

# Jaarverslag 2022

19 juni 2023



wonion 

**Qconcepts**  
dedicated accountants

Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

## Inhoudsopgave

<b>Bestuursverslag</b> .....	<b>4</b>
<b>Voorwoord</b> .....	<b>4</b>
<b>1. Inleiding</b> .....	<b>5</b>
<i>Onze strategische uitgangspunten</i> .....	5
<i>Ons werkteerrein</i> .....	6
<i>Onze kernwaarden</i> .....	6
<i>Duurzaam in wonen</i> .....	7
<b>2. Terug- en vooruitblik 2022-2023</b> .....	<b>11</b>
<b>3. Besturen, wet- en regelgeving en risicomanagement</b> .....	<b>12</b>
<i>Besturen</i> .....	12
<i>Samenwerking met onze strategische partners</i> .....	14
<i>Belangrijkste besluiten in 2022</i> .....	15
<i>Belangrijke resultaten in 2022</i> .....	16
<i>Risicomanagement</i> .....	16
<i>Externe toezichthouders</i> .....	20
<b>4. Maatschappij gedreven</b> .....	<b>22</b>
<i>Samenwerken</i> .....	22
<i>Organisatie en Informatie</i> .....	24
<b>5. Wonion geeft thuis</b> .....	<b>28</b>
<i>In contact</i> .....	28
<i>Makkelijk bereikbaar</i> .....	29
<b>6. Prettig wonen</b> .....	<b>31</b>
<i>Leefbare buurten</i> .....	31
<i>Betaalbaar</i> .....	33
<i>Beschikbaar</i> .....	35
<b>7. Duurzaam vastgoed</b> .....	<b>37</b>
<i>Kwaliteit</i> .....	37
<i>Duurzaam</i> .....	43
<b>8. Presteren naar vermogen</b> .....	<b>46</b>
<i>Continuïteit</i> .....	46
<i>Rendement</i> .....	49
<b>9. Bestuursverklaring</b> .....	<b>51</b>

<b>10. Verslag van de Raad van Commissarissen .....</b>	<b>52</b>
<i>Toezicht en toetsing.....</i>	<i>52</i>
<i>Samenstelling en functioneren van de RvC .....</i>	<i>54</i>
<i>Onderwerpen en Activiteiten 2022 .....</i>	<i>56</i>
<i>Tenslotte .....</i>	<i>60</i>
<b>11. Financiële verslaglegging .....</b>	<b>61</b>
<i>Jaarrekening.....</i>	<i>61</i>
<i>Grondslagen voor waardering van activa en passiva.....</i>	<i>68</i>
<i>Grondslagen voor bepaling van het resultaat .....</i>	<i>78</i>
<i>Toelichting op de balans.....</i>	<i>82</i>
<i>Toelichting op de winst- en verliesrekening.....</i>	<i>97</i>
<i>Scheiding DAEB en niet-DAEB balans, winst- en verliesrekening en kasstroomoverzicht.....</i>	<i>106</i>
<i>Vaststellen jaarrekening .....</i>	<i>114</i>
<i>Overige gegevens .....</i>	<i>115</i>
<i>Statutaire bepalingen inzake resultaatbestemming .....</i>	<i>115</i>
<i>Controleverklaring van de onafhankelijke accountant.....</i>	<i>116</i>

## Bestuursverslag

### Voorwoord

Bij het opstellen van het jaarverslag en het terugkijken op 2022 merk ik dat ik met gemengde gevoelens terugkijk op het jaar. De ontwikkelingen in de wereld en voor onze huurders zorgen voor grote spanningen voor mensen. De enorme impact van een oorlog voor een land en de inwoners heeft ook zijn weerslag in de hele wereld. Helaas moeten we op dit moment constateren dat er nog geen einde lijkt te komen aan deze situatie. Het stemt mij triest.

De effecten van oorlog hebben we ook in Nederland ondervonden. Vooral door de toename van het aantal vluchtelingen en door de enorme stijging van de energielasten. Het besef dat mensen niet uit luxe vluchten uit hun land van herkomst wordt hiermee weer duidelijk zichtbaar. Gelijke kansen op de wereld en mensen helpen om hun geluk te vinden kan een kleine bijdrage zijn die wij kunnen leveren.

De kracht om je aan te passen aan de omstandigheden heb ik in het afgelopen jaar ook duidelijk gezien. Oekraïners die onverzettelijk strijden voor hun vrijheid, Nederlanders die hun huis openstellen om vluchtelingen op te vangen en huurders die met minder geld toch weten rond te komen. In deze moeilijke tijden kon Wonion ook haar steun geven, door in een moeilijke woningmarkt vluchtelingen te blijven huisvesten en huurders actief te helpen met hun woonlasten.

Naast het belang om in te spelen op deze ontwikkelingen is het ook gelukt om onze doelstellingen te realiseren en toekomstgerichte vernieuwingen in gang te zetten. Ik ben dan ook erg trots op mijn collega's die met het oog voor onze huurders veel voor elkaar hebben gekregen vanuit onze visie: kwaliteit van leven door duurzaam wonen. Ondanks dat het voor veel huurders een moeilijk jaar was, denk ik dat we met elkaar terug kunnen kijken op een jaar waar we sterker uit zijn gekomen.

Gerrolt Ooijman, directeur-bestuurder

## 1. Inleiding

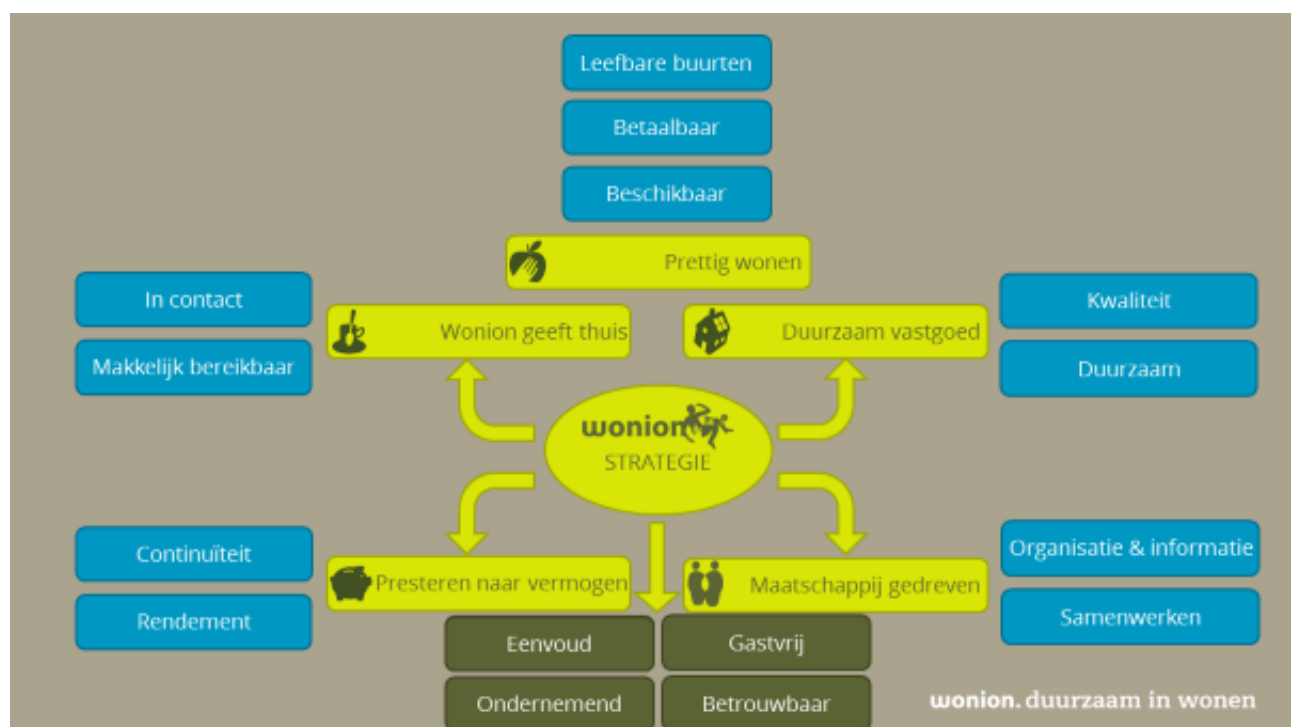
Wonion is een woningcorporatie met circa 4.000 woningen. Dit is ongeveer 25 procent van het totaal aantal woningen in de gemeente Oude IJsselstreek. Wonion is hiermee dé partner op het gebied van verhuur van woningen in deze gemeente.

