

Jaarverslag 2024

26 juni 2025



wonion 

Inhoudsopgave

Bestuursverslag	4
1. Inleiding	5
<i>Onze strategische uitgangspunten</i>	<i>5</i>
<i>Duurzaam in wonen en (samen)werken.....</i>	<i>6</i>
2. Besturen en Governance, Risk en Compliance	11
<i>Besturen.....</i>	<i>11</i>
<i>Belangrijkste besluiten in 2024.....</i>	<i>13</i>
<i>Belangrijke resultaten in 2024.....</i>	<i>13</i>
<i>Governance, Risk en Compliance (GRC).....</i>	<i>14</i>
<i>Risicomanagement.....</i>	<i>14</i>
<i>Externe toezichthouders</i>	<i>17</i>
3. Zorg voor mensen	20
<i>BEHULPZAAM: UITGEVOERD 2024.....</i>	<i>20</i>
<i>BESCHIKBAAR: UITGEVOERD IN 2024</i>	<i>22</i>
<i>BETAALBAAR: UITGEVOERD IN 2024.....</i>	<i>24</i>
4. Passende woningen	26
<i>KWALITEIT: UITGEVOERD 2024.....</i>	<i>26</i>
<i>ONDERHOUD.....</i>	<i>26</i>
<i>PROJECTEN.....</i>	<i>28</i>
<i>DUURZAAM: UITGEVOERD 2024</i>	<i>29</i>
5. Fijne wijken	30
<i>LEEFBAAR: UITGEVOERD IN 2024.....</i>	<i>30</i>
<i>GROEN: UITGEVOERD IN 2024.....</i>	<i>31</i>
6. Aandacht voor vandaag en morgen.....	32
<i>TOEKOMST: UITGEVOERD IN 2024.....</i>	<i>32</i>
<i>NU: UITGEVOERD IN 2024.....</i>	<i>35</i>
7. Onze bouwstenen	36
<i>MEDEWERKERS DIE AANPAKKEN: UITGEVOERD IN 2024</i>	<i>36</i>
<i>HELDER COMMUNICEREN: UITGEVOERD IN 2024.....</i>	<i>39</i>
<i>DEGELIJK REKENEN: UITGEVOERD IN 2024.....</i>	<i>41</i>
<i>CONTINUÏTEIT.....</i>	<i>41</i>
<i>RENDEMENT.....</i>	<i>43</i>
8. Bestuursverklaring.....	44

9. Verslag van de Raad van Commissarissen	45
<i>Toezicht en toetsing.....</i>	<i>45</i>
<i>Samenstelling en functioneren van de RvC</i>	<i>46</i>
<i>Onderwerpen en Activiteiten 2024</i>	<i>49</i>
<i>Tenslotte</i>	<i>53</i>
10. Financiële verslaglegging	54
<i>Jaarrekening.....</i>	<i>54</i>
<i>Grondslagen voor waardering van activa en passiva.....</i>	<i>61</i>
<i>Toelichting op de balans.....</i>	<i>74</i>
<i>Toelichting op de winst- en verliesrekening.....</i>	<i>89</i>
<i>Scheiding DAEB en niet-DAEB balans, winst- en verliesrekening en kasstroomoverzicht.....</i>	<i>97</i>
<i>Vaststellen jaarrekening</i>	<i>105</i>
<i>Overige gegevens</i>	<i>106</i>
<i>Statutaire bepalingen inzake resultaatbestemming</i>	<i>106</i>
<i>Controleverklaring van de onafhankelijke accountant.....</i>	<i>107</i>

Bestuursverslag

We kunnen terugkijken op een geslaagd maar zeer vol jaar voor de hele organisatie. Er gebeurde heel veel in de organisatie vanuit zeer verschillende activiteiten. Het zorgt voor druk, maar ook vooral voor tevredenheid dat wij dit met elkaar kunnen realiseren en dat we er plezier in hebben. Dat zullen we ook in 2025 proberen vast te houden. Aandacht voor elkaar is daarbij een belangrijk uitgangspunt, zodat we het plezier en de dynamiek in de organisatie behouden.

Aandacht voor onze huurders is daarbij de basis en we zien dat het in Nederland goed gaat met een groot deel van de inwoners. Echter zien we ook dat er juist voor huurders van sociale huurwoningen vaak meer problemen op hun pad komen. Er is een toename van financiële en geestelijke zorgen te zien bij onze huurders en in onze wijken. We proberen onze bijdrage te leveren om deze zorgen te verminderen, maar hierin hebben we onze lokale partners nodig. Gelukkig hebben we een hecht netwerk in onze gemeente om veel van deze problemen tijdig te signaleren en samen naar oplossingen te zoeken. Het zou ook fijn zijn als vanuit de landelijke politiek de lokale inzet meer gezien en ondersteunt wordt.

Aandacht voor de mensen in de eigen organisatie is bij de opgave die wij willen realiseren met elkaar ook van belang. We zijn een ervaren team aangevuld met nieuwe inzichten van collega's die de laatste jaren in dienst zijn gekomen. We schakelen snel als we constateren dat er behoefte is aan extra inzet en zien dat er voldoende reacties komen om goed passende nieuwe collega's in dienst te nemen. Ook staan we stil bij lief en leed in de organisatie. Dit jaar hebben we helaas afscheid moeten nemen van twee collega's die zijn overleden. Het is fijn om te zien dat we elkaar hebben om troost te vinden en te bieden aan de familie van de overledene.

Aandacht voor de toekomst is bij Wonion al jaren een belangrijke basis voor de Strategie. Kwaliteit van leven door duurzaam wonen is niet voor niets onze missie. Het gaat dan niet alleen om energie of klimaat, maar juist ook om mensen, leven en betaalbaarheid. Hoe kunnen wij bijdragen aan een langdurige (duurzame) kwaliteit van leven voor onze huurders. We zoeken steeds naar oplossingen die hier invulling aan kunnen geven.

In dit jaarverslag leest u de aandacht die wij in 2024 aan elkaar en onze maatschappelijke opgave hebben besteed. Ik wens u veel leesplezier.

Gerrolt Ooijman, directeur-bestuurder

1. Inleiding

Wonion is een woningcorporatie met circa 4.000 woningen in de gemeente Oude IJsselstreek. Een zeer beperkt deel van onze woningen bevindt zich in de gemeente Aalten. Samen met collega corporaties in de Achterhoek leveren wij een bijdrage aan het betaalbaar wonen in de Achterhoek.

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 specifiek. 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 onze strategie kunt u lezen op of downloaden van onze website.

Duurzaam in wonen en (samen)werken

In dit hoofdstuk zijn alle aspecten van duurzaamheid samengevoegd. Deze duurzaamheidsparagraaf is de opmaat voor de ESG rapportage, zoals we voornemens zijn volgend jaar te rapporteren.



Stand van zaken per eind 2024

Duurzaamheid is verweven in alle aspecten van onze organisatie en vormt de kern van ons handelen. We streven naar een duurzame samenleving en geven dit vorm binnen onze organisatie, richting bewoners, stakeholders en in projecten. Medewerkers dragen hier ieder op hun eigen manier aan bij, vanuit hun rol en mogelijkheden. Duurzaamheid gaat hierbij verder dan energie en materialen – het omvat ook leefbaarheid, participatie en betaalbaarheid.

We werken vanuit de vier duurzaamheidsprincipes van *The Natural Step* (TNS):

- Geen stoffen uit de aarde sneller in het milieu brengen dan de natuur kan verwerken.
- Geen natuurvreemde stoffen sneller in het milieu brengen dan de natuur aankan.
- De natuur niet sneller afbreken dan ze zich kan herstellen.
- Niemand belemmeren in het vervullen van basisbehoeften.

Wij (Wonion-medewerkers en partners) zijn ambassadeurs van TNS. Het biedt een gedeelde taal om samen te werken aan een betere wereld. In 2024 volgden vrijwel alle medewerkers een tweedaagse TNS-training, waaruit nieuwe sociale doelen ontstonden zoals 'een sterke basis om te leven' en 'samen de kar trekken'. Deze doelen worden actief gemonitord.

Om invulling te geven aan onze CO₂-neutraaldoelstelling, werken we verder aan het verduurzamen van onze woningvoorraad door middel van het uitvoeren van ons Masterplan Verduurzaming.

DUURZAAM WONEN

Onze kerntaak is aanbieden van passende sociale huurwoningen en duurzaamheid is daar op verschillende aspecten een belangrijk onderdeel van. In deze paragraaf gaan we in op wat de bewoner hier direct van merkt.

Energierijk wonen

- In 2024 hebben we 118 woningen verduurzaamd en bij nog eens 54 woningen zijn de werkzaamheden gestart.
- Er zijn 113 woningen extra voorzien van zonnepanelen. Dit is een combinatie van verduurzaming en klantgestuurd (op verzoek van de huurder). Het aantal klantgestuurde installaties is 54 stuks. Dat betekent dus dat er 59 extra woningen bij verduurzaming voorzien zijn van een zonnepanelen-installatie. In 2024 zijn er véél meer dan 59 woningen verduurzaamd, maar die woningen hadden vóór de verduurzaming ook al zonnepanelen, dus tellen niet nog een keer mee in het totaal aantal woningen van Wonion die voorzien zijn van zonnepanelen. Inmiddels is 37% (1564 VHE's) van onze woningen voorzien van PV-panelen.
- In het voorjaar was Wonion aanwezig bij het Energiefestival in Ulft om te vertellen wat wij allemaal doen aan verduurzaming en energiebesparing.
- Er is een onderzoek uitgezet bij het huurderspanel over energieverbruik en duurzaamheid.
- We zijn gestart met het EFRO project TriWaSol (Triple Water Solution). Met dit project kan het appartementencomplex aan het Piet Molpad in de loop van 2025 van het gas worden gehaald. Dit gebouw wordt dan verwarmd door middel van een warmtepomp die warmte haalt uit het water op het groene retentiedak. Daarnaast zorgt dit dak ook voor minder hittestress en houdt het regenwater langer vast.
- Naast het projectmatig verduurzamen van onze woningen blijven we onze huurders op verschillende manier ondersteunen om energie en kosten te besparen en mee te doen in de energietransitie.
- 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.
- 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.
- Elke woning wordt bij mutatie verduurzaamd naar (minimaal) 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 luisteren naar de problemen van onze huurders en leveren zo nodig maatwerk.

Klimaatadaptieve, natuurinclusieve en groene woonomgeving

- 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 2024 is in samenwerking met Stichting Steenbreek, Waterschap Rijn en IJssel en de Gemeente Oude IJsselstreek 'een tegel eruit en plant erin' actie gehouden in voorjaar in Etten en in het najaar in Varsselder, Netterden en Megchelen.
- 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.
- 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.

- Wonion plaatst nestkasten voordat we met ingrijpende werkzaamheden aan woningen beginnen. Ook geven we bij de sleuteluitgifte een vogelhuisje cadeau aan nieuwe huurders.
- We hebben maatregelen tegen hittestress op de Bongerd verder uitgewerkt samen met Stadsmijn Achterhoek. In augustus is het groendak op de Bongerd gerealiseerd. Eind 2024 heeft ook de gemeente groenlicht gegeven voor de plannen waardoor deze voor de zomer van 2025 kunnen worden uitgevoerd.
- We zijn met omwonenden van de Buurttuin aan de Eksterstraat in Ulft aan de slag gegaan om deze nieuw leven in te blazen. De bewoners hebben in verschillende sessies hun wensen en voorkeuren voor de nieuwe tuin met elkaar gedeeld en zijn ook bereid om bij realisatie zelf de handen uit de mouwen te steken.

DUURZAAM (SAMEN)WERKEN

Naast dat onze huurders duurzaam moeten kunnen wonen is het ook belangrijk dat wij onze eigen bedrijfsvoering en onze samenwerking met andere partijen duurzaam van aard is. Omdat we dit belangrijk en noodzakelijk vinden, maar ook met als doel andere partijen te inspireren en met ons mee te laten doen.

Duurzaamheid en onze organisatie

- Binnen organisatie is het programmateam 'Duurzaam Wonen' actief. 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.
- In het voorjaar hebben alle medewerkers een training van The Natural Step gevolgd om hun kennis en inzet voor brede duurzaamheid te versterken.
- Bedrijfsfruit (seizoensafhankelijk en zoveel mogelijk van Nederlandse bodem).
- Gezamenlijk wordt gezien welke energiebesparingsmaatregelen mogelijk zijn in ons kantoor.
- Op ons kantoor en woningen aan het Emailleplein werden nieuwe zonnepanelen geïnstalleerd.
- Door deelname aan het Clean Advantage programma van Travelcard heeft Wonion in 2024 de CO2-uitstoot van het wagenpark gecompenseerd met circa 2675.48 kg. CO2.

Duurzaamheid gedeeld, gedragen en gezien

- Onze duurzaamheidsadviseur heeft meegewerkt aan een aflevering van de HoutbouwCast (een podcast van Het Houtblad) waar hij heeft verteld hoe we biobased materialen toepassen in de renovatie en nieuwbouw en toegelicht hoe wij 'biobased' – en alle facetten die daarbij komen kijken - meenemen in onze aanbestedingen.
- Tijdens de klimaatweek zijn dagelijks duurzame tips gedeeld op de Facebookpagina van Wonion.
- In de reportage 'Expeditie NL drinkwatertekort' van Omroep Gelderland hebben de manager Vastgoed en een van onze huurders verteld over het watersysteem aan de Heuvelstraat in Silvolde.
- De directeur-bestuurder verscheen bij het televisieprogramma Een Vandaag om te spreken over hitte in huurwoningen.
- Wonion heeft meegewerkt aan en is verschenen in artikels van de Groene Amsterdammer en Trouw over het hitte in huurwoningen.
- Tijdens het ronde tafelgesprek van de Tweede kamer over Circulaire Bouw werd Wonion door Kamerlid Grinwis van de CU genoemd als koploper op het gebied van duurzaamheid.

Circulair en Biobased werken

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 bouwdeelen. Ook het afgelopen jaar zijn hier weer goede stappen in gezet:

- Bij ons project aan het Fazantplein in Silvolde gebruiken we dakelementen van hennep, een natuurlijk materiaal. Deze elementen zijn lokaal gemaakt en de hennep komt van een boer uit de buurt. De elementen worden snel geplaatst, vaak binnen één dag, zodat bewoners er weinig last van hebben. Hiervan is een informatiefilm gemaakt.
- In samenwerking met Tala is gestart met de bouw van 21 nieuwe sociale huurwoningen aan de Koningin Emmastraat in Terborg. Deze woningen worden grotendeels in de fabriek gebouwd, wat zorgt voor minder afval en meer efficiëntie én opslag van CO₂, dus een kleine ecologische voetafdruk. Hiervan is een informatiefilm gemaakt.
- Bij de laatste 12 woningen aan de Heuvelstraat in Silvolde zijn biobased stro dakpanelen geplaatst.
- In juni was er een uitvraag voor de biobased nieuwbouw woningen in de Essenkampbuurt. Het uitvragen met behulp van 'het nieuwe normaal' en het beoordelen van objectieve en subjectieve waarden heeft geholpen om goede inzendingen te krijgen en om uiteindelijk ook een goede keuze te kunnen maken.
- 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.
- Bij het verduurzamen is gestart met biobased isolatie. Vanuit SamenBiobasedBouwen zijn de afspraken gemaakt met vijf corporaties. Bij Wonion zijn de eerste woningen uitgevoerd met stro afkomstig uit de Achterhoek.

Klimaatadaptief en natuurinclusief werken

In 2024 is hier op verschillende manier invulling aangegeven:

- In 2024 is het initiatief genomen om voor de sloop van de eerste fase van de Essenkamp te gaan 'Struikroven'. Door deze actie kunnen bewoners en omwonenden bestaand planten, struiken en bomen redden van de sloop. Deze actie zal in januari 2025 worden gehouden.
- Samen met corporatie Triada en Tauw heeft Wonion een onderzoek opgestart om de hittegevoeligheid van onze woningen in kaart te brengen. Hierbij wordt gekeken naar het gebied en het gebouw, om in een later stadium ook nog naar de gebruiker te kunnen kijken. Het resultaat wordt in de eerste helft van 2025 verwacht.
- Wonion heeft in 2024 de pilot met 'Het Klimaatje' (nu Blue-Beez), de zonwering met regenwateropvang, geëvalueerd en is gekeken naar de implementatie van het tweede deel van de pilot in 2025.
- In de Heuvelstraat in Silvolde werd voor het eerst gezuiverd regenwater getapt in het waterhuis, hoewel het water nog niet drinkbaar is.

Duurzame samenwerking

Wonion en de Gemeente Oude IJsselstreek

- Samen met de gemeente werken we aan de Wijk van de Toekomst/Toekomstbestendige Wijken in Varsseveld en Silvolde. In dit programma werken we samen op het gebied van 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.

- Voor het uitwerken en het realiseren van de plannen voor de Bongerd heeft Wonion intensief samengewerkt samen met de gemeente
- Samen met de gemeente en andere partijen en ook bewoners uit de dorpen is eind 2024 gestart met een onderzoek naar een warmtenet vanuit de waterzuiveringsinstallatie bij Etten. Voor Gaanderen, Etten en Terborg wellicht een kans om duurzame energie te leveren

Samen Biobased Bouwen

Dit project is gestart op initiatief van Wonion met als doel om in de Achterhoek een biobased bouwketen op te kunnen zetten. Ook in 2024 is hier met verschillende partijen aan gewerkt door bijvoorbeeld bij pilots stro in daken te blazen. Het biobasedbouwconcept is verder door ontwikkeld en er zijn meerdere workshops georganiseerd waar altijd rond de 80 personen aanwezig was.

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. Daarnaast hebben vijf studenten van Hogeschool Van Hall Larenstein in het kader van het project Prettig Groen Wonen II een enquête gehouden onder bewoners van de Vogelbuurt (Ulft) over hun kijk op groen in de privétuin.

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.

Bouwtafel Waterzuinige Wijken

Om meer inzicht te krijgen en verder te werken aan (drink)waterbesparing bij renovatie, verduurzaming en nieuwbouw nemen we deel aan de aan de Bouwtafel Waterzuinige Wijken.

Circulair Collectief Achterhoek

Samen met Sité en onze onderhoudspartners werken we aan hergebruik van sanitair onder de naam Circulair Collectief Achterhoek. Dit willen we gaan uitbreiden richting de andere corporaties in de Achterhoek. Hoe meer vraag en aanbod, hoe beter en makkelijker een match gemaakt kan worden. Voor dat matches wordt gebruik gemaakt van een speciale matchingtool, genaamd DuSpot.

De Groene Huisvesters

Het afgelopen jaar hebben verschillende medewerkers webinars gevolgd van de Groene Huisvesters en heeft Wonion ook actief bijgedragen aan de hittegroep en de tuinengroep van de Groene Huisvesters. Daarnaast neemt de directeur-bestuurder ook deel aan het bestuurlijk overleg van deze organisatie.

Onderwijs

Met studenten van de Hogeschool Arnhem-Nijmegen (HAN), het Graafschap College, het Saxion, Hogeschool Utrecht, Hogeschool van Hall Larenstein en scholieren van het Houtkamp Technasium is gewerkt aan verschillende duurzaamheidsprojecten door middel van opdrachten of stages.

Thematafel Circulaire Economie en Energietransitie

Namens de corporaties uit de Achterhoek is onze directeur-bestuurder lid van deze thematafel. Daar worden de regionale plannen en projecten besproken die bijdragen aan de circulaire economie in de Achterhoek.

Transitieteam Circulaire Bouweconomie

Het nog slimmer hergebruiken van materialen en te zorgen dat wat we nu bouwen in de toekomst weer eenvoudig ingezet kan worden, vraagt om innovatie en samenwerking. Omdat Wonion al zoveel heeft ingezet op duurzaamheid vertegenwoordigt de directeur-bestuurder Wonion in dit transitieteam.

2. 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

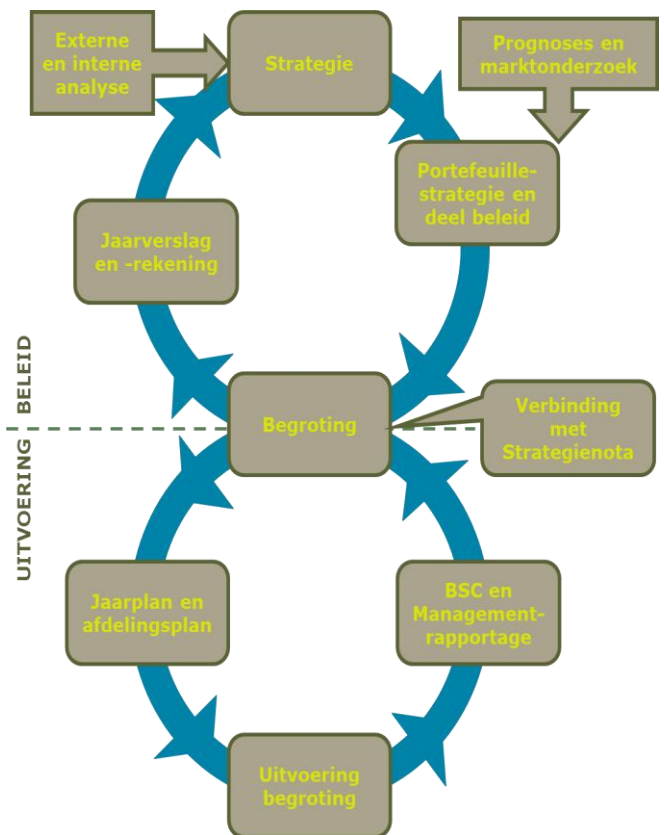
Door het verduurzamen van ons woningbezit daalt het energieverbruik van onze huurders. Hierbij is het belangrijk dat de huurders achter onze plannen staan. We zien echter dat veel huurders door (negatieve) berichtgeving in de media over onder meer het afschaffen van de salderingsregeling en de terugleverkosten aan energiemaatschappijen, onzeker worden en niet mee willen doen aan verduurzamingsmaatregelen.

