
Regionaal overleg wonen en vastgoed	Maandelijks	Beleidsadviseur(s)
Thematafel Circulaire economie en energie	12 x per jaar	Directie
Samenwerking		
ACo (Achterhoekse Corporaties)	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	4 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 en duurzaamheidsadviseur
Wageningen University & Research	Divers	Duurzaamheidsadviseur
Samen Biobased Bouwen	Maandelijks	Directie en diverse medewerkers
Consortium Prettig groen wonen II	4 x per jaar	Duurzaamheidsadviseur
Uitvoeringsagenda wonen en zorg ambtelijk	8 x per jaar	Beleidsadviseur(s)
Uitvoeringsagenda wonen en zorg bestuurlijk	4 x per jaar	Directie en Management

Convenanten en samenwerkingsovereenkomsten

Soort overeenkomst	Partij
Prestatieafspraken	Gemeente Oude IJsselstreek en HV WijWonen
Tijdelijke huisvesting vergunninghouders	Gemeente Oude IJsselstreek
Samenwerkingsovereenkomst WMO	Gemeente Oude IJsselstreek
Samenwerkingsovereenkomst	Huurdersvereniging WijWonen
Samenwerkingsovereenkomst	SchuldHulpMaatjes
Hennepconvenant	Gemeente Oude IJsselstreek, politie en Nutsbedrijven
Experiment doorstartwoning	Gemeente Oude IJsselstreek
Convenant OGGZ	Gemeenten en Zorginstellingen
Onafhankelijke geschillenbehandeling	Regionale Geschillencommissie Oost Gelderland
Woonruimteverdeelsysteem	ACo, Enserve
Vroegsignalering schulden	Gemeente Oude IJsselstreek en (nuts)bedrijven
Maatschappelijke projecten	Voetbalclub De Graafschap

Organisatie en Informatie

We zetten in op een flexibele organisatie. Een organisatie die qua samenstelling en capaciteiten is voorbereid op de toekomst. Wij willen onze kerntaken goed kunnen vervullen. Als kleine organisatie zoeken we daarom passende oplossingen om specifieke kennis en kwaliteiten in te kunnen zetten. Tegelijkertijd maken we optimaal gebruik van de (technische) toepassingen die ons daarbij kunnen ondersteunen.

Elkaar informeren over ons beleid, onze plannen en onze werkzaamheden is belangrijk. Binnen onze eigen organisatie, naar onze huurders toe, maar ook richting de organisaties waarmee wij samenwerken. Daarom is onze informatie op orde en werken we met een goede en veilige informatievoorziening.

Doel

- ✓ We zijn een flexibele organisatie met de juiste capaciteiten en technische toepassingen om onze doelen te behalen.
- ✓ We zorgen voor aanvullende specialistische kennis als dat nodig is.
- ✓ Onze informatie is op orde en we werken met een goede en veilige informatievoorziening.

Organisatie: uitgevoerd in 2023

Kort na de viering van zijn 25-jarig dienstverband bij Wonion werden we opgeschrikt door het plotselinge overlijden van een collega van de afdeling Bedrijfsvoering. De verslagenheid in de organisatie was groot. De aandacht die er was en is vanuit de collega's en de organisatie voor de familie en voor elkaar, hielp ons om met dit verlies om te gaan. De betrokkenheid is groot en zeker op deze momenten zeer waardevol.

We zagen een toename van de werkzaamheden binnen de organisatie. Belangrijkste oorzaak is de toename van de vastgoedprojecten. Met name als gevolg van verduurzaming en vernieuwbouw is er grotere intensiteit van het contact van de medewerkers met de bewoners. Dit heeft impact op de afdeling Vastgoed, maar ook op de afdeling Wonen (verhuur en bewonersbegeleiding) en de communicatiemedewerkers.

In 2023 zijn drie medewerkers uit dienst gegaan, een medewerker is met pensioen gegaan, een medewerker heeft ontslag genomen en zoals al genoemd is een medewerker overleden. In 2023 zijn vier nieuwe medewerkers in dienst gekomen. Ook hebben er enkele interne verschuivingen plaatsgevonden en is een aantal functies tijdelijk ingevuld. Omdat een functie eind 2023 nog vacant was, liet het aantal fte's slechts een lichte stijging zien (+ 0,6).

Omschrijving	2023	2022
Aantal fte ultimo	41,0	40,4
Aantal vhe/fte ultimo	104	105
Aantal medewerkers ultimo	46	45
Parttime factor ultimo	39%	38%

Strategische personeelsplanning

In 2023 is een strategische personeelsplanning opgesteld. Een belangrijk punt van aandacht was de leeftijdsopbouw van het personeelsbestand in de komende tien jaar. Die laat een behoorlijke uitstroom van medewerkers door pensionering zien. Het is van belang om in de organisatie een goede balans te houden tussen jong en oud. Ook was er aandacht voor het aantal fte's voor reguliere werkzaamheden en de projecten.

MTO (Medewerkers Tevredenheid Onderzoek)

In september is een Medewerkers Tevredenheid Onderzoek uitgevoerd door Duo Market Research. De uitkomsten waren erg positief. Van alle medewerkers is 100% per saldo tevreden. Medewerkers in de corporatiesector scoren over het algemeen al hoog, maar Wonion scoort in vergelijking met de benchmark woningcorporaties nog hoger. Op afdelingsniveau zijn er nog wel enkele

aandachtspunten; deze worden door de managers in de verschillende afdelingsoverleggen besproken. Het klimaat op de werkplek wordt minder goed beoordeeld. Dit is een bekend aandachtspunt. De uitkomsten zijn in een personeelsbijeenkomst met de medewerkers gedeeld, waarna de algemene rapportage op Sharepoint is gezet. De afdelingsrapportages zijn met de medewerkers van de betreffende afdeling gedeeld.

Personeelsbijeenkomsten

Met uitzondering van de zomervakantieperiode, is er vrijwel elke maand een bijeenkomst met alle medewerkers. In 2023 is onder andere in een bijeenkomst input gevraagd voor de nieuwe strategie en later is de nieuwe strategie gepresenteerd aan de medewerkers, een ervaringsdeskundige heeft een indringend verhaal verteld over opgroeien in armoede, collega's van woningservice hebben verteld over hun dagelijkse werkzaamheden, de I&A planning en de uitslag van het MTO is toegelicht en er zijn diverse projecten bezocht. Ook stond een bijeenkomst in het teken van het afscheid van een collega vanwege zijn pensioen. Op 15 juni vond het jaarlijkse personeelsuitje plaats. Er is een bezoek gebracht aan het voor 80% uit circulaire materialen gebouwde bedrijfspand van Dusseldorp 'De Boerderij' in Borne en het agro-innovatiecentrum De Marke in Hengelo Gld.

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. Ook in 2023 zijn door veel medewerkers opleidingen en trainingen gevolgd en symposia bezocht. We merken dat er voldoende initiatief vanuit medewerkers en leidinggevenden is om de juiste kennis en informatie op te doen tijdens deze bijeenkomsten die bijdrage aan de ontwikkeling van de medewerker en de organisatie.

Studenten en scholieren

Ook in 2023 hebben we als innovatieve en ondernemende organisatie studenten en scholieren verwelkomd in onze organisatie:

- Drie scholieren van het Almende College uit Silvolde hebben onderzoek gedaan naar wat Wonion nog meer kan doen aan verduurzaming.
- Een student van het Graafschap College (opleiding Office en Management Support Specialist) heeft stage gelopen op de afdeling Wonen.
- Drie studenten van de HAN hebben onderzoek gedaan naar de manier waarop bij Wonion wordt omgegaan belastingen. Dit in het kader van hun opleiding Future Proof Financials.
- Twee studenten van de HAN hebben onderzocht of het bij de verduurzaming mogelijk is bestaande kunststof kozijnen op te waarderen zodat ze niet vervangen hoeven te worden. Het betreft een gezamenlijke opdracht van DOIJ en Wonion.
- Vijftien studenten van de MUAD (hogeschool Utrecht) hebben in drie groepen onderzoek gedaan naar de aanleunwoningen bij de Debbeshoek.
- Een student van het Graafschap College (opleiding Marketing en Communicatie) heeft stage gelopen bij de communicatiemedewerkers.

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 2023 geen meldingen gedaan in het kader van de Regeling omgaan met melden vermoedens misstand of integriteitsschending.

Daarnaast beschikt 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 2023 zijn er drie meldingen geregistreerd. Twee meldingen hebben betrekking op het inschakelen van bedrijven waarmee we samenwerken en de derde melding betreft de (tijdelijke) toewijzing van een woning van Wonion aan een medewerker.

Al 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 2023 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 (evenals in voorgaande jaren) in 2023 geen gebruik gemaakt.

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

Ziekteverzuim

Het gemiddelde ziekteverzuimpercentage in 2023 was 2,9%. Dit is lager dan het landelijk gemiddelde van 4,6% (Bron: CBS d.d. 8 maart 2024, ziekteverzuimpercentage; bedrijfstakken; Verhuur en handel van onroerend goed).

Twee medewerkers waren langer dan zes weken ziek. Dit verzuim was niet werk gerelateerd.

Arbo

- De BHV-ers hebben de jaarlijkse herhalings training BHV (inclusief eerste hulp, ontruiming en reanimatie) gevolgd.
- Medewerkers (de niet BHV-ers) zijn door Wonion in de gelegenheid gesteld een (herhalings)les AED te volgen.
- Er is een RI&E inventarisatie uitgevoerd.
- De bureaustoelen op kantoor zijn vervangen.
- Wonion heeft vier stand-ups aangeschaft. Door gebruik te maken van deze bijzetkrukjes kunnen medewerkers – als ze dat willen – dynamisch zitten.

Ondernemingsraad

De Ondernemingsraad van Wonion bestaat uit: Freek Jansen (wijkconsulent en voorzitter OR), Jort Kruis (medewerker planning en control) en Dibra Senhorst (medewerker woningservice). Er vonden drie reguliere vergaderingen plaats van de Ondernemingsraad met de directeur-bestuurder. In deze vergaderingen kwamen de volgende onderwerpen aan de orde: het jaarverslag 2022, begroting 2024 (waarop de OR positief heeft geadviseerd), de nieuwe strategie, de samenwerking met de gemeente en de verschillende samenwerkingsverbanden zoals de ACo en WoonTwente. Ook zijn medewerkers gerelateerde zaken aan de orde gesteld waaronder de arbeidsomstandigheden en het klimaat in het kantoor, de nieuwe fietsregeling, het integriteitsoverzicht 2022 en de uitkomsten van het MTO (de OR was betrokken bij de vraagstelling). De vergaderingen hebben plaatsgevonden op een positieve en constructieve wijze met respect voor elkaars positie ten aanzien van de organisatie en haar functioneren.

Informatie: uitgevoerd in 2023

Informatisering & Automatisering

Informatiebeveiliging

In het kader van informatiebeveiliging zijn een aantal maatregelen genomen. Er is een continuïteits-/calamiteitenplan opgesteld. Vanuit de Business Impact Analyse zijn drie kritische bedrijfsprocessen benoemd die nader zijn uitgewerkt:

- Contacten gericht op klanten
- Dagelijks onderhoud

- Inkomende en uitgaande betalingen

Vanuit de AVG regelgeving zijn we verplicht om periodiek onze data op te schonen. In 2023 is in beeld gebracht welke (historische) data dit betreft. De komende tijd zal dit project zijn vervolg krijgen zodat vervolgens ook daadwerkelijk deze data uit de systemen kan worden verwijderd.

I&A visie

Er zijn diverse bijeenkomsten geweest om input op te halen voor de nieuwe I&A visie. Hierin worden we begeleid en ondersteund door een extern adviesbureau. Begin 2024 is de visie definitief afgerond en vastgesteld.

Zaakgericht werken

In 2022 zijn met betrekking tot zaakgericht werken enkele modules ingericht zoals het incassoproces en overlastzaken. We merken dat het zaakgericht werken meer structuur in het proces brengt en de kwaliteit van dienstverlening verbetert. Telkens worden nieuwe processen volgens het zaakgericht werken ingericht. In 2023 is hieraan verder vervolg gegeven en is het mutatieproces, verduurzamingsproces en incassoproces als zaakgericht werken ingericht.

Website en klantportaal

De website en het klantportaal zijn vernieuwd. Met het nieuwe klantportaal zijn er meer mogelijkheden om informatie te delen met de huurders en het biedt de mogelijkheid om een koppeling te maken met het zaakgericht werken, waardoor vragen van huurders efficiënter afgehandeld kunnen worden.

Informatievoorziening

Wonion heeft een datawarehouse ingericht en maakt gebruik van de applicatie PowerBI om rapportages te genereren. De afgelopen jaren zijn veelal operationele rapportages gebouwd. De afgelopen periode is gewerkt aan een nieuwe vorm van de tertaalrapportage. Het streven is om de eerste tertaalrapportage over 2024 te ontsluiten via een dashboard in PowerBI.

5. Wonion geeft thuis

In contact

Onze huurders praten en beslissen graag mee over thema's die belangrijk voor hen zijn. 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. De Coronacrisis heeft aangetoond dat de behoefte aan persoonlijk contact blijft bestaan en in sommige situaties ook van wezenlijk belang is. Daarom houden we oog voor het individu en, blijven we zichtbaar in buurten.

Doel

✓ We weten wat de behoefte is van onze huurders en spelen hier op in.

In contact: uitgevoerd 2023

Klantvisie

Wij vinden het belangrijk om in contact te blijven met onze huurders. Dit doen we op verschillende manieren. Op 11 oktober mochten we met alle collega's meelopen op twee locaties van Woonzorgnet in Silvolde. Samen met medewerkers en cliënten van Woonzorgnet gingen we aan de slag met activiteiten, variërend van onkruid wieden, meubilair schilderen en vogelhuisjes maken tot taarten bakken voor de voedselbank. Niet alleen maakten we de locaties van Woonzorgnet binnen- en buiten fraaier. Het was ook leuk en goed om met bewoners in gesprek te raken.

De werkgroep Klantvisie binnen Wonion komt tweemaandelijks bij elkaar waarin besproken wordt wat nodig is om de klantvisie onder de aandacht te houden en hoe hier vorm aan kan worden gegeven. Omdat we inmiddels drie jaar werken met de 'nieuwe' klantvisie hebben we de klantvisie geëvalueerd met de werkgroep. We komen tot de conclusie dat deze nog steeds actueel is, maar zien tegelijkertijd wel dat de projecten die eraan gekoppeld zijn grotendeels zijn afgerond. In 2024 gaan we opnieuw bezien waar de focus op moet liggen. Daarnaast verbinden we de Klantvisie aan onze interne processen, zoals Zaakgericht Werken, de website en het klantportaal, zodat er een meer integraal beeld op onze dienstverlening ontstaat.

Klantpanel

In verband met de implementatie van onze nieuwe website hebben we ons klantenpanel gevraagd naar hun huidige ervaringen met de site. De focus lag hier met name op het gebruik van ons klantportaal en de verbetermogelijkheden. De opbrengst nemen we mee in de (door)ontwikkeling van de website. Ook is aan de panelleden gevraagd of ze de nieuwe website en klantportaal willen testen. Diverse huurders hebben hier gehoor aan gegeven. Inmiddels heeft er een succesvolle testavond plaatsgevonden. Ook de Huurdersvereniging was hierbij aanwezig.

Aan de leden van het klantpanel gevraagd wat huurders op dit moment bezighoudt. Welke onderwerpen hen raken op het gebied van de woning en woonomgeving? Hieruit kwam naar voren dat onderhoud, verduurzamen en huurprijzen belangrijk werd gevonden. Deze input kunnen we gebruiken voor nieuwe panels.

Diverse bijeenkomsten

In 2023 hebben diverse bijeenkomsten plaatsgevonden, dit is grotendeels al toegelicht in de inleiding en hoofdstuk vier. Daarnaast waren er allerhande bewonersbijeenkomsten over (ver)nieuwbouw en verduurzamingsprojecten, waarbij desgewenst ook de HV aansloot.

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.

Doel

- ✓ De klant kan zelf bepalen hoe en wanneer hij contact opneemt met Wonion en wordt snel, vriendelijk en professioneel geholpen.

Makkelijk bereikbaar: uitgevoerd 2023

Visie op bereikbaarheid

Bereikbaarheid is onderdeel van de strategie van Wonion. We willen dat huurders makkelijk met ons in contact kunnen komen en snel worden geholpen. Door hier aandacht voor te hebben en houden zien we al jaren dat dit erg goed gaat. Dit blijkt ook uit de klantwaardering. Toch zijn we van mening dat het nog beter kan en zoeken we altijd naar mogelijkheden om het klantcontact verder te verbeteren.

Bezoek op kantoor

Klanten die ons bezoeken komen grotendeels op afspraak. Dit is ook het meest wenselijk omdat we zaken dan kunnen plannen. Indien de situatie of de huurder hierom vraagt worden huurders ook thuis bezocht.

Digitale kanalen

Het digitale klantcontact verloopt grotendeels via de mail. Het klantportaal wordt door zijn beperkte functionaliteit nog weinig gebruikt. Om dit te verbeteren is in 2023 de website vernieuwd en zijn de mogelijkheden van het digitale klantportaal (de persoonlijke pagina van onze huurders) uitgebreid. Eind 2023 was de livegang van de vernieuwde website en het klantportaal.

Telefoon

Het directe contact van de medewerkers met onze huurders bestaat voor een belangrijk deel nog uit rechtstreeks telefonisch contact. Daarnaast maken zij ook regelmatig gebruik van het doorkiesmenu waardoor ze meteen bij de juiste partner terecht komen. De klant is tevreden hierover, al blijft de wachttijd bij sommige van onze partners wel een aandachtspunt.

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 klantwaardering is ten opzichte van 2022 licht gedaald, maar ligt nog steeds boven de norm.

Huurdersoordeel (Aedes Benchmark)	2023	2022
Nieuwe huurder	7,7	7,8
Reparatieverzoeken	7,9	8,2
Vertrokken huurders	7,4	8,0
Klanttevredenheid	7,8	8,0

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.

Het aantal klachten ligt met 23 iets onder het niveau van voorgaande jaren. De klachten hebben met name betrekking op de reparaties of renovaties bij (cv) -installaties.

In 2023 zijn bij de Regionale Geschillencommissie zeven klachten gemeld, waarvan er drie behandeld zijn in een hoorzitting:

- Onderhoud (de RGC heeft geen uitspraak gedaan, maar het advies gegeven om de reparatiewerkzaamheden op zo kort mogelijke termijn af te ronden)
- Burenoverlast (klacht is door de RGC ongegrond verklaard)
- Wonen naar wens (klacht is door de RGC ongegrond verklaard).

Twee klachten (lekkage en mutatiekosten) zijn door Wonion naar tevredenheid opgelost voordat tot een hoorzitting zou worden gekomen. Bij twee klachten (burenoverlast en woningtoewijzing) is het dossier door de RGC gesloten omdat klagers weliswaar niet helemaal tevreden waren, maar niet wilden overgaan tot een hoorzitting.

Bij de huurcommissie zijn in 2023 geen klachten binnen gekomen over Wonion. Wel heeft in 2023 een zitting plaatsgevonden naar aanleiding van een klacht uit 2022. Het betreft de klacht van een huurder over (krimp)scheuren in zijn woning uit 2017. De huurder is hierbij in het gelijk gesteld en Wonion heeft de huur tijdelijk verlaagd totdat het probleem geheel is opgelost. De aannemer is hier een heel eind mee gevorderd en zal ook de kosten van de huurverlaging voor z'n rekening nemen.

Klachtenafhandeling	2023	2022
Klachten	23	27
Regionale Geschillencommissie	7	2
Huurcommissie	0	3

6. Prettig wonen

Leefbare buurten

Iedereen heeft recht op een huis in een prettige woonomgeving. Door differentiatie van woningbezit en flexibiliteit in de toewijzing proberen we ervoor te zorgen dat buurten en woningen voor meerdere levensfasen en doelgroepen 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 brede samenleving. Huurders moeten zich verantwoordelijk voelen voor hun woning en hun woonomgeving. We geven zelf het goede voorbeeld en stimuleren huurders die hieraan bijdragen.

Doel

- ✓ Buurten met bezit van Wonion zijn geschikt voor mensen in verschillende levensfasen en met verschillende achtergronden. Mensen met een (lichte) zorgvraag kunnen zo lang mogelijk zelfstandig thuis wonen.
- ✓ In de buurt is sprake van zo min mogelijk overlast. Nieuwe bewoners voelen zich welkom en dragen hier zelf ook aan bij.