Ons dagelijks handelen wordt gekenmerkt door duurzaamheid en dit is verankerd in onze organisatiecultuur. Duurzaam wonen draagt bij aan comfortabel en prettig wonen. Bovendien levert het een belangrijke bijdrage aan betaalbaar wonen, het zuinig omgaan met onze aarde en de juiste zorg voor onze huurders en toekomstige generaties. Duurzaamheid gaat niet alleen over energie of circulair gebruik van grondstoffen. Het gaat ook om de relaties met elkaar. Een duurzame relatie zorgt voor vertrouwen in elkaar en in de uitvoering van ons werk.

### Onze strategische uitgangspunten

In 2022 is onze strategie herijkt en geactualiseerd en hebben we onze missie 'kwaliteit van leven door duurzaam wonen' en onze kernwaarden: gastvrij, betrouwbaar, ondernemend en eenvoudig verder uitgewerkt tot strategische keuzes en richting.

In het onderstaande schema is de geactualiseerde strategie schematisch weergegeven.



De 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. In dit jaarverslag wordt bij de vijf thema's de verbinding tussen strategie, begroting en realisatie gelegd. Een verdere toelichting op de strategie kunt u lezen op of downloaden van onze website.

## Ons werkterrein

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

## Onze kernwaarden

### *Gastvrij*

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

### *Betrouwbaar*

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

### *Ondernemend*

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

### *Eenvoud*

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

## Duurzaam in wonen

Bij het opstellen van het jaarverslag constateerden we dat we veel aan duurzaamheid doen, wat op verschillende punten terug kwam in het jaarverslag. Om dit overzichtelijker te maken zijn alle aspecten van duurzaamheid samengevoegd in een hoofdstuk.



Stand van zaken per eind 2022

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

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

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

Wij (medewerkers van Wonion en onze partners) zijn ambassadeur van TNS. TNS zorgt voor een gemeenschappelijke taal zodat iedereen vanuit ieders eigen positie samen aan een betere wereld kan werken. In 2022 is gestart met het trainen van meer ambassadeurs van Wonion en van onze partners. Dit traject wordt afgerond in 2023.

Om invulling te geven aan onze CO<sub>2</sub>-neutraaldoelstelling, werken we verder aan het verduurzamen van onze woningvoorraad en om in 2050 klimaatneutraal te zijn verduurzamen we gemiddeld 100 woningen per jaar. Het uitgangspunt hierbij is Nul-Op-de-Meterwoningen (NOM-woningen) te realiseren, waarbij de woningen met hoge energielasten als eerste aan de beurt komen.

Ook in 2022 is veel gedaan op het gebied van duurzaamheid, circulariteit en klimaatadaptatie. Omdat we dit belangrijk en noodzakelijk vinden, maar ook met als doel andere partijen te inspireren en met ons mee te laten doen.

### Samen Biobased Bouwen

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

### Programmateam duurzaam wonen

De doelstelling van dit programmateam is vraagstukken vanuit de organisatie multidisciplinair te benaderen. Er wordt afstemming gezocht tussen de afdelingen en de verschillende niveaus waarop vraagstukken worden beschouwd: strategisch, tactisch en operationeel. Iedereen doet dit vanuit zijn/haar eigen rol. We maken hiermee het gat tussen plan en uitvoering zo klein als mogelijk en laten opgedane praktijkervaring terugkomen in onze nieuwe plannen.

### Consortium Prettig groen wonen II

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

### Cirkelregio Achterhoek

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

### Circulair en klimaatadaptatie

- Samen met Vitens, Waterschap Rijn en IJssel en de gemeente is verder gewerkt aan ons circulaire project de Heuvelstraat in Silvolde. Hier hergebruiken we niet alleen materialen, maar maken we de woningen ook energie- en waterneutraal. Drink- en regenwater dat gebruikt wordt in de Heuvelstraat blijft in de Heuvelstraat.
- In 2022 is onderzoek uitgevoerd bij de Essenkamp in Varsseveld naar de potentie van hergebruik van materialen.
- In 2021 is gestart met de voorbereidingen om bij de Bongerd in Ulft het terrein te vergroenen om de hittestress tegen te gaan, maar ook om de leefbaarheid te verhogen. Hierbij wordt in eerste instantie gekeken naar betere ventilatie, aanleg van groene daken en meer en betere beplanting op het parkeerterrein. Ook wordt samen met de bewoners gekeken welke wensen en behoeften er zijn voor de inrichting van de openbare ruimtes. Wonion werkt hierin intensief samen met de gemeente. Dit project valt samen met een project van de Provincie Gelderland inzake hittestress in sociale huurwoningen. Dit project loopt verder in 2023.
- In 2022 heeft Wonion een projectopdracht opgesteld voor de Duurzaamheidschallenge van de Kamer van Koophandel. De opdracht luidde: zorg voor voldoende koelte in een verduurzaamde woning in de zomerperiode, zonder gebruik te maken van installatietechniek. Een aantal bedrijven (soms ook start-ups) hebben op de challenge ingeschreven. Een aantal van deze partijen hebben hun ideeën gepresenteerd aan Wonion. In 2023 gaan we verkennen of deze ideeën voldoende kans van slagen hebben in de praktijk.

### Duurzaamheid en onze bewoners

- In 2022 hebben we 114 woningen verduurzaamd waarvan tien woningen met een nieuwe warmtepomptechniek.
- Wonion legt al tien jaar actief PV-installaties aan, veelal klantgestuurd, op vraag van de bewoner. Maar ook bij mutaties wordt, waar mogelijk, de woning standaard voorzien van PV-panelen en uiteraard bij verduurzamingsprojecten en (ver)nieuwbouw. Inmiddels is 25% van onze



woningen voorzien van PV-panelen. Door de energiecrisis is de vraag hiernaar in 2022 verdubbeld ten opzichte van het voorgaande jaar. Huurdersvereniging WijWonen brengt het voordeel van zonnepanelen met haar jubileumactie extra onder de aandacht.

- In het kader van 'Wonion doet' hebben we met onze medewerkers de handen uit de mouwen gestoken om samen met buurtbewoners in Terborg hun wijk een beetje groener te maken. Ook hier hebben we de samenwerking gezocht met de gemeente. Na deze acties zijn er enkele bewonersvonden geweest, waarbij de wijkagent en de Boa's waren betrokken om de wijze waarop veiligheid en overlast wordt aangepakt te bespreken.
- In het najaar heeft Wonion samen met partijen als de gemeente, Stoer, Agem en klusjesmensen van de Baukes een pilot energiebesparing gestart in Silvolde. Tijdens deze pilot gingen bespaarcoaches, opgeleid door de Agem, drie keer langs bij een bewoners. Zij keken met de bewoners naar gedragsverandering om energie te kunnen besparen en welke energiebesparende maatregelen (radiatorfolie, ledlampen, deurdrangers, etc.) er nog kunnen worden genomen in hun woning. De energiebesparende maatregelen (ter waarde van 100 euro) werden later op de juiste manier geplaatst door de Boukes. De pilot vond plaats in een gemengde huur en koopbuurt in Silvolde van ongeveer 300 woningen. In totaal zijn de bespaarcoaches bij 30 huishoudens langs geweest. In 2023 wordt er een vervolg aan dit project gegeven, op welke manier wordt nog gezien.
- 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 2022 is in samenwerking met Stichting Steenbreek, Waterschap Rijn en IJssel en de Gemeente Oude IJsselstreek 'een tegel eruit en plant erin' actie gehouden in Varsseveld en Gendringen.
- Het is van belang de huurders in zo veel mogelijk fases van de verduurzaming van de huidige woningen te betrekken. Hiervoor is een Virtual Reality-tool ontwikkeld waarmee er vooraf aan een verbouwing meer inzicht gegeven wordt in wat de duurzame ingrepen inhouden.
- We blijven onze huurders helpen om zelf te verduurzamen. Zo biedt Wonion aan om gratis een nieuwe kookgroep in de meterkast te plaatsen om mensen te laten overstappen op elektrisch koken. Daarnaast kunnen huurders zich opgeven om te kijken of het mogelijk is om zonnepanelen te plaatsen en om de woning beter te isoleren.
- Samen met de gemeente Oude IJsselstreek, Varssevelds Belang en Agem Energieloket werken we samen aan de Wijk van de Toekomst in Varsseveld. Samen met bewoners wordt bekeken hoe in de komende jaren de woningen, straat en gehele wijk toekomstbestendig gemaakt kunnen worden. In 2022 is besloten dit project anders op te zetten, wat in 2023 verder wordt opgepakt.
- We zijn in 2022 in gesprek gegaan met de bewoners van de buurt Essenkamp in Varsseveld om te inventariseren wat hun wensen zijn bij de renovatie van de woningen en de wijk.
- Daarnaast blijven we onze huurders helpen om zelf te verduurzamen.