De druk op de woningmarkt in de Achterhoek blijft toenemen en het wordt voor woningzoekenden steeds moeilijker om een passende woning te vinden. Deze situatie zet druk op onze dienstverlening, omdat de vraag naar betaalbare woningen blijft stijgen. Tegelijkertijd wordt de financiële ruimte van woningcorporaties steeds beperkter. 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.

Ontwikkelingen op het gebied van wet- en regelgeving

Het kabinet-Schoof, dat in juli 2024 aantrad, wil vergaande maatregelen nemen om de instroom van asielzoekers te beperken en de asielprocedures te verscherpen. Ook heeft het terugdringen van het woningtekort grote prioriteit. Het nieuwe Kabinet geeft minder prioriteit aan duurzaamheid; er worden geen nieuwe nationale duurzaamheidsregels opgelegd en geplande aanscherpingen worden afgeschaft.

In 2024 zijn belangrijke wetswijzigingen doorgevoerd. De Omgevingswet, de gewijzigde Huisvestingswet, de Wet Betaalbare Huur en de Spreidingswet zijn in werking getreden. Voor niet-DAEB-activiteiten is een marktverkenning niet langer verplicht. Het nieuwe Woningwaarderingssysteem (onderdeel Wet Betaalbare Huur) is ingevoerd, waardoor huurprijzen van sociale en



middenhuurwoningen zijn gereguleerd. Ook is de maandelijkse huurtoeslag verhoogd, wat huurders meer financiële ruimte biedt.

EPV

De komende jaren neemt de energieprestatievergoeding (EPV) aanzienlijk toe door de oplevering van Nul Op de Meter-woningen (NOM) respectievelijk CO₂-neutraal, als gevolg van nieuwbouw en renovaties. Vanaf oktober 2023 geldt de nieuwe EPV 2.0 regeling. Bij deze nieuwe regeling is er een basis en hoogwaardig niveau voor renovatie en verduurzaming. Wonion heeft besloten bij verduurzaming in principe over te gaan naar EPV-basis. De investering voor EPV-basis is lager waardoor deze meer in balans is met de opbrengsten en het voordeel voor de huurder behouden blijft voor wat betreft de woonlasten. Bij vernieuwbouw is de keuze afhankelijk van de ingreep. Bij sloop en vervangende nieuwbouw wordt overgegaan op EPV-hoogwaardig.

Nationale Prestatieafspraken

Eind 2024 zijn de nieuwe Nationale Prestatieafspraken getekend. deze gelden van 2025 tot 2035. Het Rijk, woningcorporaties en gemeenten hebben afgesproken vanaf 2029 structureel 30.000 nieuwe sociale huurwoningen per jaar te bouwen. De ambitie is om dit al in 2027 te realiseren. Ook zetten ze in op een verantwoorde huurstijging, verbetering en verduurzaming van woningen en investeren ze in de leefbaarheid van wijken.

De Nationale Prestatieafspraken bevatten een enorme volkshuisvestelijke opgave en een doorrekening laat zien dat corporaties bij een volledige uitvoering van deze opgave, op de middellange termijn financieel in de knel komen.

De Nationale Prestatieafspraken geven invulling aan de nationale Woon- en Bouwagenda zoals opgesteld in 2022.

Woondeal

Begin 2025 worden de Woondeals geactualiseerd (ook wel Woondeal 1.1). De Woondeal 1.0 gold van 2022 t/m 2030, de nieuwe geactualiseerde gaat over de periode 2025 tot 2035. We maken daarin regionaal afspraken over de toevoeging van extra woningen in deze periode, waaronder ook sociale huur. Inzet is 30% sociale huur voor de periode 2025 t/m 2030. In de periode daarna willen we regionaal 23% sociale huur realiseren.

Ontwikkeling woningmarkt

De druk op de (sociale) woningmarkt was ook in 2024 hoog. Wonion heeft haar doelstelling om actief woningzoekenden gemiddeld binnen een jaar te huisvesten dan ook niet gehaald. Het gemiddeld aantal reacties op een advertentie is gestegen en de gemiddelde zoekduur is hoog maar wel gestabiliseerd ten opzichte van 2023. Het aanbod is wat toegenomen, maar omdat het aantal woningzoekenden harder is toegenomen ligt de slaagkans wat lager dan het jaar ervoor.

We houden de ontwikkelingen in de woningmarkt scherp in de gaten en proberen hier zo goed als mogelijk op in te spelen. We hebben aandacht voor de balans tussen verduurzaming in relatie tot nieuwbouw.

Visitatie

In 2023 heeft bureau Raeflex een visitatie uitgevoerd over de periode 2019-2022. Het visitatierapport geeft goed weer dat we al vele jaren een stabiele koers varen waarin persoonlijke aandacht, vernieuwing en samenwerken de basis zijn. De volgende visitatie is in 2027.

Belangrijkste besluiten in 2024

Servicekostenbeleid
Deelname Interreg-programma Biobased Isoleren
Huurbeleid 2024-2027
Gezamenlijk protocol voor het signaleren van ongewenst (huur)gedrag
Regeling omgaan met melden vermoeden misstand of integriteitsschending en melden inbreuk op het Unierecht (klokkenluidersregeling)
Aanpassing maandbedrag Servicefonds 2024
Huurverhoging 2024
I&A Beleidsplan 2024-2026
Kamerverhuur Walstraat 30 Terborg
Wijziging statuten Stichting Wonion
Businesscase De Essenkamp Varsseveld
Businesscase Valkenhof-Sperwerhof Varsseveld
Businesscase Arentzstraat e.o. Varsseveld
Businesscase Hermelijnhof Silvolde
Businesscase Oranjehof Terborg
Aanbesteding De Essenkamp Varsseveld
DUV Hermelijnhof in Silvolde
Businesscase Graaf van Lohnstraat-Juliana van Stolbergstraat Varsseveld
Bod 2024 gemeente Oude IJsselstreek
DUV Arentzstraat e.o. Varsseveld
DUV Koningin Emmastraat Terborg
DUV Patrijsplein/Fazantplein Silvolde
Herstel daken Valkenhof/Bosveld in Ulft
Deelname project TriWaSol
Normen en signaleringsgrenzen financiële ratio's – addendum bij Financieel beleid
Begroting 2025-2034
Portefeuilleplan 2025-2029
Treasuryjaarplan 2025
Auditjaarplan 2025
Businesscase verduurzaming 49 woningen in Silvolde
Businesscase verduurzaming 42 woningen in Terborg
Verkoopproces heroverweging verduurzaming
Aanpak verduurzaming niet-deelnemende huurders

Belangrijke resultaten in 2024

In samenwerking met Tala is gestart met de bouw van 21 nieuwe sociale huurwoningen aan de Koningin Emmastraat in Terborg
Aan de Walstraat in Terborg zijn 7 kamers gerealiseerd voor statushouders
Er zijn bewonersbijeenkomsten georganiseerd voor de projecten De Essenkamp en de Graaf van Lohnstraat in Varsseveld
Bij verduurzamingsprojecten wordt bij de isolatie gebruik gemaakt van stro en hennep
Aan Wonion en Sité is de MEER subsidie toegekend; 15 miljoen euro om te investeren in de verduurzaming van circa 1.600 huizen in de Achterhoek
Start project duurzaam waterbeheer aan de Heuvelstraat in Silvolde

Governance, Risk en Compliance (GRC)

Binnen Wonion bestaat geen aparte compliance functionaris, maar zijn 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 belegd 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

We zijn een woningcorporatie met minder dan 5.000 verhuureenheden en derhalve niet verplicht een externe businesscontroller te hebben. Naar aanleiding van de inrichting van de Governance, Risk en Compliance is in overleg met de Raad van Commissarissen besloten de rol van de externe businesscontroller anders in te richten. Een aantal onderwerpen wordt door de externe business controller beoordeeld, zoals de begroting en businesscases groter dan € 3 miljoen en specifieke onderdelen (zoals IT en risicomanagement) worden bij specialistische adviseurs belegd. Dit wordt vastgelegd in het Auditjaarplan of indien gewenst tussentijds vastgesteld.

Risicomanagement

Beleid risicomanagement

Om risico's te beheersen en kansen te benutten, hanteert Wonion een integraal risicomanagementbeleid dat voldoet aan de eisen van externe toezichthouders (AW en WSW). We stellen interne signaleringsgrenzen om marktfluctuaties op te vangen en bewaken dat onze kengetallen binnen de gestelde normen blijven. Dit vormt ons financieel sturingskader.

In 2023 is het beleid 'Risicomanagement Wonion' geactualiseerd. We vinden het belangrijk risico's te kennen die onze doelstellingen bedreigen en streven ernaar deze beheersbaar te maken of de impact te beperken. Risicobewustzijn onder medewerkers speelt hierbij een sleutelrol.

Risicomanagement is verbonden met prestatie management en de interne controlecyclus, wat zorgt voor betere borging binnen onze organisatie. Het document 'Risicomanagement bij Wonion' vormt hiervoor het uitgangspunt. Periodiek evalueren en optimaliseren we onze aanpak. Met het management werken we aan verdere verbetering van de uitvoering en vastlegging van key controls.

Ontwikkelingen in 2024

Ook in 2024 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:

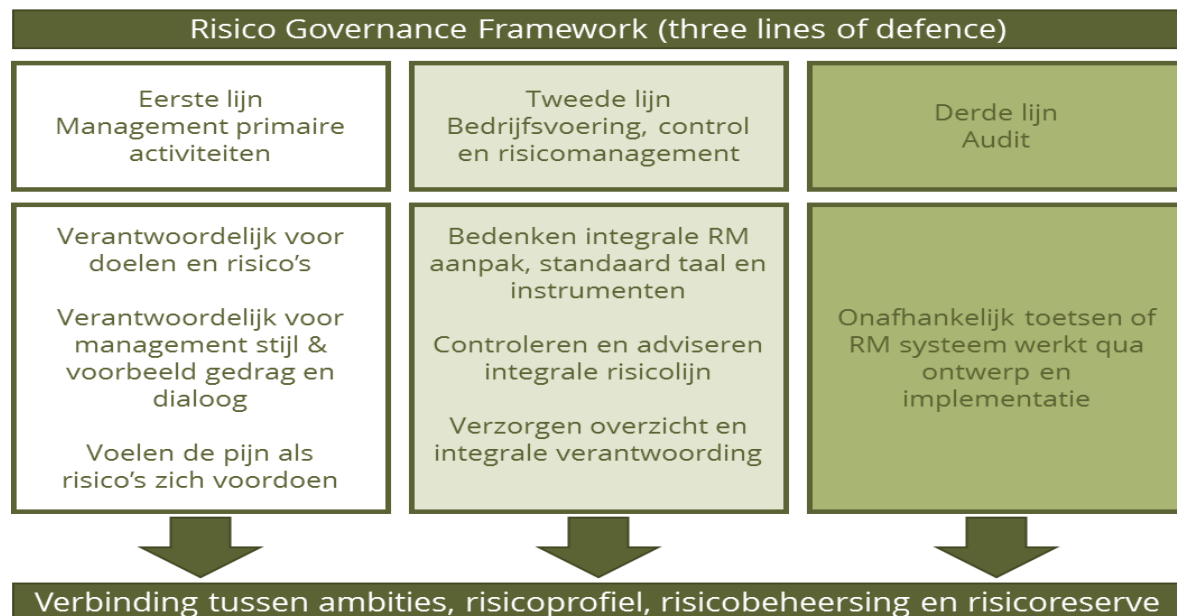
Soort risico	Omschrijving risico (onderwerp strategie) 1. Beheersmaatregelen
Strategisch	Door zowel (arbeids)migratie, huisvesting vluchtelingen als een vastlopende woningmarkt kunnen we onze doelgroepen niet voldoende huisvesten . Hierdoor komt de beschikbaarheid van woningen onder hoge druk. Dit leidt 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 4. Bestuurlijk overleg met de Gemeente Oude IJsselstreek over bijzondere doelgroepen
Extern	De kans op Netcongestie en/of 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. Audit trail uitgevoerd naar beveiligingsgraad bij Wonion (heeft geleid tot onderdelen in het continuïteitsplan) 3. Continuïteitsplan en calamiteitenplan opgesteld
Extern	Onze doelgroep wordt financieel kwetsbaarder (betalingsproblemen) (Prettig Wonen) 1. Inzetten op maatwerk(oplossingen) 2. Huurverhoging beperken tot inflatie, mogelijkheid tot individuele aanvraag huurverlaging 3. Vroegsignalering 4. Optrekken met maatschappelijke instanties (convenant)
Strategisch	Het vastgoed is in 20250 niet energieneutraal 1. Masterplan verduurzaming' opgesteld en verwerkt in begroting 2. Werken volgens RGS methode 3. Thematafels oa. subsidiemogelijkheden); Groene Huisvesters (kennnisdeling); Groenfinanciering (rentevoordeel) 4. Scenario's bij begrotingcyclus 5. Zoeken naar innovaties, alternatieven passend binnen de financiële ruimte 6. Actualiseren van de portefeuillestrategie
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. Doorontwikkelen met RGS partners 4. Verbindingen zoeken met onderwijs (studenten) 5. Een aantrekkelijk werkgever zijn; intern kunnen opleiden en doorgroeien 6. Inrichten vd efficiency: processen richting klant (zaakgericht werken, klantportal) 7. Oppakken overleg met Gemeente over versnellen vergunningentraject 8. Overleg met LIANDER (in Aco verband)
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) 4. Binnen incassobeleid inzetten op functioneren van 'vroegsignalering' en 'er op af' 5. Woonfraude als onderwerp oppakken
Extern	Geen deelname aan verduurzaming woning Goed communiceren: 1. Meer uitleg salderingsregeling 2. Effect van overlast verlagen 3. Specialisme ook bij Wonion beleggen 4. Financiële effecten in kaart brengen per grote leverancier met PV+EPV 5. Inschakelen van Streekenergie/Celsius/Endule
Strategisch	De EXTRA nieuwbouwpoging is niet betaalbaar 1. Beroep doen op solidariteitsbijdrage 2. Bijsturen op aantallen en prijs van de vastgoedactiviteiten/projecten 3. Doorlooptijd van de vergunningenprocedures staat onder druk door capaciteitsproblemen bij de gemeente

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 leiderschapstijl, 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. In 2024 is daartoe door de controller wederom een zelfanalyse uitgevoerd. De uitkomst hiervan is dat het algehele risico op fraude als laag kan worden ingeschat. De onderkende frauderisico's met de hoogste kans en impactscore uit deze zelfanalyse zijn Woonfraude, Aanbestedingsfraude en Cyberfraude. Deze soorten van fraude kennen haar oorsprong in de beïnvloedingssfeer ook van buiten de organisatie. Dit zijn overigens generieke frauderisico's die niet alleen bij Wonion spelen. 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 ook het investeringsproces is door een extern bureau geaudit. In deze processen zijn/worden extra stappen en/of maatregelen opgenomen om nóg transparanter te werken. Ook werken we vanaf 2024 volgens het opgestelde beleid op woonfraude. 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. Volgens het laatste onderzoek uit 2022 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 voor het laatst 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 risicomanagement. Dit pakt met name de interne controller op. De rol van de onafhankelijke business controller is bij een externe partij belegd. Specifieke onderzoeken worden 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 zodat 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 risicomanagement mensenwerk is (en blijft) hetgeen op zichzelf gezien als een risico kan worden gezien. Om die reden is aandacht voor de cultuur binnen de organisatie een continu punt van aandacht voor het bestuur en het management aangezien cultuur het fundament van risicomanagement vormt.

Interne controle

Jaarlijks stelt Wonion een auditjaarplan op, gebaseerd op het risicoprofiel. Met audits wordt getoetst of de genomen maatregelen risico's effectief mitigeren. Hoewel het plan jaarlijks wordt vastgesteld, blijft het flexibel om in te spelen op veranderende risico's.

Voor elke audit wordt een toetsingsverslag opgesteld met risico's, toetsingswijze, bevindingen en aanbevelingen. De audits worden periodiek besproken in het GRC-overleg, waarin ook de opvolging van bevindingen wordt bewaakt. Voor de RvC wordt in de tertaalrapportage een risicoparagraaf opgenomen met een overzicht van bevindingen, aanbevelingen en de ontwikkeling van strategische risico's. In 2024 zijn de volgende audits intern afgerond: In- en uitdiensttreding, Rabobank-rekening, passend toewijzen, WWS-punten, huurverhoging, investeringen Wonion en memoriaalboekingen.

Externe toezichthouders

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

In 2024 heeft de WSW de business risks van Wonion beoordeeld. Voorafgaand hieraan heeft in juli 2024 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 een 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 (november 2024) inzake de beoordeling rechtmatigheid over het verslagjaar 2023 zijn zowel voor de staatssteun, WNT-normen en overcompensatie als voor de overige te beoordelen onderdelen geen onrechtmatigheden geconstateerd.

Borgingsplafond en borgbaarheid

Door het WSW is in juli 2024 het borgingsplafond afgegeven voor de jaren 2024 tot en met 2026.

Dit borgingsplafond is vastgesteld op basis van de DAEB financieringsbehoefte, opgebouwd uit de geprognosticeerde DAEB-investeringen en herfinancieringen van geborgde leningen. De goedgekeurde begroting 2024 ligt hieraan ten grondslag.

Goedkeuring Aw/WSW

- Door het WSW is toestemming gegeven voor vrijgave van onderpand met betrekking tot sloop betreffende 54 eenheden in het project Essenkamp te Varsseveld. De vrij te geven marktwaarde van de te slopen DAEB-registergoederen ligt boven de 0,5% van de marktwaarde van de bij WSW ingezette DAEB-registergoederen in 2024.
- Door de Aw is in 2024 toestemming verleend voor de verkoop van één leegstaande woning met een maximale huurprijs onder de liberalisatiegrens, gelegen aan de Silvoldseweg 75 in Terborg. De verkoopovereenkomst is in 2024 afgesloten, de levering vindt in 2025 plaats.

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	2024		2023	
		Aantal woningen	Percentage score Wonion	Aantal woningen	Percentage score Wonion
Doelgroep	>=85%	250	94%	239	94%
Geen doelgroep	<=15%	15	6%	14	6%
Totaal	100%	265	100%	238	100%

Overige toewijzing woningen	2024	2023
	Aantal woningen	Aantal woningen
Anti kraak	5	1
Hoog inkomen, huur > €879,66	7	4
Intermediaire verhuur	40	9
Totaal	52	14

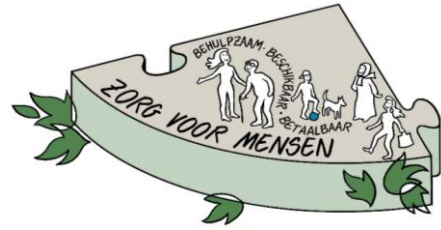
Passend toewijzen (huurders met recht op huurtoeslag)	Percentage norm regelgeving	2024		2023	
		Aantal woningen	Percentage score Wonion	Aantal woningen	Percentage score Wonion
Passend	95%	156	97%	141	98%
Niet passend	5%	5	3%	3	2%
Totaal	100%	161	100%	163	100%

Huishouden	Leeftijd	Inkomen	Huurklasse				TOTAAL
			≤454,47	>454,47 ≤650,43	>650,43 ≤879,66	>879,66	
Eenpersoons	Niet ouderen	Laag	21	44	1		66
		Hoog	5	20	27	2	54
	Ouderen	Laag		33	1		34
		Hoog		4	7		11
Totaal éénpersoons			26	101	36	2	165
Tweepersoons	Niet ouderen	Laag	2	14	1		17
		Hoog	5	3	10	1	19
	Ouderen	Laag		19	1		20
		Hoog		7	12	4	23
Totaal tweepersoons			7	43	24	5	79
Huishouden	Leeftijd	Inkomen	Huurklasse				TOTAAL
			≤454,47	>454,47 ≤697,07	>697,07 ≤879,66	>879,66	
Drie- en meerpersoons	Niet ouderen	Laag		25	1		26
		Hoog		4	9		13
	Ouderen	Laag					0
		Hoog					0
Totaal drie- en meerpersoons			0	29	10	0	39
Totaal toewijzingen per huurklasse			33	173	70	7	283

3. Zorg voor mensen

BEHULPZAAM

Wonen is meer dan een dak boven je hoofd. Dat is het kader. De invulling daarvan; die kan per situatie verschillen. Daarin willen we binnen onze mogelijkheden maatwerk leveren. Zo gaat wonen steeds nauwer samen met zorg. En vragen ook eenzaamheid, armoede en maatschappelijk afwijkend gedrag om onze aandacht. De oorzaken kunnen we niet altijd wegnemen. We kunnen wel proberen de gevolgen te verzachten. En een woon- en leefomgeving creëren die positief bijdraagt.



Doelen

- We zorgen ervoor dat huurders zich voor het grootste deel zelf kunnen redden en ze datgene vinden wat ze nodig hebben. Waar huurders hulp nodig hebben zijn we bereikbaar, gaan wij het gesprek aan en bieden wij hen ondersteuning (bijvoorbeeld in de vorm van maatwerk).
- We weten wat de behoefte van onze huurders is en spelen hierop in.
- We zorgen ervoor dat huurders met een zorgvraag zo lang mogelijk prettig kunnen (blijven) wonen, in hun huidige of een andere woning.
- We huisvesten kwetsbare doelgroepen en we zorgen (in afstemming met andere partijen) dat zij prettig kunnen wonen.