Leefbare buurten: uitgevoerd 2023

Voldoende geschikte woningen

In 2023 zagen we dat de vraag naar sociale huurwoningen blijft groeien, hetgeen we terug zien in de toegenomen gemiddelde zoektijd. Tegelijkertijd blijft de mutatiegraad achter bij het merenjangemiddelde. Dit zorgt voor nog meer druk op de woningmarkt. In de geactualiseerde portefeuillestrategie kijken we ook naar de lange termijn. Op basis van alle inzichten hebben we in de nieuwe begroting extra woningbouw opgenomen om de toekomstige vraag goed te kunnen beantwoorden. De projecten worden verder toegelicht in het hoofdstuk Duurzaam Vastgoed.

We proberen op verschillende manieren de slaagkansen van woningzoekende te vergroten door onder meer het toevoegen van nieuwbouwwoningen in de sociale huur, het verbeteren van doorstroming en het zorggeschikt maken en verduurzamen van woningen. Dit laatste punt is net zo belangrijk als het toevoegen van nieuwe woningen. Daarnaast kijken we naar nieuwe oplossingen om meer woningen te realiseren. Zoals het woningsplitsen, woningruil, optoppen en woningdelen. Om de woningbouw te bevorderen is in de Rijksbegroting ruim 300 miljoen euro beschikbaar gesteld voor de woningbouwimpuls en het budget voor de subsidie startbouwimpuls is opgehoogd.

Overzicht opleveringen, verkoop, sloop, aankoop en nieuwbouw naar type zelfstandige huurwoning

Woningtype (exclusief Koopgarant)	Verkoop	Sloop	Aankoop	Nieuwbouw	Aantal eind 2023	%
Grondgebonden zorggeschikt				+20	722	18%
Grondgebonden niet zorggeschikt	-3	-8	+9	+4	2.376	59%
Appartement zorggeschikt			+2		643	16%
Appartement niet zorggeschikt					264	7%
Totaal	-3	-8	+11	+24	4.005	100%

Naast deze aantallen verhuurt Wonion ook 107 vhe's als intramuraal zorgvastgoed, samen goed voor een totaal van 36% zorggeschikte woningen.

Woningtoewijzing

Samen met Sité en ProWonen zijn de toewijzingsregels voor Thuis in de Achterhoek herijkt. Deze zijn begin januari 2023 geïmplementeerd, gelijktijdig met het nieuwe woonruimteverdeelsysteem. Met de nieuwe website en app kunnen woningzoekenden eenvoudig het woningaanbod bekijken, reageren en volgen. De herijkte toewijzingsregels voor Thuis in de Achterhoek worden in de eerste helft van 2024 geëvalueerd.

Huisvestingsverordening

Door de Achterhoekse gemeenten wordt gewerkt aan een regionaal vast te stellen huisvestingsverordening. Deze moet uiterlijk 1 januari 2025 zijn vastgesteld. Onderdeel hiervan is de huisvesting van de bijzondere doelgroepen. In de huisvestingsverordening wordt aansluiting gezocht bij de werkwijze van de Achterhoekse corporaties. Ook wordt de reikwijdte van de verordening bezien. Dit laatste wordt begin 2024 voorgelegd aan de Achterhoekse Thematafel Wonen en Vastgoed.

Urgenties

Thuis in de Achterhoek heeft (opnieuw) onderzocht hoe de beoordeling van urgenties het beste kan worden vormgegeven, waarbij aandacht is voor eenduidigheid, rechtvaardigheid, transparantie en uniformiteit. Zeker ook in relatie tot de nog vast te stellen huisvestingsverordening. Daarnaast is het de vraag of de corporaties dit zelf willen blijven doen of dat ze het willen uitbesteden aan een onafhankelijke commissie. In de eerste helft van 2024 wordt hierover een besluit genomen.

Signaleren ongewenst huurbedrag

Door de ACo is bekeken hoe bij het signaleren van ongewenst huurbedrag tot gezamenlijke richtlijnen en een gezamenlijke werkwijze kan worden gekomen (signaleringslijst). De richtlijnen worden begin 2024 besproken met de huurdersverenigingen en vastgesteld.

Huisvesting bijzondere doelgroepen

Via bemiddeling zoeken we naar de juiste plek en de juiste woning voor mensen die een urgente woonbehoefte hebben. We kijken daarbij kritisch naar de meest kwetsbare doelgroep en sturen erop dat dit niet meer dan 20% van onze totaal aantal toewijzingen zijn. Dit om ook de slaagkansen van reguliere woningzoekenden op peil te houden en de leefbaarheid in wijken niet te veel onder druk te zetten. Het streven is om deze kwetsbare groepen binnen een half jaar van een woning te voorzien. Woningzoekenden met een herstructureringsurgentie of een sociale urgentie worden vanaf januari 2023 niet meer bemiddeld, zij reageren zelf op het beschikbare aanbod. In 2023 wezen we 16 % (44 woningen) van alle woningtoewijzingen toe aan deze urgenten. Dit is vergelijkbaar met 2022. We zien echter dat er meer woningen zijn toegewezen aan statushouders. Dit komt onder meer door de verhoogde taakstelling van 2023.

Ondanks de extra toewijzingen, hebben we de taakstelling voor 2023 niet weten te behalen (+14). Het wordt steeds moeilijker om al deze kwetsbare doelgroepen binnen een half jaar te huisvesten. We zijn hierover in gesprek met de gemeente kijken samen naar (nood)oplossingen.

Toewijzing bijzondere doelgroepen	Norm	2023	2022
In % van totale toewijzingen	20%	16%	17%

Pilot Housing First

Wonion neemt deel aan het pilotplan Housing First in de Achterhoek. Wonion heeft voor deze pilot maximaal twee woningen beschikbaar gesteld, waarbij is aangegeven dat als het om het slagen van de pilot gaat, ze bereid is om nog een extra woning beschikbaar te stellen. In 2023 heeft een evaluatie plaatsgevonden en gezien de positieve resultaten zijn de betrokken samenwerkingspartners tot een plan gekomen om de pilot structureel in te bedden vanaf 2024.

Wonen met zorg, langer zelfstandig thuis wonen

Wonion streeft ernaar dat 50% van haar woningbezit zorggeschikt is, we werken hierin samen met de gemeenten en met zorgverleners zoals Azora.

De gemeente is de trekker van het uitvoeringsprogramma Wonen en Zorg voor ouderen, hoe geven we invulling aan de opgave met betrekking tot wonen en zorg voor ouderen tot en met 2030. Het uitvoeringsplan is in juni 2023 door de gemeente, Azora en Wonion op hoofdlijnen vastgesteld. Inmiddels wordt dit plan nader uitgewerkt met concrete acties voor 2024 e.v. Dit is ook bestuurlijk met Azora, Wonion en gemeente besproken en gezamenlijk gepresenteerd aan de gemeenteraad tijdens de commissievergadering in november 2023. De reactie waren positief en we gaan door met de uitvoering in 2024.

Daarnaast is met de Achterhoekse gemeenten en corporaties afgesproken dat er in 2024 een regionale woonvisie komt voor de woonzorgopgave per aandachtsgroep. Dit komt voort uit de Nationale prestatieafspraken. Deze visie wordt in twee fases opgeleverd. De eerste visie in de eerste helft van 2024 waarbij de focus zal liggen op de Ouderenhuisvesting in de regio. Vervolgens komen de overige aandachtsgroepen aan bod.

Vanuit de ACo is een gezamenlijk dienstverleningsconcept 'Comfortabel Thuis' ontwikkeld. Dit is een vervolg op het project Zlimthuis. Hierin is onder meer opgenomen een advies gesprek thuis over de (on)mogelijkheden van langer zelfstandig thuis wonen en een productaanbod voor iedereen van 65 jaar en ouder. Op deze manier brengen we de behoeften van ouderen in beeld en kijken we wat ze nodig hebben om prettig te kunnen blijven wonen. Dit kan in de huidige woning of eventueel in een andere woning. Het verhuizen naar een aangepaste woning waar (meer) zorgverlening mogelijk is, bevordert de doorstroming op de woningmarkt. Het project wordt in 2024 in gang gezet en we proberen zo veel mogelijk aan te sluiten op de lopende projecten van de gemeente en Azora: 'Heerlijk thuis in huis' en 'Samen sterker Thuis'.

Leefbare woonomgeving en overlast

In 2023 is met betrekking tot zaakgericht werken de module overlastzaken ingericht, waardoor wordt gerapporteerd op het aantal leefbaarheidszaken. Voorheen werd gerapporteerd op het aantal meldingen. Aangezien één zaak meerdere meldingen kan bevatten, ligt het aantal in 2023 veel lager dan 2022 en is moeilijk, eigenlijk niet, vergelijkbaar.

Het algehele beeld van onze wijkconsulenten is dat de overlast zaken op of net onder het niveau van 2022 ligt, met name ten aanzien van de zwaardere overlast. Er liepen in 2023 geen juridische trajecten op het gebied van overlast.

De pilot buurtversterkers loopt goed, maar in de loop van 2023 werden de klussen steeds minder goed opgepakt. Inmiddels is dit hersteld. In 2024 volgt de evaluatie en wordt bepaald of de pilot wordt voortgezet.

Daarnaast is met de stichting De Graafschap Verbindt, de gemeente en Sociaal Werk een lokale voetbalcompetitie in Silvolde opgezet. Dit was een groot succes en dit wordt in 2024 verder uitgerold naar Ulft. De regie ligt hier bij de stichting 'De Graafschap Verbindt' en wordt samen vormgegeven met gemeente, Sociaal Werk en Wonion. In het afgelopen jaar is ook gekeken naar nieuwe activiteiten voor jongeren en/of ouderen.

Overlastzaken	2023	2022
Aantal overlastmeldingen	204	633

Woonfraude

In 2023 is het beleid Woonfraude vastgesteld. Woonfraude betreft alle vormen van onrechtmatige bewoning, onrechtmatige doorverhuur, onrechtmatig gebruik (prostitutie, drugs, kwekerij, laboratoria) en overbewoning/inwoning/onderhuur van een woning. Uit onderzoek binnen de veiligheidsregio's is gebleken dat de meerderheid van ernstige incidenten plaatsvindt in woningen van woningcorporaties. Criminelen gebruiken deze woningen om anoniem te blijven en illegale praktijken uit te voeren. Met alle negatieve gevolgen voor de veiligheid en leefbaarheid van de woonomgeving. In het bestrijden van woonfraude werken we actief samen met de gemeente en de politie.

Multifunctionele accommodaties (MFA's)

We vinden 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.

In 2023 heeft de gemeente het nieuwe integraal huisvestingsplan Onderwijs vastgesteld. Ook de Rietborgh maakt onderdeel uit van dit plan. In 2024/2025 wordt onderzocht op welke wijze het Kulturhus De Rietborgh meer ruimte kan creëren voor een verbreding van het onderwijs met meer zorg én voor ondersteunende dienstverlening voor de omliggende wijk. Voor dit project heeft de gemeente een budget van € 3,5 miljoen gereserveerd.

Betaalbaar

De betaalbaarheid van het woningbezit heeft onze hoogste prioriteit. Betaalbaarheid is echter een breed begrip en betekent niet voor iedereen hetzelfde. Samen met de gemeente en andere partners benutten we verschillende mogelijkheden om de woonlasten voor huurders zo laag mogelijk te houden. We hebben alle aandacht voor huurders die onverhoopt in de problemen komen. We proberen betalingsproblemen te voorkomen en zetten we sterk in op preventie en afstemming met de onze partners.

Doel

- ✓ Samen met de gemeente en andere partners benutten we de mogelijkheden die er zijn om de woonlasten voor huurders betaalbaar te houden.
- ✓ Door preventie en afstemming met betrokken partijen zorgen we ervoor dat minder mensen in betalingsproblemen komen.

Betaalbaar: uitgevoerd 2023

Financieel bereikbaar

Het streven is jaarlijks om minimaal 80% van ons vrijgekomen aanbod bereikbaar te laten zijn voor huurders met een huurtoeslag. Met 81% is de gestelde norm gehaald. Geconstateerd is dat er steeds minder woningen onder de 1^e aftoppingsgrens beschikbaar komen. Dit raakt met name één en twee persoonshuishoudens met huurtoeslag. Dit is de reden dat er gewerkt wordt aan een nieuw huurbeleid. Zie ook het volgende punt.

Zelfstandige woonruimte naar huurprijsklasse	2023		2022	
	Aantal	Percentage	Aantal	Percentage
Goedkoop (t/m € 452,20)	222	6%	241	6%
Betaalbaar (t/m € 693,60)	3304	82%	3.230	81%
Duur tot huurtoeslaggrens (t/m € 808,06)	408	10%	405	10%
Duur boven huurtoeslaggrens (boven € 808,06)	71	2%	106	3%
Totaal zelfstandige huurwoningen	4.005	100%	3.982	100%

Huurbeleid

In 2023 is wettelijk vastgesteld dat de huren niet inflatievolgend mogen worden verhoogd, maar dat de cao-loonontwikkeling als referentiepunt moet worden genomen. In 2023 zijn de huren derhalve met 2,6% verhoogd. Voor huurders die in een huurwoning wonen met een hoge warmtevraag is in het kader van de betaalbaarheid de huurverhoging teruggebracht tot 1,5%.

In 2023 is voor circa 1.300 huurders een huurverlaging doorgevoerd. Dit zijn er meer dan vooraf rekening mee was gehouden (circa 900 huurders). Naast dat het aantal huurders die in aanmerking zouden komen vooraf niet exact te bepalen was, gold dit ook voor de hoogte van de huurverlaging. De gemiddelde werkelijke huurprijsverlaging is lager dan vooraf ingeschat, zodat we al met al ongeveer uitkomen op de ontwikkeling van de huursom zoals begroot.

Onze ambitie is om minimaal 80% van de woningen die vrijkomen aan te bieden aan huurders die afhankelijk zijn van huurtoeslag. Ook geldt voor alle nieuwbouw dat deze bereikbaar en betaalbaar is voor huurders met lagere inkomens.

Met ons huidige huurbeleid zien we dat steeds minder woningen bereikbaar zijn voor mensen met een laag inkomen. In 2023 is daarom gestart met het ontwikkelen van een nieuw huurbeleid. Daarbij is speciale aandacht voor voldoende beschikbare woningen met een huurprijs tot de aftoppingsgrens en de woonlasten van huurders.

Huuraanpassing	2023	2022
Maximaal toegestane huurverhoging (alle inkomens)	3,1%	2,3%
Huurverhoging gevraagd door Wonion:	2,6%	2,3%
Indien woning met hoge warmtevraag	1,5%	
Indien kale huur hoger dan streefhuur		2,3%
Huursomstijging	2023	2022
Maximaal toegestane huursomstijging	3,1%	2,3%
Gerealiseerde huursomstijging (inclusief huurverlaging naar €575)	-0,06%	2,3%

Huurachterstanden

De huurachterstanden van zittende huurders en ook het aantal deurwaardersdossier zijn ten opzichte van vorig jaar aanzienlijk gestegen. Met name de oplopende inflatie en de dalende koopkracht hebben effect de achterstanden. Ook bij de gemeente is het aantal intakes bij de schuldhulpverlening fors toegenomen. Voor een groot aantal huishoudens zien we niet direct een positief effect van de recent doorgevoerde huurverlaging.

We zien dat onze huurders het vaak financieel moeilijk hebben en we realiseren ons dat onze huurders extra kwetsbaar zijn wanneer de betaalbaarheid onder druk staat. We volgen deze ontwikkeling dan ook nauwlettend. We gaan in gesprek met huurders die het moeilijk hebben en leveren maatwerk waar nodig. Dit doen we niet alleen, maar in samenwerking met onze partners: Stoer, de gemeente, maatschappelijk werk, Schuldhulpmaatjes en de Stadsbank. Daarnaast kijken we ook bij individuele problematieken in relatie tot energie of en zo ja, hoe verduurzamingsmaatregelen en gedrag omtrent energie kan bijdragen aan het voorkomen van achterstanden. In 2023 heeft er één ontruiming plaatsgevonden als gevolg van het niet betalen van de huur. Op allerlei manieren is geprobeerd dit te voorkomen, helaas zonder positief resultaat.

Vorderingen op zittende huurders (in euro's)	2023	2022
Huur	227.000	153.000
Overig	40.000	38.000
Totaal	249.000	191.000

Vorderingen op vertrokken huurders (in euro's)	2023	2022
Huur	102.000	111.000
Overig	239.000	282.000
Totaal	344.000	393.000

Ontbonden huurovereenkomsten	2023	2022
Ontruimingen	1	2
Voortijdig woning verlaten	1	0
Tweede Kans huurcontract	1	2
Totaal	3	4

Huurders met een betalingsachterstand	2023	2022
Huurachterstand	221	235
Betalingsregeling	64	62
Contracten bij deurwaarder	100	79

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. Door alles wat er om ons heen gebeurt, zien we steeds meer het positieve effect hiervan. Gelijktijdig zien we ook dat huurders die hier in het verleden geen gebruik van hebben gemaakt of konden maken, het steeds moeilijker krijgen. We hebben hier aandacht voor en denken na over concrete oplossingen hiervoor. Zie hiervoor de inleiding, paragraaf 'Duurzaam in wonen'.

Beschikbaar

We staan voor het tijdig huisvesten van onze doelgroep. Dat is de groep mensen die afhankelijk is van Huurtoeslag en de groep met een inkomen daarboven tot aan de inkomensgrens voor sociale huur (eenpersoonshuishouden € 40.765 en meerpersoonshuishouden € 45.014, prijspeil 2022). We huisvesten deze groep gemiddeld binnen een jaar actieve zoektijd. Onze grootste aandacht gaat daarbij uit naar mensen die in een kwetsbare positie verkeren en urgent een woning nodig hebben. Ook hebben we inzicht in de behoefte en samenstelling van de groeiende groep actief woningzoekenden. We geven invulling aan de korte- en langetermijnbehoefte.

Doel

- ✓ We huisvesten onze doelgroep gemiddeld binnen één jaar actieve zoektijd.
- ✓ Wie in een kwetsbare positie verkeert heeft onze grootste aandacht en voorzien we tijdig (binnen een half jaar) van passende huisvesting.
- ✓ We hebben inzicht in de behoefte en samenstelling van de groeiende groep actief woningzoekenden en treffen zo nodig aanvullende maatregelen om invulling te geven aan de korte- en langetermijnbehoefte.

Beschikbaar: uitgevoerd 2023

Voldoende geschikte woningen

De vraag naar sociale huurwoningen in de Achterhoek en in onze gemeente is de laatste jaren flink toegenomen. Daarnaast is de mutatiegraad opnieuw gedaald. We zien in 2023 dan ook voor het eerst dat de actieve zoektijd de 12 maanden passeert.

Kengetallen Wonion	2023	2022
Reacties per woning	231	184
Mutatiegraad	5,6%	6,2 %
Actieve zoektijd in maanden	12,2	11,7

Woningmutaties

De mutatiegraad is opnieuw gedaald. Woningzoekenden zijn terughoudender in verhuizen door allerlei externe ontwikkelingen, zoals de inflatie en het beperkte aanbod op de koopwoningmarkt. Ook de recent doorgevoerde huurverlaging draagt niet bij aan de doorstroming.

Woningaanbiedingen	2023		2022	
	Aantal	Percentage	Aantal	Percentage
Aanbodmodel	139	54%	112	44%
Lotingmodel	20	8%	1	1%
Direct wonen	0		0	0%
Bemiddeling	100	38%	77	30%
Zoekgerichte loting	0		63	30%
Totaal	259	100%	253	100%

Bijzondere doelgroepen

Wonion wil ook klanten die tot een bijzondere doelgroep behoren een perspectief bieden. Zij worden zo snel als mogelijk geholpen. Zie ook Huisvesting bijzondere doelgroepen bij Leefbare buurten.

Bemiddeling/toewijzing bijzondere doelgroepen	2023	2022
Taakstelling	18	11
Zorg	6	12
Urgentie en calamiteiten	7	12
Bijzondere toewijzing	13	7
Totaal	44	42

Verkoop en aankoop

Er zijn in 2023 drie woningen verkocht, wat lager is dan in de begroting was opgenomen (5). Ook is de grondpositie aan de Eksterstraat in Ulft en de werkplaats met bijbehorende grond achter het voormalige kantoor van Parès in Ulft verkocht.