### Energiearmoede

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

- Samen met de gemeente, AGEM, Stoer en De Naobers is de pilot Fixbrigade gestart in Silvolde. Energiecoaches geven bewoners tips hoe te besparen op energiekosten en 'fixers' plaatsen kleine bespaarhulpmiddelen.

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

### Duurzaamheid en onze organisatie

- In 2022 stond het jaarlijkse personeelsuitje, met een bezoek aan de Floriade in het teken van vergroening en circulariteit.
- In 2022 is het bedrijfsfruit geïntroduceerd (seizoensafhankelijk en zoveel mogelijk van Nederlandse bodem).
- In de ruimte bij de balie is een 3-d geprint zitelement geplaatst van volledig circulair en biobased materiaal. Dit is gebeurd in samenwerking met Omlab.
- Gezamenlijk is bezien welke energiebesparingsmaatregelen mogelijk zijn in ons kantoor.

## 2. Terug- en vooruitblik 2022-2023



MEER WETEN?  
KIJK OP [WONION.NL](http://wonion.nl)

### 3. Besturen, wet- en regelgeving en risicomanagement

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

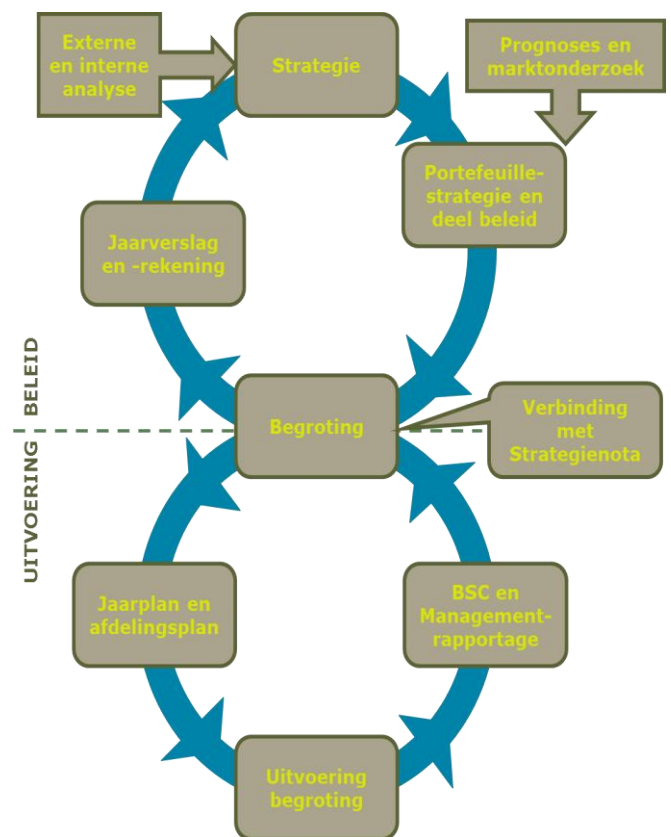
We zijn bezorgd over de hoge inflatie en de hoge energieprijzen. De woonlasten en met name de energielasten maken een steeds groter wordend deel van het inkomen uit en wij zijn ons ervan bewust dat onze huurders extra kwetsbaar zijn wanneer deze stijgen. Onze aandacht is dit jaar dan ook vooral uitgegaan naar de betaalbaarheid van het wonen voor onze huurders. Maar ook voor onze organisatie staat de betaalbaarheid van het wonen onder druk. De afschaffing van de verhuurdersheffing biedt meer ruimte, maar deze wordt beperkt door nieuwe regelgeving.

#### Ontwikkeling op het gebied van wet- en regelgeving

Vanaf 1 januari 2022 geldt de aangepaste Woningwet. Onnodige details zijn geschrapt en regels zijn vereenvoudigd of verduidelijkt. Ook kunnen woningbouwcorporaties meer doen op het maatschappelijk vlak. Door deze aanpassingen is de Woningwet werkbaarder geworden. De wet geeft onder andere meer mogelijkheden voor lokaal maatwerk, meer risicogericht toezicht en beperkt de administratieve lasten.

In 2022 is een wetsvoorstel voorbereid waarin de werking van de Huurtoeslag wordt vereenvoudigd (de wet Hervorming Huurtoeslag). Deze wet treedt waarschijnlijk in 2024 in werking. Ook is in 2022 duidelijk geworden dat de vennootschapsbelasting en overdrachtsbelasting verhoogd worden en dat het btw-nultarief op de levering en installatie van zonnepanelen ook mogelijk wordt bij zonnepanelen als dakbedekking.

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



### *Afschaffing verhuurdersheffing*

In 2022 is de verhuurdersheffing verlaagd en met ingang van 1 januari 2023 is de heffing volledig afgeschaft. De afschaffing biedt weliswaar meer investeringsruimte maar wordt weer beperkt door onder meer de toename van de vennootschapsbelasting, lagere huuropbrengsten, hogere rente en stijgende bouwkosten.

### *Nationale Prestatieafspraken*

In juni 2022 zijn de Nationale Prestatieafspraken, de tegenprestatie voor de afschaffing van de verhuurderheffing, gesloten. Deze afspraken zijn vertaald in provinciale woningbouwafspraken. Door het afschaffen van de verhuurderheffing komt er bij de corporaties, hoewel beperkt, meer investeringsruimte vrij. Woningcorporaties, gemeenten, de Woonbond en het Rijk hebben afspraken gemaakt om het geld dat jaarlijks vrijkomt te investeren in verdubbeling van de bouwproductie van sociale huurwoningen, huurmatiging en huurverlaging voor de laagste inkomens, vergaande verduurzaming van meer dan 675.000 woningen, opheffen van de E, F en G labels in de corporatiesector na 2028, woningverbetering en het aanpakken van vocht- en schimmelproblemen en het verbeteren van leefbare, veilige en sociale wijken.

### *Nationale Woon- en Bouwagenda*

In de Nationale Woon- en Bouwagenda worden de oorzaken van de wooncrisis, de doelstellingen en de programmatische aanpak voor de komende jaren geschetst. Het doel van de Nationale Woon- en Bouwagenda is het bevorderen van de beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit van het woningaanbod in Nederland. De verschillende programma's die hieraan ten grondslag liggen, zijn inmiddels vastgelegd in afspraken tussen Aedes en BZK. Op landelijk niveau zien we dat deze agenda impact heeft op alle onderdelen van de corporaties.

Deze agenda leidt via een provinciale uitwerking, naar een regionale woondeal en uiteindelijk tot lokale prestatieafspraken. Eind 2022 is gestart om de regionale woondeal met alle betrokkenen vorm te geven. De Achterhoekse corporaties (ACo) hebben intensief samengewerkt om tot de juiste inbreng voor de sociale huur in de Achterhoek te komen. Daarnaast is de Regionale Woonagenda vastgesteld, waarin de ambities van de regio op het gebied van wonen zijn vastgelegd. Dit proces liep parallel aan het proces van de Regiodeal. Ook hieraan heeft de ACo actief bijgedragen.

### *Campagne Scheef*

Vanuit de regio's Noord- en Oost-Nederland is in 2020 de campagne Scheef gestart, ook in 2022 was hier veel aandacht voor. Deze campagne is opgestart omdat veel beleid vanuit Den Haag is gestoeld op ervaringen en ontwikkelingen in het westen van het land. Dit beleid heeft soms een negatief effect voor onze woonopgaven. In 2022 was Scheef minder 'campagnegericht' en meer gericht op informatie-uitwisseling en elkaar ondersteunen. Dit had met name te maken met de totstandkoming van de verschillende Woondeals met het Rijk, die in elke regio afzonderlijk moesten worden opgesteld.