BEHULPZAAM: UITGEVOERD 2024

Wonen met zorg, langer zelfstandig thuis wonen

In 2023 is het uitvoeringsplan 'Wonen en Zorg' vastgesteld door de gemeente, Azora en Wonion. Dit plan beschrijft de opgave voor wonen en zorg voor ouderen tot 2030, inclusief de benodigde nieuwbouw en woningtransformatie, dit is opgenomen in onze portefeuillestrategie. Om te bepalen waar deze woningen het beste kunnen komen, worden zogeheten 'woonzorgzones' ontwikkeld. In 2024 is besloten te starten met een eerste woonzorgzone in Ulft. Ook zijn voorbereidingen gestart voor het gezamenlijk aanstellen van een buurtverbinder, die de sociale basis versterkt en bijdraagt aan een goed functionerende woonzorgzone. Daarnaast is een pilot gestart voor het Volledig Pakket Thuis (VPT) om bewoners langer zelfstandig en prettig thuis te laten wonen. Azora biedt al VPT aan bij aanleunwoningen en wil dit uitbreiden in de wijk vanwege de toenemende vraag. Vanuit de ACo werken we met het dienstverleningsconcept 'Comfortabel Thuis', als vervolg op Zlimthuis. Dit omvat onder meer een adviesgesprek thuis over zelfstandig wonen en een productenaanbod voor 65-plussers. In 2024 is verkend of aansluiting bij het gemeentelijke project 'Samen voor later' mogelijk is. Wooncoaches voeren hierbij gesprekken met inwoners over prettig ouder worden; in 2025 is het doel dat zij dit ook met onze huurders doen.

Tot slot werken de Achterhoekse gemeenten en corporaties aan een gezamenlijke woonzorgvisie, waarin per doelgroep de woonzorgopgave en fair share-afspraken worden vastgelegd.

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	2024	2023
Taakstelling	14	18
Zorg	16	6
Urgentie en calamiteiten	3	7
Bijzondere toewijzing	8	13
Totaal	41	44

Regionale huisvestingsverordening en urgentieregeling

Door de Achterhoekse gemeenten wordt gewerkt aan een regionaal vast te stellen huisvestingsverordening. Het uitgangspunt is om zo min mogelijk regels op te nemen en alleen afspraken te maken die strikt noodzakelijk zijn, zoals voor de urgentieregeling. Het doel is de verordening uiterlijk 1 januari 2026 vast te stellen.

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. Waarschijnlijk wordt dit uitbesteed aan een onafhankelijke commissie.

Signaleren ongewenst huurbedrag

Door Thuis in de Achterhoek is gekeken hoe we bij signalering van ongewenst huurbedrag tot gezamenlijke richtlijnen en werkwijze kunnen komen (signaleringslijst). De gezamenlijke richtlijnen zijn besproken met de huurdersverenigingen en per 2 april 2024 in werking getreden.

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. Woningzoekenden met een herstructureringsurgentie of een sociale urgentie worden sinds 2023 niet meer bemiddeld, zij reageren zelf op het beschikbare aanbod. In 2024 wezen we 20% (44 woningen) van alle woningtoewijzingen toe aan de bijzondere doelgroepen. Dit is exclusief zorgindicatie, woningruil, herstructurering en terugkoop. Het streven is om deze kwetsbare groepen binnen een half jaar van een woning te voorzien, maar dit wordt steeds moeilijker.

De taakstelling voor de huisvesting van statushouders werd in 2024 vastgesteld op 80 personen, met een achterstand van 14, waardoor het totaal op 94 kwam. Over het hele jaar zijn we erin geslaagd om 98 personen te huisvesten, waardoor we 2025 met een 'voorsprong' van vier beginnen.

Toewijzing bijzondere doelgroepen	Norm	2024	2023
In % van totale toewijzingen	20%	20%	16%

Opvang dak- en thuislozen

Wonion neemt deel aan het pilotplan Housing First in de Achterhoek. In 2023 heeft een evaluatie plaatsgevonden en gezien de positieve resultaten is dit pilot vanaf 2024 ingebed in onze organisatie. Wonion stelt hiervoor jaarlijks maximaal twee tot drie woningen beschikbaar. Daarnaast loopt het initiatief van de gemeente, zorgpartijen en Wonion voor het opstarten van kleinschalige maatschappelijke opvang voor daklozen. Wonion stelt hiervoor een woning beschikbaar die wordt gedeeld door drie dakloze woningzoekenden.

BESCHIKBAAR

We willen onze doelgroepen op tijd woonruimte bieden. Verschillende (groepen) mensen zoeken een woning doordat hun woonbehoefte is veranderd. We hebben zicht op deze groepen en we spelen zo gericht mogelijk in op hun behoeften en mogelijkheden. We richten ons in de basis op huishoudens met een laag inkomen. We hebben aandacht voor mensen die in een kwetsbare positie verkeren en niet zelfstandig in hun woonruimte kunnen voorzien.

Doelen

- We huisvesten onze doelgroep gemiddeld binnen één jaar actieve zoektijd.
- Onder onze doelgroep verstaan we Huurtoeslaggerechtigde huishoudens die op zoek zijn naar een permanente woning.
- Wie in een kwetsbare positie verkeert heeft onze 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 lange termijnbehoefte.

BESCHIKBAAR: UITGEVOERD IN 2024

Voldoende geschikte woningen

We zien een aanhoudende groei in de vraag naar sociale huurwoningen wat zich uit in een stijgende reactiegraad. Begin 2024 is de zoektijd gestegen waarna deze lopende het jaar is gestabiliseerd, maar blijft echter hoog.

Kengetallen Wonion	2024	2023
Reacties per woning	358	231
Mutatiegraad	7%	5,6 %
Actieve zoektijd in maanden	14,6	12,2

Woningmutaties

Tegelijkertijd zien we dat de mutatiegraad in de tweede helft van 2024 wat is gestegen en eind 2024 voor het eerst sinds 2022 boven het meerjarengemiddelde van 7% uitkomt.

Woningaanbiedingen	2024		2023	
	Aantal	Percentage	Aantal	Percentage
Aanbodmodel	129	48%	139	54%
Lotingmodel	28	10%	20	8%
Direct wonen	0	-	0	-
Bemiddeling	102	38%	100	38%
Nieuwbouw project	8	3%	0	-
Totaal	267	100%	259	100%

Voldoende geschikte woningen

We zoeken steeds naar oplossingen voor de druk op de woningmarkt. Zo onderzoeken we hoe we de bouw van nieuwe woningen kunnen versnellen. Denk hierbij aan verdichting. Ook wordt gezocht naar nieuwe oplossingen om meer woningen te realiseren. Zoals het woningsplitsen (van 1 woning 2 of 3 maken) of eventueel optoppen (extra woningen op een appartementen gebouw). In 2025 willen we concreet aan de slag met woningsplitsing. Inmiddels is wel gebleken dat het meeste woningbezit van Wonion niet erg geschikt is voor optoppen. Ook naar woningdelen (meerdere woningzoekenden in 1 woning voor jongeren) is serieus gekeken. In 2024 is besloten maximaal drie (geliberaliseerde) woningen voor jongeren tot circa 27 jaar hiervoor in te zetten. Na aanbieding van een woning bleek dat hiervoor voornamelijk geen belangstelling bestaat.

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

Woningtype (exclusief Koopgarant)	Verkoop	Sloop	Aankoop	Nieuwbouw	Aantal eind 2024	%
Levensloopbestendig				+8	816	20%
Geclusterd in de wijk					307	8%
Geclusterd nabij 24-uurs zorg					229	6%
Niet zorggeschikt	-3		+3		2.665	66%
Totaal	-3	0	+3	+8	4.013	100%

Naast deze aantallen verhuurt Wonion ook 138 verhuureenheden als intramuraal zorgvastgoed, samen goed voor een totaal van 37% zorggeschikte woningen.

In 2024 zijn twee woningen aan de Kwartelstraat in Silvolde als gevolg van brand aan de exploitatie onttrokken (gesloopt).

Woningtoewijzing

In 2023 zijn na een herijking de nieuwe toewijzingsregels voor Thuis in de Achterhoek geïmplementeerd, gelijktijdig met het nieuwe woonruimteverdeelsysteem. In 2024 zijn de herijkte toewijzingsregels geëvalueerd. Naar aanleiding hiervan is besloten om het aantal lopende reacties voor woningzoekenden te beperken tot drie en individuele corporaties wat meer ruimte te bieden voor pilots en experimenten ten aanzien van toewijzingen. Doel hiervan was onder meer het aantal weigeringen omlaag te brengen.

Verkoop en aankoop

Reguliere verkoop	2024	2023
Aan zittende bewoners	0	2
Aan derden	3	0
Totaal verkoop woningen	3	3
Verkoop overig onroerend goed, (BOG, grond, parkeervoorziening)	0	2
Terugkoop (Koopgarant)	2024	2023
Doorverkocht	0	0
Verhuurd	3	10
Leegstand	0	0
Totaal	3	10

In 2024 is de woning aan de IJsselweg 50 in Gendringen verkocht, zonder dat hiervoor vooraf toestemming is gevraagd. Dit omdat ten tijde van de toestemmingsaanvraag voor verkoop in 2008-2024 de woning nog onder koopgarant was verkocht.

BETAALBAAR

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

Doelen

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

BETAALBAAR: UITGEVOERD IN 2024**Financieel bereikbaar**

Het streven is jaarlijks om minimaal 80% van ons vrijgekomen aanbod bereikbaar te laten zijn voor huurders met een huurtoeslag. In het eerste deel van 2024 zaten we wat onder de norm van 80% doordat onze streefhuren door inflatie fors waren gestegen en de aftoppingsgrenzen niet. Dit raakte met name één en twee persoonshuishoudens met huurtoeslag. Per mei hebben we nieuw streefhuurbeleid geïntroduceerd (zie navolgend punt). Over heel 2024 zitten we weer op de norm van 80% verhuringen voor een huurprijs tot de aftoppingsgrenzen.

Zelfstandige woonruimte naar huurprijsklasse	2024		2023	
	Aantal	Percentage	Aantal	Percentage
Goedkoop (t/m € 452,20)	159	4%	222	6%
Betaalbaar (t/m € 693,60)	3122	78%	3304	82%
Duur tot huurtoeslaggrens (t/m € 808,06)	682	17%	408	10%
Duur boven huurtoeslaggrens (boven € 808,06)	50	1%	71	2%
Totaal zelfstandige huurwoningen	4.013	100%	4.005	100%

Huurbeleid

Sinds mei 2024 is ons nieuwe huurbeleid van kracht, met speciale aandacht voor voldoende beschikbare woningen met een huurprijs tot de aftoppingsgrenzen en de woonlasten van huurders. We werken met vaste streefhuren die jaarlijks geïndexeerd worden tot de landelijke huurprijsgrenzen. Hierdoor komen meer woningen beschikbaar voor onze doelgroep. Het nieuwe huurbeleid is positief voor de betaalbaarheid van de huurders en voor de betaalbaarheid van Wonion.

Vanuit de Rijksoverheid is bepaald dat de maximale huursomstijging voor de jaren 2023 t/m 2025 gelijk is aan de CAO-loonontwikkeling over het afgelopen jaar minus 0,5%. Voor 2024 kwam de maximale huursomstijging daarmee op (5,8% - 0,5% =) 5,3%. Voor individuele huurders mag de huurprijs verhoogd worden met maximaal 5,8%. Voor wat betreft het huurverhogingspercentage zoekt Wonion aansluiting bij het landelijke maximum voor de huursomstijging. Concreet betekent dat dat alle huurders (uitgezonderd herstructureringswoningen) een huurverhoging krijgen van 5,3%.

Huuraanpassing	2024	2023
Maximaal toegestane huurverhoging (alle inkomens)	5,3%	3,1%
Huurverhoging gevraagd door Wonion:	5,3%	2,6%
Herstructureringswoningen (2023: woning met hoge warmtevraag)	0,0%	1,5%
Indien kale huur hoger dan streefhuur	5,3%	
Huursomstijging	2024	2023
Maximaal toegestane huursomstijging	5,3%	3,1%
Gerealiseerde huursomstijging (2023: incl huurverlaging naar €575)	5,2%	-0,06%

Servicekostenbeleid

Wonion voert al jarenlang beleid ten aanzien van de servicekosten op basis van het beleidshandboek servicekosten van de huurcommissie. We hebben dit echter nooit formeel vastgelegd. Naar aanleiding hiervan is een beleidsdocument servicekosten opgesteld waarin de algemene uitgangspunten duidelijk zijn verwoord. Dit betreft een vastlegging van onze huidige werkwijze ten aanzien van het afrekenen van servicekosten en geen wijziging van het beleid. Het servicekostenbeleid is met instemming van de Huurdersvereniging in 2024 vastgesteld.

Huurachterstanden

Na een aanvankelijke stabilisatie zien we de huurachterstanden in 2024 weer licht oplopen. Ook zien we een toename van het aantal deurwaardersdossiers. We blijven dit nauwlettend volgen en gaan in gesprek met huurders die het moeilijk hebben, waar nodig leveren we maatwerk. Dit doen we niet alleen, maar in samenwerking met onze partners: Stoer, Gemeente, Maatschappelijk Werk, Schuldhulpmaatje en de Stadsbank. Daarnaast kijken we ook bij individuele problematieken in relatie tot energie of/en hoe verduurzamingsmaatregelen en gedrag omtrent energie kunnen bijdragen aan het voorkomen van achterstanden. In 2024 heeft één ontruiming plaatsgevonden als gevolg van een huurachterstand. Met deze huurder was al langere tijd geen contact meer mogelijk om de ontruiming te voorkomen en op moment van ontruiming was de woning niet meer bewoond.

Ondanks dat we goed samenwerken met onze partners, is het in complexe zaken soms toch lastig is om (snel) tot afspraken te komen, waardoor inzet van de deurwaarder soms noodzakelijk is. De ontwikkeling van zowel huurachterstand als deurwaarderszaken blijven we uiteraard goed monitoren.

Vorderingen op zittende huurders (in euro's)	2024	2023
Huur	268.000	227.000
Overig	28.000	40.000
Totaal	296.000	249.000

Vorderingen op vertrokken huurders (in euro's)	2024	2023
Huur	98.000	102.000
Overig	224.000	239.000
Totaal	322.000	344.000

Ontbonden huurovereenkomsten	2024	2023
Ontruiming	1	1
Voortijdig woning verlaten	0	1
Tweede Kans huurcontract	5	1

Contracten met een betalingsachterstand	2024	2023
Huurachterstand	243	221
Betalingsregeling	48	64
Contracten bij deurwaarder	119	100

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. Zie hiervoor ook de paragraaf 'duurzaam in wonen en (samen)werken' in hoofdstuk 1.

4. Passende woningen

KWALITEIT

Voor een goede kwaliteit van leven is een veilige, gezonde en comfortabele woning een belangrijke voorwaarde. We zorgen ervoor dat elke woning die we aanbieden hier aan voldoet. Daarnaast kunnen de leefsituaties en de specifieke behoeften van onze huurders verschillen. Onze medewerkers – en onze partners – maken optimaal gebruik van de mogelijkheden om onze huurders te helpen en verder te brengen.

Doelen

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



KWALITEIT: UITGEVOERD 2024

ONDERHOUD

Wonion zorgt ervoor dat haar woningbezit van goede kwaliteit is, maar ook toekomstbestendig blijft. Vanuit de portefeuillestrategie wordt de koers hiervoor bepaald.

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 de woningen. Onze onderhoudspartners zijn (uiteeraard) zelf 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.

Wonion werkt met een zogenaamde basiskwaliteit voor alle bouwkundige en installatietechnische componenten in de woning voorkomen. Het is een online tool onder de naam SiWo-basiskwaliteit die wordt gebruikt door zowel Wonion en Sité als onze partners om het gevraagde en overeengekomen kwaliteitsniveau te kunnen waarborgen. Het is een dynamisch document dat telkens wordt aangescherpt.

We vinden de veiligheid van onze woningen (en daarmee van haar huurders) belangrijk. 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. Hier is ook 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 2025 wordt hiervoor een pilot opgestart.

In het onderhoud binnen Wonion onderscheiden we twee onderhoudssoorten, correctief en preventief onderhoud.

Correctief onderhoud	Begroting	Realisatie	In % van Begroting
Reparatieonderhoud	671.000	736.700	110%
Mutatieonderhoud	621.000	397.100	64%
Servicefonds onderhoud	276.000	229.700	83%
Totaal correctief onderhoud	1.568.000	1.363.500	87%

Preventief onderhoud			
Interieur	2.636.000	2.580.000	98%
Exterieur	4.471.000	3.098.900	69%
Specifiek	1.720.000	1.668.100	97%
Totaal preventief onderhoud	8.827.000	7.347.000	83%
Totaal onderhoud	10.395.000	8.710.500	84%

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

Het correctief onderhoud bleef in 2024 op totaalniveau binnen de begroting. We zien echter per categorie wel wat afwijkingen.

Reparatieonderhoud

Een groot deel van het reparatieonderhoud is afgekocht, maar het reparatieonderhoud valt in 2024 toch wat hoger uit dan eerder was verwacht. Dit heeft vooral te maken met een aantal schadegevallen die behoorlijk doordrukken op het beschikbare budget.

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. Het mutatieonderhoud laat dit jaar een flinke onderschrijding zien. Dit wordt veroorzaakt door de relatief lage mutatiegraad. Mensen verhuizen minder, soms omdat het financieel niet aantrekkelijk nu een andere woning te betrekken, maar vaak ook omdat er geen andere woning voorhanden is.

Servicefonds

Het servicefonds is in samenspraak met de Huurdersvereniging ingericht. Het betreft een extra service voor onze huurders bij het verhelpen van kleine gebreken in de woning (die wettelijk gezien voor rekening van de huurder zijn). De maandelijkse bijdrage van de huurders wordt jaarlijks geëvalueerd en indien nodig verhoogd. Het maandbedrag in 2024 was € 5,48.

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. Bij het preventief onderhoud zien we in 2024 drie forse overschrijdingen. Een overschrijding (van ruim € 200.000) zien we op het budget voor renovatie van badkamers en toiletten. Het betreft hier voornamelijk het aantal badkamers die groter zijn dan gemiddeld, waardoor de kosten hoger werden dan gemiddeld was begroot. Een forse overschrijding (van circa € 600.000) zien we bij de kosten van dakrenovaties. Dit wordt veroorzaakt door de noodgedwongen renovatie van circa 60 platte daken aan de Valkenhof in Ulf in verband met vele lekkages. Ook is het budget 'uitgesteld bouwkundig interieuronderhoud' ruim overschreden met meer dan € 100.000. Dit wordt voornamelijk veroorzaakt doordat er meer meterkasten zijn vervangen dan was begroot. Op totaalniveau lijkt het alsof we fors minder hebben uitgegeven, maar dat houdt verband met het activeren van onderhoudswerkzaamheden die tijdens de verduurzaming uitgevoerd zijn. Deze werkzaamheden mogen als investering opgevoerd worden en zijn dus van planmatig onderhoud verschoven naar investering. Dat betreft in 2024 om en nabij 2,3 miljoen euro.

ZAV Beleid

Wonion heeft 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.

PROJECTEN

Volgens onze portefeuillestrategie en -plan zorgen we ervoor dat de gevraagde opgave zowel kwantitatief als kwalitatief zoveel als mogelijk gehaald gaat worden. Het projectenoverzicht groeit gestaag in lijn met de enorme opgave die Wonion ziet op zowel (ver)nieuwbouw- als verduurzamingsgebied. De portefeuillestrategie vormt de basis voor keuzes die we maken met betrekking tot onze woningportefeuille. Het is het vertrekpunt voor nieuwbouw-, vernieuwbouw- en verduurzamingsprojecten.

De portefeuillestrategie vormt de basis voor het portefeuilleplan. 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 met betrekking tot de voortgang van de voorbereiding en/of uitvoering de input voor het jaarlijks actualiseren van het portefeuilleplan. De portefeuillestrategie is in 2024 geactualiseerd en de belangrijkste wijziging is de extra toevoeging van nieuwbouwwoningen. Daarnaast kijken we naar nieuwe oplossingen om meer woningen te realiseren.

Stand van zaken projecten eind 2024	Initiatief	Ontwikkeling	Voorbereiding	Realisatie	Opgeleverd
SILVOLDE					
Heuvelstraat (nieuwbouw: 12 VHE)				X	
Reeënstraat (nieuwbouw: 8 VHE in 2024 en 8 in 2023)					X
Heuvelstraat, Lichtenbergseweg (energietransitie: 14 VHE)					X
Patrijsplein (energietransitie: 41 VHE)					X
Konijnenhof, Hazenhof (energietransitie: 31 VHE)					X
Kwartelstraat (energietransitie: 6 VHE)				X	
TERBORG					
Emmastraat/IJsselweg (nieuwbouw: 21 VHE)				X	
Herbergier (nieuwbouw 18 VHE)					X
Oranjehof (energietransitie: 28 VHE)				X	
Borgsche Rieten/Prins Claus (energietransitie: 42 VHE)			X		
VARSSEVELD					
Essenkamp (nieuwbouw: 69 VHE en energietransitie: 5 VHE)			X		
Graaf van Lohnstraat en Juliana van Stolbergstraat (energietransitie: 49 VHE)			X		
Becking/Arentsstraat (energietransitie: 31 VHE)				X	
Sperwerhof/Valkenhof (energietransitie: 52 VHE)				X	
ULFT					
Hogeweg, Kempermanstraat, Tarwestraat (energietransitie: 15 VHE)					X
De Wesenthorst (herbestemming: 42 VHE)		X			
Tiny House			X		
MEGCHELEN					
Julianaweg (energietransitie: 3 VHE)					X

In 2024 liep er een groot aantal projecten in verschillende fases. We merken dat de doorlooptijd van de projecten vaak onder druk komt te staan door externe omstandigheden. De aansluiting van nutsvoorzieningen, de vergunningen en de realisatie van openbaar gebied kunnen soms voor vertraging zorgen. Op alle niveaus vragen we hier aandacht voor en zorgen we voor tijdige afstemming om dit zoveel mogelijk te voorkomen. In 2024 zijn 26 nieuwbouwwoningen/kamers toegevoegd en 118 woningen verduurzaamd.