Daarnaast zijn er in 2023 tien Koopgarantwoningen teruggekocht.

In de herstructureringswijk Essenkamp te Varsseveld is de Korenbloemstraat 6 aangekocht. Ook is de Schoolstraat 6 in Varsseveld van winkelpand naar woning (studio) omgebouwd.

Reguliere verkoop	2023	2022
Zittende bewoners	1	2
Kopers	2	4
Derden	0	0
Totaal verkoop woningen	3	6
Verkoop overig onroerend goed, (BOG, grond, parkeervoorziening)	2	7
Terugkoop (Koopgarant)	2023	2022
Doorverkocht	0	3
Verhuurd	10	8
Leegstand	0	0
Totaal	10	11

7. 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. Vanzelfsprekend hebben bewoners ook specifieke behoeften. Daarom willen we binnen onze mogelijkheden ook maatwerk leveren, bijvoorbeeld om mensen langer zelfstandig te kunnen laten wonen. Onze medewerkers – en die van onze partners – maken optimaal gebruik van de mogelijkheden om invulling te geven aan de behoeften van onze huurders.

Doel

- ✓ We bieden veilige, gezonde en comfortabele woningen.
- ✓ We bieden maatwerk en bieden maatwerk om aan specifieke wensen van huurders te voldoen zolang dit past binnen de mogelijkheden.

Kwaliteit: uitgevoerd in 2023

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.

Basiskwaliteit woningen

Wonion streeft naar een bepaalde kwaliteitsstandaard bij de verhuur van woningen. We hebben hiervoor beleid vastgesteld waarin we richting geven aan het voorzieningenniveau in en het kwaliteitsniveau van deze woningen. Hierbij is ook de Huurdersvereniging betrokken en er is een positief advies afgegeven. Om zo goed mogelijk invulling te geven aan de basiskwaliteit gebruiken we de speciaal hiervoor, samen met Sité Woondiensten, ontwikkelde webtool 'SiWo-basiskwaliteit'. Daarnaast zorgen we ervoor dat een deel van onze woningen zorggeschikt is op verschillende niveaus, zodat oudere of hulpbehoevende huurders (langer) thuis kunnen blijven wonen.

Over het algemeen is de kwaliteit van het uitgevoerde werk om tot basiskwaliteit te komen erg goed. Dat horen we terug van onze huurders, maar komt ook naar voren uit onze steekproeven. Voor wat betreft het exterieuronderhoud geeft dit al jaren een heel stabiel beeld. Ook wat betreft het interieuronderhoud is het algemene kwaliteitsniveau goed.

Onze onderhoudspartners zijn (uiteraard) zélf verantwoordelijk voor de geleverde kwaliteit van hun werk. Volgens de RGS-methodiek bewaken ze dit ook actief om zodoende te kunnen voldoen aan de resultaatverplichting. Steekproefsgewijs houden onze projectleiders en onze buitendienstmedewerker de nodige controles om het kwaliteitsniveau te bewaken. In het afgelopen jaar kwam hieruit naar voren dat bij het correctief onderhoud soms procesafspraken, door het verstrijken van de tijd, wat anders beleefd werden tussen partners en Wonion. Het was daarom zaak om die afspraken met elkaar weer even scherp te stellen. Dat is inmiddels gebeurd met als resultaat dat de processen weer soepel lopen. De steekproefcontroles worden vastgelegd en vormen de input voor de jaarlijkse beoordeling.

Wonion vindt de veiligheid van haar woningen (en daarmee van haar huurders) belangrijk. Momenteel vindt er een veiligheidscheck plaats op het moment dat een woning wordt betrokken door een nieuwe huurder. Om de veiligheid nog beter te borgen werken we samen met onze

partners aan een methode om te komen tot een periodieke veiligheidscheck voor alle woningen. Ook hier is de Huurdersvereniging bij betrokken. Wonion wil dit doen door middel van integratie van de bestaande processen. Daarmee wordt voorkomen dat de kosten stijgen en er dubbele handelingen worden verricht die nadelig zijn voor zowel de huurder als voor Wonion. In 2024 wordt hiervoor een pilot opgestart.

Projecten

De portefeuillestrategie vormt de basis voor het portefeuilleplan dat onderdeel uitmaakt van deze begroting. De portefeuillestrategie is gebaseerd op een analyse van demografische gegevens en gegevens over de woningmarkt. We sluiten hierbij aan bij het monitoringssysteem van de Regionale Woonagenda, waarbij telkens wordt beoordeeld of bijstellen naar boven of beneden of qua doelgroep noodzakelijk is (adaptieve programmering). Naast de verwerking van de volkshuisvestelijke gegevens zijn ook doelstellingen op het gebied van duurzaamheid meegenomen. Deze informatie vormt samen met de actuele informatie uit de projecten m.b.t. voortgang van de voorbereiding en/of uitvoering de input voor het jaarlijks actualiseren van het portefeuilleplan.

Tot en met 2030 hebben we de ambitie om 450 nieuwe woningen te realiseren, 250 nieuwbouw en 200 vernieuwbouw. Daarmee wordt de voorwaarde van toevoeging van bruto minimaal 28% sociale huurwoningen, zoals gesteld in de Nationale Woon- en Bouwagenda, ingevuld. Inmiddels is gebleken dat dit streven de eerste vijf jaar haalbaar is, maar in de periode daarna zal er op basis van financiële haalbaarheid bijgestuurd moeten worden.

De huidige druk op de woningmarkt vraagt om snelle oplossingen, waarbij met name behoefte is aan kleinere woningen. Hiervoor is grote aandacht. Zo onderzoeken we hoe we de bouw van nieuwe woningen kunnen versnellen. Denk hierbij aan verdichting of het weghalen van verdunning uit de projecten. Ook wordt gezocht naar nieuwe oplossingen om meer woningen te realiseren. Zoals het woningsplitsen (van 1 woning 2 of 3 maken), woningruil of optoppen (extra woningen op een appartementen gebouw). Ook naar woningdelen (meerdere woningzoekenden in 1 woning) wordt serieus gekeken. Dat laatste is echter wel een maatregel die afbreuk doet aan de kwaliteit van wonen en wordt door ons gezien als een tijdelijke oplossing om snel een nijpend probleem op te kunnen lossen. Het gaat bij de geschetste oplossingen vaak ook om ruimtelijke opgaven waarbij de gemeente een belangrijke rol speelt en actief meedenkt.

In 2022 was er sprake van vertraging bij bijna al onze projecten als gevolg van personeelstekort in de bouwsector en lange levertijden van de materialen. Ook was er sprake van soms extreme prijsstijgingen. Deze problemen hebben zich in 2023 gestabiliseerd.

Wel is er nog steeds sprake van capaciteitsproblemen bij de gemeente. Deze zorgelijke ontwikkeling zien we landelijk. De procedures bij gemeenten verlopen over het algemeen traag waardoor aanvragen en vergunningstrajecten veel tijd in beslag nemen en vaak langer duren dan vooraf was ingeschat. We proberen (nog) intensiever samen te werken met de gemeente om beter grip te krijgen op de processen. Ook de interne capaciteit bij Wonion is een punt van aandacht. De groei in de projecten brengt extra werk met zich mee, voor de afdeling Vastgoed maar ook voor de rest van de organisatie.

Het grootste struikelblok is echter de netcongestie. Nieuwbouw en verduurzaming staan steeds vaker onder druk door te weinig aansluitmogelijkheden op het elektriciteitsnet. Netcongestie lijkt voor woningcorporaties de zoveelste belemmering bij de bouw en verduurzaming van betaalbare huurwoningen. Het gebeurt zelfs dat huurders hun nieuwe woning, die in principe klaar is, niet kunnen betrekken doordat er geen elektriciteitsaansluiting is.

Dit alles speelt mee of we onze plannen tot en met 2032 kunnen waarmaken.

Stand van zaken projecten eind 2023	Initiatief	Ontwikkeling	Voorbereiding	Realisatie	Opgeleverd
GENDRINGEN					
Touwslagersbaan (energietransitie: 63 VGE)					X
SILVOLDE					
Heuvelstraat (nieuwbouw: 28 VGE)				X	X
Reeënstraat (nieuwbouw: 16 VGE)				X	X
Heuvelstraat, Lichtenbergseweg (energietransitie: 14 VGE)			X		
Jachtlaan (energietransitie: 16 VGE)					X
Fazantlaan, Patrijsplein (energietransitie: 52 VGE)				X	
Konijnenhof, Hazenhof (energietransitie: 31 VGE)			X		
TERBORG					
Emmastraat (energietransitie: 26 VGE)					X
Emmastraat/IJsselweg (nieuwbouw 22 VGE)			X		
Herbergier (nieuwbouw 18 VGE)				X	
Koningin Wilhelminastraat (energietransitie 8 VGE)					X
VARSSEVELD					
Essenkamp (vernieuwbouw 49 + 18 VGE)		X			
Graaf van Lohnstraat en Juliana van Stolbergstraat		X			
ULFT					
Grote Beer (energietransitie: 56 VGE)					X
Hogeweg, Kempermanstraat, Tarwestraat (energietransitie 15 VGE)				X	
De Wesenthorst (herbestemming)		X			
Tiny House		X			

Opgeleverd

- *Energietransitie Emmastraat in Terborg*

Alle 26 woningen aan de Emmastraat zijn inmiddels verduurzaamd en het project wordt geëvalueerd.

- *Energietransitie Wilhelminastraat in Terborg en Jachtlaan in Silvolde*

De laatste woningen van deze twee projecten (24 in totaal) zijn eind 2023 opgeleverd en het project wordt geëvalueerd.

- *Nieuwbouw Heuvelstraat in Silvolde fase 1*

De eerste fase van de nieuwbouw Heuvelstraat is inmiddels opgeleverd. In het totaal gaat het dan om 16 woningen, te weten 12 LLB-woningen en 4 eengezinswoningen.

- *Nieuwbouw Reeënstraat in Silvolde*

De eerste 8 woningen binnen het project zijn opgeleverd. Het betreffen LLB-conceptwoningen uitgevoerd in houtbouw.

- *Energietransitie Touwslagersbaan in Gendringen en Grote Beer in Ulft*

Beide projecten zijn volledig opgeleverd, het betreft in totaal 120 woningen. Er waren een aantal klachten met betrekking tot de installaties in de woningen, deze zijn inmiddels verholpen door de betrokken installatiebedrijven. Een eerste check op het functioneren van de energiemonitoring liet echter zien dat er in beide projecten toch nog een klein aantal adressen is waar dit nog niet

helemaal goed gaat. De installateurs gaan dit samen met Watch-E tackelen, zodat na het eerste jaar gebruik de EPV-rapportage kan worden opgesteld. De projecten worden geëvalueerd.

Realisatiefase

- *Energietransitie Patrijsplein en Fazantplein in Silvolde*

In 2023 zijn de woningen aan het Fazantplein verduurzaamd en opgeleverd. Begin 2024 wordt gestart met de werkzaamheden van de woningen aan het Patrijsplein.

- *Nieuwbouw Heuvelstraat in Silvolde fase 2*

Door de vele vertragingen in fase een is de uitvoering van fase twee ook opgeschoven. Sloop- en grondverbeteringswerkzaamheden voor fase twee hebben inmiddels wel plaatsgevonden. Ook de nuts-partijen hebben het verleggen van de kabels en leidingen afgerond. Binnenkort wordt gestart met het saneren van het Japanse Duizendknoop en het zeven van de grond op locatie. Het streven is de om de nieuwbouwwoningen fase twee eind 2024 op te leveren.

- *Reeënstraat in Silvolde*

De eerste acht LLB-conceptwoningen zijn zoals bovenstaand vermeld in november 2023 opgeleverd. De acht conceptmatige starterswoningen zijn inmiddels technische gereed, maar het wachten is op de schouw en aansluiting van de Nutsaansluitingen. Naar verwachting worden deze acht woningen in april 2024 opgeleverd.

- *Herbergier in Terborg*

De realisatie van de bouw is inmiddels in volle gang. Opleveren lukte niet voor de kerst van 2023 en is daarom doorgeschoven naar januari 2024.

- *Energietransitie Hogeweg Kempermanstraat, Tarwestraat in Ulft*

De verduurzaming van de woningen aan de Hogeweg, Kempermanstraat en de Tarwestraat worden in week zes van 2024 opgestart en aaneensluitend verduurzaamd.

Vorbereidingsfase

- *Energietransitie Konijnen- Hazenhof Silvolde*

De businesscase is vastgesteld en op dit moment worden draagvlak opgehaald bij de bewoners. In april 2024 volgt de DUV en opdrachtverstrekking. Uitvoering vindt plaats in 2024.

- *Energietransitie Heuvelstraat, Lichtenbergseweg Silvolde*

Het DUV is inmiddels opgesteld, aangeboden en goedgekeurd in het MT. Het project gaat starten in week 2 van 2024. Een van de veertien adressen gaat niet meedoen.

- *Emmastraat/Ijsselweg*

De BC is goedgekeurd in de RvC van 30 november. Daarmee is het investeringsbesluit genomen voor de ontwikkeling van 21 grondgebonden woningen, bestaande uit 7 rijwoningen en 14 rug-aan rugwoningen. Aandachtspunt daarbij was de haalbaarheid van NOM, waarvoor in de BC financiële scenario's zijn opgenomen. Op dit moment van de voorbereidingsfase lijkt NOM haalbaar. Uitvoering start in 2024 en (afhankelijk van de nutsaansluiting) wordt er oo in 2024 opgeleverd.

Ontwikkelfase

- *Tiny house*

In de pluktuin van de Vogelbuurt in Ulft willen we een Tiny House gaan plaatsen. Deze (tijdelijke) woning moet bewoond gaan worden door een huurder 'met groene vingers'. De pluktuin is ooit aangelegd na renovatie van de Vogelbuurt. Bedoeld om er fruit, noten en groenten te laten groeien die door de bewoners geplukt en gebruikt kunnen worden. Een biodivers stukje groen, midden in

de woonwijk. Helaas is van die opzet weinig terecht gekomen en is de tuin op dit moment niet meer dan een veredeld grasveld.

Daar willen we graag verandering in brengen en de pluktuin een tweede kans geven. Nu dus wat meer gestuurd vanuit Wonion met een enthousiaste huurder in het Tiny House die als het ware de kartrekker in de buurt moet worden voor onderhoud en gebruik van de pluktuin. Daarvoor is een initiatiefvoorstel goedgekeurd in het MT met een budget van €150.000 voor de aankoop van het Tiny House (de 'paprika'-woning van de Floriade), de opslag van deze woning tot aan plaatsing en het ontwerptraject voor realisatie op de locatie in de pluktuin. Later volgt een businesscase met de totale kosten voor daadwerkelijke realisatie van het plan.

- *Wesenthorst*

Voor project de Wesenthorst is een eerste indicatieve doorrekening gemaakt. Een bestaand gebouw op dit terrein wordt door ons getransformeerd naar kleine appartementen. We zijn voor dit project echter afhankelijk van de gemeente, als gebouw- en grondeigenaar. De gemeente wil de gebiedsvisie komend half jaar uitwerken tot een stedenbouwkundig plan. Dit wordt vervolgens aan de gemeenteraad voorgelegd. In de tussentijd wordt gekeken of er tijdelijke huisvesting voor Oekraïners mogelijk is in een deel van het bestaande gebouw.

- *Graaf van Lohnstraat en Juliana van Stolbergstraat in Varsseveld*

Op 23 november heeft een bewonersbijeenkomst plaatsgevonden waar de renovatieplannen en sloop/nieuwbouwplannen voor de hoekwoningen zijn toegelicht. Inmiddels zijn ook alle individuele gesprekken met de bewoners gevoerd en heeft een eerste bijeenkomst met de klankbordgroep plaatsgevonden. De reacties zijn tot nu toe positief. Financieel en qua planning zijn er tot op heden geen bijzonderheden t.o.v. het initiatiefvoorstel.

- *Essenkamp in Varsseveld*

Besloten is om een deel van de te renoveren woningen alsnog te slopen. Dit komt doordat de kwaliteit die we na ingreep bereiken niet in verhouding staat met de kosten. Hierdoor moet het stedenbouwkundig plan herzien worden. Hier is extra tijd voor nodig en ook bewoners worden in deze wijzigingen nog meegenomen. Vooralsnog gaan we nog uit van start bouw Q2 2025. Financieel gezien past het binnen de begroting. In het initiatiefvoorstel is een hoger budget opgenomen. Het gevraagde extra budget is nodig om het Sociaal Plan te kunnen implementeren (met name verhuiskostenvergoedingen, maar ook Ad Hoc tijdelijke verhuur, e.d.).

Beheer

Correctief onderhoud	Begroting	Realisatie	In % van Begroting	Realisatie 2022
Reparatieonderhoud	655.000	694.000	106%	604.000
Mutatieonderhoud	585.000	458.000	78%	403.000
Servicefondsen onderhoud	255.000	180.000	71%	177.000
Totaal correctief onderhoud	1.495.000	1.332.000	89%	1.184.000
Preventief onderhoud				
Interieur	2.148.000	2.197.000	102%	2.056.000
Exterieur	1.048.000	1.415.000	135%	1.000.000
Specifiek	1.392.000	1.585.000	114%	1.375.000
Totaal preventief onderhoud	4.588.000	5.197.000	113%	4.431.000
Totaal onderhoud	6.083.000	6.529.000	107%	5.615.000

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 ruim tien jaar ervaring in opgedaan. Sinds 2019 passen we dezelfde methode ook toe in het correctief onderhoud (het reparatie- en mutatieonderhoud).

Correctief onderhoud

Begin 2023 is de eindejaarsprognose bijgesteld. Dit als gevolg van de extreem hoge indexering van de contracten van 2022 naar 2023. Omdat de definitieve indexering voor het correctief onderhoud bij het vaststellen van de begroting nog niet bekend was hebben we in de begroting gerekend met een indexering van 6,5%. Echter in werkelijkheid was de (contractueel vastgelegde) indexering hoger dan 10%.

Reparatieonderhoud

Omdat een groot deel van het reparatieonderhoud is afgekocht, is het deel van het budget waar nog 'afwijkingen' op plaats kunnen vinden steeds kleiner. Door de RGS-samenwerking zien we dat we (na de genoemde herindexering) samen met onze partners mooi binnen het afgekochte budget blijven.

Mutatieonderhoud

Ook voor het mutatieonderhoud geldt dat een groot deel van de kosten is afgekocht. Anders dan bij het afgekochte reparatieonderhoud is hier geen jaarbedrag per verhuureenheid overeengekomen, maar een vast basisbedrag per mutatie. Facturatie vindt dan ook niet lineair over het jaar plaats, maar door middel van facturatie na elke afgeronde mutatie. Doordat ook dit jaar het aantal mutaties achterblijft bij de prognose zien we op jaarniveau een negatieve afwijking ten opzichte van de begroting, ondanks de hogere indexering van de contractprijzen die we hebben door moeten voeren.

Servicefondsonderhoud

Het servicefonds is 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). In 2023 is, na overleg met en na een positief advies van WijWonen, besloten dat het maandbedrag jaarlijks wordt verhoogd met het percentage dat gelijk is aan percentage waarmee de totale huursom stijgt, dat er jaarlijks een korte financiële evaluatie plaatsvindt om vast te stellen of dat percentage ook recht doet aan de verhouding tussen de kosten en de opbrengsten en dat de verhogingsmethodiek elke drie jaar wordt geëvalueerd. De verschillen tussen begroot en gerealiseerd zijn niet groot, echter is er per abuis een btw-fout in het begrote bedrag geslopen. Daardoor lijkt het alsof we binnen budget blijven, echter door het btw-verschil gaan we werkelijkheid juist net over het begrote budget.