### *Ontwikkeling woningmarkt*

De druk op de woningmarkt is (wederom) toegenomen, ook in de sociale huursector. Wonion heeft als doel om actief woningzoekenden gemiddeld binnen een jaar te huisvesten. Deze doelstelling wordt nog steeds gehaald, maar we zien dat de actieve zoektijd steeds verder oploopt. Dit zien we ook terug in de groei van het aantal actief woningzoekenden op regionaal niveau. We houden de ontwikkelingen in de woningmarkt scherp in de gaten en proberen hier zo goed als mogelijk op in te spelen. In 2022 is, mede op basis van de resultaten van het Achterhoeks Woningmarkt- en Leefbaarheidsonderzoek (AWLO), de Regionale Woonagenda van de Achterhoek opgesteld. Hierin worden de regionale woonopgaven van 2023 tot en met 2030 benoemd zodat kan worden ingespeeld op de toenemende en veranderende woonbehoefte.

De stijging van de bouwkosten, de rentestijging en het personeelsgebrek in de bouwsector is een zorgelijke ontwikkeling en is van invloed of we onze gestelde ambitie kunnen halen.



## Samenwerking met onze strategische partners

### *Gemeente Oude IJsselstreek*

De gemeente en Wonion hebben structureel overleg op zowel ambtelijk als bestuurlijk niveau en daarnaast, indien nodig over specifieke ontwikkelingen. Tijdens een bijeenkomst van de Gemeenteraad over energiearmoede in de gemeente Oude IJsselstreek, heeft Wonion een toelichting gegeven en hierover meegesproken. In 2022 is een nieuw College en Gemeenteraad geïnstalleerd. In 2023 vindt een nadere kennismaking plaats met het nieuwe College.

### *Huurdersvereniging WijWonen*

Wonion kent een goede verstandhouding met huurdersvereniging WijWonen. De positief kritische wijze waarop zij hun werk invullen is een toegevoegde waarde voor de resultaten die wij behalen. We hebben regelmatig overleg, zowel op strategisch als tactisch niveau. In 2022 heeft er viermaal bestuurlijk overleg plaatsgevonden en daarnaast zijn er informele bijeenkomsten geweest om specifieke onderwerpen nader te bespreken. Tijdens het bestuurlijk overleg is onder meer gesproken over het huurbeleid en de jaarlijkse huurverhoging. Op het voorstel van Wonion een inflatievolgende huurverhoging van 2,3% voor alle individuele huurders (zowel sociale huur als vrije sector) door te voeren, is door de HV een negatief advies afgegeven. De HV wilde een algehele huurbevrozing. Wonion heeft dit advies niet opgevolgd omdat het geld van de huurverhoging nodig is voor de verduurzaming van onze woningen, wat een positief effect heeft op de betaalbaarheid van onze huurders. Dit is belangrijk om ook in de toekomst goed en betaalbaar te kunnen blijven wonen.

Naar aanleiding van haar 25-jarig jubileum is de huurdersvereniging in 2022 een actie gestart om het leggen van zonnepanelen onder de huurders te promoten. Wonion ondersteunt dit initiatief waar mogelijk.

Omdat de samenwerkingsovereenkomst met de HV dateerde uit 2010 is deze in 2022 in overleg met de HV door Wonion vereenvoudigd en aangepast op de wijze waarop al jarenlang naar tevredenheid wordt samengewerkt. Ook is de overeenkomst in lijn gebracht met de Overlegwet.

Onderwerpen	Advies / Instemming / Ter Informatie
Huurverhoging 2022	Negatief advies
Strategie 2022	Positief advies
Portefeuillestrategie 2022	Positief advies
Herijking Toewijzingsbeleid (TidA)	Positief advies
Jaarlijkse verhoging Servicefonds	Positief advies
Samenwerkingsovereenkomst WijWonen en Wonion	Instemming

### *Bod en Prestatieafspraken*

- Na overleg met en input van de gemeente Oude IJsselstreek en HV WijWonen heeft Wonion het zogenaamde bod uitgebracht aan de gemeente. Het bod is samen met de gemeente en de HV verwerkt in de prestatieafspraken.
- Wonion heeft meerjarige prestatieafspraken (voor 2021 t/m 2023) met gemeente Oude IJsselstreek en HV WijWonen afgesloten. In de afspraken is opgenomen dat het binnen de looptijd mogelijk is om onderwerpen toe te voegen. Als uitvloeisel van deze meerjarige prestatieafspraken wordt met de gemeente en HV WijWonen jaarlijks een uitvoeringsagenda opgesteld met daarbij aandacht voor actuele ontwikkelingen en het benoemen van prioriteiten.
- Gezien het geringe aantal woningen dat Wonion verhuurt in de gemeente Aalten is met de verantwoordelijk wethouder overeengekomen dat met deze gemeente geen prestatieafspraken opgesteld worden. Wel is aangegeven hoe Wonion tegen haar maatschappelijke opgave aankijkt in deze gemeente.

Eind 2020 zijn de prestatieafspraken voor de jaren 2021 t/m 2023 met de gemeente Oude IJsselstreek en HV WijWonen afgesloten. Begin 2022 is de jaaragenda voor 2022 vastgesteld en eind 2022 is gestart met de besprekingen voor de uitvoeringsagenda van 2023.

*Nieuw afgesloten convenanten/samenwerkingsovereenkomsten*

In september 2022 is een samenwerkingsovereenkomst gesloten met voetbalclub De Graafschap (De Graafschap Verbindt). Hierin wordt jaarlijks een maatschappelijk project uitgevoerd in een van onze wijken. Zie voor de overige convenanten/samenwerkingsovereenkomsten hoofdstuk 4.

## Belangrijkste besluiten in 2022

Aanvulling op DUV verduurzaming HWE 10 woningen
Planontwikkeling Reeënstraat Silvolde
Integriteitscode
Vernieuwbouw in de Essenkamp in Varsseveld
Definitief uitvoeringsdocument Grote Beer Ulft
Verhoging maandbedrag lidmaatschap Servicefonds
Huurverhoging 2022
Definitief uitvoeringsdocument verduurzaming Touwslagersbaan Gendringen
Algemene methodiek jaarlijkse huurverhoging en huurverhoging bij verduurzaming
Huurverhoging met betrekking tot projecten 2022
Definitief uitvoeringsvoorstel Heuvelstraat Silvolde
Calamiteitenplan en crisiscommunicatieplan
Beleidsplan asbest
Overeenkomst EPV-vergoeding
Financieel beleid
Businesscase Koningin Emmastraat Terborg
Strategie 2022
Bod 2022 gemeente Oude IJsselstreek
Portefeuillestrategie 2022
Resultaatbestemming boekjaar 2021
Intern auditplan 2022 en 2023
Raeflex als visiterende organisatie
BKT-renovaties nu en in de toekomst
Klachtenregeling ongewenste omgangsvormen
Businesscase Reeënstraat in Silvolde
Definitief uitvoeringsdocument Herbergier in Terborg
Definitief uitvoeringsdocument Koningin Emmastraat Terborg
Dekkingsbijdrage en IRR hanteren bij financiële toetsing investeringsbeslissingen
Begroting 2023 en het beeld op de jaren daarna
Treasuryjaarplan 2023
Huurverhoging commercieel vastgoed
Nieuw woonruimteverdeelsysteem en nieuwe toewijzingsregels (TidA)

## Belangrijke resultaten in 2022

Start project Samen Biobased Bouwen op initiatief van Wonion
114 woningen verduurzaamd in Gendringen en Ulft
Afronding eerste fase project Heuvelstraat Silvolde
Regionale en landelijke aandacht voor wateroplossing in Heuvelstraat Silvolde
10 woningen verduurzaamd in Terborg met een nieuwe warmtepomptechniek
Start project buurtversterkers in Vogelbuurt Ulft
Samenwerking met voetbalclub De Graafschap 'De Graafschap Verbindt'

## Risicomanagement

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

Daarnaast willen wij compliant en in control zijn. Risicomanagement heeft om die reden een belangrijke rol in onze dagelijkse besturing en processen. We hebben het risicomanagement gekoppeld aan zowel het prestatie management (periodieke verslaglegging) als de interne controlecyclus. Deze integrale aanpak vergroot de borging van het risicomanagement. Om deze koppeling mogelijk te maken sluit ons risicomanagement aan op de structuur vanuit het prestatie management van Wonion. Ons document 'risicomanagement bij Wonion' vormt hierbij de basis en het kader voor de verdere professionalisering en borging van risicomanagement binnen Wonion. We evalueren onze systematiek van risicomanagement periodiek en waar mogelijk optimaliseren wij onze werkwijze. Met het management gaan we aan de slag om de uitvoering en met name de vastlegging van de key controls verder te verbeteren.