DUURZAAM

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

Doelen

- We verduurzamen de woningvoorraad zodat uiterlijk in 2050 een CO₂ neutrale woningvoorraad is behaald.
- Verduurzaming draagt bij aan een comfortabel woonklimaat en betaalbare woonlasten.
- Met onze woningen realiseren we een zo laag mogelijke impact voor het milieu.

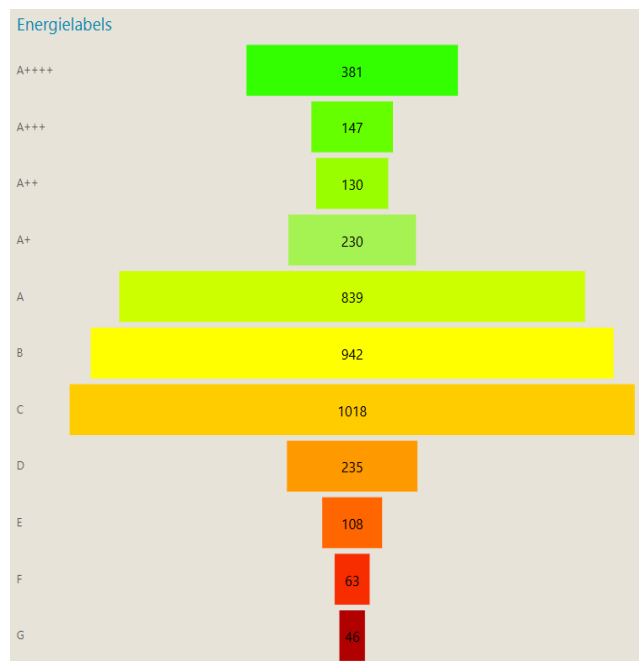
DUURZAAM: UITGEVOERD 2024

De ambitie van Wonion is alle woningen naar NOM in 2050, waarbij een A+ energielabel of hoger hoort. Eind 2028 mogen er geen woningen meer in onze voorraad zitten met een label lager dan D. In 2024 zijn vanuit het Masterplan Verduurzaming 118 woningen verduurzaamd naar gasloos en NOM en bij 54 woningen zijn de werkzaamheden gestart. Van de 118 verduurzaamde woningen was een flink deel doorgeschoven vanuit 2023. Slechts een klein deel van 2024 is doorgeschoven naar begin 2025. De 'verduurzamingstrein' begint nu écht op gang te komen. Daar is niet alleen de afdeling Vastgoed druk mee bezig, maar gezien de impact van de werkzaamheden voor onze huurders zijn ook de collega's van de afdeling Wonen betrokken, met name om het klantproces te begeleiden. Het is mooi om te zien dat die samenwerking steeds verder optimaliseert en we het proces steeds beter op orde hebben.

Energieverbetering en -transitie

In 2024 heeft Wonion 1.734 woningen met label A of beter wat gelijk staat aan 38,9% van ons woningbezit. We hebben in 2024 nog maar 216 woningen met een E, F of G label. Deze 216 nog te verduurzamen woningen zijn allemaal opgenomen in de verduurzamingsplannen tot en met 2028 of maken onderdeel uit van een vernieuwbouwproject.

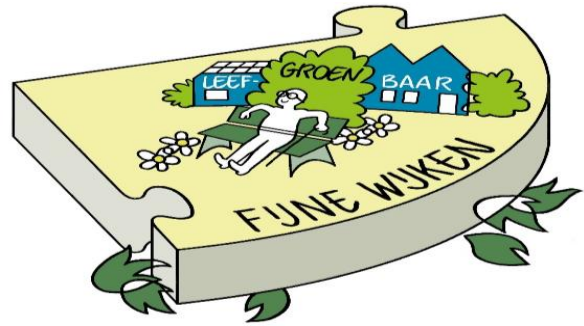
Zie ook de paragraaf 'duurzaam wonen en (samen)werken' in hoofdstuk 1.



5. Fijne wijken

LEEFBAAR

Kwaliteit van leven vraagt om buurten waarin bewoners zich thuis voelen. Daarom zorgen we voor voldoende variatie in ons woningbezit. Stellen we ons flexibel op bij het toewijzen van woningen. En maken we ons sterk voor goede voorzieningen en fysieke en sociale verbindingen. Zo creëren we vitale buurten, voor meerdere levensfasen en leefstijlen. We willen ervoor zorgen dat ook oudere, kwetsbare en multiculturele inwoners zich welkom voelen. Tegelijkertijd verwachten we van al onze huurders dat zij zich opstellen als burger van een bredere samenleving. We geven zelf het goede voorbeeld en stimuleren huurders die hieraan bijdragen.



Doelen

- Buurten met bezit van Wonion zijn geschikt voor mensen in verschillende levensfasen en met verschillende achtergronden.
- In de buurt is sprake van zo min mogelijk overlast. Nieuwe bewoners voelen zich welkom en dragen hier zelf ook aan bij.
- We willen onze activiteiten in de wijk gebruiken om mensen meer te verbinden en te betrekken.

LEEFBAAR: UITGEVOERD IN 2024

Leefbare woonomgeving en overlast

Om buurten leefbaar te houden nemen wij soms een bemiddelende rol op ons bij sociale probleemsituaties. Het gaat bijvoorbeeld om burenoverlast en overlast van verwarde personen. Dit gebeurt onder meer door het inzetten van onze wijkconsulenten. Zij werken hierin nauw samen met gemeente, politie en hulpverlenende instanties.

Het aantal overlastzaken ligt in 2024 in lijn met voorgaande jaren en er liepen geen juridische trajecten op het gebied van overlast. Wel schakelen we wat sneller de deurwaarder in als we woonfraude signaleren. Dit helpt bij de dossieropbouw voor een eventueel vervolg.

We merken al langere tijd dat de kwetsbaarheid onder onze huurders toeneemt. Zowel financieel als op het gebied van leefbaarheid. De achterstanden lopen in de loop van 2024 op en hier zal de aandacht de komende tijd extra naar uit moeten gaan. Ook de signalen van verwarde personen blijven veel aandacht vragen. Er is nauw contact met de partners in het veiligheids- en zorgdomein. In verhouding met landelijke ontwikkelingen lijkt het in onze gemeente nog rustig, maar ook wij merken dat de druk op de leefbaarheid toeneemt.

Ook merken we bij de verduurzaming van ons bezit dat er meer huurders zijn die hulp nodig hebben. We zoeken hier vaak naar maatwerk oplossingen om de mensen te ondersteunen. Eigen inzet en verantwoordelijkheid is daarbij ook een belangrijk aandachtspunt, in verhouding tot wat passend is in de betreffende situatie.

Samen met de gemeente en Stoer is besloten de pilot buurtversterkers geen vervolg te geven. Wel wordt gekeken met o.a. de gemeente hoe we hier een andere invulling aan kunnen geven, want de vraag naar hulp bij klusjes die bewoners niet altijd zelf (meer) kunnen blijft wel aanwezig.

Overlastzaken	2024	2023
Aantal overlastmeldingen	187	204

Woonfraude

In 2023 is het beleid Woonfraude vastgesteld. Woonfraude betreft alle vormen van onrechtmatige bewoning, onrechtmatige doorverhuur, onrechtmatig gebruik en overbewoning, inwoning en onderhuur van een woning. In het bestrijden van woonfraude werken we actief samen met de gemeente en de politie.

GROEN

Een groene buitenomgeving maakt mensen gelukkig. Zo'n omgeving is gezond en goed voor het milieu. Ook versterkt het samen 'groen bezig zijn' de sociale binding in de buurt. Daarom zetten we zichtbaar in op groen in de wijken. We willen minder verharding zodat de hittestress wordt beperkt en het regenwater de bodem in trekt. Ook willen we meer biodiversiteit, zodat we de gezondheid van het ecosysteem bevorderen en de bewoners nog meer kunnen genieten van de omgeving.

Doel

- We benutten de mogelijkheden voor groen in de wijk om een bijdrage te leveren in relatie tot gezondheid en milieu. Voor die mogelijkheden kijken we onder meer naar: hittestress, klimaatadaptatie en biodiversiteit. We trekken hierin op met andere partijen.

GROEN: UITGEVOERD IN 2024

In de paragraaf; duurzaam wonen en (samen)werken' in hoofdstuk 1 wordt hier uitgebreid aandacht aan besteed.

6. Aandacht voor vandaag en morgen

TOEKOMST

We dagen onszelf uit om nu al zo goed mogelijk rekening te houden met de generaties na ons. Zonder de behoeften van vandaag uit het oog te verliezen. Dit doen we door óók te denken in scenario's waarin de energietransitie, circulariteit en klimaatadaptatie, de groeiende zorgbehoefte en de toenemende diversiteit in de samenleving vaste(re) vormen hebben aangenomen. Waarin technologische innovaties en voordelen samengaan met aandacht voor het menselijke contact. En waarin we, ook door die bril, altijd blijven kijken naar de belangen van onze huurders.



Doelen

- We kijken vooruit zodat we weten wat in de toekomst de behoefte is op het vlak van wonen en wonen-gerelateerde onderwerpen (duurzaamheid, zorg, arbeidsmarkt, etc.).
- We hebben oog voor nieuwe technologische ontwikkelingen en weten hoe we dit (nu of in de toekomst) binnen onze organisatie kunnen inzetten.
- Bij al onze activiteiten houden we oog voor de balans tussen wat het beste is voor 'nu' en voor 'later'. We zorgen ervoor dat wat we nu doen zoveel mogelijke positieve impact heeft voor later én dat wat later nodig is niet ten koste gaat van wat nu wordt gevraagd.

TOEKOMST: UITGEVOERD IN 2024

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 met onze strategische partners

Huurdersvereniging WijWonen

Wonion overlegt op constructieve wijze met huurdersvereniging WijWonen (HV). We hebben regelmatig overleg, zowel op strategisch als tactisch niveau. In 2024 heeft er viermaal bestuurlijk overleg plaatsgevonden en daarnaast zijn er informele bijeenkomsten om specifieke onderwerpen nader te bespreken zoals onder meer de klachtenafhandeling. Tijdens het bestuurlijk overleg is onder meer gesproken over het huurbeleid, de jaarlijkse huurverhoging en het werven van nieuwe bestuursleden. Bij de jaarlijkse huurverhoging is door de HV aangegeven dat ze liever had gezien dat er een andere keuze was gemaakt en er dus sprake is van een verschil van inzicht.

Onderwerpen	Advies / Instemming
Huurbeleid 2024-2027	Positief advies
Huurverhoging 2024	Advies met kanttekening
Servicekostenbeleid	Instemming
Maandbedrag Servicefonds	Positief advies
Verkoop woningen in De Essenkamp Varsseveld	Instemming
Portefeuillestrategie	Positief advies
Aanpassing aantal lopende reacties (TidA)	Positief advies

Gemeente Oude IJsselstreek

De gemeente en Wonion hebben structureel overleg op zowel ambtelijk als bestuurlijk niveau en daarnaast, indien nodig over specifieke ontwikkelingen. In 2024 was er extra aandacht voor de

taakstelling inzake de huisvesting van statushouders, lopende en toekomstige projecten en de samenwerking hierin en de Woondeal 1.1.

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. De jaaragenda 2025 is in december 2024 vastgesteld.
- 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.

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. Per 1 januari 2025 zijn zij ook overgegaan naar Thuis in de Achterhoek. 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 2024:

- Afstemming over de Woondeal 1.1.
- Evaluatie van de beleidsregels van Thuis in de Achterhoek.
- Toetreding van Plavei tot Thuis in de Achterhoek.
- Ontwikkeling van een regionale woonzorgvisie.
- Ontwikkeling van een regionale huisvestingsverordening.

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.

- Wonion heeft samen met Stichting De Graafschap een voetbalcompetitie georganiseerd. Ruim 125 enthousiaste jongeren uit groep 7 en 8 uit Ulft zijn een aantal weken fanatiek aan het voetballen geweest én deden ook maatschappelijke activiteiten.
- We hebben deelgenomen aan de 'tegel eruit en plant erin' actie, samen met de gemeente en het Waterschap Rijn en IJssel.
- In september hebben we weer het zogenaamde Wonion Doet! georganiseerd. Dit keer was het thema Wonen & Zorg.
- Bij diverse te verduurzamen woningen in Silvolde en Varsseveld hebben we ter voorbereiding op de werkzaamheden opruimdagen georganiseerd. Bewoners hadden de mogelijkheid om kosteloos overtollig huisraad, oude meubels en oud ijzer af te voeren via de hiervoor geplaatste containers. Het is een mooi moment voor bewoners om hun spullen uit te ruimen, deze gratis af te voeren én

bij te praten met de buurt. Daarnaast komt het de voortgang van het project ten goede omdat er nu voldoende ruimte is in de woningen om de werkzaamheden uit te voeren en de nieuwe installaties te plaatsen.

- Samen met de bewoners van het nieuwbouwproject Reeënstraat in Silvolde is 'buurt gemaakt'. We kregen veel positieve reactie over de woningen en woonomgeving en ook over het feit dat Wonion een deel van de woningen met voorrang heeft toegewezen aan inwoners uit Silvolde.

Belanghouders

Op 5 november hebben we onze belanghoudersbijeenkomst gehouden in het kader van Wonen en Zorg. We ontdekten hoe innovatie en samenwerking ons nog verder kan helpen op dit thema. We zijn daarvoor in gesprek gegaan met de Techniek & Zorg Academie Achterhoek (TZA) en met de Alzheimer stichting. Er was een mooie diversiteit aan deelnemende belanghouders.

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)
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 en beleidsadviseur(s)
Groene Huisvesters	4 x per jaar	Directie en duurzaamheidsadviseur
Kopgroep circulariteit	6 x per jaar	Directie
Beroepenveldcommissie master Circulair HAN	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	Elke 6 weken	Directie en diverse medewerkers
Consortium Prettig groen wonen II	4 x per jaar	Duurzaamheidsadviseur
Bouwtafel waterzuinige wijken	4 x per jaar	Duurzaamheidsadviseur
Thematafel Circulaire Economie en Energietransitie	Maandelijks	Directie
Transitieteam Circulaire Bouweconomie	Maandelijks	Directie
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
Protocol signalering ongewenst huurgedrag	TidA

NU

Terwijl we behoedzaam vooruitlopen op morgen, gaan we ook gevat mee in de dynamiek van vandaag. We zijn alert op maatschappelijke, geopolitieke en economische ontwikkelingen die onze huurders en onze organisatie raken. Op veranderingen in de wet- en regelgeving. We zijn wendbaar. Klaar om in te spelen op nieuwe eisen en bewegingen. Binnen de duurzaamheidsstrategie van The Natural Step plannen we van achteren naar voren. Van het einddoel naar de stappen voor nu en de komende jaren. Zodat onze oplossingen voor vandaag bijdragen aan onze doelen van morgen.

Doelen

- We zijn een flexibele organisatie en zijn in staat om in te spelen op de ontwikkelingen van nu.
- We hechten aan het belang van de inrichting en inbedding van governance, risicomanagement en compliance binnen onze organisatie.

NU: UITGEVOERD IN 2024

Wetgeving, governance, risicomanagement en compliance zijn aan de orde gekomen in hoofdstuk één.

7. Onze bouwstenen

MEDEWERKERS DIE AANPAKKEN We werken met een fijne club mensen. Medewerkers die hun vak kennen en die onze huurders graag helpen om plezierig te wonen en gelukkig te leven. Daarvoor doen we wat nodig is. We tonen initiatief, weten van doorpakken en zijn creatief in het vinden van oplossingen. We faciliteren medewerkers met behulp van technische toepassingen en middelen. Waar dat beter is zoeken we de samenwerking zowel binnen als buiten de organisatie. Samen sterker!



Doelen

- We hebben medewerkers met de juiste capaciteiten.
- We zorgen voor aanvullende specialistische kennis als dat nodig is.
- We werken met de juiste (technische) toepassingen en middelen waarmee we medewerkers in staat stellen om onze doelen te behalen.

MEDEWERKERS DIE AANPAKKEN: UITGEVOERD IN 2024

Op 7 februari werden we opgeschrikt door het plotselinge overlijden van een van onze schoonmaaksters en in augustus kregen we het bericht van het overlijden van een lid van de Raad van Commissarissen. Opnieuw geconfronteerd worden met het overlijden van collega's had een grote impact op de organisatie.

Evenals in voorgaande jaren zagen we 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 2024 is besloten dat bij vergaderingen in de avonden voortaan geen overwerktoeslag meer wordt toegekend en ten aanzien van de collectieve zorgverzekering is conform de CAO Woondiensten de werkgeversbijdrage per 1 januari 2025 stopgezet.

fte's

In 2024 zijn zes nieuwe collega's in dienst genomen. Ook hebben intern enkele verschuivingen plaatsgevonden. Van deze zes nieuwe collega's betrof het in twee gevallen de invulling van vacatures die al in 2023 waren ontstaan, één daarvan is in eerste instantie op inleenbasis ingevuld en in 2024 definitief. Het aantal fte's is toegenomen met 4,5 fte. Deze stijging heeft, naast de invulling van genoemde vacatures, vooral te maken met de toename van het aantal projecten en de daardoor toenemende hoeveelheid werk.

Omschrijving	2024	2023
Aantal fte ultimo	45,5	41,0
Aantal vhe/fte ultimo	94,5	104
Aantal medewerkers ultimo	51	46
Parttime factor ultimo	89,2%	89,2%

Strategische personeelsplanning

Wonion beschikt over een strategische personeelsplanning opgesteld waarin aandacht is voor de leeftijdsopbouw van het personeelsbestand in de komende tien jaar. Ook is er aandacht voor het aantal fte's voor reguliere werkzaamheden en de projecten.

Personeelsbijeenkomsten

Tweemaandelijks vinden er bijeenkomsten plaats met alle medewerkers. Besproken worden onder meer de aandachtspunten voor het komende jaar, de begroting en de projecten, maar er komen ook

onderwerpen aan de orde zoals cybersecurity en opleidingen die zijn gevolgd door de medewerkers. In principe worden de bijeenkomsten voorbereid door een van de afdelingen. In 2024 is ook een bezoek gebracht aan het Waterhuis in Silvolde en was er een gezamenlijke kerstlunch. Naast de personeelsbijeenkomsten hebben vrijwel alle medewerkers in 2024 een tweedaagse training The Natural Step gevolgd. In 2024 was er geen gezamenlijk personeelsuitje, maar hebben de afdelingen dit afzonderlijk ingevuld.

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 2024 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

Als innovatieve en ondernemende organisatie verwelkomen we jaarlijks studenten en scholieren in onze organisatie. Het betreft studenten van het Graafschap College, het Saxion, Hogeschool Utrecht, Hogeschool van Hall Larenstein, Hogeschool Arnhem-Nijmegen (HAN) en scholieren van het Houtkamp Technasium. Allemaal waren ze voor korte of langere periode aanwezig bij Wonion voor onderzoeksstages, onderzoeksopdrachten of een snuffelstage. Dit levert een waardevolle wisselwerking op tussen studenten en medewerkers en draagt bij aan nieuwe inzichten binnen de organisatie.

Integriteit

In 2023 is de Wet bescherming klokkenluiders vastgesteld. Deze wet vervangt de Wet Huis voor klokkenluiders en moet er voor zorgen dat mensen die (vermeende) misstanden binnen organisatie aan de grote klok hangen (nog) beter worden geholpen en beschermd. Naar aanleiding hiervan is de Regeling omgaan met vermoeden misstand of integriteitsschending bij Wonion aangepast. Wonion zal medewerkers die een vermoeden van een misstand of onregelmatigheid te goeder trouw en naar behoren melden op geen enkele manier benadelen. In 2024 zijn 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 belangenverstrengeling en/of om belangenverstrengeling te voorkomen. In 2024 zijn er zeven meldingen geregistreerd. Al deze meldingen zijn getoetst en geconstateerd is dat ze niet in conflict zijn met ons integriteitsbeleid. Deze informatie is ook gedeeld met en toegelicht aan de Raad van Commissarissen. Conclusie is dat in 2024 op geen enkele manier iets is gebleken van schending van de regels zoals vastgesteld in ons integriteitsbeleid.

Vertrouwenspersoon en bedrijfsarts

Wonion beschikt over een bedrijfsarts en vertrouwenspersoon. Medewerkers kunnen vertrouwelijk contact met de vertrouwenspersoon opnemen. Jaarlijks brengt de vertrouwenspersoon schriftelijk en anoniem verslag uit (aantal meldingen en aard van de klachten) aan de directeur-bestuurder. Hiervan is (evenals in voorgaande jaren) in 2024 geen gebruik gemaakt.

Ziekteverzuim

Het gemiddelde ziekteverzuimpercentage in 2024 was 2,7%. Dit is lager dan het landelijk gemiddelde van 3,8% (Bron: CBS d.d. 14 maart 2025, ziekteverzuimpercentage; bedrijfstakken; Verhuur en handel van onroerend goed).

Arbo

- Er zijn vier sta-zitbureau' s – op elke afdeling één – geplaatst zodat medewerkers kunnen afwisselen tussen zittend en staand werken.

- Er heeft een onaangekondigde ontruimingsoefening plaatsgevonden.
- De BHV-ers hebben de jaarlijkse herhalingstraining BHV (inclusief eerste hulp, ontruiming en reanimatie) gevolgd.
- Medewerkers (in eerste instantie de niet BHV-ers) zijn door Wonion in de gelegenheid gesteld een (herhalings)les AED te volgen.