Preventief onderhoud

Het preventief onderhoud is veelal complex-gestuurd 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. In het eerste tertaal is het eindejaarsbudget verhoogd als gevolg van een hogere indexering dan was verwacht. In het tweede tertaal is het eindejaarsbudget opnieuw bijgesteld als gevolg van:

- Een aantal vervelende daklekkages waarvan de onderzoek- en herstellkosten niet waren begroot. Vooral de benodigde vervangen van de dakbedekking op het appartementencomplex aan de Bongersstraat 1-55 in Ulft was fors.
- De dakvervanging van appartementencomplex De Bongerd in Ulft duurder was dan in eerste instantie begroot.
- Er werden twee duurzaamheidsbudgetten overschreden. De eerste betreft het duurzaamheidsbudget waar geen opbrengst tegenover staat en de tweede het budget waar wél een opbrengst tegenover staat (een investeringsbudget). Het verduurzamen van het dak en het bestrijden van hittestress in het pand De Bongerd dat we samen met de gemeente groots opgepakt hebben, drukken flink op beide duurzaamheidsbudgetten. Maar met name is het investeringsbudget dit jaar flink overschreden door het aanleggen van PV-installaties. Door leverproblemen in 2022 is een deel van de opdrachten uit 2022 doorgeschoven naar 2023. Bovendien is de vraag naar nieuwe installaties groot. Dit heeft te maken met de hoge energieprijzen, waardoor huurders veel vaker vragen om het plaatsen van zonnepanelen. Daarnaast heeft onze huurdersvereniging, in overleg met ons, een jubileumactie gehouden om huurders aan te sporen te kiezen voor zonnepanelen.

ZAV Beleid

In 2023 heeft Wonion beleid vastgesteld voor de zogenaamde Zelf Aangebrachte Voorzieningen (ZAV). Zaken die de huurder zelf in de huurwoning aanbrengt, verandert of aanpast, zoals het plaatsen van een dakraam, zonwering, of aanpassingen aan de douche of het keukenblok. In het ZAV-beleid is alles wat mag en niet mag op een rij gezet en is benoemd onder welke voorwaarden bepaalde ZAV's wel mogelijk zijn. De Huurdersvereniging heeft een positief advies afgegeven.

Duurzaam

Wij zetten in op een duurzaam woningbezit, waarbij we streven naar een CO₂ neutraal woningbezit in 2050. Investerings in duurzaamheid dragen daarnaast bij aan een comfortabel woonklimaat en betaalbare woonlasten, nu en in de toekomst. We doen dit met oog voor hergebruik van materialen (circulariteit), het beperken van afvalstromen en het gebruik van schone energie. Waar we aan verduurzaming van de woning werken, betrekken we huurders om de impact te vergroten als het gaat om klimaatadaptatie en hittestress in de directe omgeving.

Doel

- ✓ In 2050 is ons woningbezit CO₂ neutraal.
- ✓ Verduurzaming draagt bij aan een comfortabel woonklimaat en betaalbare woonlasten..
- ✓ Samen met huurders ontwikkelen en realiseren we aanvullende oplossingen op het gebied van klimaatadaptatie en hittestress.

Duurzaam: uitgevoerd in 2023

Duurzaamheid en circulariteit

In 2022 is gestart met het uitvoeren van twee projecten uit het Masterplan CO₂-neutraal van elk circa 60 woningen. 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. Daarbij kijken we uiteraard óók kritisch naar de kostenkant en zoeken we naar een win-win-win-situatie tussen kwaliteit, duurzaamheid én investeringsuitgaven.

In 2023 zijn 98 woningen verduurzaamd naar gasloos en NOM en bij 62 woningen zijn de werkzaamheden gestart. Door diverse oorzaken is de productie wat achter gebleven bij de begroting en is een aantal projecten doorgeschoven naar begin 2024.

Naast technische oplossingen om de warmtevraag te reduceren en energie op te wekken, kijken we ook steeds meer het gebruik van biobased materialen en naar het behouden van materialen en bouwdelen. Het verbeteren in plaats van vervangen wordt veelvuldig toegepast. Daarvoor wordt gebruik gemaakt van 'het nieuwe normaal', een methode die onder andere ruimte biedt om biobased materialen in te passen in woningontwerpen of verduurzamingsingrepen. Middels een subtiel gekozen weging wordt aangegeven 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. In de inleiding in de paragraaf 'Duurzaam in wonen' zijn alle aspecten van duurzaamheid samengevoegd.

Energieverbetering en transitie

Sinds 2021 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 tien jaar geldig blijven (precies zoals dit voorheen ook gold). De conversie van het oude naar het nieuwe prelabel in VABI heeft niet optimaal gewerkt. Er zat een fout in de software waardoor een deel van de conversie niet goed heeft plaatsgevonden. Dit was niet alleen bij Wonion het geval, maar ook bij veel andere corporaties. Inmiddels zijn de problemen met de verwerking van de labels opgelost.

In het tweede tertaal zagen we een toename in de A- en hogere labels. Dit is het gevolg van de verduurzaming van de woningen aan de Grote Beer en Touwslagersbaan in Ulft.

In 2023 zagen we de labels van de woningen als gevolg van de verduurzaming van ons woningbezit beter worden. De labels worden pas aangepast nadat de verduurzaming van de woning volledig is afgerond.

Het aantal woningen met 'geen prélabel' is in derde tertaal iets gestegen. Dit zijn woningen zonder een zogenaamd 'pre-label' en zijn dus niet (goed) geregistreerd. Dat betekent dat een inspecteur deze woningen moet bezoeken voor een (nieuwe) opname. Dit is inmiddels in gang gezet.

De objecten genoemd onder 'niet-woning en nieuwbouw' zijn parkeerplaatsen en utiliteitspanden en nieuwbouwwoningen die nog niet zijn geregistreerd.

Energie PRÉLABEL nta8800	EP2 labelklasse (kWh / M²)	In % van VHO's met prelabel	2023	2022
A++++	0	36%	184	156
A+++	50		135	131
A++	75		118	102
A+	105		236	212
A	160		803	803
B	190	23%	949	942
C	250	29%	1196	1214
D	290	6%	227	228
E	335	3%	105	122
F	380	1%	56	72
G	>=380,01	1%	49	61
Geen prélabel, verlopen label			65	48
Niet-woning, nieuwbouw zonder label			146	154
Totaal vho in exploitatie			4269	4245

8. Presteren naar vermogen

Continuïteit

We voeren een toekomstbestendig financieel beleid. De noodzaak hiervoor is groot, gelet op de steeds beperktere financiële ruimte als gevolg van politieke keuzes. Tegelijkertijd zien we dat de opgaven onverminderd groot zijn en blijven. Doelen op de lange termijn, zoals het bereiken van een CO₂ neutraal woningbezit in 2050, hebben ook invloed op de (financiële) mogelijkheden van de komende jaren. Dit vereist dat we flexibel zijn en kunnen inspelen op veranderingen. We kennen onze risico's en maken zoveel mogelijk gebruik van de ruimte die er is met de mogelijkheid om tegenvallers op te vangen.

Doel

- ✓ Het behouden van een goede financiële positie teneinde de strategische doelen te kunnen realiseren voor zowel de periode tot 2030, als voor de lange termijn.
- ✓ We kunnen inspelen op veranderingen, kennen onze risico's en hebben de mogelijkheid om tegenvallers op te vangen.

Continuïteit: uitgevoerd in 2023

Financiële positie

Wonion is een financieel gezonde corporatie. Het eigen vermogen bedraagt eind 2023, 395 miljoen euro en het jaarresultaat na belastingen bedraagt 44 miljoen euro negatief. Dit resultaat wordt voor ongeveer 54 miljoen euro negatief beïnvloed door waardedaling 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 bijna 10 miljoen euro. De totale kasstroom uit operationele activiteiten bedraagt ruim 12 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.

Het WSW en Aw hanteren een gezamenlijke beoordelingskader waarbij normen zijn opgesteld voor verschillende ratio's om de (financiële) continuïteit te bewaken. Onze ratio's (ICR, LTV, solvabiliteit en dekkingsratio) voldoen allemaal aan de door de Aw en het WSW gestelde normen. Het WSW heeft in november haar risicobeoordeling van Wonion afgerond en aangegeven dat de risicoklasse laag blijft.

Voor de waardegerelateerde ratio's hanteert Wonion een eigen signaleringsgrens om hiermee een veilige marge aan te houden tot de externe normen. In verband met de volatiliteit van de markt- en beleidswaarde is de interne signaleringsgrens voor de solvabiliteit vastgesteld op 22% (extern 15%) en voor de LTV op 78% (extern 85%). Deze normen en signaleringsgrenzen zijn opgenomen in het financieel beleid zodat de continuïteit voldoende geborgd is.

Treasury

Medio 2023 is het Treasury- en beleggingsstatuut en de financieringsstrategie opnieuw opgesteld. Dit is gebeurd in samenspraak met onze treasuryadviseur. Onderstaand een overzicht van de belangrijkste wijzigingen.

Treasury- en Beleggingsstatuut

Vanuit de wet- en regelgeving zijn we verplicht om te beschikken over een Treasury- en beleggingsstatuut. Dit statuut betreft een nadere uitwerking van specifieke kaders en richtlijnen voor de treasury-activiteiten. Ten opzichte van het vorige statuut zijn de twee belangrijkste wijzigingen:

- De rentemaxima die het WSW tot voor kort publiceerde op haar website is vervallen. Deze werd in transacties altijd geraadpleegd en diende als maximum voor af te sluiten leningen. Sinds 1 januari 2023 heeft WSW deze rentemaxima opgeschort, aangezien de sector voldoende marktconformiteit toetst in hun financieringsproces.
- De bevoegdheid van de Raad van Commissarissen om goedkeuring te geven aan het Reglement financieel beleid en beheer (artikel 7.2.1) is vereenvoudigd.

Financieringsstrategie

De Financieringsstrategie betreft een nadere uitwerking van de gewenste financieringsstructuur bij Wonion. Daarnaast maakt het onderdeel uit van het gezamenlijk beoordelingskader van de Aw en het WSW.

Op strategisch niveau vult dit document het Financieel beleid aan met de wens om een duurzaam financieringsmodel na te streven. Op tactisch niveau worden de modaliteiten van gewenste financiering beschreven en is een 'beslismodule financiering' toegevoegd, waarbinnen aan te trekken financiering moet passen. Dit zal in toekomstige transactievoorstellen telkens getoetst worden.

Financiële instrumenten

Wonion heeft voor een totaalbedrag van 40 miljoen euro financiële instrumenten afgesloten. Dit betreffen 4 payer swaps van ieder tien miljoen euro. De swap (renteruilcontract) wordt gebruikt om renterisico's te beheersen.

Bij de renteswap wordt een vaste rente betaald en een variabele rente ontvangen. De ontvangen variabele rente is gelijk aan de te betalen rente van de roll-over lening. Per saldo betaalt Wonion een vaste rente (+ opslag van de roll-over lening) waardoor haar renterisico is afgedekt. Doordat de roll-over leningen zijn gekoppeld aan de swaps is er sprake van een hedgerelatie.

Er is bij Wonion sprake van een perfecte hedgerelatie, omdat de omvang en looptijd van de swaps overeenkomen met de omvang en de looptijd van de roll-over leningen.

Borgingsplafond en borgbaarheid

Door het WSW is in mei 2023 het borgingsplafond afgegeven voor de jaren 2023 tot en met 2025. Dit borgingsplafond is vastgesteld op basis van de DAEB financieringsbehoefte, opgebouwd uit de geprognosticeerde DAEB-investeringen en herfinancieringen van geborgde leningen. De goedgekeurde begroting 2023 ligt hieraan ten grondslag.

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.

Hierna een gecompriëerde weergave van het kasstroomoverzicht zoals in de jaarrekening is opgenomen.

Kasstroomoverzicht directe methode (× € 1.000)	Begroting	Realisatie	Vershil Realisatie - Begroting	Vershil %	Realisatie 2022
Operationele activiteiten					
Ontvangsten	31.105	31.438	333	1%	31.143
Uitgaven	-21.543	-18.984	2.559	-12%	-23.146
Saldo operationele activiteiten	9.562	12.454	2.892	30%	7.997
Investeringsactiviteiten					
Ontvangsten	2.298	4.379	2.081	91%	3.603
Uitgaven	-37.046	-21.393	15.653	-42%	-14.391
Saldo investeringsactiviteiten	-34.748	-17.014	17.734	-51%	-10.788
Financieringsactiviteiten					
Saldo financieringsactiviteiten	25.059	5.755	-19.304	-77%	3.568
Mutatie liquide middelen					
	-127	1.195	1.322		777

De lagere operationele uitgaven worden voornamelijk veroorzaakt door lager dan begrote uitgaven aan Vennootschapsbelasting. De belangrijkste afwijking in het kasstroomoverzicht is de lagere uitgave investeringskasstroom.

In het hoofdstuk Duurzaam Vastgoed wordt per project een nadere toelichting gegeven. Door vertragingen in de planning/voortgang van het project zullen de uitgaven van het project ook later plaatsvinden, dit verklaart een lagere uitgave van de investeringskasstroom.

De afwijking in de operationele en investeringskasstroom resulteert in een per saldo lagere financieringsbehoefte.

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. Zie hiervoor ook 'financiële positie'.

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 voor het WSW van belang, 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. Het maatschappelijk rendement hebben we in deze strategie vertaald naar doelstellingen. Met onze keuzes willen we het maximale maatschappelijke rendement halen. De financiële continuïteit van onze organisatie schept de voorwaarde hiervoor. We zijn transparant in onze keuzes en nemen belangrijke partners zoals WijWonen en de gemeente hierin mee.

Doel

De samenhang van onze investeringen draagt optimaal bij aan onze organisatie doelstellingen en de gemaakte keuzes daarbij zijn transparant.

Rendement: uitgevoerd in 2023

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.

Dekkingsbijdrage en IRR

Om de continuïteit te borgen kan de financiële toetsing van vastgoedinvesteringen op verschillende manieren worden onderbouwd. In onze sector wordt veelal de IRR (Internal Rate of Return) gehanteerd. Vanwege de eenvoud en transparantie hanteert Wonion bij de financiële toetsing van investeringsbeslissingen naast de IRR ook de dekkingsbijdrage.

Huuropbrengsten en huurderiving

De huurinkomsten uit het verhuurde vastgoed 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. We houden nauwlettend de deriving van leegstand en oninbaarheid in de gaten. In 2023 was de realisatie hoger omdat er nauwelijks BOG leegstaat terwijl hier in de begroting wel rekening mee was gehouden.

In 2023 is wettelijk vastgesteld dat de huren niet inflatievolgend mogen worden verhoogd, maar dat de cao-loonontwikkeling als referentiepunt moet worden genomen. In 2023 zijn de huren derhalve met 2,6% verhoogd. Bij huurders met een energetisch slechte woning is in het kader van de betaalbaarheid de huurverhoging teruggebracht tot 1,5%.

In 2023 ontving Wonion ruim 29,4 miljoen euro aan inkomsten uit de verhuur. De totale huurderiving was ongeveer 0,7 % van de jaarhuur.

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde

Evenals in het voorgaande jaar is de vraag op de woningmarkt (zowel koop als huur) onverminderd hoog. Externe factoren hebben de waarde van het vastgoed onder druk gehouden. Door de gestegen rente en mogelijke regulering van de middenhuur was de woningbeleggingsmarkt het afgelopen jaar minder positief. Voor de vastgoedportefeuille van Wonion heeft dit tot een daling van de marktwaarde geleid. De totale omvang van de vastgoedportefeuille is met 30 miljoen euro gedaald naar een waarde van 549 miljoen euro. Dit betreft een waardedaling van 5,7%.

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 waardebepaling 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 2023 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.

9. Bestuursverklaring

Als directeur-bestuurder van woningcorporatie Wonion verklaar ik hierbij dat alle uitgaven van Wonion in het boekjaar 2023 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 2023 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, 17 juni 2024

Gerrolt Ooijman
Directeur-bestuurder

Naam en functie	Aangesteld sinds	Relevante nevenfuncties
Gerrolt Ooijman (05-09-1965) Directeur-bestuurder	01-01-2019 Herbenoemd 01-01-2023	Geen

10. Verslag van de Raad van Commissarissen

In onderstaand verslag legt de Raad verantwoording af over haar werkzaamheden in 2023.

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 geeft daarnaast gevraagd en ongevraagd advies aan het bestuur.

Toezichtvisie

Wonion beschikt over een toezichtvisie waarin de Raad van Commissarissen en de directeur-bestuurder hun gezamenlijke visie op het toezicht bij Wonion verwoorden. Het geeft richting aan de wijze waarop de directeur-bestuurder en de Raad willen functioneren en hoe de Raad toezicht houdt op het te voeren beleid van de directeur-bestuurder. Kaders hiervoor zijn de Woningwet, de Governancecode en het boek Verdraaide organisaties “werken volgens de bedoeling”. De Governancecode wordt door de Raad en de directeur-bestuurder volledig onderschreven met respect voor elkaars rol, taak en verantwoordelijkheid. Centraal hierbij staat de missie en de visie van Wonion zoals weergegeven in onze strategie. Daarnaast is de Raad de werkgever van de directeur-bestuurder en maakt de directeur-bestuurder gebruik van de expertise en ervaring van de verschillende leden van de Raad. De toezichtvisie is in 2022 geëvalueerd en herschreven.

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 (BTIV) en de Governancecode Woningcorporaties. Het interne toezichtkader bestaat uit de statuten, het reglement RvC met onder andere de profielschets RvC, de reglementen selectie- en remuneratiecommissie en auditcommissie, het bestuursreglement en het reglement voordracht huurderscommissaris. Verder het treasury- en beleggingsstatuut, het beleid investeren & beoordelen, het reglement financieel beleid en beheer, het financieel beleid, het verbindingsstatuut, het risicomanagement, de integriteitscode en de regeling omgaan met melden vermoeden misstand of integriteitsschending. 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 met activiteitenplan, de portefeuillestrategie, het huurbeleid, verkoopbeleid en financieel beleid. Tot het besturingskader behoren ook 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 selectie- en 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. In de subcommissies vindt echter geen besluitvorming plaats, besluitvorming is de verantwoordelijkheid van de Raad.

De selectie- en remuneratiecommissie houdt zich niet alleen bezig met de functionering en beloning van de directeur-bestuurder en de leden van de Raad, maar ook met de werving, selectie en (her)benoeming, van de directeur-bestuurder en de Raad. De auditcommissie bereidt de besluitvorming van de Raad voor met betrekking tot financiële aangelegenheden.

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

De Governancecode Woningcorporaties 2020 is vanaf 1 januari 2020 de geldende regeling. In 2022 zijn enkele aanpassingen doorgevoerd in de code welke zijn ingegaan op 1 januari 2023. Het betreft onder meer een toegevoegde bepaling over solidariteit en een aanpassing op de bepaling over permanente educatie. 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.

De leden van de Raad functioneerden in 2023 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 haar leden.

Belet of ontstentenis van de gehele Raad van Commissarissen

In 2022 is door de Raad besloten dat bij ontstentenis of belet van de gehele RvC de vereiste twee vervangers worden betrokken uit de commissarissenpool van de VTW en dat hiervoor niet meer zoals voorheen, jaarlijks twee vervangers van buiten haar kring worden aangewezen die tijdelijk de functie van commissaris op zich nemen. Bij de statutenwijziging in maart 2024 is dit opgenomen in de statuten van Stichting Wonion.

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 bij de discussie over herbenoeming van zittende leden.

Mutaties binnen de Raad van Commissarissen

Als gevolg van het eindigen van de tweede benoemingstermijn van huurderscommissaris Jan Dirk de Boer per 1 april 2024 is medio 2023 samen met Huurdersvereniging WijWonen een werving- en selectieprocedure gestart voor een nieuwe huurderscommissaris. Er is een zoekprofiel vastgesteld en een sollicitatiecommissie gevormd, bestaande uit de voorzitter en de secretaris van huurdersvereniging WijWonen, de voorzitter en een lid van de Raad en de directeur-bestuurder. De commissie had als doel een geschikte kandidaat te selecteren op voordracht van Huurdersvereniging WijWonen. Na aanleiding hiervan is op 24 april 2024 Paul van Roosmalen benoemd tot lid van de Raad van Commissarissen.

Bij Wonion is het gebruikelijk dat de Raad het traject van werven en selecteren van nieuwe commissarissen, zowel voor huurderscommissarissen als niet-huurderscommissarissen, gezamenlijk met de Huurdersvereniging doorloopt.

Op 1 januari 2024 eindigde de eerste benoemingstermijn van commissaris Jeroen Jorna en voorzitter Harry Minkhorst. Beiden ambiëerden een tweede termijn en ook de Raad stond unaniem positief tegenover een tweede benoemingstermijn. Voor wat betreft huurderscommissaris Harry Minkhorst heeft de Huurdersvereniging besloten hem voor te dragen voor een tweede benoemingstermijn. Na goedkeuring van de Aw zijn beide commissarissen herbenoemd per 1 januari 2024.

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 (regionale) 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 accountantsorganisaties. Alle leden ontvangen het 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.