### Ontwikkelingen in 2022

In 2022 is de strategiekaart geactualiseerd. De strategische risico's zijn door het managementteam gekoppeld aan de doelstellingen op deze strategiekaart. Vanuit ons risicomanagement gaat de grootste focus uit naar de strategische risico's. Onze maatregelen behorende bij de risico's zijn erop gericht om het risiconiveau te verlagen en de geformuleerde doelstellingen te behalen.

Het onderwerp voor de risicomanagementsessie met de RvC in 2022 richtte zich op de risicobereidheid van het Management Team en de Raad van Commissarissen. De RvC wil de risicobereidheidsdiscussie op de thema's voeren. Bij Wonion spelen met name de thema's betaalbaarheid en duurzaamheid, waar andere corporaties vooral 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.

In 2022 is een compliance scan uitgevoerd. Naar aanleiding hiervan is het proces in gang gezet op welke wijze wij de compliance aantoonbaar binnen Wonion gaan borgen.

De belangrijkste strategische risico's voor Wonion zijn:



Soort risico	Omschrijving risico (onderwerp strategie) 1. Beheersmaatregelen
Strategisch	<p><b>De vastgoedtransformatie is niet binnen de financiële kaders te realiseren (Duurzaam vastgoed)</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Masterplan verduurzaming' opgesteld en verwerkt in begroting</li> <li>2. Actualiseren portefeuillestrategie</li> <li>3. Wijze van aanbesteding (innovatie opdragen aan onderhoudspartner)</li> <li>4. Thematafels; Groene Huisvesters; Groenfinanciering</li> <li>5. Scenario's bij begrotingcyclus</li> <li>6. Zoeken naar innovaties, alternatieven passend binnen de financiële ruimte</li> <li>7. De kansen en bedreigingen van verkoop niet-daeb afwegen</li> </ol>
Strategisch	<p><b>Door haar groeiambitie pakt de Gemeente zelf de Volkshuisvestelijke taak op waardoor Wonion de regie kwijtraakt</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Intensiveren dialoog met Gemeente</li> <li>2. Opstellen en monitoren prestatieafspraken</li> </ol>
Extern	<p><b>Onze doelgroep wordt financieel kwetsbaarder (betalingsproblemen) (Prettig Wonen)</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Inzetten op maatwerk(oplossingen)</li> <li>2. Huurverhoging beperken tot inflatie, mogelijkheid tot huurverlaging</li> <li>3. Vroeg signalering</li> <li>4. Optrekken met maatschappelijke instanties</li> </ol>
Strategisch	<p>Door zowel (arbeids)migratie, huisvesting vluchtelingen als een vastlopende woningmarkt <b>komt de beschikbaarheid van woningen onder hoge druk</b>. Dit leidt tot (dwingende) huisvestingsacties van Wonion waardoor ook de leefbaarheid nog meer onder druk komt.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Bij toewijzingen (nog) kritischer kijken naar huisvesting van bijzondere doelgroepen</li> <li>2. Met gemeente en Achterhoekse corporaties verdere versnelling van (tijdelijke) woningbouw oppakken</li> </ol>
Strategisch	<p><b>Toenemende druk op de leefbaarheid in wijken (Prettig Wonen)</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Actieve samenwerking met de gemeente.</li> <li>2. Monitoren van leefbaarheidsdoelstellingen zoals opgenomen in prestatieafspraken.</li> <li>3. Beperken huurverhoging en mogelijkheid tot huurverlaging</li> <li>4. Maatwerk in specifieke gevallen (bij inkomensval)</li> <li>5. Binnen incassobeleid inzetten op functioneren van 'vroegsignalering' en 'er op af'</li> </ol>
Strategisch	<p><b>Wonion wordt digitaal 'overvallen' (Maatschappelijk gedreven)</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Juridische verhouding Wonion met software-leveranciers uitzoeken</li> <li>2. Cloud-leveranciers vragen hoe dit risico bij hen is geborgd</li> <li>3. Nader extern onderzoek doen naar beveiligingsgraad bij Wonion</li> </ol>
Extern	<p><b>Hoge standaarden &amp; complexe technieken vormen mismatch met klantbehoefte (Prettig Wonen)</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Ontzorgen vd klant door keuze voor eenvoudige techniek, bediening en monitoring</li> <li>2. Vooraf meenemen en actief informeren van de bewoners in de keuzes</li> <li>3. Andere communicatiemiddelen inzetten (bijv 'Coolblue' methode van uitleg)</li> </ol>
Strategisch	<p><b>Herverdeling van de financiële middelen binnen de sector (Prettig Wonen)</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Lobbyen; de campagne 'scheef' onderschrijven</li> </ol>
Strategisch	<p><b>Wegvallen van (één van de) onderhoudspartners</b> <b>Subrisico: het proces rondom Resultaat Gericht Samenwerken (Duurzaam vastgoed) ontspoor</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Minder afhankelijkheid vanwege meer dan één onderhoudspartner</li> <li>2. Duidelijke afbakening van werkzaamheden</li> <li>3. Veel contactmomenten en aandacht voor evaluatie als onderdeel van partnership</li> <li>4. Binnen Wonion is bestaande kennis, kunde &amp; capaciteit aanwezig bij uitvallen partner</li> <li>5. Kredietwaardigheidstoetsen uitvoeren</li> <li>6. Risicomanagement (ontwikkelen voor) in een netwerkorganisatie</li> </ol>