Ondernemingsraad

De Ondernemingsraad van Wonion bestaat uit drie medewerkers: een van de afdeling Wonen, een van de afdeling Bedrijfsvoering en een van de afdeling Vastgoed. Er vonden vier reguliere vergaderingen plaats van de Ondernemingsraad met de directeur-bestuurder. Gesproken is onder meer over de nieuwe CAO Woondiensten, het jaarbericht van de vertrouwenspersoon en de wijzigingen in de regeling omgaan met vermelden vermoeden misstand of integriteitsschending waarmee de OR heeft ingestemd. Ook is gesproken over het jaarverslag 2023 en de begroting 2025. Daarnaast komen vaste agendapunten aan de orde zoals organisatieontwikkelingen, Arbo, klimaat, kantoor en de samenwerking met de gemeente Oude IJsselstreek en de ACo.

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

Informatisering & Automatisering

Informatiebeveiliging

Wonion heeft de nodige preventieve maatregelen getroffen om het risico van een hack zoveel mogelijk te beperken. Dit risico is echter nooit uit te sluiten. Daarom is er een cybersecurityverzekering afgesloten. Deze verzekering dekt niet alleen de financiële schade als gevolg van een hacksituatie maar biedt direct toegang tot een team met specialisten om de situatie weer onder controle te krijgen.

I&A visie

In 2023 is gestart met de opzet voor een nieuwe I&A visie en begin 2024 is de nieuwe visie vastgesteld. Vanaf eind 2024 bestaat het I&A team uit drie functionarissen, te weten: adviseur informatisering, systeembeheerder en een functioneel beheerder.

ERP

Wonion gebruikt Viewpoint van Itris als ERP. Eind 2024 is er een nieuw kortlopend contract (2-jarig met jaarlijkse verlengingsmogelijkheid) gesloten met Itris.

ICT benchmark

Wonion heeft in 2024 meegedaan met het ICT Benchmark onderzoek voor woningcorporaties.

Het Benchmark rapport geeft een herkenbaar beeld van de ICT-organisatie van Wonion. Er zijn bepaalde keuzes gemaakt, zoals het in eigen beheer houden van de ICT-organisatie, waardoor Wonion op enkele punten afwijkt van de benchmark. Gekeken naar het totale beeld liggen de kosten maar ook de ICT-volwassenheid voor Wonion iets hoger dan het gemiddelde van de benchmark. Los van de contractonderhandelingen met de leverancier van het ERP systeem geeft het rapport geen aanleiding om wijzigingen door te voeren.

We zien dat informatisering en automatisering steeds belangrijker wordt en volgen de ontwikkelingen op de voet. Investeren in I&A projecten, het I&A-team maar ook security blijft daarom een belangrijk aandachtspunt.

Zaakgericht werken

Zaakgericht werken brengt meer structuur in het proces en verbetert de kwaliteit van dienstverlening. Daarom worden telkens nieuwe processen volgens deze methodiek ingericht. De volgende processen zijn al ingericht volgens deze methodiek: klantcontact, in- en excasso, bezwaren huurverhoging, leefbaarheid, ZAV aanvragen, verhuurmutaties en verduurzaming.

Informatievoorziening

Wonion heeft een datawarehouse ingericht en maakt sinds 2024 gebruik van de applicatie PowerBI om rapportages te genereren.

HELDER COMMUNICEREN

Om ambities samen waar te maken is heldere informatie essentieel. Communicatie over ons beleid, onze plannen en onze werkzaamheden. Binnen onze organisatie, naar onze huurders en naar de organisaties waarmee we samenwerken. Daarom zorgen we ervoor dat onze informatie op orde is en werken we met up-to-date en veilige informatiesystemen.

Doelen

- We zorgen voor heldere communicatie en goede informatievoorziening voor onze huurders.
- De klant kan zelf bepalen hoe en wanneer hij contact opneemt met Wonion en wordt snel, vriendelijk en professioneel geholpen.
- We werken structureel aan eenvoud in onze interne processen en communicatie.
- Onze informatie is op orde en we werken met een goede en veilige informatievoorziening.

HELDER COMMUNICEREN: UITGEVOERD IN 2024

Klantvisie

Wij vinden het belangrijk om in contact te blijven met onze huurders. Jaarlijks gaan we aan de hand van een thema in gesprek met onze huurders en stakeholders. Het thema voor het jaar 2024/2025 (zomer tot zomer) staat in het teken van Wonen & Zorg. Tijdens Wonion Doet (half september) zijn we met alle medewerkers van Wonion bij een deel van de 75 plusser op bezoek geweest. Deze groep heeft vaker dan gemiddeld een zorgvraag. Mensen blijven steeds langer thuis wonen, dat vraagt iets van de woningen en van de buurt. De bezoeken leverden mooie gesprekken op. Collega's hebben naast de gesprekken ook op verzoek klusjes uitgevoerd. De conclusie is dat we als medewerkers onze huurders weer wat beter hebben leren kennen.

In 2025 willen we een klantcafé bijeenkomst organiseren. Tijdens dit klantcafé nodigen we huurders uit om in gesprek te gaan over onderwerpen die aansluiten bij het jaarthema. Bijvoorbeeld over geclusterd wonen, wat zijn de behoeftes van de huurders? Wat als iemand wil verhuizen, hoe kan Wonion daar in ondersteunen? Welke aanpassingen zijn mogelijk in mijn huidige woning, zodat ik prettig kan blijven wonen?

Klantpanel

Wonion heeft een huurderspanel, Wonion Luistert. Deze wordt enkele keren per jaar ingezet om de mening van onze huurders over bepaalde onderwerpen te vragen. Het eerste onderzoek is in de zomer van 2024 uitgevoerd en ging over energieverbruik en duurzaamheid. Het onderzoek laat zien dat huurders het belangrijk vinden om energie te besparen en dat zij openstaan voor grote veranderingen in de woningen om te kunnen verduurzamen. Belangrijk daarbij is dat het goed geregeld is en dat het geen extra kosten met zich meebrengt. Respondenten geven ook aan het belangrijk te vinden dat Wonion huurder goed informeert over duurzaam wonen. Het tweede panel is eind 2024/begin 2025 ingezet om informatie op te halen voor WijWonen. Het doel is om de betrokkenheid bij hun organisatie te vergroten, huurders meer inzicht te geven in wat zij doen en input op te halen voor de bijeenkomst die zij eind maart organiseren. Begin 2025 zal het klantenpanel gaan over de website en Mijn Wonion.

Contact met onze huurders

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. Het digitale klantcontact verloopt grotendeels via de mail en middels het klantportaal. 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.

Het hele jaar zijn we veel in de wijken aanwezig geweest. Zowel vanuit de vele projecten die er lopen en de georganiseerde bewonersbijeenkomsten, maar ook door specifieke activiteiten zoals Wonion Doet! en de actie 'tegel eruit en plant erin'.

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 in 2024 ligt met 7,6 iets boven de norm (7,5).

Huurdersoordeel (Aedes Benchmark)	2024	2023
Nieuwe huurder	7,5	7,7
Reparatieverzoeken	8,1	7,9
Vertrokken huurders	7,1	7,4
Klanttevredenheid	7,6	7,8

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 15 lager dan voorgaande jaren. De klachten hebben met name betrekking op technische problemen.

In 2024 zijn bij de Regionale Geschillencommissie vier klachten gemeld over Wonion. De klachten betroffen wateroverlast, geweigerde toewijzing, onderhoud van de woning en de vervangingstermijn van de keuken. De eerste drie klachten zijn naar tevredenheid van de klagers opgelost. Bij de laatste klacht bleef de klager ontevreden, maar heeft hij zich neergelegd bij de door Wonion vastgestelde vervangstermijn.

Bij de huurcommissie zijn in 2024 zes klachten binnen gekomen over Wonion. De klachten betroffen de Energieprestatievergoeding, diverse onderhoudsgebreken, bezwaar tegen de jaarlijkse huurverhoging, overlast, dakproblemen en vochtproblemen in de woning. De eerste drie klachten zijn door de Huurcommissie niet-ontvankelijk bevonden. De klacht over de overlast is ongegrond verklaard. De klachten over de dakproblemen en de vochtproblemen lopen nog.

Klachtenafhandeling	2024	2023
Klachten	15	23
Regionale Geschillencommissie	4	7
Huurcommissie	6	0

DEGELIJK REKENEN

Wonion voert een toekomstbestendig financieel beleid. Die toekomst is op veel vlakken onzeker; daar houden we rekening mee. We kennen onze risico's en de mogelijke impact ervan, we benutten de financiële ruimte die we hebben en we waarborgen dat we tegenvallers kunnen opvangen. We zorgen ervoor dat het financiële en het maatschappelijke rendement van onze investeringen in balans zijn. Waar een investering (extra) groot is, zien we ook een belangrijke verbetering terug voor onze huurders. Dat is simpelweg niet meer dan eerlijk.

Doelen

- Het behouden van een goede financiële positie teneinde de strategische doelen te kunnen realiseren voor zowel de periode tot 2034, als voor de lange termijn.
- We kunnen inspelen op veranderingen, kennen onze risico's en hebben de mogelijkheid om financiële tegenvallers op te vangen.
- De samenhang van onze investeringen draagt optimaal bij aan onze organisatiedoelstellingen en de keuzes die we daarbij maken zijn transparant.

DEGELIJK REKENEN: UITGEVOERD IN 2024

CONTINUÏTEIT

Financiële positie

Wonion is een financieel gezonde corporatie. Het eigen vermogen bedraagt eind 2024, 430 miljoen euro en het jaarresultaat na belastingen bedraagt 35 miljoen euro positief. Dit resultaat wordt voor ongeveer 26 miljoen euro positief beïnvloed door waardestijging 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 9 miljoen euro. De totale kasstroom uit operationele activiteiten bedraagt 9 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.

Nieuwe interne signaleringsgrenzen

Het WSW en Aw hanteren een gezamenlijke beoordelingskader waarbij normen zijn opgesteld voor verschillende ratio's om de (financiële) continuïteit te bewaken. Voor de waardegerelateerde ratio's hanteert Wonion een eigen signaleringsgrens om hiermee een veilige marge aan te houden tot de externe normen. Deze normen en signaleringsgrenzen zijn opgenomen in het financieel beleid zodat de continuïteit voldoende geborgd is. De financiële continuïteit wordt intern bewaakt middels de jaarrekening en financiële meerjarenbegroting. Voor het WSW is in 2024 voor het eerst een 10-jaarsbegrotingperiode aangeleverd.

Naar aanleiding van de herijking van de financiële grenswaarden van de Aw/WSW, heeft Wonion de gehanteerde interne signaleringsgrenzen opnieuw beoordeeld en aangepast. De normen en signaleringsgrenzen voor de solvabiliteit en LTV luiden met ingang van de begroting 2025-2034 als volgt: solvabiliteit norm 30% (extern 33%) en voor de LTV norm 70% (extern 67%). De ratio's (ICR, LTV, solvabiliteit en dekkingsratio) voldoen allemaal aan de door de Aw en het WSW gestelde normen. De nieuwe normen en signaleringsgrenzen zijn eind november 2024 door de Raad goedgekeurd en middels een addendum toegevoegd aan het Financieel Beleid.

In het kader van de jaarlijkse beoordeling van de business risks heeft het WSW per brief aangegeven dat Wonion in risicoklasse laag blijft met een laag tot gemiddeld risicoprofiel.

Beleidswaarde 2.0

In 2024 is de aangepaste waarderingsmethode voor woningcorporaties (beleidswaarde 2.0) vastgesteld. Het is een verbeterde versie van de oorspronkelijke beleidswaarde. De beleidswaarde 2.0 is voor het eerst toegepast in de begroting 2025-2034. Een wijziging met de grootste impact is de overgang van een disconteringsvoet die is afgeleid van de disconteringsvoet ten behoeve van de marktwaarde naar een vaste disconteringsvoet die sectorbreed wordt toegepast. De nieuwe disconteringsvoet voor de beleidswaarde is vastgesteld op 4,17% (gemiddeld 8,0% eind 2023) voor de DAEB portefeuille en 4,7% (gemiddeld 7,0% eind 2023) voor de niet-DAEB portefeuille.

Treasury- en Beleggingsstatuut

Wonion beschikt over een Treasury- en beleggingsstatuut. Dit statuut betreft een nadere uitwerking van specifieke kaders en richtlijnen voor de treasury-activiteiten.

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.

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.

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 33% conform haar eigen financieel beleid. De externe toezichthouders hanteren een norm van 30%.
- 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 70%. Wonion hanteert zelf een bovengrens van 67%. 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.

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

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 huurderving

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 derving van leegstand en oninbaarheid in de gaten.

Vanuit de Rijksoverheid is bepaald dat de maximale huursomstijging voor de jaren 2023 t/m 2025 gelijk is aan de CAO-loonontwikkeling over het afgelopen jaar minus 0,5%. Voor 2024 komt de maximale huursomstijging daarmee op $(5,8\% - 0,5\%) = 5,3\%$ (zowel sociale huur als vrije sector).

In 2024 ontving Wonion ruim 30,6 miljoen euro aan inkomsten uit de verhuur. De totale huurderving was ongeveer 0,9% 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 zeer hoog. Na een tijdelijke neerwaartse druk in 2023 zijn de leegwaarden en markthuren in 2024 weer verder gestegen. Voor de vastgoedportefeuille van Wonion heeft dit tot een stijging van de marktwaarde geleid. De totale omvang van de vastgoedportefeuille is met 64 miljoen euro gestegen naar een waarde van 612 miljoen euro. Dit betreft een waardestijging van 11,6%.

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.

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

8. Bestuursverklaring

Als directeur-bestuurder van woningcorporatie Wonion verklaar ik hierbij dat alle uitgaven van Wonion in het boekjaar 2024 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 2024 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.

Uift, 26 juni 2025

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

9. Verslag van de Raad van Commissarissen

In onderstaand verslag legt de Raad verantwoording af over haar werkzaamheden in 2024.

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.

Vanwege wijzigingen in de Woningwet en de invoering van de Wet Bestuur en Toezicht Rechtspersonen (WBTR) zijn de modelstatuten van Aedes voor woningcorporaties aangepast. Naar aanleiding hiervan heeft Wonion haar statuten op basis van de modelstatuten geactualiseerd. De gewijzigde statuten zijn in maart 2024, na goedkeuring van de Aw vastgesteld.

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 tertaalrapportages 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. Vanaf 2024 worden de tertaalrapportages ontsloten middels Power BI.

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, accountantsverslag en managementletter, alsmede van de mondelinge toelichting daarop door de accountant.

Commissies

De Raad van Commissarissen 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 commissarissen. 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. 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 2024 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

Bij ontstentenis of belet van de gehele RvC worden de vereiste twee vervangers betrokken uit de commissarissenpool van de VTW. Dit is opgenomen in de statuten.

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

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 Huurdersvereniging WijWonen doorloopt.

Als gevolg van het eindigen van de tweede benoemingstermijn van huurderscommissaris Jan Dirk de Boer per 1 april 2024 is samen met de Huurdersvereniging een werving- en selectieprocedure gestart. Er is een zoekprofiel vastgesteld en een sollicitatiecommissie gevormd, bestaande uit de voorzitter en de secretaris van de huurdersvereniging, de Remuneratiecommissie en de directeur-bestuurder. De commissie had als doel een geschikte kandidaat te selecteren op voordracht van de Huurdersvereniging. Naar aanleiding hiervan is na goedkeuring van de Aw, op 24 april 2024 Paul van Roosmalen benoemd tot lid van de Raad van Commissarissen. Helaas is Paul van Roosmalen op 20 augustus 2024 na een kort ziekbed overleden. Zijn overlijden was de verdrietige aanleiding voor het opnieuw opstarten van een werving- en selectieprocedure voor een huurderscommissaris. Hierbij is hetzelfde zoekprofiel en dezelfde sollicitatiecommissie gehanteerd. De verwachting is dat medio 2025 een nieuwe huurderscommissaris wordt benoemd.

Op 1 januari 2024 eindigde de eerste benoemingstermijn van commissaris Jeroen Jorna en voorzitter Harry Minkhorst. Beiden ambieerden 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 2024	PE punten 2023	PE Punten 2022
Harry Minkhorst	1	12	5
Jeroen Jorna	5	10	5
Erwin van der Krabben	5	5	5
Hilde Hooijman	-	-	12

De Raad van Commissarissen bestond in 2024 uit vijf personen (vanaf augustus 2024 uit vier personen).

	Deskundigheid	Commissaris sinds	Hoofdfunctie/beroep	Relevante nevenfuncties
Harry Minkhorst (26-09-1958) • Voorzitter • Huurderscommissaris • Lid Remuneratiecommissie	Governance Risicomanagement Visie op regio Achterhoek	Benoemd 01-01-2020 Herbenoemd 01-01-2024 Aftredend uiterlijk 01-01-2028 Niet herkiesbaar (einde 2 ^e termijn)	Directeur/eigenaar HM Consultancy & Interim-management DGA van PTO Consultancy BV	Lid Raad van Toezicht Riwis Apeldoorn (tot 8 maart 2024)
Jeroen Jorna (17-07-1983) • Voorzitter Auditcommissie	Financiën Governance Risicomanagement	Benoemd 01-01-2020 Herbenoemd 01-01-2024 Aftredend uiterlijk 01-01-2028 Niet herkiesbaar (einde 2 ^e termijn)	Director Finance Operations Kramp Varsseveld Per 17 maart 2025	Lid Raad van Commissarissen De Woningstichting Wageningen
Erwin van der Krabben (11-04-1966) • 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 Raad van Advies Stichting CLOK Lid Raad van Advies Stadkwadraat Lid Raad van Toezicht Vereniging Eigen Huis
Hilde Hooijman (30-12-1966) • Voorzitter Remuneratiecommissie • Contactpersoon Ondernemingsraad	Zorg Welzijn Sociaal domein	Benoemd 17-02-2022 Aftredend 17-02-2026 Herkiesbaar (aftreden uiterlijk 17-02-2030)	Bestuursvoorzitter Gehandicaptenzorgorganisatie Prisma	Lid Bestuurlijke Advies Commissie Kwaliteit en Veiligheid VGN
Paul van Roosmalen (25-01-1963) • Huurderscommissaris • Contactpersoon Ondernemingsraad		Benoemd per 24-04-2024 Overleden 20-08-2024		

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 2024 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 2024 heeft plaatsgevonden op 31 januari 2025 zonder externe begeleiding. Hierbij was deels ook de directeur-bestuurder aanwezig. Aan de hand van de zogenaamde zeilboot metafoor is gereflecteerd op de vier rollen van de RvC (toezichthouder, werkgever, adviseur en sparringpartner) en op de naleving van de vijf principes uit de Governancecode woningcorporaties. Door als Raad de PDCA-cirkel te doorlopen over ons functioneren als team en in relatie tot de bestuurder willen we onszelf steeds blijven verbeteren. De evaluatie werd als prettig en zinvol ervaren.

Onderwerpen en Activiteiten 2024

Reguliere vergaderingen

De Raad kwam in 2024 vijfmaal bijeen voor een reguliere vergadering met de directeur-bestuurder en eenmaal voor een besloten vergadering. Een van de vergaderingen was in combinatie met de themabijeenkomst van 12 april 2024. De juni-vergadering werd bijgewoond door de accountant voor de bespreking van het accountantsverslag 2023 en het jaarverslag en jaarrekening 2023. In de vergadering van 14 maart 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 2024, 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.

Tijdens de themabijeenkomst van 12 april is de werkwijze van het Resultaat Gericht Samenwerken en de Energieprestatievergoeding (EPV) nader toegelicht en besproken. Bij het RGS was onze samenwerkingspartner De Naobers aanwezig en bij de EPV Endule. Ook is nader ingegaan op het feit dat het verduurzamen van het woningbezit steeds duurder wordt. De themabijeenkomst van 20 september is gestart met een kennismakingslunch met de coördinerend toezichthouder woningcorporaties van de Aw. Na de lunch is onder begeleiding van Erik-Jan Hopstaken van Van Nimwegen terug gekeken naar de keuzes die gemaakt zijn in de afgelopen jaren en zijn deze keuzes geanalyseerd. Op 10 juli was er een extra bijeenkomst van de Raad in het kader van het afscheid van Jan Dirk de Boer. Hierbij zijn samen met een afvaardiging van de Huurdersvereniging een aantal projecten bezocht.

Besluiten en goedkeuring bestuursbesluiten

De Raad heeft in 2024 de volgende besluiten genomen:

Datum	Onderwerp
14-03-24	Benoeming P.J.J. van Roosmalen tot lid van de Raad
14-03-24	Bezoldiging RvC 2024
17-06-24	Decharge over het gevoerde beleid in 2023
17-06-24	Jaarverslag en jaarrekening 2023
17-06-24	Benoeming J.D. Jorna tot vicevoorzitter
17-06-24	Benoeming P.J.J. van Roosmalen tot contactpersoon Ondernemingsraad
28-11-24	Mandaat directeur-bestuurder aantrekken financiering
28-11-24	Salaris directeur-bestuurder 01-01-2025

De Raad heeft in 2024 haar goedkeuring gegeven aan de navolgende bestuursbesluiten:

Datum	Onderwerp
14-03-24	Huurbeleid 2024-2027
14-03-24	Huurverhoging 2024
14-03-24	Wijziging statuten
12-04-24	Businesscase Valkenhof-Sperwerhof Varsseveld
12-04-24	Businesscase De Essenkamp in Varsseveld
17-06-24	Resultaatbestemming 2023
17-06-24	I&A Beleidsplan 2024-2026
17-06-24	Bod gemeente Oude IJsselstreek
15-10-24	Businesscase Graaf van Lohnstraat-Juliana van Stolbergstraat Varsseveld
15-10-24	Normen en signaleringsgrenzen financiële ratio's - addendum bij Financieel beleid
28-11-24	Portefeuilleplan 2025-2029
28-11-24	Begroting 2025-2029
28-11-24	Treasury Jaarplan 2025
28-11-24	Auditjaarplan 2025
28-11-24	Businesscase verduurzaming 49 woningen in Silvolde
28-11-24	Businesscase verduurzaming 42 woningen in Terborg

Auditcommissie

De auditcommissie bestond in 2024 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 2024 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 2023. In de bijeenkomsten is onder andere aan de orde gesteld: het accountantsverslag en de jaarrekening 2023, de normen en signaleringsgrenzen financiële ratio's (addendum bij het Financieel beleid), de begroting 2025-2034 inclusief het portefeuilleplan 2025-2029, het treasury-jaarplan 2025 en het auditjaarplan 2025. Ook zijn de audits die in 2024 zijn uitgevoerd besproken. Daarnaast is uitgebreid gesproken over de maatregelen die Wonion in de afgelopen jaren heeft genomen om een hack of cyberaanval te voorkomen en is het I&A Beleidsplan en het ICT Calamiteitenplan aan de orde gesteld.