	PE punten 2023	PE punten 2022
Harry Minkhorst	12	5
Jeroen Jorna	10	9
Jan Dirk de Boer	6	1
Erwin van der Krabben	5	5
Hilde Hooijman	-	12

De Raad van Commissarissen bestond in 2023 uit vijf personen.

	Deskundigheid	Commissaris sinds	Hoofdfunctie/beroep	Relevante nevenfuncties
Harry Minkhorst (26-09-1958) <ul style="list-style-type: none"> • Voorzitter • Huurderscommissaris • Lid Remuneratiecommissie 	Governance Risicomanagement Visie op regio Achterhoek	Benoemd 01-01-2020 Herbenoemd 01-01-2024 Aftredend 01-01-2028 Niet herkiesbaar (einde 2 ^e termijn)	Directeur/eigenaar HM Consultancy & Interim-management	Lid Raad van Commissarissen Rabobank Noord- en Oost-Achterhoek (tot 1-9-2023) Lid Raad van Toezicht Riwis Apeldoorn
Jan Dirk de Boer (02-05-1951) <ul style="list-style-type: none"> • Vicevoorzitter • Huurderscommissaris • Contactpersoon Ondernemingsraad 	Huurderparticipatie Volkshuisvesting Ruimtelijke en stads- /wijkgerichte ontwikkeling	Benoemd 01-04-2016 Herbenoemd 01-04-2020 Aftredend 01-04-2024 Niet herkiesbaar (einde 2 ^e termijn)	Gepensioneerd adviseur volkshuisvesting	Voorzitter Energie Coöperatie Veenwouden
Jeroen Jorna (17-07-1983) <ul style="list-style-type: none"> • Voorzitter Auditcommissie 	Financiën Governance Risicomanagement	Benoemd 01-01-2020 Herbenoemd 01-01-2024 Aftredend 01-01-2028 Niet herkiesbaar (einde 2 ^e termijn)	Teammanager Business Control Tauw Group BV Deventer	Lid Raad van Commissarissen De Woningstichting Wageningen
Erwin van der Krabben (11-04-1966) <ul style="list-style-type: none"> • Lid Auditcommissie 	Vastgoedontwikkeling Ruimtelijke ordening Financiën	Benoemd 01-01-2022 Aftredend 01-01-2026 Herkiesbaar (aftreden uiterlijk 01-01-2030)	Hoogleraar Planologie, leeropdracht Vastgoed- en Locatieontwikkeling Radboud Universiteit Nijmegen	Lid Raad van Commissarissen Ontwikkelingsmaatschappij Vitale Vakantieparken Voorzitter van Raad van Advies Stichting CLOK Lid Raad van Advies Stadkwadraat
Hilde Hooijman (30-12-1966) <ul style="list-style-type: none"> • Voorzitter Remuneratiecommissie • Contactpersoon Ondernemingsraad 	Zorg Welzijn Sociaal domein	Benoemd 17-02-2022 Aftredend 17-02-2026 Herkiesbaar (aftreden uiterlijk 17-02-2030)	Bestuursvoorzitter Gehandicaptenzorg-organisatie Prisma	Lid Bestuurlijke Advies Commissie Kwaliteit en Veiligheid VGN Voorzitter Vereniging Gehandicaptenzorg Utrecht (VGU)

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 2023 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 2023 heeft plaatsgevonden op 12 januari 2024 onder begeleiding van Dick Middelhoek van Over Leren – Gelijkmoeidig Leiderschap. Hierbij was deels ook de directeur-bestuurder aanwezig. Er is onder meer gesproken over het functioneren van de subcommissies en het voorzitterschap (wat gaat er

goed en wat kan beter), de contacten met de Ondernemingsraad en de Huurdersvereniging en de controle en -adviesrol van de Raad (wat gaat goed en wat kan beter). Ook is gesproken over de invulling van de maatschappelijke opdracht van de Raad; hoe kan de Raad deze rol samen met de directeur-bestuurder meer vormgeven.

Onderwerpen en Activiteiten 2023

Reguliere vergaderingen

De Raad kwam in 2023 vijfmaal bijeen voor een reguliere vergadering met de directeur-bestuurder en eenmaal voor een besloten vergadering. Een van de commissarissen was wegens ziekte niet aanwezig bij vergaderingen in juni en november. De directeur-bestuurder werd vanwege een sterfgeval in zijn familie bij de vergadering in augustus vervangen door de manager Bedrijfsvoering. De juni-vergadering werd bijgewoond door de accountant voor de bespreking van het accountantsverslag 2022 en het jaarverslag en jaarrekening 2022. In de vergadering van februari is het onderwerp integriteit besproken 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 2023, naast de vergaderingen, twee keer bij elkaar geweest om nadere aandacht te besteden aan bepaalde onderwerpen. Aan deze themabijeenkomsten namen ook de leden van het Management Team deel.

De themabijeenkomst van 11 april is gestart met een bijeenkomst met de visitatiecommissie waarin het visitatierapport is besproken en toegelicht. Na de lunch is gesproken over de nieuwe strategie 2023 en is nader ingegaan op duurzaamheid bij Wonion.

De themabijeenkomst van 22 september stond in het teken van een bezoek aan een aantal lopende projecten. Hierbij waren ook de projectleiders aanwezig die ter plekke een toelichting gaven. Ook is een bezoek gebracht aan de Lichtenberg in Silvolde, waar onder andere de dagbesteding van Woonzorgnet is gehuisvest. Medewerkers van Woonzorgnet hebben kort iets verteld over het belang van een zinvolle dagbesteding voor haar doelgroep.

In juni was een aantal commissarissen aanwezig bij het bezoek van de medewerkers van Wonion aan de projecten Heuvelstraat en Reeënstraat in Silvolde.

Besluiten en goedkeuring bestuursbesluiten

De Raad heeft in 2023 de volgende besluiten genomen:

Datum	Onderwerp
28-02-23	Salaris directeur-bestuurder 01-01-2023 (herziening besluit 30-11-2022)
28-02-23	Bezoldiging RvC 2023
19-06-23	Decharge over het gevoerde beleid in 2022
19-06-23	Jaarverslag en jaarrekening 2022
19-06-23	Bij ontstentenis of belet van de gehele RvC de vereiste twee vervangers betrekken uit de commissarissenpool van de VTW
30-11-23	Mandaat directeur-bestuurder aantrekken financiering
30-11-23	Herbenoeming H.J. Minkhorst
30-11-22	Herbenoeming J.D. Jorna
30-11-22	Salaris directeur-bestuurder 01-01-2024

De Raad heeft in 2023 haar goedkeuring gegeven aan de navolgende bestuursbesluiten:

Datum	Onderwerp
28-02-23	Businesscase verduurzaming 39 woningen in Terborg, Ulft en Silvolde
28-02-23	Huurverhoging 2023
19-06-23	Resultaatbestemming 2022
19-06-23	Financieringsstrategie
19-06-23	Treasury- en Beleggingsstatuut
19-06-23	Strategie 2023 en bod aan de gemeente (goedkeuring via de mail)
19-06-23	Portefeuillestrategie 2023
31-08-23	Businesscase verduurzaming 52 woningen in Silvolde
31-08-23	Businesscase verduurzaming 31 woningen in Silvolde
31-08-23	Businesscase verduurzaming 24 woningen in Silvolde
04-10-23	Addendum Treasury- en Beleggingsstatuut
30-11-23	Portefeuilleplan 2024-2028
30-11-23	Begroting 2024-2028
30-11-23	Treasury Jaarplan 2024
30-11-23	Risicomanagement
30-11-23	Auditjaarplan 2024
30-11-23	Businesscase Koningin Emmastraat Terborg

Auditcommissie

De auditcommissie bestond in 2023 uit Jeroen Jorna (voorzitter) en Erwin van der Krabben (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 2023 driemaal met onder meer de directeur-bestuurder en de manager Bedrijfsvoering. Bij de bijeenkomst in juni was ook de accountant aanwezig voor een toelichting op de jaarstukken 2022.

In de bijeenkomsten is onder andere aan de orde gesteld: het accountantsverslag en de jaarrekening 2022, het treasury- en beleggingsstatuut, de financieringsstrategie, het auditjaarplan 2024, de management letter 2023, de begroting 2024-2028 inclusief het portefeuilleplan en de concept-locatiestrategie, het risicomanagement en het treasury-jaarplan. Ook zijn diverse audits zoals soft controls, huurverhoging, onderhoud, inkoop en betalingen, huurincasso, Rabobankrekening inclusief gebruik creditcard, stamgegevens crediteuren, woonruimteverdeling, woningwaarderingpunten, aanbestedingen en de compliance scan besproken. Daarnaast is uitgebreid aandacht besteed aan de inrichting van Governance, Risk & Compliance bij Wonion en is uitgebreid gesproken over cyberveiligheid en risico's bij Wonion.

De voorzitter van de auditcommissie heeft in juni 2023 telefonisch contact gehad met de accountant, waarbij is vastgesteld dat er geen bijzondere zaken zijn te melden en dat er dus geen reden is voor apart overleg van de AC met de accountant. Daarnaast diende dit één-op-één telefoongesprek om eventuele zachtere signalen te kunnen bespreken. Van zulke signalen was evenwel in 2023 geen sprake.

Accountant

Op 6 april 2021 heeft de Raad Qconcepts benoemd tot accountant van Wonion voor een periode van in principe vier jaren, wat jaarlijks opnieuw bevestigd wordt. De Raad en Wonion evalueren jaarlijks het functioneren van de accountant. Eind 2023 heeft een evaluatie van de accountant

plaatsgevonden aan de hand van de opdrachtbevestiging. Door Wonion wordt de controleaanpak door Qconcepts als zeer prettig ervaren. Het team beschikt over kennis van zaken waardoor de controle effectief en efficiënt verloopt. Uiteraard dient ook Qconcepts zich te houden aan de controleprotocollen maar de wijze waarop zij hier invulling aan geven past goed bij de manier van werken bij Wonion. Ook vanuit de Auditcommissie is er tevredenheid over het verloop van de controle over boekjaar 2023.

Governance, Risk & Compliance

Governance, Risk en Compliance (GRC) staan voor goed bestuur, risicobeheersing en voldoen aan wet- en regelgeving. Wonion heeft haar organisatie zodanig ingericht dat ze hieraan voldoet (meetbaar aan de hand van de tertaalrapportages). In 2023 is in overleg met de Raad besloten om de werking van GRC anders en duidelijker te verankeren in onze organisatie. Hiervoor is geen aparte compliance functionaris of compliance officer aangesteld, maar zijn de compliance taken belegd bij de interne controller en de secretaris bestuur en beleid. Met deze werkwijze is formeel op 1 januari 2024 gestart. In hoofdstuk drie wordt hier nader op ingegaan.

Controlfunctie

Wonion is een woningcorporatie met minder dan 5.000 verhuureenheden en heeft derhalve geen OOB-status en is niet verplicht een externe businesscontroller te hebben. Naar aanleiding van de inrichting van de Governance, Risk en Compliance is in 2023 in overleg met de Raad van Commissarissen besloten dat de rol van een vaste externe businesscontroller wordt losgelaten. Wel vinden we het zinvol naast de reguliere controles van onder andere de accountant en de Aw, jaarlijks te bepalen op welke onderwerpen externe toetsing zinvol is. Dit wordt vastgelegd in het Auditjaarplan of indien gewenst tussentijds. In hoofdstuk drie wordt hier nader op ingegaan.

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. In 2023 is er geen specifieke bijeenkomst geweest met belanghouders, maar is door Wonion een uitgebreid overzicht van alle belanghouders opgesteld. Hierin zijn op de verschillende thema's in de organisatie de partners van Wonion in beeld gebracht. Deze inventarisatie wordt in 2024 gebruikt om met name op het gebied van zorg voor mensen: behulpzaam (wonen en zorg) de samenwerking verder in beeld te brengen en te analyseren. Naar aanleiding hiervan wordt bepaald op welke thema's behoefte is aan input van onze belanghouders tijdens een bijeenkomst. Bij deze bijeenkomsten is ook een afvaardiging van de Raad aanwezig.

Huurdersvereniging WijWonen

In 2023 is tweemaal overlegd met het bestuur van WijWonen door de beide huurderscommissarissen. Er is van gedachten gewisseld over onder meer het zonnepanelenproject dat WijWonen samen met Wonion uitvoert. Dat brengt de bestuursleden van WijWonen bij de huurders in huis. Ze zijn geschrokken van de financiële zorgen die ze dan bij sommige huurders aantreffen. Verder kwam uiteraard het huurbeleid aan de orde en de berekening van de Energie Prestatievergoeding. WijWonen pleitte voor meer huurdifferentiatie tussen duurzame en niet duurzame woningen. Ook is gesproken over het Sociaal plan voor het renovatieproject De Heuvelstraat en De Essenkamp.

In het najaar heeft WijWonen samen met de Raad de sollicitatieprocedure voor een nieuwe huurderscommissaris doorlopen. Dat heeft geleid tot een unanieme keuze voor een kandidaat RvC lid.

Regionale Geschillencommissie Oost Gelderland

De Raad heeft in haar vergadering van 19 juni 2023 het jaarverslag 2022 van de Regionale Geschillencommissie besproken. In 2022 heeft de commissie drie geschillen van Wonion

behandeld, waarvan twee in een hoorzitting. De Raad heeft zich ervan vergewist dat de geschillen naar behoren zijn afgehandeld.

Ondernemingsraad

In 2023 waren Hilde Hooijman en Jan Dirk de Boer vanuit de Raad contactpersonen voor de Ondernemingsraad. In 2023 is er eenmaal overleg geweest met de Ondernemingsraad. Gesproken is over een aantal positieve punten in de organisatie, zoals de laagdrempeligheid, de positieve sfeer en dat Wonion zich onderscheidt als netwerkorganisatie. Ook het Medewerkers Tevredenheid Onderzoek is aan de orde gesteld. Daarnaast heeft de OR een aantal tips gegeven.

Visitatie

Conform de Governancecode laat Wonion zich eens in de vier jaar visiteren, waarbij een oordeel wordt gegeven over het volkshuisvestelijk en maatschappelijk presteren van de woningcorporatie. Visitatie is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van bestuur en RvC. Begin 2023 heeft bureau Raeflex een visitatie uitgevoerd over de periode 2019-2022. Een verdere toelichting kunt u lezen in hoofdstuk drie.

Selectie- en Remuneratiecommissie

De selectie- remuneratiecommissie bestond in 2023 uit Hilde Hooijman (voorzitter) en Harry Minkhorst. De commissie bereidt de besluitvorming van de RvC voor, voor wat betreft alle aspecten van het werkgeverschap van de Raad ten aanzien van de directeur-bestuurder. Waaronder diens functioneren en bezoldiging. Voor de evaluatie van de bestuurder is in 2023 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.

In 2023 heeft de commissie driemaal overleg gehad met de directeur-bestuurder; een startvoortgangs- en eindgesprek. In deze gesprekken met de bestuurder is stilgestaan bij de onderwerpen die een goed beeld geven van het functioneren van de bestuurder, de afgesproken doelstellingen uit het vorige jaar en de verdere ontwikkeling van Wonion. In 2023 heeft de directeur-bestuurder een 360-graden feedback uitgevoerd om input te krijgen over zijn functioneren en daarbij eventuele ontwikkelpunten.

Verder heeft de selectie- en remuneratiecommissie samen met leden van huurdersvereniging WijWonen de voorbereiding en sollicitatiegesprekken gedaan voor het werven van de opvolger van Jan Dirk de Boer.

Vastgoedbezit Raad van Commissarissen en directeur-bestuurder

De Vereniging Toezichthouders Woningcorporaties (VTW) en Aedes hebben in de zomer van 2023 de handreiking 'Opnieuw beoordelen van vastgoedbezit' opgesteld. De handreiking dient ertoe het gesprek te faciliteren dat Raad heeft met bestuurders of commissarissen bij het opnieuw beoordelen van (het verhuren van) hun vastgoedbezit. De Raad van Commissarissen volgt deze handreiking van de VTW. Na een inventarisatie in 2023 is gebleken dat zowel de commissarissen als de directeur-bestuurder niet in het bezit zijn van vastgoed bestemd voor verhuur. Bij het sollicitatiegesprek met de nieuwe huurderscommissaris is dit punt ook aan de orde gesteld en ook hij is niet in het bezit van vastgoed bestemd voor verhuur.

Honorering van de directeur-bestuurder

Voor de honorering van de directeur-bestuurder 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 honorering binnen

wet en regelingen vastgesteld. Informatie over de hoogte van zijn beloning 2023 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	2023	2022	2021	2020	2019	Totaal
Gerrolt Ooijman	23	77,5	42	50,5	29,5	222,5

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.

In 2023 is besloten de VTW adviesregeling voor klasse E als volgt te blijven hanteren: 75% van het voor Wonion geldende maximum bedrag voor de bezoldiging van de leden en voor de voorzitter 40% boven de bezoldiging van de leden. Daarnaast heeft de Raad besloten om voor de bezoldiging vanaf 1 januari 2023 jaarlijks aansluiting te zoeken bij de indexering die wordt toegepast in de cao-woon diensten. De verhoging voor 2023 is vastgesteld op plus 2,4. De bezoldiging bedroeg hierdoor in 2023: 9.625 euro per jaar voor de leden en 13.414 euro per jaar voor de voorzitter. De Raad is zich bewust van haar maatschappelijke taak en is daarom terughoudend in haar eigen beloning. Een overzicht van de honorering 2023 van de leden van de RvC is te vinden in de toelichting op de jaarrekening.

Tenslotte

De Raad van Commissarissen heeft geconstateerd dat Wonion bij het werven van nieuwe personeelsleden altijd in staat is om ondanks de krappe arbeidsmarkt, snel en goed gekwalificeerde medewerkers met de juiste competenties aan zich te binden. Ook het recent uitgevoerde medewerkers tevredenheidsonderzoek laat hele positieve cijfers zien op de verschillende onderdelen van het onderzoek. Dit verdient zeker een compliment aan alle medewerkers want samen zorgen jullie voor deze resultaten. De Raad wil dan ook graag laten weten dat zij trots is op alle medewerkers en haar waardering uitspreken voor hun inzet, zorg voor onze huurders en de behaalde resultaten in 2023.