**Risicocultuur & soft controls**

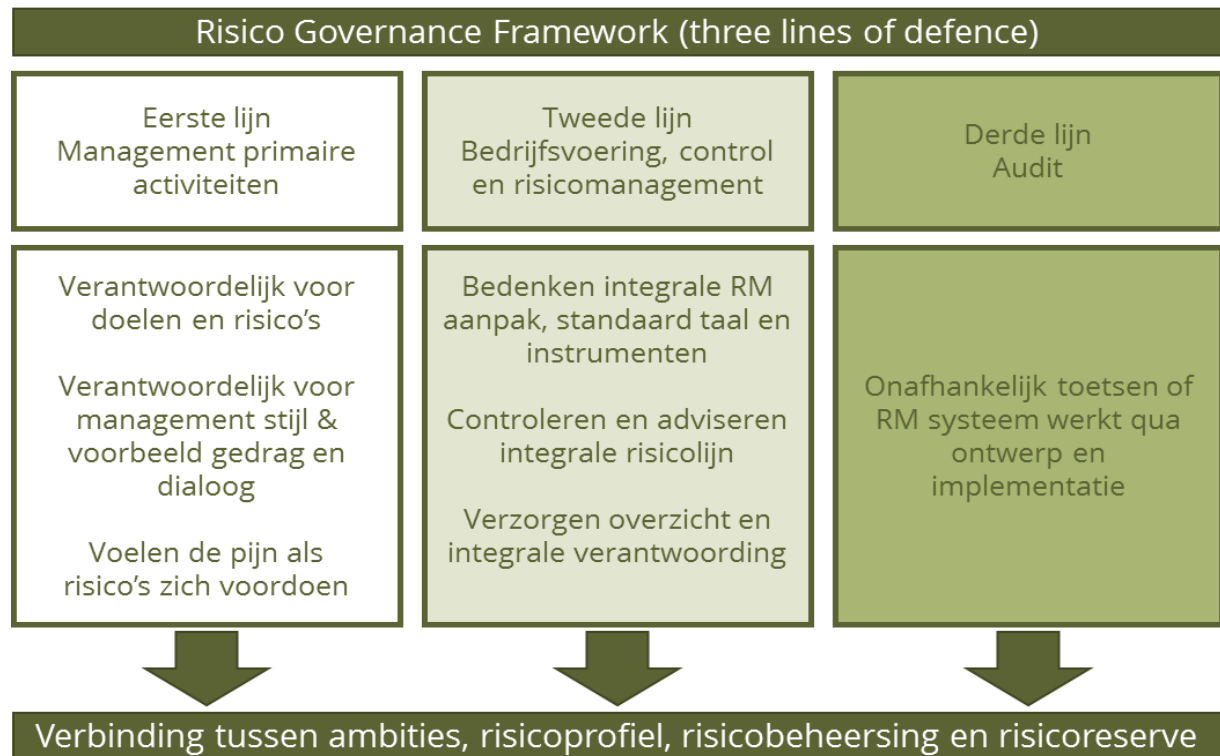
Risicomangement bevat 'harde' en 'zachte' maatregelen. Harde maatregelen zoals beleid, procedures en interne controles geven houvast en kaders voor ons handelen. De uiteindelijke kwaliteit van de interne beheersing wordt veelal bepaald door 'zachte' factoren, zoals leiderschapsstijl, voorbeeldgedrag en openheid in communicatie. Bij de invulling van ons risicomangement 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. Daarnaast is door de controller een specifieke zelfanalyse uitgevoerd. De uitkomst hiervan is dat het algehele risico op fraude als laag kan worden ingeschat. Het frauderisico met de hoogste kans en impactscore uit deze zelfanalyse is zelfverrijking die haar oorsprong kent in de beïnvloedingssfeer van buiten de organisatie. Dit is overigens een generiek frauderisico dat niet alleen bij Wonion speelt. De cultuur binnen de organisatie Wonion is, naast de genomen beheersmaatregelen als functiescheiding en het 'vier ogen principe', ook van invloed op het risico van fraude. Zonder dat er specifieke aanleiding toe was is er een onafhankelijk onderzoek uitgevoerd omtrent soft-controls. Hieruit bleek dat de soft-controls goed zijn ontwikkeld. Deze soft-controls dragen bij aan het verlagen van het frauderisico. Voor het beheersen van het continuïteitsrisico heeft Wonion haar eigen financieel beleid in 2022 geactualiseerd. Wonion beheerst dit risico middels de doorrekening van meerdere (begrotings)scenario's. Voor de wijze van invulling van de schattingsposten in de balans verwijzen we naar de grondslagen zoals deze is opgenomen in de toelichting bij de jaarrekening.

### Interne beheersing

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



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

Wonion bespreekt periodiek interne en externe ontwikkelingen om risico's zo vroeg mogelijk te detecteren en tijdig adequate beheersingsmaatregelen kunnen worden getroffen. Behalve de 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 stellen wij een auditjaarplan op. Het auditjaarplan van Wonion is mede gebaseerd op het risicoprofiel. Met de audits toetsen we of de maatregelen die we hebben benoemd voldoende bijdragen aan het mitigeren van deze risico's. Het auditjaarplan wordt jaarlijks vastgesteld maar is geen statisch document. Daarom is het belangrijk om ruimte te houden in het auditjaarplan om bij te sturen. Door wijzigingen in de risico's kan het noodzakelijk zijn om het auditjaarplan aan te passen. Van iedere audit wordt een separaat toetsingsverslag opgesteld. In dit verslag worden de risico's benoemd, de wijze waarop de toetsing heeft plaatsgevonden, de bevindingen worden

gerapporteerd en aan de bevindingen worden aanbevelingen gekoppeld. Monitoring en bespreking van de audits vinden periodiek plaats waarbij de directeur-bestuurder, interne-, business controller en manager bedrijfsvoering aanwezig zijn. Daarbij wordt tevens de opvolging van de bevinding bewaakt. Ten behoeve van de RvC wordt een risicoparagraaf opgesteld welke onderdeel uitmaakt van de tertaalrapportage. Hierin worden beknopt de bevindingen en de aanbevelingen opgenomen. Naast verantwoording van de audits wordt de ontwikkeling van de strategische risico's benoemd en toegelicht.

Uitgevoerde interne audits in 2022:

Soft controls	Rabobankrekening inclusief gebruik creditcard
ICT Backup en restore	Stamgegevens crediteuren
Huurverhoging	Woonruimteverdeling
Onderhoud	Woningwaarderingpunten
Inkoop en betalingen	Compliance scan
Huurincasso	Aanbestedingen

## Externe toezichthouders

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

Eind 2021 is de gezamenlijke jaarlijkse beoordeling door de Aw en WSW uitgevoerd. De door hen uitgevoerde basisbeoordeling geeft geen aanleiding om voor Wonion een verdiepende beoordeling uit te voeren.

Met het WSW worden jaarlijks gesprekken gevoerd om de borging vanuit het WSW te waarborgen. In 2022 is evenals voorliggende jaren een borgingsplafond toegekend waarbinnen Wonion haar financieringsbehoefte kan realiseren. Het WSW heeft in 2022 op alle beoordeelde onderdelen uit het gezamenlijk beoordelingskader geconstateerd dat de risicoklasse laag blijft.

*Toewijzen binnen wet- en regelgeving*

Wonion voldoet aan de door het Rijk gestelde woningtoewijzingsnorm "Passend toewijzen" en de gewijzigde Europese richtlijn 'Sociaal toewijzen'. Met ingang van 1 januari 2022 mogen corporaties gebruik maken van een maximale vrije toewijzingsruimte van 15% (standaard is maximaal 7,5%). Dit is opgenomen in de prestatieafspraken en in samenwerking met de Achterhoekse corporaties (ACo) is hiervoor beleid ontwikkeld.

Europese richtlijn Sociaal toewijzen	2022 (≤ € 763,47)		
	Percentage norm regelgeving	Aantal woningen	Percentage score Wonion
Doelgroep	>=85%	220	92%
Geen doelgroep	<=15%	18	8%
<b>Totaal</b>	<b>100%</b>	<b>238</b>	<b>100%</b>

Europese richtlijn toewijzing woningen	2021 (≤ € 752,33)		
	Percentage norm regelgeving	Aantal woningen	Percentage score Wonion
Primaire doelgroep	>80%	316	93%
Middeninkomens	<10%	8	2%
Vrij toewijsbaar	<10%	17	5%
<b>Totaal</b>	<b>100%</b>	<b>341</b>	<b>100%</b>

Overige toewijzing woningen	2022	2021
	Aantal woningen	Aantal woningen
Laag inkomen	0	0
Hoog inkomen, huur > €763,47	15	11
Intramurale verhuur	1	14
<b>Totaal</b>	<b>16</b>	<b>25</b>

Passend toewijzen (huurders met recht op huurtoeslag)	Percentage norm regelgeving	2022		2021	
		Aantal woningen	Percentage score Wonion	Aantal woningen	Percentage score Wonion
Passend	95%	157	96%	223	98%
Niet passend	5%	6	4%	5	2%
<b>Totaal</b>	<b>100%</b>	<b>163</b>	<b>100%</b>	<b>228</b>	<b>100%</b>

Huishouden	Leeftijd	Inkomen	Huurklasse				TOTAAL
			≤442,46	>442,46 ≤633,25	>633,25 ≤763,47	>763,47	
Eenpersoons	Niet ouderen	Laag	15	59	3		77
		Hoog	1	15	16	3	35
	Ouderen	Laag	1	25	1		27
		Hoog		4	6		10
<b>Totaal éénpersoons</b>			<b>17</b>	<b>103</b>	<b>26</b>	<b>3</b>	<b>149</b>
Tweepersoons	Niet ouderen	Laag	1	9			10
		Hoog		1	17	6	24
	Ouderen	Laag		18			18
		Hoog			8	2	10
<b>Totaal tweepersoons</b>			<b>1</b>	<b>28</b>	<b>25</b>	<b>8</b>	<b>62</b>
Huishouden	Leeftijd	Inkomen	≤442,46	>442,46 ≤678,66	>678,66 ≤763,47	>763,47	TOTAAL
Drie- en meerpersoons	Niet ouderen	Laag		29	2	1	32
		Hoog		3	4	2	9
	Ouderen	Laag				1	0
		Hoog				1	1
<b>Totaal drie- en meerpersoons</b>			<b>0</b>	<b>32</b>	<b>6</b>	<b>4</b>	<b>42</b>
<b>Totaal toewijzingen per huurklasse</b>			<b>18</b>	<b>163</b>	<b>57</b>	<b>15</b>	<b>253</b>

## 4. Maatschappij gedreven

### Samenwerken

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

Elke organisatie heeft zijn expertise en verantwoordelijkheid. Het samenbrengen van deze kwaliteiten kan bijdragen aan de kwaliteit van leven van onze huurders. We steken graag tijd en energie in het komen tot zinvolle samenwerkingsverbanden.