Omdat Wonion al sinds 2008 gebruik maakt van de dienstverlening van Thésor op het gebied van treasury is deze dienstverlening geëvalueerd, hieruit kwamen geen bijzonderheden.

De Management letter 2024 is begin 2025 in aanwezigheid van de accountant behandeld.

Accountant

De Raad en de werkorganisatie evalueren jaarlijks het functioneren van de accountant; eenmaal in de vier jaar vindt een uitgebreide evaluatie plaats en jaarlijks een korte evaluatie. In 2024 heeft een korte evaluatie plaatsgevonden waarin de samenwerking is besproken. Zowel de werkorganisatie als de Auditcommissie zijn tevreden over de controleaanpak door Qconcepts en uit de evaluatie blijken geen (zwaarwegende) bijzonderheden voor de korte termijn.

Qconcepts is gestart bij de controle van de jaarrekening 2021, dit betekent dat een uitgebreide evaluatie zal plaatsvinden na de controle van de jaarrekening 2024.

De voorzitter van de auditcommissie heeft ook in 2024 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 auditcommissie met de accountant. Daarnaast diende dit één-op-één telefoongesprek om eventuele zachtere signalen te kunnen bespreken. Van zulke signalen was ook in 2024 geen sprake.

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 duidelijk 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 in 2024 gestart.

Controlfunctie

Wonion is een woningcorporatie met minder dan 5.000 verhuureenheden en is derhalve niet verplicht een externe businesscontroller te hebben. 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 gewenst is. Dit is in ieder geval van toepassing voor de begroting en de businesscases die de drie miljoen euro overschrijden. De verdere onderwerpen waarop externe toetsing nodig wordt geacht worden vastgelegd in het Auditjaarplan of indien gewenst tussentijds. Daarnaast wordt het belangrijk bevonden om over bepaalde zaken te kunnen klankborden met een externe partij.

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 2024 was er een belanghouders-bijeenkomst met als thema wonen en zorg. Bij deze bijeenkomst was ook een afvaardiging van de Raad aanwezig.

Huurdersvereniging WijWonen

In 2024 waren Harry Minkhorst en Jan Dirk de Boer (tot 1 april 2024) als huurderscommissaris contactpersoon vanuit de Raad voor de huurdersvereniging. Er is onder meer gesproken over de samenstelling van het bestuur van WijWonen, het werven van nieuwe bestuursleden, het huurbeleid, de voortgang van de projecten en de communicatie met Wonion. Hierbij is door de huurdersvereniging aangegeven dat dit overleg altijd constructief verloopt ondanks de (soms) inhoudelijke verschillen. De Raad ervaart het overleg ook altijd als constructief en informatief.

Ondernemingsraad

In 2024 waren Hilde Hooijman en Jan Dirk de Boer (tot 1 april 2024) vanuit de Raad contactpersonen voor de Ondernemingsraad. In 2024 is er onder meer gesproken over de toenemende agressie van huurders richting medewerkers en hoe hier mee om te gaan, de CAO ontwikkelingen, de samenwerking in de regio en de invulling van vacatures. Geconcludeerd is dat de medezeggenschap goed verloopt en dat de sfeer in de organisatie goed is.

Regionale Geschillencommissie Oost Gelderland

De Raad heeft in haar vergadering van 17 juni 2024 het jaarverslag 2023 van de Regionale Geschillencommissie besproken. In 2023 heeft de commissie zeven geschillen van Wonion behandeld, waarvan drie in een hoorzitting. Het jaarverslag 2023 is geagendeerd voor de vergadering van 17 juni 2024. De Raad heeft zich ervan vergewist dat de geschillen naar behoren zijn afgehandeld.

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 is een visitatie uitgevoerd over de periode 2019-2022. De volgende visitatie vindt plaats in 2027.

Selectie- en Remuneratiecommissie

De selectie- remuneratiecommissie bestond in 2024 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 2024 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 2024 heeft de commissie driemaal overleg gehad met de directeur-bestuurder; een start-, voortgangs- 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.

Verder heeft de selectie- en remuneratiecommissie samen met leden van huurdersvereniging WijWonen de voorbereiding en sollicitatiegesprekken gedaan voor de werving van een nieuwe huurderscommissaris.

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. In 2024 waren er geen veranderingen op dit gebied. Bij het sollicitatiegesprek met de nieuwe huurderscommissaris is dit punt ook aan de orde gesteld en ook hij was 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 2024 is te vinden in de toelichting op de jaarrekening.

Permanente educatie directeur-bestuurder

Aantal behaalde PE punten	2024	2023	2022	2021	2020	2019	Totaal
Gerrolt Ooijman	56	23	77,5	42	50,5	29,5	278,5

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. De Raad is zich bewust van haar maatschappelijke taak en is daarom terughoudend in haar eigen beloning.

In 2023 is door de Raad 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-woondiensten. In 2024 werd de cao-verhoging echter vastgesteld op 10%, wat tot gevolg had dat de 75% regel van Wonion zou worden overschreden. Naar aanleiding hiervan is besloten om voor de bezoldiging van 2024 het verhogingspercentage van 4,2% van de VTW te hanteren. De bezoldiging bedroeg hierdoor in 2024: 10.029 euro per jaar voor de leden en 13.977 euro per jaar voor de voorzitter. Een overzicht van de honorering 2024 van de leden van de RvC is te vinden in de toelichting op de jaarrekening.

Tenslotte

De Raad van Commissarissen heeft geconstateerd dat Wonion in staat is goede resultaten te realiseren en daarbij de menselijke maat naar alle belanghouders in het oog weet te houden. Daarnaast is Wonion vaak initiatiefnemer of leidend in duurzame ontwikkelingen in de regio maar ook daarbuiten. Dit verdient 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 opnieuw haar waardering uitspreken voor hun inzet, zorg voor onze huurders en de behaalde resultaten.

Namens de Raad van Commissarissen

Harry Minkhorst, voorzitter

10. Financiële verslaglegging

Jaarrekening

	BALANS per 31 december	2024	2023
	<i>ACTIVA in duizenden euro's voor resultaatbestemming</i>		
	VASTE ACTIVA		
1	Vastgoedbeleggingen		
1.1	DAEB Vastgoed in exploitatie	574.154	514.486
1.1	Niet DAEB Vastgoed in exploitatie	38.071	34.193
1.2	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	35.082	31.474
1.3	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	4.884	6.290
		652.191	586.443
2	Materiële vaste activa		
2.1	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.854	1.847
3	Financiële vaste activa		
3.1	Latente belastingvorderingen	1.046	1.292
		1.046	1.292
	TOTAAL VASTE ACTIVA	655.091	589.582
	VLOTTENDE ACTIVA		
4	Voorraden		
4.1	Overige voorraden	744	489
5	Vorderingen		
5.1	Huurdebiteuren	331	309
5.2	Gemeente Oude IJsselstreek	3	4
5.3	Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.617	784
5.4	Overige vorderingen	186	265
5.5	Overlopende activa	770	510
		2.907	1.872
6	Liquide middelen	2.458	3.260
	TOTAAL VLOTTENDE ACTIVA	6.109	5.621
	TOTAAL VAN A C T I V A	661.200	595.203

	BALANS per 31 december	2024	2023
	PASSIVA in duizenden euro's voor resultaatbestemming		
7	Eigen vermogen		
7.1	Overige reserve	38.274	48.367
7.2	Herwaarderingsreserves	357.006	391.011
7.3	Resultaat van het boekjaar	34.992	-44.098
		430.272	395.280
8	VOORZIENINGEN		
8.1	Voorziening onrendabele investeringen en herstructurering	18.351	9.847
8.2	Overige voorzieningen	68	61
		18.419	9.908
9	LANGLOPENDE SCHULDEN		
9.1	Schulden kredietinstellingen	159.604	134.043
9.2	Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	31.393	28.860
9.3	Overige schulden	6.137	6.143
		197.134	169.046
10	KORTLOPENDE SCHULDEN		
10.1	Schulden aan kredietinstellingen	7.438	13.955
10.2	Schulden aan leveranciers	3.424	2.871
10.3	Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.767	1.695
10.4	Overlopende passiva	2.746	2.448
		15.375	20.969
	TOTAAL PASSIVA	661.200	595.203

	WINST- EN VERLIESREKENING	2024	2023
	<i>in duizenden euro's</i>		
11	Huuropbrengsten	31.020	29.955
12	Opbrengsten servicecontracten	1.010	886
13	Lasten servicecontracten	-1.040	-934
14	Overheidsbijdragen, tijdelijke huisvesting asielzoekers	33	33
15	Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-2.980	-2.737
16	Lasten onderhoudsactiviteiten	-9.901	-7.423
17	Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-1.959	-1.796
	Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	16.183	17.984
18	Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	495	2.060
19	Toegerekende organisatiekosten	-5	-6
20	Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille op moment van verkoop	-250	-1.766
	Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	240	288
21	Overige waardeveranderingen investeringen vastgoedportefeuille	-27.019	-15.284
22	Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	51.893	-38.065
23	Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV	1.074	-458
	Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	25.948	-53.807
24	Opbrengsten overige activiteiten	761	603
25	Kosten overige activiteiten	-33	-45
	Netto resultaat overige activiteiten	728	558
26	Overige organisatiekosten	-1.174	-1.167
27	Leefbaarheid	-213	-332
28	Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	164	168
29	Rentelasten en soortgelijke kosten	-5.203	-4.870
	Saldo financiële baten en lasten	-5.039	-4.702
	RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING VOOR BELASTINGEN	36.673	-41.178
30	Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	-1.681	-2.920
	RESULTAAT NA BELASTINGEN	34.992	-44.098

KASSTROOMOVERZICHT ENKELVOUDIG (in duizenden euro's)	2024	2023
OPERATIONELE ACTIVITEITEN		
Ontvangsten:		
Huurontvangsten	30.642	29.478
Vergoedingen	1.218	957
Overheidsontvangsten	33	33
Overige bedrijfsontvangsten	811	704
Ontvangen interest (uit operationele activiteiten)	181	266
Uitgaven:		
Personeelsuitgaven	-3.570	-3.180
Onderhoudsuitgaven	-8.472	-5.871
Overige bedrijfsuitgaven	-4.933	-4.822
Betaalde interest	-4.767	-4.674
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-67	-223
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringgebonden	-43	-52
Vennootschapsbelasting	-2.279	-162
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	8.754	12.454
(DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	497	1.562
Verkoopontvangsten grond	-318	1.784
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	-7.631	-11.513
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	-20.584	-6.516
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	-295	-3.075
Sloopuitgaven	0	-68
Investerings overig	-314	-221
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-28.645	-18.047
FVA		
Ontvangsten overig	1.033	1.033
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	1.033	1.033
Totaal van kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	-27.612	-17.014
FINANCIERINGSACTIVITEITEN		
Ingaand: Nieuwe te borgen leningen	40.000	13.000
Uitgaand: Aflossing geborgde leningen	-20.911	-6.212
Uitgaand: Aflossing ongeborgde leningen	-1.033	-1.033
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	18.056	5.755
Mutatie liquide middelen	-802	1.195
LIQUIDE MIDDELEN PER 1 JANUARI	3.260	2.065
LIQUIDE MIDDELEN PER 31 DECEMBER	2.458	3.260

*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 (inschrijfsnummer 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 (2024).

Continuïteit

Uit de financiële meerjarenbegroting 2025 – 2034 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.

Schattingswijzigingen

Vergelijking met vorig jaar

De schattingswijzigingen zijn aangepast in het verslagjaar 2024. De vergelijkende cijfers (2023) zijn ongewijzigd.

Schattingswijziging onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Met ingang van de jaarrekening 2022 heeft Wonion de waarde van de onroerende zaken verkocht onder voorwaarden gebaseerd op de leegwaarde van het vastgoed. Deze leegwaarde wordt jaarlijks door een beëdigd taxateur als onderdeel van de marktwaarde waardering van het vastgoed in exploitatie getaxeerd. In de jaarrekening 2023 is de geïndexeerde leegwaarde van de onroerende zaken verkocht onder voorwaarden gebruikt voor de waardering gebaseerd op de op dat moment gepubliceerde NVM cijfers.

In de jaarrekening 2024 is de waardering weer gebaseerd op de getaxeerde leegwaarde die onderdeel uitmaakt van de marktwaarde waardering van het vastgoed in exploitatie. Aangezien sprake is van een wijziging van de schattingsmethode, en niet het gehele stelsel omtrent de waardering van de onroerende zaken verkocht onder voorwaarden, is deze wijziging geclassificeerd als een schattingswijziging. De impact van deze schattingswijziging op het boekjaar 2024 is niet met terugwerkende kracht te herleiden vanuit beschikbare NVM cijfers, maar blijft gelet op de marktontwikkelingen in 2024 te allen tijde verwaarloosbaar. Gegeven de aard van de schattingswijziging kan niet worden bepaald welke invloed deze heeft op de komende jaren.

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 2024, 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 marktwaaarde in verhuurde staat is op waarderingscomplex niveau bepaald op basis van de hoogste waardering van het doorexploiteer- of uitpondscenario, beide berekend op basis van de contante waarde van inkomende en uitgaande kasstromen.

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

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

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

Het uitpondscenario veronderstelt dat verhuureenheden bij mutatie leeg complexmatig worden verkocht. In tegenstelling tot het doorexploiteerscenario wordt de huur voor deze verhuureenheden niet aangepast, maar wordt daarvoor in de plaats de verwachte verkoopkasstroom opgenomen. Aan het einde van een 15-jarige DCF-periode wordt een eindwaarde van de nog niet verkochte verhuureenheden opgenomen. De kasstromen in de 15-jarige DCF-periode en deze eindwaarde worden vervolgens contant gemaakt naar balansdatum en opgeteld. De eindwaarde wordt bepaald op het verder uitponden van de aan het eind van het 15e jaar nog niet verkochte woongelegenheden, waarbij de mutatiekans met 50% wordt gehalveerd ten opzichte van de mutatiekans in het doorexploiteerscenario.

Macro economische parameters

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

Parameters woongelegenheden	2025	2026	2027	2028	2029	2030 ev
Prijsinflatie	3,2%	2,7%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Loonstijging (beheerkosten)	4,3%	3,8%	3,8%	3,8%	2,5%	2,5%
Bouwkostenstijging (instandhouding en mutatie)	4,3%	3,8%	3,8%	3,8%	2,5%	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 2024, uitgedrukt in een percentage van de WOZ waarde met waardepeildatum 1 januari 2023	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%
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:

Inschatting taxateur woongelegenheden	Minimum	Gemiddeld	Maximum
Disconto	3,7%	7,7%	14,0%
Exit yield v.o.n.	4,1%	6,1%	9,0%
Leegwaarde	76.800	230.800	390.100
Markthuur	379	885	1.364
Mutatiekansen	4,0	7,6	15,0

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

In het doorexploiteerscenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuur of de maximale huur, afhankelijk of de woongelegenheid bij mutatie is te liberaliseren. Indien de maximale huur lager dan of gelijk is aan de huurliberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur het minimum van de markthuur en de maximale huur volgens het woningwaarderingstelsel. Indien de maximale huur hoger is dan de liberalisatiegrens, is de nieuwe huur de markthuur.

Voor juridische splitsingskosten is een norm gehanteerd van 643,99 euro per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, en overige aankoopkosten bedragen per 1-1-2024 11,4% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Parameters bedrijfsmatig, maatschappelijk en zorgvastgoed	2025	2026	2027	2028	2029	2030 ev
Prijsinflatie	3,2%	2,7%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Instandhoudingsonderhoud in € /m2 bvo						
BOG excl btw	7,33	7,33	7,33	7,33	7,33	7,33
MOG incl btw	8,91	8,91	8,91	8,91	8,91	8,91
ZOG incl btw	11,84	11,84	11,84	11,84	11,84	11,84
Mutatiekosten in € /m2 bvo						
BOG excl btw	12,29	12,29	12,29	12,29	12,29	12,29
MOG incl btw	14,89	14,89	14,89	14,89	14,89	14,89
ZOG incl btw	14,89	14,89	14,89	14,89	14,89	14,89
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 2023	0,13 %	0,13 %	0,13 %	0,13 %	0,13 %	0,13%
ZOG: Belastingen en verzekeringen uitgedrukt in een percentage van de WOZ waarde met waardepeildatum 1 januari 2023	0,35 %	0,35 %	0,35 %	0,35 %	0,35 %	0,35%

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

Inschatting taxateur BOG, MOG, ZOG	Minimum	Gemiddeld	Maximum
Disconto	5,1%	7,7%	10,9%
Exit yield	5,1%	7,3%	10,8%
Markthuur per m2	4	100	203

De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten en overige kosten bedragen per 1-1-2024 11,4% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Parameters parkeervoorzieningen	2025	2026	2027	2028	2029	2030 ev
Prijsinflatie	3,2%	2,7%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Instandhoudingsonderhoud parkeerplaats	67,67	67,67	67,67	67,67	67,67	67,67
Instandhoudingsonderhoud garagebox	227,82	227,82	227,82	227,82	227,82	227,82
Beheerkosten parkeerplaats	33,83	33,83	33,83	33,83	33,83	33,83
Beheerkosten garagebox	46,24	46,24	46,24	46,24	46,24	46,24
Belastingen en verzekeringen uitgedrukt in een percentage van de WOZ waarde met waardepeildatum 1 januari 2023	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%

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

Inschatting taxateur Parkeergelegenheden	Minimum	Gemiddeld	Maximum
Disconto	5,8%	7,9%	10,0%
Exit yield	6,2%	7,2%	8,0%
Leegwaarde	3.750	6.950	11.300
Markthuur	20	51	82

Voor de juridische splitsingskosten is een norm gehanteerd van 643,99 euro per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, en overige kosten bedragen per 1-1-2024 11,4% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Inzet taxateur

Per eind 2024 zijn alle onroerende zaken in exploitatie volledig getaxeerd door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT – www.nrvt.nl). Het taxatiedossier is op aanvraag beschikbaar voor de Autoriteit woningcorporaties.

Toepassing vrijheidsgraden

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

Vrijheidsgraden	Basisvariant	Aanpassing taxateur
Schematische vrijheid	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 uitpandscenariio 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 beheerlasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening.
- Inrekening van het toepassen van een disconteringsvoet die is gebaseerd op de WACC van de sector

Deze aanpassingen alleen gelden voor zelfstandige en onzelfstandige woonegelegenheden.

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 2019 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 waardevermindervingsverliezen. De effectieve rente en eventuele bijzondere waardevermindervingsverliezen 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 aangegane verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw, woningverbeteringen en herstructurering.

Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

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

Opbrengsten overige activiteiten

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

Kosten overige activiteiten

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

Overige organisatiekosten

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

Leefbaarheid

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

Waardeveranderingen financiële vaste activa en van effecten

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

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

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

Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

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 activiteitscategorieën:

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

Door de indeling in deze activiteitscategorieën 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

1 Vastgoedbeleggingen

1	Vastgoedbeleggingen	2024	2023
1.1	Vastgoed in exploitatie		
	Historische kostprijs	222.292	220.214
	Herwaardering	326.387	358.846
	Boekwaarde onroerende zaken in exploitatie 1/1	548.679	579.060
	Mutaties boekjaar:		
	- Investerings, initiële verkrijgingen	22.361	8.300
	- Herclassificaties van onroerende zaken VOV	261	1.190
	- Overboeking van onroerende zaken in ontwikkeling	6.019	4.906
	- Buitengebruikstellingen en afstotingen (sloop)	0	-267
	- Buitengebruikstellingen en afstotingen (verkoop)	-422	-432
	- Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed	51.893	-38.065
	- Overige waardeveranderingen	-16.566	-6.013
	Saldo mutaties boekjaar	63.546	-30.381
	Historische kostprijs	227.738	222.292
	Herwaardering	384.487	326.387
	Boekwaarde onroerende zaken in exploitatie 31/12	612.225	548.679

Marktwaarde in verhuurde staat

De actuele waarde van het vastgoed in exploitatie is gebaseerd op de marktwaarde in verhuurde staat en bedraagt 612,2 miljoen euro (2023: 548,7 miljoen euro). De marktwaarde in verhuurde staat is gebaseerd het 'handboek marktwaardering 2024'. 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 28 maart 2025, 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 4280 verhuureenheden opgenomen. De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ-beschikkingen (waarde peildatum 1 januari 2024) van deze eenheden bedraagt 913 miljoen euro (2023: 880 miljoen euro).

Beleidswaarde

Per 31 december 2024 is in totaal 334 miljoen euro aan ongerealiseerde herwaarderingen in de herwaarderingsreserve begrepen (2023: 366 miljoen euro) vanwege de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving. Voor de berekening van de beleidswaarde maakt Wonion gebruik van gecertificeerde software. De hoogte van de beleidswaarde is daarmee een resultante van de marktwaarde en het Wonion beleid.