Namens de Raad van Commissarissen

Harry Minkhorst, voorzitter

11. Financiële verslaglegging

Jaarrekening

	BALANS per 31 december	2023	2022
	<i>ACTIVA in duizenden euro's voor resultaatbestemming</i>		
	VASTE ACTIVA		
1	Vastgoedbeleggingen		
1.1	DAEB Vastgoed in exploitatie	514.486	543.543
1.1	Niet DAEB Vastgoed in exploitatie	34.193	35.517
1.2	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	31.474	34.282
1.3	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	6.290	220
		586.443	613.562
2	Materiële vaste activa		
2.1	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.847	1.939
3	Financiële vaste activa		
3.1	Latente belastingvorderingen	1.292	1.224
	TOTAAL VASTE ACTIVA	589.582	616.725
	VLOTTENDE ACTIVA		
4	Voorraden		
4.1	Overige voorraden	489	2.073
5	Vorderingen		
5.1	Huurdebiteuren	309	239
5.2	Gemeente Oude IJsselstreek	4	6
5.3	Belastingen en premies sociale verzekeringen	784	3.610
5.4	Overige vorderingen	265	326
5.5	Overlopende activa	510	725
		1.872	4.906
6	Liquide middelen	3.260	2.065
	TOTAAL VLOTTENDE ACTIVA	5.621	9.044
	TOTAAL VAN A C T I V A	595.203	625.769

BALANS per 31 december		2023	2022
PASSIVA in duizenden euro's voor resultaatbestemming			
7	Eigen vermogen		
7.1	Overige reserve	48.367	64.124
7.2	Herwaarderingsreserves	391.011	395.425
7.3	Resultaat van het boekjaar	-44.098	-20.170
		395.280	439.379
8	VOORZIENINGEN		
8.1	Voorziening onrendabele investeringen en herstructurering	9.847	2.582
8.2	Overige voorzieningen	61	70
		9.908	2.652
9	LANGLOPENDE SCHULDEN		
9.1	Schulden kredietinstellingen	134.043	136.998
9.2	Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	28.860	31.209
9.3	Overige schulden	6.143	6.141
		169.046	174.348
10	KORTLOPENDE SCHULDEN		
10.1	Schulden aan kredietinstellingen	13.955	4.150
10.2	Schulden aan leveranciers	2.871	1.008
10.3	Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.695	1.071
10.4	Overlopende passiva	2.448	3.161
		20.969	9.390
	TOTAAL PASSIVA	595.203	625.769

	WINST- EN VERLIESREKENING	2023	2022
	<i>in duizenden euro's</i>		
11	Huuropbrengsten	29.955	29.588
12	Opbrengsten servicecontracten	886	678
13	Lasten servicecontracten	-934	-696
14	Overheidsbijdragen, tijdelijke huisvesting asielzoekers	33	33
15	Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-2.737	-2.584
16	Lasten onderhoudsactiviteiten	-7.423	-6.424
17	Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-1.796	-3.914
	Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	17.984	16.681
18	Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	2.060	2.572
19	Toegerekende organisatiekosten	-6	-12
20	Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille op moment van verkoop	-1.766	-1.887
	Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	288	673
21	Overige waardeveranderingen investeringen vastgoedportefeuille	-15.284	-13.138
22	Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-38.065	-18.803
23	Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV	-458	2.534
	Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-53.807	-29.407
24	Opbrengsten overige activiteiten	603	399
25	Kosten overige activiteiten	-45	-43
	Netto resultaat overige activiteiten	558	356
26	Overige organisatiekosten	-1.167	-926
27	Leefbaarheid	-332	-291
28	Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	168	168
29	Rentelasten en soortgelijke kosten	-4.870	-4.719
	Saldo financiële baten en lasten	-4.702	-4.551
	RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING VOOR BELASTINGEN	-41.178	-17.465
30	Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	-2.920	-2.705
	RESULTAAT NA BELASTINGEN	-44.098	-20.170

KASSTROOMOVERZICHT ENKELVOUDIG (in duizenden euro's)	2023	2022
OPERATIONELE ACTIVITEITEN		
Ontvangsten:		
Huurontvangsten	29.478	29.271
Vergoedingen	957	1.160
Overheidsontvangsten	33	33
Overige bedrijfsontvangsten	704	511
Ontvangen interest (uit operationele activiteiten)	266	168
Uitgaven:		
Personeelsuitgaven	-3.180	-3.043
Onderhoudsuitgaven	-5.871	-5.513
Overige bedrijfsuitgaven	-4.822	-4.520
Betaalde interest	-4.674	-4.430
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-233	-87
Verhuurderheffing	0	-2.159
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-52	-41
Vennootschapsbelasting	-162	-3.353
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	12.454	7.997
(DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	1.562	2.484
Verkoopontvangsten grond	1.784	86
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	-11.513	-645
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	-6.516	-11.429
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	-3.075	-1.516
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	0	-521
Sloopuitgaven	-68	0
Investeringen overig	-221	-284
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-18.047	-11.825
FVA		
Ontvangsten overig	1.033	1.033
Uitgaven overig	0	4
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	1.033	1.037
Totaal van kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	-17.014	-10.788
FINANCIERINGSACTIVITEITEN		
Ingaand: Nieuwe te borgen leningen	13.000	10.000
Uitgaand: Aflossing geborgde leningen	-6.212	-5.399
Uitgaand: Aflossing ongeborgde leningen	-1.033	-1.033
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	5.755	3.568
Mutatie liquide middelen	1.195	777
LIQUIDE MIDDELEN PER 1 JANUARI	2.065	1.288
LIQUIDE MIDDELEN PER 31 DECEMBER	3.260	2.065

Toelichting behorende tot de jaarrekening

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.

Verbonden partijen

Als verbonden partij worden alle rechtspersonen aangemerkt waarover overheersende zeggenschap, gezamenlijke zeggenschap of invloed van betekenis kan worden uitgeoefend. Ook rechtspersonen die overwegende zeggenschap kunnen uitoefenen worden aangemerkt als verbonden partij. Ook de statutaire directieleden, andere sleutelfunctionarissen in het management van Wonion en nauwe verwanten zijn verbonden partijen.

Transacties van betekenis met verbonden partijen worden toegelicht voor zover deze niet onder normale marktvoorwaarden zijn aangegaan. Hiervan wordt toegelicht de aard en de omvang van de transactie en andere informatie die nodig is voor het verschaffen van het inzicht.

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 (2023).

Continuïteit

Uit de financiële meerjarenbegroting 2024 – 2028 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

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.

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.

Operational leasing

Leasecontracten waarbij een groot deel van de voor- en nadelen verbonden aan de eigendom niet bij Wonion ligt, worden verantwoord als operationele leasing. Verplichtingen uit hoofde van operationele leasing worden, rekening houdend met ontvangen vergoedingen van de lessor, op lineaire basis verwerkt in de winst-en-verliesrekening over de looptijd van het contract.

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 bedrijfsonroerend goed dat wordt verhuurd aan maatschappelijke organisaties waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de EC-beschikking d.d. 15 december 2009. 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’.

Ingrijpende verbouwing

Er is sprake van een ‘ingrijpende verbouwing’ als een onroerende zaak technisch en economisch gezien hoogst verouderd is of als van een onroerende zaak een gedeelte bouwvallig is, welk gedeelte wordt afgebroken, en in het overblijvende gedeelte een groot aantal veranderingen en vernieuwingen wordt aangebracht.

We beschouwen de ingrijpende verbouwing (renovatie) als een investering wanneer wordt voldaan aan minstens drie van de volgende vier criteria:

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

Overige onderhoudslasten, worden in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

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 doorexploteerscenario 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 doorexploteeren 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 doorexploteerscenario en normen in het uitpondscenario. Mutatieonderhoud is in de normen voor instandhoudingsonderhoud opgenomen. Bij het berekenen van de eindwaarde in het doorexploteerscenario 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 doorexploteerscenario van toepassing.

Het uitpondscenario veronderstelt dat verhuureenheden bij mutatie leeg complexmatig worden verkocht. In tegenstelling tot het doorexploteerscenario 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 doorexploteerscenario.

Macro economische parameters

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

Parameters woonegelegenheden	2024	2025	2026	2027	2028	2029 ev
Prijsinflatie	3,8%	2,4%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Loonstijging (beheerkosten)	5,6%	4,1%	4,1%	4,1%	3,3%	2,5%
Bouwkostenstijging (instandhouding en mutatie)	5,6%	4,1%	4,1%	4,1%	3,3%	2,5%
Leegwaardestijging (Achterhoek)	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als percentage van de WOZ (exclusief gemeentelijke OZB die is gebaseerd op de gemeentelijke tarieven 2023, uitgedrukt in een percentage van de WOZ waarde met waardepeildatum 1 januari 2022)	7%	7%	7%	7%	7%	7%
Boveninflatoire huurstijging gereguleerde woningen	0,00%	0,00%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%
Huurderving als percentage van de huursom	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%
Verkoopkosten bij uitponden als percentage van de leegwaarde	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%

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	3,9%	7,9%	13,2%
Exit yield v.o.n.	4,0%	5,7%	9,3%
Leegwaarde	67.000	201.100	341.400
Markthuur	358	833	1.286
Mutatiekansen	4,0	8,0	16,2

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 woongelegenheden bij mutatie is te liberaliseren. Indien de maximale huur lager dan of gelijk is aan de huurliberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur het minimum van de markthuur en de maximale huur volgens het woningwaarderingssysteem. Indien de maximale huur hoger is dan de liberalisatiegrens, is de nieuwe huur de markthuur.

Voor juridische splitsingskosten is een norm gehanteerd van 604,12 euro per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, en overige aankoopkosten bedragen per 1-1-2023 11,4% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Parameters bedrijfsmatig, maatschappelijk en zorgvastgoed	2024	2025	2026	2027	2028	2029 ev
Prijsinflatie	3,8%	2,4%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Instandhoudingsonderhoud in €/m2 bvo						
BOG excl btw	6,88	6,88	6,88	6,88	6,88	6,88
MOG incl btw	8,36	8,36	8,36	8,36	8,36	8,36
ZOG incl btw	11,11	11,11	11,11	11,11	11,11	11,11
Mutatiekosten in €/m2 bvo						
BOG excl btw	11,53	11,53	11,53	11,53	11,53	11,53
MOG incl btw	13,97	13,97	13,97	13,97	13,97	13,97
ZOG incl btw	13,97	13,97	13,97	13,97	13,97	13,97
Mutatiekosten marketing in% marktjaarhuur	14%	14%	14%	14%	14%	14%
Beheerkosten in % vd markthuur						
BOG	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%
MOG	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
ZOG	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%
BOG-MOG: Belastingen en verzekeringen (excl OZB) uitgedrukt in een percentage van de WOZ waarde met waardepeildatum 1 januari 2022	13%	13%	13%	13%	13%	13%
ZOG: Belastingen en verzekeringen uitgedrukt in een percentage van de WOZ waarde met waardepeildatum 1 januari 2022	35%	35%	35%	35%	35%	35%

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

Marktreferenties	Minimum	Gemiddeld	Maximum
Disconto	5,2%	7,8%	11,3%
Exit yield	5,0%	7,2%	10,5%
Leegwaarde	3.400	230.400	976.100
Markthuur per m2	4	92	152

De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten en overige kosten bedragen per 1-1-2023 11,4% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Parameters parkeervoorzieningen	2024	2025	2026	2027	2028	2029 ev
Prijsinflatie	3,8%	2,4%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Instandhoudingsonderhoud parkeerplaats	63,48	63,48	63,48	63,48	63,48	63,48
Instandhoudingsonderhoud garagebox	213,72	213,72	213,72	213,72	213,72	213,72
Beheerkosten parkeerplaats	31,74	31,74	31,74	31,74	31,74	31,74
Beheerkosten garagebox	43,38	43,38	43,38	43,38	43,38	43,38
Belastingen en verzekeringen uitgedrukt in een percentage van de WOZ waarde met waardepeildatum 1 januari 2022	23%	23%	23%	23%	23%	23%

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

Marktreferenties	Minimum	Gemiddeld	Maximum
Disconto	5,7%	8,0%	10,2%
Exit yield	6,3%	7,5%	8,7%
Leegwaarde	3.750	16.500	50.000
Markthuur	20	68	150

Voor de juridische splitsingskosten is een norm gehanteerd van 604,12 euro per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, en overige kosten bedragen per 1-1-2023 11,4% 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). Ultimo 2022 en 2023 heeft een markttechnische update plaatsgevonden. 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	Separate 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	Handmatige indexatie
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.

Bouwwrente 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

Het kantoorpand van Wonion wordt gewaardeerd op basis van de verkrijgingsprijs- of vervaardigingsprijs verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen. De overige 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 worden gewaardeerd tegen de nominale waarde, met uitzondering van de belastinglatenties. Deze worden gewaardeerd tegen de contante waarde, zoals nader uiteen wordt gezet in de paragraaf belastinglatenties.

Ook voor financiële vaste activa, waaronder financiële instrumenten beoordeelt Wonion op iedere balansdatum of er objectieve aanwijzingen zijn voor bijzondere waardeverminderingen van een financieel actief of een groep van financiële activa. Bij aanwezigheid van objectieve aanwijzingen voor bijzondere waardeverminderingen bepaalt Wonion de omvang van het verlies uit hoofde van de bijzondere waardeverminderingen, en verwerkt dit direct in de winst-en-verliesrekening.

Vlottende activa

Overige voorraden

Voorraad grond- en ontwikkelposities

De voorraad grondposities wordt gewaardeerd tegen aanschafwaarde en bijkomende kosten. Als de grondposities een zodanige waardeverandering ondergaan dat de reële waarde afwijkt van de geactiveerde kosten, dan wordt deze waardeverandering als onderdeel 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 we 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 waardevermindingsverliezen. De effectieve rente en eventuele bijzondere waardevermindingsverliezen 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.

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.

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 aangepane 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

Rentebaten verwerken we tijdsevenredig, rekening houdend met de effectieve rentevoet van de betreffende activa. Het bedrag betreft de renteopbrengsten op liquide middelen, waaronder bankrekeningen en bijvoorbeeld deposito's.

Rentelasten en soortgelijke kosten

Rentelasten verwerken we tijdsevenredig, rekening houdend met de effectieve rentevoet van de betreffende passiva. Bij de verwerking van de rentelasten houden we rekening met de verantwoorde transactiekosten op de ontvangen leningen. Het verantwoorde bedrag bestaat uit 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 activiteitencategorieën:

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

Door de indeling in deze activiteitencategorieën 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 informatieverschaffingsdoeleinden 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 verhuurbare eenheden.

Toelichting op de balans

2 Vastgoedbeleggingen

1.1	Vastgoed in exploitatie		
	Historische kostprijs	220.214	222.610
	Herwaardering	358.846	370.779
	Boekwaarde onroerende zaken in exploitatie 1/1	579.060	593.389
	Mutaties boekjaar:		
	- Investerings, initiële verkrijgingen	8.423	11.327
	- Herclassificaties van onroerende zaken VOV	1.190	1.273
	- Overboeking van onroerende zaken in ontwikkeling	4.906	620
	- Buitengebruikstellingen en afstotingen (sloop)	-267	0
	- Buitengebruikstellingen en afstotingen (verkoop)	-432	-1.791
	- Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed	-38.065	-25.758
	- Overige waardeveranderingen	-6.013	0
	Saldo mutaties boekjaar	-30.381	-14.329
	Historische kostprijs	222.292	220.214
	Herwaardering	326.387	358.846
	Boekwaarde onroerende zaken in exploitatie 31/12	548.679	579.060

Marktwaarde in verhuurde staat

De actuele waarde van het vastgoed in exploitatie is gebaseerd op de marktwaarde in verhuurde staat en bedraagt 548,7 miljoen euro (2022: 579,1 miljoen euro). De marktwaarde in verhuurde staat is gebaseerd het 'handboek marktwaardering 2023'. De vastgoedportefeuille is 'full' getaxeerd 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 5 april 2024, 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 geprognosticeerde 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 met

- 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 (1,9 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 8,0 miljoen euro (bruto boekwaarde).

WOZ waarde

In het vastgoed in exploitatie zijn 4255 verhuureenheden opgenomen. De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ-beschikkingen (waardepeildatum 1 januari 2023) van deze eenheden bedraagt 880 miljoen euro.

Beleidswaarde

Per 31 december 2023 is in totaal 366 miljoen euro aan ongerealiseerde herwaarderingen in de herwaarderingsreserve begrepen (2022: 379 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 markthuurlast 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 345,9 miljoen euro en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit 548,7 miljoen euro en bedraagt 202,8 miljoen euro.

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

Verloopstaat van marktwaarde naar beleidswaarde	2023	2022
<i>in miljoenen euro's</i>		
Marktwaarde verhuurde staat	548,7	579,1
Afslag beschikbaarheid (doorexpluiten)	76,2	-11,9
Afslag betaalbaarheid (huren)	-114,3	-116,3
Afslag kwaliteit (onderhoud)	-128,4	-76,8
Afslag beheer (beheerkosten)	-36,3	-27,3
Totaal van afslagen	-202,8	-232,3
Beleidswaarde	345,9	346,8

Dit impliceert dat circa 51% (2022: 53%) 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	2023	2022
Disconteringsvoet	8,0%	6,7%
Streefhuur per woning per maand in euro	693	635
Lasten onderhoud per woning per jaar in euro	2.900	2.479
Lasten beheer per woning per jaar in euro	1.105	1.047

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	30,9	Lager
Disconteringsvoet 0,5% lager	35,6	Hoger
Lasten onderhoud per jaar 100 euro hoger	13,1	Lager
Lasten onderhoud per jaar 100 euro lager	13,0	Hoger
Lasten beheer per jaar 50 euro hoger	6,6	Lager
Lasten beheer per jaar 50 euro lager	6,5	Hoger

De bepaling van de beleidswaarde zal met ingang van 2024 ingrijpend wijzigen. Deze beleidswaarde zal reeds ten behoeve van de in het najaar aan te leveren prognose informatie (dPi2024) moeten worden bepaald. Een onderdeel van de wijziging is de overgang van een disconteringsvoet die is afgeleid van de disconteringsvoet ten behoeve van de marktwaarde naar een sectorbreed toegepaste vaste disconteringsvoet. De nieuwe disconteringsvoet voor de beleidswaarde is vastgesteld op 4,11% voor de DAEB portefeuille en 4,6% voor de niet-DAEB portefeuille. De in de beleidswaarde ultimo 2023 opgenomen disconteringsvoet bedraagt gemiddeld respectievelijk 8,0% voor de DAEB portefeuille en gemiddeld 7,0% voor de niet-DAEB portefeuille. Hieruit blijkt dat de nieuwe beleidswaarde een significante aanpassing zal ondergaan waarmee de huidige beleidswaarde als sturingsmiddel aan kracht verliest voor de beoordeling van de continuïteit van de corporatie. De Aw heeft door middel van een bericht d.d. 29 april 2024 aangegeven dat zowel het Aw als het WSW in het kader van hun toezicht op de sector rekening

zullen houden met deze wijziging en dat een aanpassing van het volkshuisvestelijk beleid van de woningcorporatie, als gevolg van (alleen) de dalende beleidswaarde in 2023, niet nodig is. Als gevolg van deze wijziging in uitgangspunten zal de normering van de ratio's naar verwachting worden bijgesteld.

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.

1.2	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	2023	2022
	Contractprijs (verkochte woningen)	22.853	24.126
	Cumulatieve waardeveranderingen	11.429	2.455
	Boekwaarde begin boekjaar	34.282	26.581
	Mutaties boekjaar:		
	- Investerings		
	- Overboeking naar onroerende zaken in exploitatie	-1.190	-1.274
	- Waardeveranderingen verantwoord in winst- en verliesrekening	-1.617	8.974
	Saldo mutaties boekjaar	-2.807	7.700
	Contractprijs (verkochte woningen)	21.662	22.853
	Cumulatieve waardeveranderingen	9.812	11.429
	Boekwaarde einde boekjaar	31.474	34.282
	Teruggekocht en in exploitatie genomen	10	8
	Teruggekocht en doorverkocht	0	3
	Cumulatief saldo koopgarant verkochte eenheden	184	194

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.

1.3	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	2023	2022
	Aanschafprijs	4.747	3.433
	Cumulatieve waardeverminderingen	-7.109	-4.104
	Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	2.582	1.295
	Boekwaarde begin boekjaar	220	624
	Mutaties boekjaar:		
	- Investerings	12.368	1.241
	- Onrendabele top	-8.657	-3.005
	- Overboekingen van en naar voorraden en vastgoed in exploitatie	-4.906	73
	- Overboeking naar voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	7.265	1.286
	Saldo mutaties boekjaar	6.070	-405
	Aanschafprijs	8.995	4.747
	Cumulatieve waardeverminderingen	-12.552	-7.109
	Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	9.847	2.582
	Boekwaarde einde boekjaar	6.290	220

Wonion heeft ultimo 2023 bijna 11 miljoen uitgegeven aan nieuwbouwprojecten in uitvoering (zorgkamers Herbergier, 8 woningen Reeënstraat en 8 woningen Heuvelstraat).

Projecten Emmastraat Terborg en Essenkamp Varsseveld zijn in respectievelijk in voorbereiding en ontwikkeling. Daarnaast voeren wij ook meerdere verduurzamingsprojecten uit conform het EnergieMasterPlan. Over projecten is meer te lezen in Hoofdstuk 7. Duurzaam onder Projecten.

2 Materiële vaste activa

2.1	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2023	2022
	Boekwaarde begin boekjaar	1.939	4.637
	Mutaties boekjaar:		
	- Investerings gereed	200	310
	- Desinvesteringen	0	-2.635
	- Afschrijvingen	-292	-373
	Saldo mutaties boekjaar	-92	-2.698
	Aanschafwaarde	10.325	10.125
	Cumulatieve afschrijvingen	-8.478	-8.186
	Boekwaarde einde boekjaar	1.847	1.939

De boekwaarde betreft het bedrijfspand (€ 1.264), inventaris en automatisering (€ 581) en vervoermiddelen (€ 2)

3 Financiële vaste activa

Toelichting latente belastingvorderingen

3.1	Latente belastingvorderingen	2023	2022
	Saldo begin boekjaar	1.224	1.514
	Mutatie boekjaar	68	-290
	Saldo einde boekjaar	1.292	1.224

Woningcorporaties zijn integraal vennootschapsbelastingplichtig. De wet op de vennootschapsbelasting 1969 is van toepassing. Tot en met 2022 was aanvullende regelgeving van toepassing die was vastgelegd in een vaststellingsovereenkomst (VSO2) die door het merendeel van de woningcorporaties was afgesloten met de belastingdienst. Deze vaststellingsovereenkomst is echter beëindigd met ingang van 2023.