#### Doel

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

### Samenwerken: uitgevoerd in 2022

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

#### *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. Zo neemt Wonion namens de ACo deel aan de thematafel Circulaire Economie en Energietransitie.

Wonion neemt deel aan het ACo-overleg. Naast ProWonen, Sité, de Woonplaats en Wonion is er ook een verbinding met Plavei waarmee op thema's die ons gezamenlijk raken wordt samengewerkt. 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 wordt vanuit de ACo de samenwerking met WoON Twente steeds meer gezocht en gevonden.

In 2022 concentreerde de samenwerking zich vooral op de regionale woonagenda en de landelijke opgave om extra (sociale) woningen te bouwen. Maar ook is samengewerkt in het opzetten van een nieuwe woonruimteverdeelsysteem met gelijke spelregels voor de corporaties. En er is gesproken over toekomstige ontwikkelingen, zoals de regionale woon- en zorgvisie en de regionale huisvestingsverordening die in 2023 door elke regio moet worden opgesteld.

#### *Samenwerking op gebied van duurzaamheid en circulariteit*

We werken samen met onder meer de Groene Huisvesters, Cirkelregio de Achterhoek, de Hogeschool Arnhem-Nijmegen (HAN), de thematafel Circulaire Economie en Energietransitie en met Wageningen University & Research (WUR). En natuurlijk ons initiatief voor Samen Biobased Bouwen dat al eerder is toegelicht. Onze inzet op circulariteit krijgt ook steeds meer aandacht. Voor diverse webinars, congressen en lezingen worden we gevraagd om onze werkwijze te presenteren. Ook is vanuit de Groene Huisvesters een kopgroep Circulariteit gestart waarvan wij voorzitter zijn.

### Samenwerking op gebied van leefbaarheid

- We nemen deel in de pilot Buurtversterkers, waarbij vier inwoners uit de gemeente Oude IJsselstreek zijn gestart met een maatschappelijke baan als buurtversterker. Zij zetten zich via STOER in voor de leefbaarheid in de wijk door te helpen met kleine klussen in- en rondom het huis en bij het onderhouden van openbaar groen. Ze krijgen zo een kans krijgen op de arbeidsmarkt en tegelijkertijd wordt de wijk een beetje mooier gemaakt. Dit gebeurt in goed overleg tussen Stoer, gemeente en Wonion. We monitoren en evalueren de voortgang/resultaten frequent en beslissen begin volgend jaar over het vervolg.
- In het kader van leefbaarheid zijn we een samenwerking aangegaan met voetbalclub De Graafschap een samenwerking aangegaan onder de noemer 'De Graafschap Verbindt'. Samen gaan we sportieve activiteiten organiseren die de jeugd betrekken bij de lokale gemeenschap. Op die manier willen we jongeren bewust maken van hun leefomgeving en leefstijl. Ook andere samenwerkingspartners, waaronder de gemeente en Sociaal werk zijn hierbij betrokken.
- In 2022 is er met Aedes een leefbaarheidsbijeenkomst georganiseerd bij Wonion voor collega-corporaties.

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

### Belanghoudersbijeenkomst

In november 2022 is een belanghoudersbijeenkomst georganiseerd over (energie)armoede, dit heeft ons geholpen om beter inzicht te krijgen in het gedrag van huurders en de wijze waarop wij daar mee om kunnen gaan. We zien dan ook een toenemend risico op betalingsproblemen door huurders die voorschotten voor energie te laag hebben laten bijstellen, maar ook in gezondheid door de verwarming uit te schakelen. We zien het laatste ook terug in een lichte toename van meldingen van vochtproblemen in woningen. Ook de komende tijd zal onze aandacht hier veel naar uitgaan.

### Overlegstructuren

Overlegstructuur	Frequentie	Aanwezig vanuit Wonion
<b>Klanten en vertegenwoordigers</b>		
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
<b>Overheid</b>		
Gemeente Oude IJsselstreek: Bestuurlijk overleg	4 x per jaar	Directie en management
Gemeente Oude IJsselstreek: Ambtelijk overleg	5 x per jaar	Management en beleidsadviseur
Prestatieafspraken en het Bod	2 x per jaar	Management en beleidsadviseur
Regionaal overleg wonen en vastgoed	Maandelijks	Beleidsadviseur
Thematafel Circulaire economie en energie	12 x per jaar	Directie
<b>Samenwerking</b>		
ACo (Achterhoekse Corporaties)	5 x per jaar	Directie
ACo managers & Thuis in de Achterhoek (TidA)	8 x per jaar	Management

Groene Huisvesters	6 x per jaar	Directie en duurzaamheidsadviseur
Kopgroep circulariteit	4 x per jaar	Directie
Beroepenveldcommissie master Circulair HAN	4 x per jaar	Directie
Stekademy	4 x per jaar	Directie
Pioneering	Divers	Diverse medewerkers
Netwerken Financiën, Wonen, Duurzaamheid	Divers	Management en beleidsadviseur
Lokale partners Zorg, Welzijn en veiligheid	Dagelijks	Wijkconsulenten
Coöperatie Cirkelregio De Achterhoek	Divers	Directie en duurzaamheidsadviseur
Wageningen University & Research	Divers	Duurzaamheidsadviseur
Samen Biobased Bouwen	Maandelijks	Directie en diverse medewerkers

### Convenanten en samenwerkingsovereenkomsten

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

## Organisatie en Informatie

We zetten in op een flexibele organisatie. Een organisatie die qua samenstelling en capaciteiten is voorbereid op de toekomst. Wij willen onze kerntaken goed kunnen vervullen. Als kleine organisatie zoeken we daarom passende oplossingen om specifieke kennis en kwaliteiten in te kunnen zetten. Tegelijkertijd maken we optimaal gebruik van de (technische) toepassingen die ons daarbij kunnen ondersteunen. Elkaar informeren over ons beleid, onze plannen en onze werkzaamheden is belangrijk. Binnen onze eigen organisatie, naar onze huurders toe, maar ook richting de organisaties waarmee wij samenwerken. Daarom is onze informatie op orde en werken we met een goede en veilige informatievoorziening.

### Doel

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

## Organisatie: uitgevoerd in 2022

In 2022 zagen we een lichte stijging in het aantal fte's. Belangrijkste oorzaak hiervoor is de toename in de vastgoedprojecten. Zowel de verduurzaming, de vernieuwbouwprojecten en de toename in nieuwe woningen zorgt voor extra werkzaamheden. Dit heeft impact op de afdeling Vastgoed, maar met name ook op de afdeling Wonen (verhuur en bewonersbegeleiding) en op het gebied van communicatie. Daarnaast hebben er in 2022 een enkele interne verschuivingen plaatsgevonden.



Omschrijving	2022	2021
Aantal fte ultimo	40,4	39,4
Aantal vhe/fte ultimo	105	108
Aantal medewerkers ultimo	45	44
Parttime factor ultimo	38%	34%

In relatie tot optimaal functioneren, werkt Wonion met 'Happi'-gesprekken. Happi is een digitaal hulpmiddel om met elkaar in gesprek te komen aan de hand van stellingen. Tijdens deze 'Happi'-gesprekken worden ook de thema's integriteit, Arbo, opleiding werkdruk en thuiswerken besproken.

Eind 2021 is Wonion's visie op werk vastgesteld. Uitgangspunt van deze visie is dat we inzetten op een flexibele organisatie, waarin iedereen met plezier gezond kan werken, duurzaam inzetbaar is en samenwerkt aan de opgave die wij (met onze partners) realiseren. Hierin stellen we zo min mogelijk regels, zodat iedereen vanuit de bedoeling het werk kan organiseren. Alle medewerkers zijn betrokken bij de totstandkoming van deze visie. In het kader van deze ontwikkeling is ook de thuiswerk- en woonwerkvergoeding aangepast.