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

Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde (en daarmee van het eigen vermogen) in de toekomst zal worden gerealiseerd. Het bestuur van Wonion heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het bezit in exploitatie 538,5 miljoen euro en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit 612,2 miljoen euro en bedraagt 73,7 miljoen euro.

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

Verloopstaat van marktwaarde naar beleidswaarde	2024	2023
<i>in miljoenen euro's</i>		
Marktwaarde verhuurde staat	612,2	548,7
Afslag beschikbaarheid (doorexploiteren)	27,6	76,2
Afslag betaalbaarheid (huren)	-120,1	-114,3
Afslag kwaliteit (onderhoud)	-100,2	-128,4
Afslag beheer (beheerkosten)	-26,1	-36,3
Afslag sociale disconteringsvoet	145,1	nvt
Totaal van afslagen	-73,7	-202,8
Beleidswaarde	538,5	345,9

Dit impliceert dat circa 17% (2023: 51%) 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	2024	2023
Disconteringsvoet DAEB	4,17%	8,0%
Disconteringsvoet NIET DAEB	4,70%	7,0%
Streefhuur per woning per maand in euro	722	693
Lasten onderhoud per woning per jaar in euro	2.838	2.900
Lasten beheer per woning per jaar in euro	1.130	1.105

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>	
Lasten onderhoud per jaar 100 euro hoger	16,2	Lager
Lasten onderhoud per jaar 100 euro lager	16,2	Hoger
Lasten beheer per jaar 50 euro hoger	8,1	Lager
Lasten beheer per jaar 50 euro lager	8,1	Hoger

Schattingwijziging

Nieuwe beleidswaardemethode

In het boekjaar 2024 heeft Wonion de nieuwe methodiek voor de bepaling van de beleidswaarde gehanteerd conform voorgeschreven in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde in verhuurde staat. De belangrijkste wijzigingen op hoofdlijnen zijn:

1. De disconteringsvoet is losgekoppeld van de disconteringsvoet van de marktwaarde en conform het handboek ingerekend
2. In plaats van een 15 jaar looptijd met eindwaarde, wordt er nu een looptijd van 60 jaar zonder eindwaarde gehanteerd
3. Voor onderhoud is nu de meerjarenonderhoudsprognose gehanteerd op complexniveau. Hier zijn jaarlijks variërende onderhoudslasten nu in te rekenen in de beleidswaarde.
4. Indien er sprake is van een harde verplichting zijn noodzakelijke investeringen in de beleidswaarde opgenomen. Zoals bijvoorbeeld het uitfasen van E-, F- en G-labels.

Aangezien hier sprake is van een wijziging van de schattingsmethode, en niet het gehele stelsel omtrent de beleidswaarde, is deze wijziging geclassificeerd als een schattingswijziging. De impact van deze schattingswijziging, welke in hoofdlijn de sociale disconteringsvoet behelst, op het boekjaar 2024 bedraagt 145 miljoen euro positief. Gegeven de aard van de schattingswijziging kan niet worden bepaald welke invloed deze heeft op de komende jaren.

Voor de aanpassing van de normering en signaleringsgrenzen verwijzen wij naar de paragraaf Degelijk Rekenen van het Bestuursverslag.

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	2024	2023
	Contractprijs (verkochte woningen)	21.662	22.853
	Cumulatieve waardeveranderingen	9.812	11.429
	Boekwaarde begin boekjaar	31.474	34.282
	Mutaties boekjaar:		
	- Investerings		
	- Overboeking naar onroerende zaken in exploitatie	-260	-1.190
	- Desinvestering verkoop	0	0
	- Waardeveranderingen verantwoord in winst- en verliesrekening	3.868	-1.617
	Saldo mutaties boekjaar	3.608	-2.807
	Contractprijs (verkochte woningen)	21.402	21.662
	Cumulatieve waardeveranderingen	13.680	9.812
	Boekwaarde einde boekjaar	35.082	31.474
	Teruggekocht en in exploitatie genomen	3	10
	Teruggekocht en doorverkocht	0	0
	Cumulatief saldo koopgarant verkochte eenheden	181	184

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	2024	2023
	Aanschafprijs	8.995	4.747
	Cumulatieve waardeverminderingen	-12.552	-7.109
	Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings	9.847	2.582
	Boekwaarde begin boekjaar	6.290	220
	Mutaties boekjaar:		
	- Investerings	6.644	12.368
	- Onrendabele top	-10.536	-8.657
	- Overboekings van en naar voorraden en vastgoed in exploitatie	-6.019	-4.906
	- Overboeking naar voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings	8.505	7.265
	Saldo mutaties boekjaar	-1.406	6.070
	Aanschafprijs	8.488	8.995
	Cumulatieve waardeverminderingen	-21.955	-12.552
	Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings	18.351	9.847
	Boekwaarde einde boekjaar	4.884	6.290

Wonion heeft ultimo 2024 bijna 7 miljoen euro uitgegeven aan nieuwbouwprojecten in uitvoering (zorgkamers Herbergier, 8 woningen Reeënstraat, 8 woningen Heuvelstraat en 21 woningen Emmastraat Terborg. Het project Essenkamp Varsseveld is in voorbereiding. 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	2024	2023
	Boekwaarde begin boekjaar	1.847	1.939
	Mutaties boekjaar:		
	- Investerings gereed	341	200
	- Desinvesterings	-22	0
	- Afschrijvingen	-312	-292
	Saldo mutaties boekjaar	7	-92
	Aanschafwaarde	10.618	10.325
	Cumulatieve afschrijvingen en waardeveranderingen	-8.764	-8.478
	Boekwaarde einde boekjaar	1.854	1.847

De boekwaarde betreft het bedrijfspand (1,3 miljoen euro), inventaris (0,15 miljoen euro) en automatisering (0,4 miljoen euro)

3 Financiële vaste activa

Toelichting latente belastingvorderingen

3.1	Latente belastingvorderingen	2024	2023
	Saldo begin boekjaar	1.292	1.224
	Mutatie boekjaar	-246	68
	Saldo einde boekjaar	1.046	1.292

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 begin boekjaar	1.238	54
Mutatie latente belastingvordering	-239	-7
Latente belastingvordering einde boekjaar	999	47

De post latente belastingvordering van 999.000 euro betreft de tot waardering gebrachte verrekenbare tijdelijke verschillen. De latente belastingvordering is contant gewaardeerd. Het disconteringspercentage bedraagt 3,00%. 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 350.000 euro. De gewaardeerde latente belastingvordering bedraagt 83.000 euro.
- Het tijdelijke verschil inzake het fiscale afschrijvingspotentieel is berekend voor de komende vijf jaar en bedraagt 963.000 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 465.000 euro en 10.000 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 2024 geleid tot een rente aftrek beperking van 2.457.000 euro (2023: 1440.000 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	2024	2023
4.1.1	Grond- en ontwikkelposities		
	Saldo begin boekjaar	478	2.062
	Mutaties boekjaar:		
	Overboeking naar MVA in ontwikkeling	0	-197
	Herclassificatie uit koopovereenkomst	172	0
	Desinvestering verkoop grond	0	-1.334
	Herwaardering	83	-53
	Totaal mutaties	255	-1.584
	Saldo einde boekjaar	733	478
4.1.2	Onderhoudsmaterialen	11	11
	Totaal overige voorraden	744	489

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	2024	2023
	Huursaldo zittende huurders	268	227
	Huursaldo vertrokken huurders	98	102
	Af: voorziening oninbare vorderingen	-35	-20
	Totaal huurdebiteuren	331	309

5.2	Gemeente Oude IJsselstreek	3	4
-----	-----------------------------------	----------	----------

5.3	Belastingen en premies sociale verzekeringen	2024	2023
	Loonheffing en sociale premies	-11	1
	Pensioenpremie	1	0
	Omzetbelasting	0	0
	Vennootschapsbelasting	1.627	783
	Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen	1.617	784

5.4	Overige vorderingen	2024	2023
	Overige vorderingen op zittende huurders	28	40
	Overige vorderingen op vertrokken huurders	224	239
	Overig	33	124
	Totaal overige vorderingen	285	403
	Af: Voorziening oninbare vorderingen	-99	-138
	Saldo overige vorderingen	186	265

	Verloop voorziening oninbare vorderingen:		
	Saldo begin boekjaar	158	140
	Bij: Dotatie	34	85
	Af: Onttrekkingen, alsnog ontvangen posten (per saldo)	-58	-67
	Saldo voorziening oninbare vorderingen	134	158

5.5	Overlopende activa	2024	2023
	Vooruitbetaalde verzekeringspremies	100	104
	Vooruitbetaalde contracten en licenties	22	76
	Nog te ontvangen subsidies ZlimThuis	0	71
	Nog te ontvangen subsidies verduurzaming	399	0
	Overig	249	259
	Totaal overlopende activa	770	510

6 Liquide middelen

6	Liquide middelen	2024	2023
	Kasgelden	0	1
	Vrij opneembare banktegoeden	2.458	3.259
	Totaal liquide middelen	2.458	3.260

7 Eigen vermogen

7.1	Overige reserve	2024	2023
	Saldo begin boekjaar	48.367	64.124
	Uit resultaatbestemming respectievelijk 2023 en 2022	-10.848	-17.673
	Realisatie herwaardering	755	1.916
	Saldo einde boekjaar	38.274	48.367

7.2	Herwaarderingsreserves		
	Saldo begin boekjaar	391.011	395.424
	Uit resultaatbestemming respectievelijk 2023 en 2022	-33.250	-2.497
	Realisatie herwaardering	-755	-1.916
	Saldo einde boekjaar	357.006	391.011

7.3	Resultaat van het boekjaar		
	Resultaat boekjaar (exclusief herwaardering)	-25.179	-10.848
	Resultaat boekjaar herwaardering	60.171	-33.250
	Saldo einde boekjaar	34.992	-44.098

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 2024:

De directeur-bestuurder stelt aan de Raad van Commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2024 in zijn geheel ten laste/gunste te brengen aan de reserves, gesplitst naar ten laste van de overige reserves (25,2 miljoen euro) en herwaarderingsreserve (60,2 miljoen euro). Dit voorstel is nog niet in de jaarrekening verwerkt.

Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2023:

De jaarrekening 2023 is vastgesteld in de vergadering van de Raad van Commissarissen gehouden op 17 juni 2024. De vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

8	VOORZIENINGEN	2024	2023
8.1	Voorziening onrendabele investeringen en herstructurering		
	Saldo begin boekjaar	9.847	2.582
	Bij: toevoeging projecten	18.351	9.235
	Af: besteding gedurende het boekjaar	-9.847	-1.970
	Saldo einde boekjaar	18.351	9.847

8.2	Overige voorzieningen		
	Voorziening jubileumuitkering		
	Stand begin boekjaar	61	70
	Dotatie voorziening jubileumuitkering	7	-9
	Besteding voorziening jubileumuitkering	0	0
	Stand einde boekjaar	68	61

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 2024 is er een voorziening voor onrendabele investeringen en herstructurering opgenomen van 18,4 miljoen euro. 3,2 miljoen euro 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 68.000 euro valt 7.000 euro binnen een jaar vrij. In de periode van 2026 tot en met 2029 valt naar verwachting een bedrag van 13.000 euro vrij. Het restant van het bedrag, 48.000 euro, valt na 2029 vrij.

9.1	Schulden kredietinstellingen	2024	2023
	Saldo begin boekjaar	147.998	141.148
	Mutaties boekjaar:		
	Bij: Nieuw opgenomen leningen	40.000	20.000
	Terugstorting/Opname uit Roll-over	3.000	1.000
	Bij: agio nieuwe leningen	0	0
	Af: Geheel afgelost	-23.524	-13.500
	Af: Reguliere aflossingen (daeb, WSW geborgd)	-387	-606
	Af: vrijval agio leningen	-45	-44
	Saldo mutaties	19.044	6.850
	Saldo schulden kredietinstellingen einde boekjaar	167.042	147.998
	Af: Aflossingsverplichting en amortisatie agio komend boekjaar	7.438	13.955
	Saldo langlopende leningen	159.604	134.043

	TOELICHTING SCHULDEN KREDIETINSTELLINGEN	2024	2023
	Looptijd van		
	< 1 jaar	7.000	13.524
	1-5 jaar	37.740	24.920
	> 5 jaar	122.302	109.554
		167.042	147.998
	De leningenportefeuille bestaat uit de volgende soorten leningen:		
	Vastrentende leningen	89.214	83.125
	Variabel rentende leningen	46.000	43.000
	Basisrenteleningen	30.000	20.000
	Agio op de leningen	1.828	1.872
		167.042	147.997
	Tegenpartijrisico		
	De leningen zijn afgesloten bij de volgende instellingen:		
	N.V. Bank Nederlandse Gemeenten:	101.212	78.419
	Nationale Waterschapsbank N.V.	48.090	42.335
	Triodos	7.740	17.244
	Aegon	10.000	10.000
		167.042	147.998

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 (zogenoeten 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 32,5 punten boven Euribor.

Het renterisico van de roll-over leningen is voor 40 miljoen euro afgedekt met rente-instrumenten (zijnde renteswaps). Over het boekjaar 2024 beliep het saldo van de rentelast inzake de renteswaps 1,0 miljoen euro (2023: 0,7 miljoen euro). Gecombineerd met de rentelast over de leningenportefeuille van 4,3 miljoen euro (2023: 3,7 miljoen euro) bedraagt de effectieve vermogenskostenvoet 3,22% (2023: 3,01%).

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%, 0,18% en 0,23%.

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 ultimo 2024 178.429.000 euro. Naar verwachting zullen voor de komende vijf jaar van de leningenportefeuille ultimo boekjaar de volgende eindaflossingen plaatsvinden:

Jaar	Eindaflossing
2025	7.000
2026	0
2027	7.200
2028	10.000
2029	10.000
Totaal	34.200

Looptijd

De gewogen gemiddelde restant looptijd van de leningenportefeuille bedraagt ultimo 2024 15,3 jaar (2023: 17 jaar).

Reële waarde

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

Rentederivaten

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

De reële waarde van de effectieve renteswaps per 31 december 2024 bedraagt -/- 8,9 miljoen euro.

9.2	Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	2024	2023
	Saldo begin boekjaar	28.860	31.209
	Mutaties boekjaar:		
	Af: Verminderings als gevolg van terugkoop	-261	-1.190
	Bij: Waardemutatie terugkoopverplichting	2.794	-1.159
	Saldo mutaties boekjaar	2.533	-2.349
	Saldo einde boekjaar	31.393	28.860

9.3	Overige schulden	2024	2023
	Lumpsum brede school Terborg:		
	Saldo begin boekjaar	6.135	6.133
	Mutaties boekjaar:		
	Af: toerekening aan exploitatie brede school Terborg	-374	-366
	Bij: Rente	368	368
	Saldo mutaties boekjaar	-6	2
	Saldo einde boekjaar Lumpsum	6.129	6.135
	Waarborgsommen	8	8
	Totaal overige schulden	6.137	6.143

10	KORTLOPENDE SCHULDEN	2024	2023
10.1	Schulden aan kredietinstellingen		
	Kortlopend deel langlopende schulden	7.438	13.955
	Saldo einde boekjaar	7.438	13.955

10.2	Schulden aan leveranciers	2024	2023
	Handelscrediteuren	3.424	2.871

10.3	Belastingen en premies sociale verzekeringen	2024	2023
	Omzetbelasting	1.767	1.695
	Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen	1.767	1.695

10.4	Overlopende passiva	2024	2023
	Niet vervallen rente op leningen en derivaten	1.826	1.741
	Vooruitontvangen huur	213	181
	Nog te ontvangen projectfacturen	196	64
	Af te rekenen servicekosten	195	177
	Vooruitontvangen subsidiegelden	-331	0
	Overig nog te ontvangen facturen	647	285
	Totaal overlopende passiva	2.746	2.448

FINANCIELE 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 2024 176,7 miljoen euro (2023: 155,0 miljoen euro) en is daarbij gebaseerd op de kasstromen van de leningenportefeuille (exclusief interestderivaten) gebaseerd op actuele marktrenten voor vergelijkbare leningen). De boekwaarde bedraagt ultimo 2024 169,2 miljoen euro (2023: 153,1 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	2024	2023
<i>in duizenden euro`s</i>		
Obligo Waarborgfonds Sociale Woningbouw (volgens opgave WSW)	3.982	3.829
Aangegane verplichtingen vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	9.821	5.244
Nog op te nemen uit roll-over leningen	4.000	7.000
Leaseverplichtingen	136	118

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 0,34% 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 2024 bedroeg de heffing 0,0297% (€ 45.478). De maximale obligoverplichting bedraagt € 3.982.000 per 31 december 2024 (€ 3.829.000 per 31 december 2023).

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

Investeringsverplichtingen

Er zijn niet in de balans opgenomen verplichtingen voor nieuwbouw en aankoop van woningen tot een bedrag van 9.821.106 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 € 6.000.000. Een bedrag van € 4.000.000 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	Marktwaaarde inclusief opgelopen rente	Hedge
<i>in duizenden euro `s</i>							
10.000	swap	4,6790	euro 3M	01-07-2008	03-07-2028	-994	Ja
10.000	swap	5,0125	euro 3M	01-06-2009	01-06-2032	-2.125	Ja
10.000	swap	4,9825	euro 3M	03-08-2009	01-08-2035	-2.610	Ja
10.000	swap	4,9375	euro 3M	01-12-2009	01-12-2039	-3.150	Ja
40.000						-8.879	

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 (nu Energiewacht) 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 2025 het contract met twee jaar verlengd, dus tot eind 2026. 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 2024 hebben zich geen gebeurtenissen na balansdatum voorgedaan.

DAEB/niet-DAEB gescheiden balans 2024

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

DAEB activiteit	Aantal vhe 2024	Aantal vhe 2023
Huurwoningen in exploitatie	3.834	3.817
Bedrijfs Onroerend Goed in exploitatie	15	14
Maatschappelijk vastgoed	12	16
Intramuraal zorgvastgoed	138	107
Totaal	3.999	3.954
Niet-DAEB activiteit	Aantal vhe 2024	Aantal vhe 2023
Huurwoningen in exploitatie	186	188
Parkeerplaatsen	91	91
Bedrijfs Onroerend Goed in exploitatie	22	22
Maatschappelijk Vastgoed		
Totaal	299	301

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

De 4298 vho's zijn verdeeld over 4255 adressen. In het BOG-MOG-ZOG vastgoed bestaan meer verhuureenheden op één adres.

Toelichting op de winst- en verliesrekening

TOELICHTING WINST- EN VERLIESREKENING		2024	2023
11	Huuropbrengsten		
	Te ontvangen nettohuur	30.916	29.786
	Af: Derving		
	- wegens leegstand	-236	-156
	- wegens oninbaarheid	-34	-41
	Subtotaal huuropbrengsten	30.646	29.589
	Toerekening lumpsum aan exploitatie 'Brede School de Rietborgh'	374	366
		31.020	29.955

In 2024 is de algemene huurverhoging 5,3% 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	800	676
	Glasfondsen	33	33
	Servicefondsen, rioolfondsen	198	180
	Af: Derving wegens leegstand en oninbaarheid	-21	-3
		1.010	886

13	Lasten servicecontracten		
	Levering goederen en diensten	-780	-674
	Glasfondsen	-30	-33
	Servicefondsen, rioolfondsen	-230	-227
		-1.040	-934

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

15	Lasten verhuur- en beheeractiviteiten		
	Toegerekende organisatiekosten	-2.980	-2.737
	Zie verderop: Aanvullende informatie categorale kostensoorten		
		-2.980	-2.737

16	Lasten onderhoudsactiviteiten		
	Reparatie onderhoud	-761	-813
	Mutatie onderhoud	-394	-428
	WMO onderhoud	-10	-12
	Planmatig onderhoud	-7.650	-5.200
	Toegerekende organisatiekosten	-1.192	-1.074
	Doorbelaste onderhoudskosten	106	104
		-9.901	-7.423

17	Overige directe operationele lasten exploitatie bezit		
	Belastingen	-1.334	-1.263
	Verzekeringen	-182	-169
	Contributie Aedes	-36	-34
	Overige directe exploitatiekosten	-332	-262
	Bijdragen aan huurdersvereniging, VVE's en bewonerscsc's	-75	-68
		-1.959	-1.796

	Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		
18	Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		
	Verkoopopbrengst bestaand bezit	509	892
	Verkoopkosten bestaand bezit	-12	-7
	Verkoopopbrengst overige activa	0	1.175
	Verkoopkosten overige activa	-2	0
		495	2.060
19	Toegerekende organisatiekosten		
	Toegerekende organisatiekosten bestaand bezit	-5	-6
		-5	-6
20	Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille op moment van verkoop		
	Boekwaarde bestaand bezit	-250	-672
	Boekwaarde overige activa	0	-1.094
		-250	-1.766
	Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	240	288

De verkopen betreffen 2 woonruimtes. De koopovereenkomst van een derde woning met aanpalende grond is gesloten en opgenomen onder de voorraad. De levering hiervan vindt in 2025 plaats.

	Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
21	Overige waardeveranderingen investeringen vastgoedportefeuille	-27.102	-15.231
21	Overige waardeveranderingen materiële vaste activa en grondposities	83	-53
22	Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	51.893	-38.065
23	Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV	3.868	-1.617
23	Niet-gerealiseerde waardeveranderingen terugkoopverplichting VOV	-2.794	1.159
		25.948	-53.807

24	Opbrengsten overige activiteiten		
	Opbrengsten zonnepanelen	294	245
	Opbrengsten EPV	406	246
	Opbrengsten adm vergoedingen SSK	1	50
	Opbrengsten SDE en energie-exploitatie Hutten Zuid	37	43
	Opbrengsten serviceovereenkomst Azora Debbeshoek	0	6
	Woningen in beheer: Huuropbrengsten	91	80
	Woningen in beheer: Huurlasten	-68	-67
		761	603

25	Kosten overige activiteiten		
	Terugkoopactiviteiten VOV	-2	-8
	Toegerekende organisatiekosten	-31	-37
		-33	-45
	Netto resultaat overige activiteiten	728	558

26	Overige organisatiekosten		
	Toegerekende organisatiekosten	-887	-747
	Raad van Commissarissen	-75	-82
	Externe controle en taxaties	-173	-119
	Personeel&Organisatie, Ondernemingsraad, Personeelsvereniging ea.	-17	-39
	Volkshuisvestelijke bijdrage andere corporaties (agio & herwaardering)	44	44
	Obligohoeffing	-45	-204
	Bijdrage Autoriteit woningcorporaties	-21	-20
		-1.174	-1.167

27	Leefbaarheid		
	Directe kosten leefbaarheid	-41	-57
	Toegerekende organisatiekosten	-172	-275
		-213	-332

	Financiële baten en lasten		
28	Rentebaten en soortgelijke opbrengsten		
	Rente liquide middelen	164	168
		164	168
29	Rentelasten en soortgelijke kosten		
	Toegevoegde rente overige langlopende schulden	-368	-368
	Rente langlopende schulden (leningen OG)	-4.302	-3.739
	Rente langlopende schulden (derivaten)	-454	-675
	Overige financieringslasten	-79	-88
		-5.203	-4.870
	Saldo financiële baten en lasten	-5.039	-4.702

30	Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening		
	Berekende belastinglast boekjaar	-1.836	-2.778
	Belastinglast voorgaand boekjaar	401	-210
	Mutatie latente belastingen:		
	- mutatie compensabele verliezen	0	0
	- mutatie tijdelijke verschillen	-246	68
	Subtotaal mutatie latente belastingen	-246	68
	Saldo belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	-1.681	-2.920

Toelichting belastinglast in winst- en verliesrekening	DAEB	NIET DAEB
Acute belastingen:	1.678	158
Belastinglast voorgaand boekjaar	-370	-31
Mutatie tijdelijke verschillen	239	7
Saldo belastinglast in de winst- en verliesrekening	1.547	134

Acute belastingen

Dit is de vennootschapsbelasting die naar verwachting betaald gaat worden over het fiscale resultaat 2024.

Belastinglast voorgaand boekjaar

Dit bedrag is het verschil tussen de definitieve aangifte vennootschapsbelasting 2022 en het berekende bedrag aan vennootschapsbelasting in de jaarrekening 2022 en het verschil tussen de concept aangifte 2023 en de berekende belastinglast over 2023 in de jaarrekening 2023.

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		
Permanente en tijdelijke verschillen:	31.953	4.720
- Afschrijvingen	-1.367	-55
- Waardeveranderingen materiële vaste activa	-22.165	-3.773
- Fiscaal investering in plaats van onderhoudskosten	35	1
- Fiscaal onderhoudslasten in plaats van investering	-3.992	-146
- Verkoopresultaat bestaand bezit	-354	-132
- Fiscaal toegerekende rente vastgoedprojecten in ontwikkeling	56	0
- Beperking fiscale rentelasten	2.457	0
- Herwaardering leningen OG	-36	0
- Overige verschillen	-31	0
'- Investeringsaftrekken en overige aftrekbeperkingen	0	0
Belastbaar bedrag ter bepaling van de vennootschapsbelasting	6.555	615
Verrekening met fiscale verliezen voorgaande jaren:	0	0
Acute belastingen boekjaar	1.678	158

Er is geen sprake meer van een resterend verrekenbaar fiscaal verlies.

Effectieve belastingdruk

Het gewogen gemiddelde toepasselijke belastingtarief bedraagt 25,76% (2023: 25,77%), 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 2024 bedraagt 1.681.000 euro, ofwel -4,58% van het resultaat voor belastingen (2023: -7,09%).

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

Effectieve belastingdruk	Bedrag x € 1.000	Percentage
Resultaat voor belastingen:	36.673	
Belastinglast op basis van toepasselijke belastingtarief in Nederland	9.448	25,76%
Belastingeffect van:		
Verschillen belastinglast 2024:		
Niet aftrekbare kosten	3	0,01%
Afschrijvingskosten	-367	-1,00%
Verkoopresultaten	-126	-0,34%
Herwaardering en overige waarderingsverschillen vastgoed in exploitatie	-6.676	-18,20%
Overige verschillen	-445	-1,21%
<i>Mutaties in latenties:</i>		
Verrekenbare verliezen voorgaande jaren	0	0,00%
Afschrijvingspotentieel	237	0,65%
Waardering leningen OG	9	0,02%
Belasting voorgaande boekjaren	-401	-1,09%
Belastinglast	1.681	4,58%

Fiscale verliezen uit het verleden zijn volledig verrekend.

WNT-verantwoording Stichting Wonion

Het voor Stichting Wonion toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2024 170.000 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)	2024	2023
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	144.255	135.860
Beloningen betaalbaar op termijn	22.556	21.027
Subtotaal	166.811	156.887
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	170.000	163.000
Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t.	n.v.t.
Bezoldiging	166.811	156.887

1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2024						
bedragen x € 1	H.J. Minkhorst	J.D. de Boer	J. D. Jorna	H.J.M. Burgers	E. van der Krabben	P.J.J van Roosmalen
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2024	1/1 - 31/12	1/1-31/3	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12	24/4-20/8
Bezoldiging						
Bezoldiging	14.062	2.651	10.029	10.029	10.233	3.251
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	25.500	4.227	17.000	17.000	17.000	5.527
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	14.062	2.651	10.029	10.029	10.233	3.251

Gegevens 2023						
bedragen x € 1	H.J. Minkhorst	J.D. 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	

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

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	2024	2023
Controle van de jaarrekening	84.331	82.984
Andere controlewerkzaamheden	3.206	0
Controle subsidieaanvragen projecten	15.800	0
Totaal	103.337	82.984

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	2024	2023
Personeelskosten		
Lonen en salarissen	-2.850	-2.523
Sociale lasten	-460	-408
Pensioenlasten	-327	-324
Overige personeelskosten	-539	-396
Doorbelaste personeelskosten	20	11
Geactiveerde productie eigen bedrijf	497	253
Totaal personeelskosten	-3.659	-3.387
Afschrijvingen (on)roerend goed voor eigen gebruik	-312	-292
Huisvesting	-197	-200
ICT	-660	-612
Vervoermiddelen	-101	-95
Overig algemeen	-338	-290
Ontvangen vergoedingen (dekking SSK)	0	0
Totaal indirecte kosten	-5.267	-4.876
De totale indirecte kosten zijn als volgt toegewezen:		
Toerekening aan verhuur- en beheeractiviteiten	-2.980	-2.737
Toerekening aan onderhoudsactiviteiten	-1.192	-1.074
Toerekening aan verkoopactiviteiten	-5	-6
Toerekening aan overige activiteiten	-31	-37
Toerekening aan overige organisatiekosten	-887	-747
Toerekening aan leefbaarheidsactiviteiten	-172	-275
Totaal	-5.267	-4.876

Gemiddeld aantal werkzame werknemers	2024	2023
Directeur-bestuurder	1,0	1,0
Managers	3,0	3,0
Staf	7,3	6,6
Afdeling Wonen	9,6	9,0
Afdeling Bedrijfsvoering	9,5	9,5
Afdeling Vastgoed	12,4	9,8
Gemiddeld aantal FTE	42,8	38,9
Gemiddeld aantal personen	47,8	43,6

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 2024 bedroeg de beleidsdekkingsgraad 130,3%. De vereiste beleidsdekkingsgraad ligt op 126,4%. Het fonds heeft dus een reserveoverschot.

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

BALANS per 31 december	2024	2023
ACTIVA in duizenden euro's voor resultaatbestemming	DAEB	DAEB
VASTE ACTIVA		
Vastgoedbeleggingen		
DAEB Vastgoed in exploitatie	574.154	514.486
Niet DAEB Vastgoed in exploitatie		
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	30.706	27.323
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	4.884	6.290
	609.744	548.099
Materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.766	1.718
Financiële vaste activa		
Latente belastingvorderingen	999	1.238
Overige vorderingen	0	0
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	38.436	33.851
Vorderingen op groepsmaatschappijen	3.267	4.300
	42.702	39.389
TOTAAL VASTE ACTIVA	654.212	589.206
VLOTTENDE ACTIVA		
Voorraden		
Overige voorraden	284	75
Vorderingen		
Huurdebiteuren	326	295
Gemeente Oude IJsselstreek	3	4
Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.520	677
Overige vorderingen	171	251
Overlopende activa	810	559
	2.830	1.786
Liquide middelen	-250	195
TOTAAL VLOTTENDE ACTIVA	2.864	2.054
TOTAAL VAN A C T I V A	657.076	591.259

BALANS per 31 december	2024	2023
PASSIVA in duizenden euro's voor resultaatbestemming	DAEB	DAEB
Eigen vermogen		
Overige reserve	38.275	48.367
Herwaarderingsreserves	357.005	391.011
Resultaat van het boekjaar	34.992	-44.098
	430.272	395.280
VOORZIENINGEN		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurering	18.351	9.847
Latente belastingvoorziening	0	0
Overige voorzieningen	64	58
	18.415	9.905
LANGLOPENDE SCHULDEN		
Schulden kredietinstellingen	159.604	134.042
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	27.332	24.958
Overige schulden	6.136	6.142
	193.072	165.142
KORTLOPENDE SCHULDEN		
Schulden aan kredietinstellingen	7.438	13.955
Schulden aan leveranciers	3.420	2.868
Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.761	1.689
Overlopende passiva	2.698	2.419
	15.317	20.932
TOTAAL PASSIVA	657.076	591.259

BALANS per 31 december	2024	2023
<i>ACTIVA in duizenden euro's voor resultaatbestemming</i>	niet DAEB	niet DAEB
VASTE ACTIVA		
Vastgoedbeleggingen		
DAEB Vastgoed in exploitatie		
Niet DAEB Vastgoed in exploitatie	38.071	34.193
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	4.376	4.151
	42.447	38.344
Materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	88	129
Financiële vaste activa		
Latente belastingvorderingen	47	54
	47	54
TOTAAL VASTE ACTIVA	42.582	38.527
VLOTTENDE ACTIVA		
Voorraden		
Overige voorraden	460	414
Vorderingen		
Huurdebiteuren	5	13
Belastingen en premies sociale verzekeringen	97	111
Overige vorderingen	14	14
Overlopende activa	21	29
	137	167
Liquide middelen	2.708	3.064
TOTAAL VLOTTENDE ACTIVA	3.305	3.645
TOTAAL VAN ACTIVA	45.887	42.172

BALANS per 31 december	2024	2023
PASSIVA in duizenden euro's voor resultaatbestemming	niet DAEB	niet DAEB
Eigen vermogen		
Overige reserve	23.309	22.537
Herwaarderingsreserves	10.541	11.640
Resultaat van het boekjaar	4.586	-326
	38.436	33.851
VOORZIENINGEN		
Overige voorzieningen	4	3
	4	3
LANGLOPENDE SCHULDEN		
Schulden aan groepsmaatschappijen	3.267	4.300
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	4.061	3.902
Overige schulden	1	1
	7.329	8.203
KORTLOPENDE SCHULDEN		
Schulden aan leveranciers	4	4
Belastingen en premies sociale verzekeringen	6	6
Overlopende passiva	108	105
	118	115
TOTAAL PASSIVA	45.887	42.172

WINST- EN VERLIESREKENING	2024	2023
<i>in duizenden euro's</i>	DAEB	DAEB
Huuropbrengsten	29.158	28.100
Opbrengsten servicecontracten	923	794
Lasten servicecontracten	-962	-839
Overheidsbijdragen, tijdelijke huisvesting asielzoekers	31	31
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-2.756	-2.529
Lasten onderhoudsactiviteiten	-9.431	-7.087
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-1.843	-1.673
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	15.120	16.797
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	496	1.727
Toegerekende organisatiekosten	-5	-6
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille op moment van verkoop	-250	-1.486
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	241	235
Overige waardeveranderingen investeringen vastgoedportefeuille	-26.684	-15.296
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	47.851	-36.902
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV	1.009	-380
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	22.176	-52.578
Opbrengsten overige activiteiten	736	574
Kosten overige activiteiten	-31	-43
Netto resultaat overige activiteiten	705	531
Overige organisatiekosten	-1.105	-1.111
Leefbaarheid	-201	-311
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	222	238
Rentelasten en soortgelijke kosten	-5.205	-4.868
Saldo financiële baten en lasten	-4.983	-4.630
RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING VOOR BELASTINGEN	31.953	-41.068
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	-1.547	-2.702
Deelnemingen	4.586	-327
RESULTAAT NA BELASTINGEN	34.992	-44.098

WINST- EN VERLIESREKENING	2024	2023
<i>in duizenden euro's</i>	NIET DAEB	NIET DAEB
Huuropbrengsten	1.861	1.857
Opbrengsten servicecontracten	89	93
Lasten servicecontracten	-78	-95
Overheidsbijdragen, tijdelijke huisvesting asielzoekers	2	2
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-224	-208
Lasten onderhoudsactiviteiten	-472	-335
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-117	-124
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	1.061	1.190
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	0	334
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille op moment van verkoop	0	-280
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	0	54
Overige waardeveranderingen investeringen vastgoedportefeuille	-334	12
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	4.042	-1.163
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV	65	-78
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	3.773	-1.229
Opbrengsten overige activiteiten	24	29
Kosten overige activiteiten	-2	-2
Netto resultaat overige activiteiten	22	27
Overige organisatiekosten	-67	-58
Leefbaarheid	-12	-20
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	1	9
Rentelasten en soortgelijke kosten	-59	-82
Saldo financiële baten en lasten	-58	-73
RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING VOOR BELASTINGEN	4.719	-109
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	-134	-218
RESULTAAT NA BELASTINGEN	4.585	-327

Kasstroomoverzicht DAEB (in duizenden euro's)	2024	2023
OPERATIONELE ACTIVITEITEN		
Ontvangsten:		
Huurontvangsten	28.769	27.623
Vergoedingen	1.128	890
Overheidsontvangsten	31	31
Overige bedrijfsontvangsten	786	679
Ontvangen interest (uit operationele activiteiten)	181	257
Uitgaven:		
Personeelsuitgaven	-3.363	-2.991
Onderhoudsuitgaven	-8.069	-5.583
Overige bedrijfsuitgaven	-4.644	-4.500
Betaalde interest	-4.691	-4.574
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-66	-222
Verhuurderheffing	0	0
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringgebonden	-41	-48
Vennootschapsbelasting	-2.162	-102
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	7.859	11.460
(DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	497	614
Verkoopontvangsten grond	-318	1.544
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	-7.631	-11.513
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	-20.375	-6.394
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	-295	-2.403
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	0	0
Sloopuitgaven	0	-68
Investerings overig	-302	-208
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-28.424	-18.428
FVA		
Ontvangsten overig	1.033	1.033
Uitgaven overig		0
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	1.033	1.033
Totaal van kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	-27.391	-17.395
FINANCIERINGSACTIVITEITEN		
Ingaand: Nieuwe te borgen leningen	40.000	13.000
Uitgaand: Aflossing geborgde leningen	-20.911	-6.212
Uitgaand: Aflossing ongeborgde leningen		
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	19.089	6.788
Mutatie liquide middelen	-443	853
LIQUIDE MIDDELEN PER 1 JANUARI	193	-660
LIQUIDE MIDDELEN PER 31 DECEMBER	-250	193

Kasstroomoverzicht niet-DAEB (in duizenden euro's)	2024	2023
OPERATIONELE ACTIVITEITEN		
Ontvangsten:		
Huurontvangsten	1.873	1.855
Vergoedingen	90	67
Overheidsontvangsten	2	2
Overige bedrijfsontvangsten	25	25
Ontvangen interest (uit operationele activiteiten)	0	9
Uitgaven:		
Personeelsuitgaven	-207	-189
Onderhoudsuitgaven	-403	-288
Overige bedrijfsuitgaven	-288	-322
Betaalde interest	-76	-100
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-1	-1
Verhuurderheffing	0	0
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringgebonden	-2	-4
Vennootschapsbelasting	-117	-60
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	896	994
(DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden		948
Verkoopontvangsten grond		240
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden		
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	-209	-122
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden		-672
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop		
Sloopuitgaven		0
Investerings overig	-12	-13
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-221	381
FVA		
Ontvangsten overig		
Uitgaven overig		0
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	0	0
Totaal van kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	-221	381
FINANCIERINGSACTIVITEITEN		
Ingaand: Nieuwe te borgen leningen		
Uitgaand: Aflossing geborgde leningen		
Uitgaand: Aflossing ongeborgde leningen	-1.033	-1.033
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	-1.033	-1.033
Mutatie liquide middelen	-358	342
LIQUIDE MIDDELEN PER 1 JANUARI	3.067	2.725
LIQUIDE MIDDELEN PER 31 DECEMBER	2.709	3.067

Vaststellen jaarrekening

De jaarrekening is opgemaakt en vastgesteld te Uft d.d. 26 juni 2025

Gerrolt Ooijman, directeur-bestuurder

Verklaring van de Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen heeft in haar vergadering van 16 juni 2025 kennisgenomen van de jaarrekening en het volkshuisvestingsverslag van Stichting Wonion.

De Raad van Commissarissen heeft op 16 juni 2025 kennisgenomen van de bevindingen van de accountant middels het accountantsverslag en de bespreking van de bevindingen met de accountant in de Auditcommissie van 3 juni 2025 en de Raad van Commissarissen van 16 juni 2025.

De Raad van Commissarissen stelt overeenkomstig het bepaalde in artikel 25 van de statuten de jaarrekening en het volkshuisvestingsverslag 2024 vast.

Uft, 26 juni 2025

Namens de Raad van Commissarissen:

Harry Minkhorst, voorzitter

Jeroen Jorna

Hilde Hooijman

Erwin van der Krabben

Overige gegevens

Statutaire bepalingen inzake resultaatbestemming

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

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Aan: de raad van commissarissen van Stichting Wonion

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2024

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2024 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 2024 en van het resultaat over 2024 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 2024;
2. de winst- en verliesrekening over 2024; 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 2024 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.

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.

Qconcepts

Reitscheweg 45
5232 BX 's-Hertogenbosch
t +31 (0)73 - 61 32 510
e info@qconcepts.nl
i qconcepts.nl

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 "Fraude en continuïteitsrisico's" van het bestuursverslag. Wij hebben deze risico's geëvalueerd en concluderen dat dit bedrijfsrisico's zijn die geen risico op een afwijking van materieel belang als gevolg van fraude vormen.

Bij onze controle hebben wij aandacht besteed aan het risico van het doorbreken van de interne beheersingsmaatregelen door het management. Tevens hebben wij aandacht besteed aan het risico op ABC transacties bij de verkoop van onroerende goederen en een risico onderkend in kickbacks bij het maken van prijsafspraken met leveranciers.

Het risico dat het management maatregelen van interne beheersing doorbreekt

Inzake het risico dat het management 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 journaalposten geselecteerd op basis van risicocriteria en hierop specifieke controlewerkzaamheden verricht zoals aansluiting naar onderliggende documentatie en accordering van journaalposten. Verder is een betalingsanalyse uitgevoerd op transactiecodes, handmatige betalingen en salarisbetalingen. Wij hebben tevens aandacht besteed aan transacties met verbonden partijen.

Daarnaast hebben wij schattingen van het management geëvalueerd, waaronder de inbaarheid van de vorderingen, de waardering van het vastgoed, de beleidswaarde, de fiscale positie en de voorziening voor onrendabele toppen. 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 management.

Het risico op kickbacks bij het maken van prijsafspraken met leveranciers

Inzake het risico op kickbacks bij het maken van prijsafspraken met leveranciers, hebben wij de opzet en bestaan geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing van het inkoop- en aanbestedingsproces. Wij hebben een analyse verricht op basis van de crediteurenbetalingen om leveranciers met een hoger risico op kickbacks te identificeren op basis van aard en omvang. Voor deze leveranciers hebben wij de totstandkoming van de prijzen met de betreffende leveranciers gegevensgericht getoetst door vast te stellen dat er een aanbesteding heeft plaatsgevonden conform het interne inkoop- en aanbestedingsbeleid en dat, indien er geen sprake is van een inkoop waarbij een aanbesteding heeft plaatsgevonden, hierbij externe kostenexperts zijn betrokken om de marktconformiteit van de inkooprijzen te toetsen en dat bij het maken van de prijsafspraken er meerdere personen betrokken waren.

Het risico op ABC transacties bij verkoop van onroerende goederen

Inzake het risico op ABC transacties bij verkoop van onroerende goederen, hebben wij de opzet en bestaan geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing van het verkoopproces. Wij hebben de volledigheid van de verantwoorde verkopen vastgesteld op basis van een rondrekening van het aantal verhuureenheden in combinatie met gegevensgerichte detailcontroles op de mutaties gedurende het boekjaar. Daarnaast hebben wij voor alle verkochte onroerende goederen door middel van een gegevensgerichte detailcontrole vastgesteld dat de betreffende onroerende goederen, op basis van de taxatiewaarde of WOZ-waarde, verkocht zijn voor een marktconforme prijs en dat de kortingsregels hierbij zijn nageleefd.

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 2025-2034.

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 2025 tot en met 2034, 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 2024 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 accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij artikel 17 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

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

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

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

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

In dit kader is het bestuur tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude. Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de

toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gereede 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, 25 juni 2025
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://twitter.com/WooncorporatieWonion)
 [WooncorporatieWonion](https://www.linkedin.com/company/wonion)
 [company/wonion](https://plus.google.com/company/wonion)

wonion. duurzaam in wonen