Latente belastingvorderingen	DAEB	NIET DAEB
<i>in duizenden euro's</i>		
Latente belastingvordering per 1-1-2022	1.172	52
Mutatie latente belastingvordering	66	2
Latente belastingvordering per 31-12-2022	1.238	54

De post latente belastingvordering van 1.292.000 euro betreft de tot waardering gebrachte verrekenbare tijdelijke verschillen. De latente belastingvordering is contant gewaardeerd. Het disconteringspercentage bedraagt 2,04%. 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 389.000 euro. De gewaardeerde latente belastingvordering bedraagt 92.000 euro.
- Het tijdelijke verschil inzake het fiscale afschrijvingspotentieel is berekend voor de komende vijf jaar en bedraagt 1.200.000 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 451.000 euro en 11.000 euro

Sinds 2019 is de Anti Tax Avoidance Directive (ATAD) regeling in werking getreden. Bij deze regeling mogen de rentelasten tot een maximum van 20% van de fiscale EBITDA ten laste van het fiscale resultaat worden gebracht. Bij Wonion heeft dit in 2023 geleid tot een rente aftrek beperking van 1440.000 euro (2022: 1489.000 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.

VLOTTENDE ACTIVA

4 Voorraden

4.1	Overige voorraden	2023	2022
4.1.1	Grond- en ontwikkelposities		
	Saldo begin boekjaar	2.062	2.803
	Mutaties boekjaar:		
	Overboeking naar MVA in ontwikkeling	197	-694
	Desinvestering verkoop grond	-1.334	-96
	Herwaardering	-53	49
	Totaal mutaties	-1.584	-741
	Saldo einde boekjaar	478	2.062
4.1.2	Onderhoudsmaterialen	11	11
	Totaal overige voorraden	489	2.073

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

5.1	Huurdebiteuren	2023	2022
	Huursaldo zittende huurders	227	155
	Huursaldo vertrokken huurders	102	111
	Af: voorziening oninbare vorderingen	-20	-27
	Totaal huurdebiteuren	309	239

5.2	Gemeente Oude IJsselstreek	4	6
-----	-----------------------------------	----------	----------

5.3	Belastingen en premies sociale verzekeringen		
	Loonheffing en sociale premies	1	1
	Vennootschapsbelasting	860	3.609
	Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen	861	3.610

5.4	Overige vorderingen		
	Overige vorderingen op zittende huurders	40	37
	Overige vorderingen op vertrokken huurders	239	282
	Overige	124	120
	Totaal overige vorderingen	403	439
	Af: Voorziening oninbare vorderingen	-138	-113
	Saldo overige vorderingen	265	326

	Verloop voorziening oninbare vorderingen:		
	Saldo begin boekjaar	140	142
	Bij: Dotatie	85	92
	Af: Onttrekkingen, alsnog ontvangen posten (per saldo)	-67	-94
	Saldo voorziening oninbare vorderingen	158	140

5.5	Overlopende activa		
	Vooruitbetaalde verzekeringspremies	104	87
	Vooruitbetaalde contracten en licenties	76	72
	Vooruitbetaalde woningaankoop	0	0
	Nog te ontvangen subsidies ZlimThuis	71	21
	Nog te ontvangen subsidies verduurzaming	0	469
	Overig	259	76
	Totaal overlopende activa	510	725

6 Liquide middelen

6	Liquide middelen		
	Kasgelden	1	2
	Vrij opneembare banktegoeden	3.259	2.063
	Totaal liquide middelen	3.260	2.065

7 Eigen vermogen

7.1	Overige reserve		
	Saldo begin boekjaar	64.124	61.885
	Uit resultaatbestemming respectievelijk 2022 en 2021	-17.673	890
	Realisatie herwaardering	1.916	1.349
	Saldo einde boekjaar	48.367	64.124

7.2	Herwaarderingsreserves	2023	2022
	Saldo begin boekjaar	395.424	223.322
	Uit resultaatbestemming respectievelijk 2022 en 2021	-2.497	73.452
	Realisatie herwaardering	-1.916	-1.350
	Saldo einde boekjaar	391.011	395.424

7.3	Resultaat van het boekjaar		
	Resultaat boekjaar (exclusief herwaardering)	-10.848	-17.673
	Resultaat boekjaar herwaardering	-33.250	-2.497
	Saldo einde boekjaar	-44.098	-20.170

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 2023:

De directeur-bestuurder stelt aan de Raad van Commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2023 in zijn geheel ten laste te brengen aan de reserves, gesplitst naar overige reserves (10.848.000 euro) en herwaarderingsreserve (33.250.000 euro). Dit voorstel is nog niet in de jaarrekening verwerkt.

Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2022:

De jaarrekening 2022 is vastgesteld in de vergadering van de Raad van Commissarissen gehouden op 19 juni 2023. De vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

8	VOORZIENINGEN	2023	2022
8.1	Voorziening onrendabele investeringen en herstructurering		
	Saldo begin boekjaar	2.582	1.295
	Bij: toevoeging projecten	9.235	1.813
	Af: besteding gedurende het boekjaar	-1.970	-526
	Saldo einde boekjaar	9.847	2.582

8.2	Overige voorzieningen		
	Voorziening jubileumuitkering		
	Stand begin boekjaar	70	64
	Dotatie voorziening jubileumuitkering	-9	6
	Besteding voorziening jubileumuitkering	0	0
	Stand einde boekjaar	61	70

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.

Per eind 2023 is er een voorziening voor onrendabele investeringen en herstructurering opgenomen van 9,8 miljoen. Het gehele bedrag valt binnen 1 jaar vrij.

Overige voorzieningen

De overige voorzieningen bestaan uitsluitend uit een bedrag dat bestemd is voor jubileumuitkeringen aan personeelsleden van Wonion. Van dit bedrag van 61.000 euro valt 4.000 euro binnen een jaar vrij. In de periode van 2025 tot en met 2028 valt naar verwachting een bedrag van 14.000 euro vrij. Het restant van het bedrag, 43.000 euro, valt na 2028 vrij.

9	LANGLOPENDE SCHULDEN	2023	2022
9.1	Schulden kredietinstellingen		
	Saldo begin boekjaar	141.148	136.592
	Mutaties boekjaar:		
	Bij: Nieuw opgenomen leningen	20.000	10.000
	Terugstorting/Opname uit Roll-over	1.000	-1.800
	Af: Geheel afgelost	-13.500	-3.000
	Af: Reguliere aflossingen (daeb, WSW geborgd)	-606	-600
	Af: Vrijval agio leningen	-44	-44
	Saldo mutaties	6.850	4.556
	Saldo schulden kredietinstellingen einde boekjaar	147.998	141.148
	Af: Aflossingsverplichting en amortisatie agio komend boekjaar	13.955	4.150
	Saldo langlopende leningen	134.043	136.998

	TOELICHTING SCHULDEN KREDIETINSTELLINGEN	2023	2022
	Looptijd van		
	< 1 jaar	13.524	3.500
	1-5 jaar	24.920	30.846
	> 5 jaar	109.554	106.802
		147.998	141.148
	De leningenportefeuille bestaat uit de volgende soorten leningen:		
	Vastrentende leningen	83.125	77.231
	Variabel rentende leningen	43.000	42.000
	Basisrenteleningen	20.000	20.000
	Agio op de leningen	1.873	1.917
		147.998	141.148
	Tegenpartijrisico		
	De leningen zijn afgesloten bij de volgende instellingen:		
	N.V. Bank Nederlandse Gemeenten:	78.419	67.623
	Nationale Waterschapsbank N.V.	42.335	45.879
	Triodos	17.244	17.646
	Aegon	10.000	10.000
		147.998	141.148

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 punten onder 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 2023 beliep het saldo van de rentelast inzake de renteswaps 0,7 miljoen euro (2022: 2,0 miljoen euro). Gecombineerd met de rentelast over de leningenportefeuille van 3,7 miljoen euro (2022: 2,3 miljoen euro) bedraagt de effectieve vermogenskostenvoet 3,01% (2022: 3,12%).

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 0,13% 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 147.231.000 euro. Naar verwachting zullen voor de komende vijf jaar van de leningenportefeuille ultimo boekjaar de volgende eindaflossingen/conversies plaatsvinden.

Jaar	Eindaflossing	Conversie	Totaal
2024	13.524		13.524
2025	7.000		7.000
2026	0		0
2027	7.380		7.380
2028	10.000		10.000
Totaal	37.904		37.904

Looptijd

De gewogen gemiddelde restant looptijd van de leningenportefeuille bedraagt ultimo 2023 17 jaar (2022: 16 jaar).

Reële waarde

De reële waarde van de leningen wordt gedefinieerd als de contante waarde van de leningenportefeuille, waarbij een disconteringsvoet 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 2023 bedraagt -/- 9,1 miljoen euro.

9.2	Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		
	Saldo begin boekjaar	31.209	26.043
	Mutaties boekjaar:		
	Af: Verminderingen als gevolg van terugkoop	-1.190	-1.274
	Bij: Waardemutatie terugkoopverplichting	-1.159	6.440
	Saldo mutaties boekjaar	-2.349	5.166
	Saldo einde boekjaar	28.860	31.209

9.3	Overige schulden		
	Lumpsum brede school Terborg:		
	Saldo begin boekjaar	6.133	6.124
	Mutaties boekjaar:		
	Af: toerekening aan exploitatie brede school Terborg	-366	-358
	Bij: Rente	368	367
	Saldo mutaties boekjaar	2	9
	Saldo einde boekjaar Lumpsum	6.135	6.133
	Waarborgsommen	8	8
	Totaal overige schulden	6.143	6.141

10	KORTLOPENDE SCHULDEN		
10.1	Schulden aan kredietinstellingen		
	Kortlopend deel langlopende schulden	13.955	4.150
	Saldo einde boekjaar	13.955	4.150

10.2	Schulden aan leveranciers		
	Handelscrediteuren	2.871	1.008

10.3	Belastingen en premies sociale verzekeringen		
	Omzetbelasting	1.695	1.071

10.4	Overlopende passiva		
	Niet vervallen rente op leningen	1.741	2.313
	Vooruitontvangen huur	181	198
	Nog te ontvangen projectfacturen	64	181
	Af te rekenen servicekosten	177	283
	Verplichting Tida	0	52
	Overig nog te ontvangen facturen	285	134
	Totaal overlopende passiva	2.448	3.161

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 2023 155,0 miljoen euro (2022: 144,9 miljoen euro) en is daarbij gebaseerd op de kasstromen van de leningenportefeuille (exclusief interestderivaten) gebaseerd op actuele marktrentes voor vergelijkbare leningen). De boekwaarde bedraagt ultimo 2023 153,1 miljoen euro (2022: 147,2 miljoen euro).

Renterisico

Wonion loopt renterisico over de rentedragende vorderingen en schulden. Voor vorderingen en schulden met variabele renteafspraken 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	2023	2022
<i>in duizenden euro`s</i>		
Obligo Waarborgfonds Sociale Woningbouw (volgens opgave WSW)	3.829	3.597
Aangegane verplichtingen vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	5.244	4.315
Nog op te nemen uit roll-over leningen	7.000	8.000
Leaseverplichtingen	118	142

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 2023 bedroeg de heffing 0,1383% (€ 203.620) en het

gecommitteerde obligo 0%. De maximale obligoverplichting bedraagt € 3.829.000 per 31 december 2023 (€ 3.597.000 per 31 december 2022).

Wonion zal jaarlijks een bedrag moeten afdragen aan obligoheffingen en eventuele verstrekken van gecommitteerde obligo om het risicovermogen van het WSW op peil te houden. Indien het WSW het gecommitteerde 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 en aankoop van woningen tot een bedrag van 5.244.303 euro.

Roll-over leningen

Wonion beschikt over 1 flexibele roll-over lening met een hoofdsom van € 10.000.000. Per 31 december 2023 bedraagt het schuldrestant van deze lening € 3.000.000. Een bedrag van € 7.000.000 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	Marktwaarde inclusief opgelopen rente	Hedge
<i>in duizenden euro`s</i>							
10.000	swap	4,6790	euro 3M	01-07-2008	03-07-2028	-1.105	Ja
10.000	swap	5,0125	euro 3M	01-06-2009	01-06-2032	-2.230	Ja
10.000	swap	4,9825	euro 3M	03-08-2009	01-08-2035	-2.638	Ja
10.000	swap	4,9375	euro 3M	01-12-2009	01-12-2039	-3.106	Ja
40.000						-9.079	

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. Inmiddels is per 1 januari 2023 het contract met twee jaar verlengd, dus tot eind 2024. 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. Zolang 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 2023 hebben zich geen gebeurtenissen na balansdatum voorgedaan.

DAEB/niet-DAEB gescheiden balans 2023

Toelichting op de aard van DAEB/niet-DAEB activiteiten. Wonion bezit de volgende verhuureenheden:

DAEB activiteit	Aantal vhe 2023	Aantal vhe 2022
Huurwoningen in exploitatie	3817	3793
Bedrijfs Onroerend Goed in exploitatie	14	14
Maatschappelijk vastgoed	16	15
Intramuraal zorgvastgoed	107	107
Totaal	3954	3929

Niet-DAEB activiteit	Aantal vhe 2023	Aantal vhe 2022
Huurwoningen in exploitatie	188	189
Parkeerplaatsen	91	91
Bedrijfs Onroerend Goed in exploitatie	22	23
Maatschappelijk Vastgoed		
Totaal	301	303

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

Toelichting op de winst- en verliesrekening

11	Huuropbrengsten		
	Te ontvangen nettohuur	29.786	29.403
	Af: Derving		
	- wegens leegstand	-156	-155
	- wegens oninbaarheid	-41	-18
	Subtotaal huuropbrengsten	29.589	29.230
	Toerekening lumpsum aan exploitatie 'Brede School de Rietborgh'	366	358
		29.955	29.588

In 2023 is de algemene huurverhoging 2,6% geweest. Voor de splitsing van de huuropbrengsten verwijzen wij naar de scheiding DAEB/niet DAEB Winst- en verliesrekening.

12	Opbrengsten servicecontracten		
	Levering goederen en diensten	676	472
	Glasfonds	33	33
	Servicefonds, rioolfonds	180	177
	Af: Derving wegens leegstand en oninbaarheid	-3	-4
		886	678
13	Lasten servicecontracten		
	Levering goederen en diensten	-674	-469
	Glasfonds	-33	-40
	Servicefonds, rioolfonds	-227	-187
		-934	-696

14	Overheidsbijdragen, tijdelijke huisvesting asielzoekers	33	33
-----------	--	-----------	-----------

15	Lasten verhuur- en beheeractiviteiten		
	Toegerekende organisatiekosten	-2.737	-2.584
	Zie verderop: Aanvullende informatie categorale kostensoorten		
		-2.737	-2.584

16	Lasten onderhoudsactiviteiten		
	Reparatie onderhoud	-813	-699
	Mutatie onderhoud	-428	-387
	WMO onderhoud	-12	-16
	Planmatig onderhoud	-5.200	-4.436
	Toegerekende organisatiekosten	-1.074	-969
	Doorbelaste onderhoudskosten	104	83
		-7.423	-6.424

17	Overige directe operationele lasten exploitatie bezit		
	Belastingen	-1.263	-1.186
	Verzekeringen	-169	-151
	Verhuurderheffing	0	-2.159
	Contributie Aedes	-34	-32
	Overige directe exploitatiekosten	-262	-322
	Bijdragen aan huurdersvereniging, VVE's en bewonerscie's	-68	-64
		-1.796	-3.914

	Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		
18	Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		
	Verkoopopbrengst bestaand bezit	892	2.510
	Verkoopkosten bestaand bezit	-7	-22
	Verkoopopbrengst overige activa	1.175	86
	Verkoopkosten overige activa	0	-2
		2.060	2.572
19	Toegerekende organisatiekosten		
	Toegerekende organisatiekosten bestaand bezit	-6	-12
		-6	-12
20	Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille op moment van verkoop		
	Boekwaarde bestaand bezit	-672	-1.791
	Boekwaarde overige activa	-1.094	-96
		-1.766	-1.887
	Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	288	673

De verkopen betreft 3 woonruimtes, 1 voormalige werkplaats met bijbehorende grond, (samen 4 verhuureenheden) en 1 grondpositie aan de Eksterstraat te Ulft.

	Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
21	Overige waardeveranderingen investeringen vastgoedportefeuille	-15.231	-10.552
21	Overige waardeveranderingen grondposities vastgoedportefeuille	-53	-2.586
22	Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-38.065	-18.803
23	Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV	-1.617	8.974
23	Niet-gerealiseerde waardeveranderingen terugkoopverplichting VOV	1.159	-6.440
		-53.807	-29.407

24	Opbrengsten overige activiteiten		
	Opbrengsten zonnepanelen	245	233
	Opbrengsten EPV	246	76
	Opbrengsten administratieve vergoedingen SSK	50	0
	Opbrengsten SDE en energie-exploitatie Hutten Zuid	43	74
	Opbrengsten serviceovereenkomst Azora Debbeshoek	6	6
	Woningen in beheer: Huuropbrengsten	80	78
	Woningen in beheer: Huurlasten	-67	-68
		603	399
25	Kosten overige activiteiten		
	Terugkoopactiviteiten VOV	-8	-13
	Toegerekende organisatiekosten	-37	-30
		-45	-43
	Netto resultaat overige activiteiten	558	356

26	Overige organisatiekosten		
	Toegerekende organisatiekosten	-747	-689
	Raad van Commissarissen	-82	-69
	Externe controle en taxaties	-119	-100
	Personeel&Organisatie, Ondernemingsraad, Personeelsvereniging ea.	-39	-25
	Volkshuisvestelijke bijdrage andere corporaties (agio & herwaardering)	44	44
	Obligoheffing	-204	-67
	Bijdrage Autoriteit woningcorporaties	-20	-20
		-1.167	-926

27	Leefbaarheid		
	Directe kosten leefbaarheid	-57	-39
	Toegerekende organisatiekosten	-275	-252
		-332	-291

	Financiële baten en lasten		
28	Rentebaten en soortgelijke opbrengsten		
	Rente liquide middelen	168	168
		168	168
29	Rentelasten en soortgelijke kosten		
	Toegevoegde rente overige langlopende schulden	-368	-367
	Rente langlopende schulden (leningen OG)	-3.739	-2.300
	Rente langlopende schulden (derivaten)	-675	-1.957
	Overige financieringslasten	-88	-95
		-4.870	-4.719
	Saldo financiële baten en lasten	-4.702	-4.551

30	Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening		
	Berekende belastinglast boekjaar	-2.778	-2.474
	Belastinglast voorgaand boekjaar	-210	59
	Mutatie latente belastingen:		
	- mutatie compensabele verliezen	0	0
	- mutatie tijdelijke verschillen	68	-290
	Subtotaal mutatie latente belastingen	68	-290
	Saldo belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	-2.920	-2.705

Toelichting belastinglast in winst- en verliesrekening	DAEB	NIET DAEB
Acute belastingen:	-2.575	-203
Belastinglast voorgaand boekjaar	-194	-17
Mutatie tijdelijke verschillen	66	2
Saldo belastinglast in de winst- en verliesrekening	-2.703	-217

Acute belastingen

Dit is de vennootschapsbelasting die naar verwachting betaald gaat worden over het fiscale resultaat 2023.

Belastinglast voorgaand boekjaar

Dit bedrag is het verschil tussen de definitieve aangifte vennootschapsbelasting 2022 en het berekende bedrag aan vennootschapsbelasting in de jaarrekening 2022.

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	-41.069	-109
Permanente en tijdelijke verschillen:		
- Afschrijvingen	-1.044	-59
- Waardeveranderingen materiële vaste activa	52.840	1.229
- Fiscaal investering in plaats van onderhoudskosten	108	2
- Fiscaal onderhoudslasten in plaats van investering	-688	0
- Verkoopresultaat bestaand bezit	-503	-272
- Fiscaal toegerekende rente vastgoedprojecten in ontwikkeling	76	0
- Beperking fiscale rentelasten	1.440	0
- Herwaardering leningen OG	-21	0
- Overige verschillen	27	0
'- Investeringsaftrekken en overige aftrekbeperkingen	-1.136	
Belastbaar bedrag ter bepaling van de vennootschapsbelasting	10.030	791
Verrekening met fiscale verliezen voorgaande jaren:	0	0
Acute belastingen boekjaar	2.575	203

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

Effectieve belastingdruk

Het gewogen gemiddelde toepasselijke belastingtarief bedraagt 25,77% (2022: 25,55%), 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 2023 bedraagt 2.920.000 euro, ofwel -7,09% van het resultaat voor belastingen (2022: -15,49%).

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

Effectieve belastingdruk	Bedrag x € 1.000	Percentage
Resultaat voor belastingen:	-41.178	
Belastinglast op basis van toepasselijke belastingtarief in Nederland	-10.610	25,77%
Belastingeffect van:		
Verschillen belastinglast 2023:		
Niet aftrekbare kosten	2	-0,01%
Afschrijvingskosten	-284	0,69%
Verkoopresultaten	-200	0,49%
Herwaardering en overige waarderingsverschillen vastgoed in exploitatie	13.941	-33,86%
Overige verschillen	-72	0,25%
<i>Mutaties in latenties:</i>		
Verrekenbare verliezen voorgaande jaren	0	0,00%
Afschrijvingspotentieel	-84	0,20%
Waardering leningen OG	16	-0,04%
Belasting voorgaande boekjaren	210	-0,51%
Belastinglast	2.920	-7,02%

Per eind 2019 zijn de fiscaal verrekenbare verliezen uit het verleden volledig verrekend.

WNT-verantwoording Stichting Wonion

Het voor Stichting Wonion toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2023 163.000 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)	2023	2022
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	135.860	128.071
Beloningen betaalbaar op termijn	21.027	18.719
Subtotaal	156.887	146.790
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	163.000	158.000
Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t.	n.v.t.
Bezoldiging	156.887	146.790

1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2023					
bedragen x € 1	H.J. Minkhorst	J.D. Felix-de Boer	J. D. Jorna	H.J.M. Burgers	E. van der Krabben
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2023	1/1 - 31/12	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12
Bezoldiging					
Bezoldiging	13.600	10.285	9.625	9.624	9.829
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	24.750	16.300	16.300	16.300	16.300
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	13.600	10.285	9.625	9.624	9.829

Gegevens 2022					
bedragen x € 1	H.J. Minkhorst	J.D. Felix-de Boer	J. D. Jorna	H.J.M. Burgers	E. van der Krabben
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2022	1/1 - 31/12	1/1-31/12	1/1-31/12	17/2-31/12	1/1-31/12
Bezoldiging					
Bezoldiging	13.304	10.198	9.400	8.188	N.v.t.
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	23.700	15.800	15.800	13.765	15.800
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	13.304	10.198	9.400	8.188	9.652

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2023 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	2023	2022
Controle van de jaarrekening	82.984	73.108
Andere controlewerkzaamheden		2.420
Meerwerk controle van de jaarrekening		
Totaal	82.984	75.528

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.

Aanvullende informatie categorale kosten

Aanvullende informatie categorale kostensoorten	2023	2022
Personeelskosten		
Lonen en salarissen	-2.523	-2.296
Sociale lasten	-408	-369
Pensioenlasten	-324	-311
Overige personeelskosten	-396	-223
Doorbelaste personeelskosten	11	22
Geactiveerde productie eigen bedrijf	253	223
Totaal personeelskosten	-3.387	-2.954
Afschrijvingen (on)roerend goed voor eigen gebruik	-292	-373
Huisvesting	-200	-199
ICT	-612	-601
Vervoermiddelen	-95	-104
Overig algemeen	-290	-306
Ontvangen vergoedingen (dekking SSK)	0	1
Totaal indirecte kosten	-4.876	-4.536
De totale indirecte kosten zijn als volgt toegewezen:		
Toerekening aan verhuur- en beheeractiviteiten	-2.737	-2.584
Toerekening aan onderhoudsactiviteiten	-1.074	-969
Toerekening aan verkoopactiviteiten	-6	-12
Toerekening aan overige activiteiten	-37	-30
Toerekening aan overige organisatiekosten	-747	-689
Toerekening aan leefbaarheidsactiviteiten	-275	-252
Totaal	-4.876	-4.536

Gemiddeld aantal werkzame werknemers	2023	2022
Directeur-bestuurder	1,0	1,0
Managers	3,0	3,0
Staf	6,6	7,4
Afdeling Wonen	9,0	9,0
Afdeling Bedrijfsvoering	9,5	9,4
Afdeling Vastgoed	9,8	10,1
Gemiddeld aantal FTE	38,9	39,9
Gemiddeld aantal personen	43,6	44,5

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 2023 bedroeg de beleidsdekkingsgraad 131,5%. De vereiste beleidsdekkingsgraad ligt op 127,1%. Het fonds heeft dus een reserveoverschot.

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

BALANS per 31 december	2023	2022
<i>ACTIVA in duizenden euro's voor resultaatbestemming</i>	DAEB	DAEB
VASTE ACTIVA		
Vastgoedbeleggingen		
DAEB Vastgoed in exploitatie	514.486	543.543
Niet DAEB Vastgoed in exploitatie		
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	27.323	29.658
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	6.290	220
	548.099	573.421
Materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.718	1.771
Financiële vaste activa		
Latente belastingvorderingen	1.238	1.172
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	33.851	34.177
Vorderingen op groepsmaatschappijen	4.300	5.333
	39.389	40.682
TOTAAL VASTE ACTIVA	589.206	615.874
VLOTTENDE ACTIVA		
Voorraden		
Overige voorraden	75	1.507
Vorderingen		
Huurdebiteuren	295	224
Gemeente Oude IJsselstreek	4	6
Belastingen en premies sociale verzekeringen	677	3.343
Overige vorderingen	251	306
Overlopende activa	559	806
	1.786	4.685
Liquide middelen	195	-660
TOTAAL VLOTTENDE ACTIVA	2.054	5.532
TOTAAL VAN A C T I V A	591.259	621.406

BALANS per 31 december	2023	2022
PASSIVA in duizenden euro's voor resultaatbestemming	DAEB	DAEB
Eigen vermogen		
Overige reserve	48.367	64.124
Herwaarderingsreserves	391.011	395.424
Resultaat van het boekjaar	-44.098	-20.170
	395.280	439.378
VOORZIENINGEN		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurering	9.847	2.582
Overige voorzieningen	58	66
	9.905	2.648
LANGLOPENDE SCHULDEN		
Schulden kredietinstellingen	134.042	136.998
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	24.958	26.913
Overige schulden	6.142	6.140
	165.142	170.051
KORTLOPENDE SCHULDEN		
Schulden aan kredietinstellingen	13.955	4.150
Schulden aan leveranciers	2.868	1.005
Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.689	1.065
Overlopende passiva	2.419	3.109
	20.931	9.329
TOTAAL PASSIVA	591.259	621.406

BALANS per 31 december	2023	2022
<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	34.193	35.517
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	4.151	4.624
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	0	0
	38.344	40.141
Materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	129	168
Financiële vaste activa		
Latente belastingvorderingen	54	52
TOTAAL VASTE ACTIVA	38.527	40.361
VLOTTENDE ACTIVA		
Voorraden		
Overige voorraden	414	566
Vorderingen		
Huurdebiteuren	13	15
Belastingen en premies sociale verzekeringen	111	267
Overige vorderingen	14	20
Overlopende activa	29	16
	167	318
Liquide middelen	3.064	2.725
TOTAAL VLOTTENDE ACTIVA	3.645	3.609
TOTAAL VAN A C T I V A	42.172	43.970

BALANS per 31 december	2023	2022
PASSIVA in duizenden euro's voor resultaatbestemming	niet DAEB	niet DAEB
Eigen vermogen		
Overige reserve	22.537	22.914
Herwaarderingsreserves	11.640	11.669
Resultaat van het boekjaar	-326	-407
	33.851	34.176
VOORZIENINGEN		
Overige voorzieningen	3	4
LANGLOPENDE SCHULDEN		
Schulden aan groepsmaatschappijen	4.300	5.333
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	3.902	4.296
Overige schulden	1	1
	8.203	9.630
KORTLOPENDE SCHULDEN		
Schulden aan leveranciers	4	4
Belastingen en premies sociale verzekeringen	6	6
Overlopende passiva	105	150
	115	160
TOTAAL PASSIVA	42.172	43.970

WINST- EN VERLIESREKENING	2023	2022
<i>in duizenden euro's</i>	DAEB	DAEB
Huuropbrengsten	28.100	27.727
Opbrengsten servicecontracten	794	627
Lasten servicecontracten	-839	-644
Overheidsbijdragen, tijdelijke huisvesting asielzoekers	31	31
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-2.529	-2.383
Lasten onderhoudsactiviteiten	-7.087	-6.176
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-1.673	-3.662
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	16.797	15.520
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.727	988
Toegerekende organisatiekosten	-6	-11
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille op moment van verkoop	-1.486	-720
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	235	257
Overige waardeveranderingen investeringen vastgoedportefeuille	-15.296	-13.144
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-36.902	-16.959
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV	-380	2.293
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-52.578	-27.810
Opbrengsten overige activiteiten	574	376
Kosten overige activiteiten	-43	-36
Netto resultaat overige activiteiten	531	340
Overige organisatiekosten	-1.111	-869
Leefbaarheid	-311	-272
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	238	255
Rentelasten en soortgelijke kosten	-4.868	-4.714
Saldo financiële baten en lasten	-4.630	-4.459
RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING VOOR BELASTINGEN	-41.068	-17.293
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	-2.702	-2.470
Deelnemingen	-327	-407
RESULTAAT NA BELASTINGEN	-44.098	-20.170

WINST- EN VERLIESREKENING	2023	2022
<i>in duizenden euro's</i>	NIET DAEB	NIET DAEB
Huuropbrengsten	1.857	1.862
Opbrengsten servicecontracten	93	51
Lasten servicecontracten	-95	-52
Overheidsbijdragen, tijdelijke huisvesting asielzoekers	2	2
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-208	-202
Lasten onderhoudsactiviteiten	-335	-247
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-123	-252
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	1.191	1.162
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	334	1.584
Toegerekende organisatiekosten	0	-1
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille op moment van verkoop	-280	-1.168
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	54	415
Overige waardeveranderingen investeringen vastgoedportefeuille	12	6
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-1.163	-1.844
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV	-78	242
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-1.229	-1.596
Opbrengsten overige activiteiten	29	22
Kosten overige activiteiten	-2	-8
Netto resultaat overige activiteiten	27	14
Overige organisatiekosten	-58	-56
Leefbaarheid	-20	-19
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	9	11
Rentelasten en soortgelijke kosten	-82	-102
Saldo financiële baten en lasten	-73	-91
RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING VOOR BELASTINGEN	-109	-171
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	-218	-235
RESULTAAT NA BELASTINGEN	-327	-406

Kasstroomoverzicht DAEB (in duizenden euro's)	2023	2022
OPERATIONELE ACTIVITEITEN		
Ontvangsten:		
Huurontvangsten	27.623	27.413
Vergoedingen	890	1.051
Overheidsontvangsten	31	31
Overige bedrijfsontvangsten	679	491
Ontvangen interest (uit operationele activiteiten)	257	274
Uitgaven:		
Personeelsuitgaven	-2.991	-2.853
Onderhoudsuitgaven	-5.583	-5.306
Overige bedrijfsuitgaven	-4.500	-4.217
Betaalde interest	-4.574	-4.426
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-222	-86
Verhuurderheffing	0	-2.023
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringgebonden	-48	-38
Vennootschapsbelasting	-102	-2.994
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	11.460	7.317
(DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	614	901
Verkoopontvangsten grond	1.544	86
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	-11.513	-645
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	-6.394	-11.407
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	-2.403	-2.338
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	0	-521
Sloopuitgaven	-68	0
Investeringen overig	-208	-263
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-18.428	-14.187
FVA		
Ontvangsten overig	1.033	1.033
Uitgaven overig	0	5
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	1.033	1.038
Totaal van kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	-17.395	-13.149
FINANCIERINGSACTIVITEITEN		
Ingaand: Nieuwe te borgen leningen	13.000	10.000
Uitgaand: Aflossing geborgde leningen	-6.212	-5.399
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	6.788	4.601
Mutatie liquide middelen	853	-1.231
LIQUIDE MIDDELEN PER 1 JANUARI	-660	571
LIQUIDE MIDDELEN PER 31 DECEMBER	193	-660

Kasstroomoverzicht niet-DAEB (in duizenden euro's)	2023	2022
OPERATIONELE ACTIVITEITEN		
Ontvangsten:		
Huurontvangsten	1.855	1.858
Vergoedingen	67	109
Overheidsontvangsten	2	2
Overige bedrijfsontvangsten	25	20
Ontvangen interest (uit operationele activiteiten)	9	11
Uitgaven:		
Personeelsuitgaven	-189	-190
Onderhoudsuitgaven	-288	-207
Overige bedrijfsuitgaven	-322	-303
Betaalde interest	-100	-121
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-1	-1
Verhuurderheffing	0	-136
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringgebonden	-4	-3
Vennootschapsbelasting	-60	-359
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	994	680
(DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	948	2.375
Verkoopontvangsten grond	240	644
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden		
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	-122	-22
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	-672	-614
Sloopuitgaven	0	0
Investerings overig	-13	-21
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	381	2.362
FVA		
Uitgaven overig	0	-1
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	0	-1
Totaal van kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	381	2.361
FINANCIERINGSACTIVITEITEN		
Uitgaand: Aflossing ongeborgde leningen	-1.033	-1.033
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	-1.033	-1.033
Mutatie liquide middelen	342	2.008
LIQUIDE MIDDELEN PER 1 JANUARI	2.725	717
LIQUIDE MIDDELEN PER 31 DECEMBER	3.067	2.725

Vaststellen jaarrekening

De jaarrekening is opgemaakt en vastgesteld te Uft d.d. 19 juni 2024

Gerrolt Ooijman, directeur-bestuurder

Verklaring van de Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen heeft in haar vergadering van 19 juni 2024 kennis genomen van de jaarrekening en het volkshuisvestingsverslag van Stichting Wonion.

De Raad van Commissarissen heeft op 19 juni 2024 kennis genomen van de bevindingen van de accountant middels het accountantsverslag en de bespreking van de bevindingen met de accountant in de Auditcommissie van 31 mei 2024 en de Raad van Commissarissen van 17 juni 2024.

De Raad van Commissarissen stelt overeenkomstig het bepaalde in artikel 25 van de statuten de jaarrekening en het volkshuisvestingsverslag 2023 vast.

Uft, 19 juni 2024

Namens de Raad van Commissarissen:

Harry Minkhorst, voorzitter

Jeroen Jorna

Hilde Hooijman

Erwin van der Krabben

Paul van Roosmalen

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 2023

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2023 van Stichting Wonion te Ulft 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 2023 en van het resultaat over 2023 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 2023;
2. de winst- en verliesrekening over 2023; 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 het Controleprotocol WNT 2023 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

Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

Wij hebben onze controlewerkzaamheden bepaald in het kader van de controle van de jaarrekening als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover. Onderstaande informatie ter ondersteuning van ons oordeel en onze bevindingen moeten in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen of conclusies.

Controleaanpak frauderisico's

Als onderdeel van ons proces van het identificeren van frauderisico's, evalueren wij factoren met betrekking tot frauduleuze financiële verslaggeving, het oneigenlijk toe-eigenen van activa, omkoping en corruptie. Wij hebben de frauderisicofactoren geëvalueerd om te overwegen of deze factoren een indicatie vormen voor de aanwezigheid van het risico op afwijkingen van materieel belang in de jaarrekening die het gevolg zijn van fraude.

Wij hebben de toelichting in de (fraude-)risicoparagraaf in het bestuursverslag geëvalueerd en besproken met het management en verwijzen naar de desbetreffende passage in de paragraaf "frauderisico's" van het bestuursverslag.

Wij hebben deze risico's geëvalueerd en concluderen dat deze geen significante aandacht behoeven in onze controleaanpak.

Bij onze controle hebben wij aandacht besteed aan het risico van het doorbreken van de interne beheersingsmaatregelen door het management. Wij hebben het veronderstelde frauderisico met betrekking tot de opbrengstverantwoording weerlegd aangezien wij vanuit een externe bron controle-informatie hebben verkregen over de volledigheid van het aantal verhuureenheden, er geen sprake is van materiële leegstand en er sprake is van genormeerde huurprijzen. Tevens hebben wij voor de verkoopopbrengsten vastgesteld dat sprake is van een beperkt aantal verkopen waarbij zonder korting ten opzichte van de taxatiewaarde of WOZ waarde is verkocht.

Het risico dat het bestuur maatregelen van interne beheersing doorbreekt

Inzake het risico dat het bestuur de maatregelen van interne controle doorbreekt, hebben wij de opzet en implementatie geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing in de processen voor het genereren en verwerken van journaalposten en het maken van schattingen. Tevens hebben wij specifieke aandacht gegeven aan de toegangsbeveiligingen in het IT-systeem en de mogelijkheid dat hierin functiescheiding kan worden doorbroken.

Wij hebben handmatige journaalposten geselecteerd op basis van risicocriteria en hierop specifieke controlewerkzaamheden verricht zoals aansluiting naar onderliggende documentatie en accordering van handmatige journaalposten. Verder is een betalingsanalyse uitgevoerd op transactiecodes, handmatige betalingen, juistheid van IBAN rekeningnummers en salarisbetalingen. Wij hebben tevens aandacht besteed aan significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsuitoefening en met verbonden partijen.

Daarnaast hebben wij schattingen van het bestuur geëvalueerd, waaronder de inbaarheid van de debiteuren, de waardering van vastgoed, beleidswaarde en de voorziening voor onrendabele toppen op de investeringen in renovatie en nieuwbouw en daarbij hebben wij aandacht gehad voor het inherente risico van vooringenomenheid van het bestuur bij schattingen. In het kader van het risico van de mogelijke materiële onjuistheid in deze belangrijke schattingen hebben wij specifieke aandacht besteed aan de waardering van het vastgoed in exploitatie, de beleidswaarde en de volledigheid van de voorziening voor onrendabele toppen.

Onze werkzaamheden hebben niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude ten aanzien van het doorbreken van de interne beheersing door het bestuur.

Controleaanpak continuïteit

Zoals toegelicht in de grondslagen van de jaarrekening heeft het bestuur de jaarrekening opgemaakt uitgaande van het continuïteitsbeginsel. Het bestuur heeft de continuïteitsbeoordeling onder andere gebaseerd op de meerjarenbegroting 2024-2028.

Onze werkzaamheden om de continuïteitsbeoordeling van het bestuur te evalueren omvatten onder andere:

- overwegen of de continuïteitsbeoordeling van het bestuur alle relevante informatie bevat waarvan wij als gevolg van onze controle kennis hebben door het bestuur en de raad van commissarissen te bevragen over de belangrijkste veronderstellingen en uitgangspunten.
- nagaan of het bestuur of de raad van commissarissen gebeurtenissen of omstandigheden heeft geïdentificeerd die gerede twijfel kunnen doen ontstaan over de mogelijkheid van de entiteit om haar continuïteit te handhaven;
- evalueren van de begrote operationele resultaten en daaraan gerelateerde kasstromen voor de periode van 2024 tot en met 2028, rekening houdend met ontwikkelingen in de branche zoals de verwachte huurontwikkeling, ontwikkelingen op gebied van inflatie en de voorgenomen investeringen en onze kennis uit de controle;
- analyseren of de huidige en de benodigde financiering voor het kunnen continueren van het geheel van de bedrijfsactiviteiten is gewaarborgd inclusief het voldoen aan de ratio's van Waarborgfonds Sociale Woningbouw en het verkrijgen van een borgbaarheidsverklaring vanuit Waarborgfonds Sociale Woningbouw;
- inwinnen van inlichtingen bij het bestuur over zijn kennis van continuïteitsrisico's na de periode van de door het bestuur verrichte continuïteitsbeoordeling.

Onze controlewerkzaamheden hebben geen informatie opgeleverd die strijdig is met de veronderstellingen en aannames van het bestuur over de gehanteerde continuïteitsveronderstelling.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2023 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. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

Het jaarverslag omvat andere informatie, naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij.

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 accountants-protocol 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.

Een meer gedetailleerde beschrijving van onze verantwoordelijkheden is opgenomen op de NBA-website.

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, 19 juni 2024
Q-Concepts Accountancy B.V.

drs. M.H.A. Lensen 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://www.facebook.com/Wonion_)
-  [WooncorporatieWonion](https://www.facebook.com/WooncorporatieWonion)
-  [WooncorporatieWonion](https://twitter.com/WooncorporatieWonion)
-  [company/wonion](https://www.linkedin.com/company/wonion)

wonion. duurzaam in wonen