Er is nagedacht over het stimuleren van medewerkers om de fiets te gebruiken voor woonwerkverkeer. Naar aanleiding hiervan is eind 2022 een nieuwe fietsregeling vastgesteld. Met de medewerkers die (nog) roken is gesproken over hoe ze geholpen kunnen worden hiermee te stoppen.

Ook is in 2022 een klachtenregeling ongewenste omgangsvormen vastgesteld.

### *Ontwikkeling van medewerkers*

Voor een ondernemende en innovatieve organisatie is het van belang dat medewerkers aangespoord worden om ondernemend en actief te zijn, dat ze daartoe de gelegenheid krijgen en dat ze zich blijven ontwikkelen. Ondanks de beperkingen als gevolg van de Coronapandemie zijn er ook in 2022 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.

Als innovatieve en ondernemende organisatie verwelkomen we graag studenten in onze organisatie. In 2022 waren dat er van de HAN: drie masterstudenten circulaire economie, een masterstudent facilitymanagement en een masterstudent Vastgoed en Makelaardij. Daarnaast een bachelor student van de Radboud Universiteit (geografie, planologie en milieu) en vier MBO-4 studenten van het Graafschap College respectievelijk op Bedrijfsvoering, Wonen en HRM.

Daarnaast voeren diverse studenten projecten uit tijdens hun studie aan het Graafschap College, Saxion en de MUAD.

### *Integriteit*

Wonion heeft een regeling inzake het omgaan met melden vermoeden misstand of integriteitsschending. Wonion zal medewerkers die een vermoeden van een misstand of onregelmatigheid te goeder trouw en naar behoren melden op geen enkele manier benadelen. Er zijn in 2022 geen meldingen gedaan in het kader van de Regeling omgaan met melden vermoedens misstand of integriteitsschending.

Daarnaast beschikt Wonion over een integriteitsbeleid waarin is vastgesteld dat privéconnecties worden gemeld, wanneer er sprake kan zijn van belangenverstremgeling en/of om belangenverstremgeling te voorkomen. In 2022 zijn er twee meldingen geregistreerd die allebei betrekking hebben op het inschakelen van bedrijven waarmee we samenwerken. Deze meldingen zijn getoetst en geconstateerd is dat ze passen binnen ons integriteitsbeleid. Deze informatie is ook gedeeld met en toegelicht aan de Raad van Commissarissen. Conclusie is dat in 2022 op geen

enkele manier iets is gebleken van schending van de regels zoals vastgesteld in ons integriteitsbeleid.

### *Vertrouwenspersoon en bedrijfsarts*

Soms ervaren werknemers hun werkomgeving als niet prettig of onveilig. Dan is het fijn dat er een externe persoon luistert en op een deskundige manier ondersteunt en helpt. Wonion heeft hiervoor mevrouw Els Overduin van TheHumanWay als vertrouwenspersoon aangesteld. Medewerkers kunnen vertrouwelijk contact met haar opnemen. Zij brengt jaarlijks schriftelijk en anoniem verslag uit (aantal meldingen en aard van de klachten) aan de directeur-bestuurder. Hiervan is in 2022 geen gebruik gemaakt.

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

### *Ziekteverzuim*

Het ziekteverzuim is in 2022 uitgekomen op een gemiddelde van 3,3%. Vier medewerkers waren langer dan zes weken ziek. Dit verzuim was niet werk-gerelateerd. Het verzuimpercentage ligt onder het landelijk gemiddelde van 4,6%. (Bron: CBS d.d. 13 maart 2023, Ziekteverzuimpercentage; bedrijfstakken; Verhuur en handel van onroerend goed).

### *Arbo*

- De BHV-ers hebben een herhalingstraining BHV inclusief eerste hulp, ontruiming en reanimatie gevolgd.
- Medewerkers (de niet BHV-ers) hebben een herhalingscursus AED gevolgd.
- Er zijn maatregelen genomen om de luchtvochtigheid in het kantoor te verbeteren.
- Er is aandacht besteed aan de thuiswerkplek waarbij medewerkers de mogelijkheid is geboden om een bureaustoel in bruikleen te krijgen.

### *Ondernemingsraad*

In 2022 is de samenstelling van de Ondernemingsraad gewijzigd en bestaat nu uit de volgende collega's: Freek Jansen (wijkconsulent en voorzitter OR), Jort Kruis (medewerker planning en control) en Dibra Senhorst (medewerker woningservice). Er vonden vier reguliere vergaderingen plaats tussen de Ondernemingsraad en de directeur-bestuurder. In deze vergaderingen kwamen de volgende onderwerpen aan de orde: jaarverslag 2021, begroting 2023, samenwerking met ACo en WoON Twente, Arbo-zaken waaronder het klimaat in het kantoor, vitaliteit, mobiliteit, integriteit, werktijdenregeling, (thuis)werkplek, klachtenregeling ongewenste omgangsvormen, organisatieontwikkelingen en landelijke ontwikkelingen met betrekking tot de corporatiesector. De vergaderingen hebben plaatsgevonden op een positieve en constructieve wijze met respect voor elkaars positie ten aanzien van de organisatie en haar functioneren.

## **Informatie: uitgevoerd in 2022**

### *Leantrajecten*

In 2022 is gestart met het leantraject Projecten, deze loopt door in 2023.

### *I&A Ontwikkelingen*

- De transitie naar de cloud is afgerond.
- De I&A projectenkalender is geactualiseerd, waarbij een prioritering is aangebracht in de verschillende projecten.
- Naar aanleiding van enkele cyberaanvallen in de corporatiesector zijn gesprekken gevoerd met de belangrijkste ICT-partners. Hierbij zijn de processtappen besproken en is vastgelegd hoe we dienen te handelen in het geval Wonion zou worden gehackt.

- Een onafhankelijk partij heeft onderzoek gedaan naar de informatiebeveiliging bij Wonion met specifieke aandacht voor:
  - Een penetratietest
  - Een informatiebeveiligingsassessment
  - Een continuïteits-/calamiteitenplanHierbij zijn de belangrijkste aanbevelingen direct opgevolgd.
- Om de mogelijkheden van het primaire ERP systeem beter te benutten en de werkprocessen te verbeteren is besloten om gebruik te gaan maken van Zaakgericht werken. In 2022 is gestart met de uitrol van zaakgericht werken: de modules terugbelverzoeken, huurincasso en leefbaarheid/overlast. Deze modules zijn ingericht en operationeel.
- In Aco-verband is de nieuwe website en het woonruimteverdeelsysteem voor Thuis in de Achterhoek geïmplementeerd, deze zijn begin 2023 succesvol live gegaan.

## 5. Wonion geeft thuis

### In contact

Onze huurders praten en beslissen graag mee over thema's die belangrijk voor hen zijn. Door intensief contact leren we onze klanten steeds beter kennen en begrijpen. Hierdoor weten we wat hun behoefte is en kunnen we hierop inspelen. Zo maken we verwachtingen waar. Huurders vragen stellen en betrekken bij wat we doen, is daarom structureel onderdeel van ons werk. Hierbij gaat het ook om mensen die minder zichtbaar zijn, maar wel behoefte hebben aan contact. De Coronacrisis heeft aangetoond dat de behoefte aan persoonlijk contact blijft bestaan en in sommige situaties ook van wezenlijk belang is. Daarom houden we oog voor het individu en, blijven we zichtbaar in buurten.

#### Doel

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

### In contact: uitgevoerd 2022

#### *Klantvisie*

We voeren onze klantvisie langs drie projecten uit. Zo hebben we in het kader van eenvoud en toegankelijkheid van informatie en communicatie een nieuwe schrijfwijzer opgesteld. Medewerkers met veelvuldig klantcontact zijn getraind om gastvrij, betrouwbaar en eenvoudig te kunnen schrijven. Indien nodig worden zij ondersteund door onze schrijfmaatjes (vier collega's). Zij hebben hiervoor een extra training gevolgd.

Om in contact te blijven met onze huurders organiseerden we onder andere Wonion Doet. Met een groot deel van onze collega's, Sociaal Werk Oude IJsselstreek, buurtbewoners, Gemeente Oude IJsselstreek en anderen gingen we in Terborg samen met onze huurders aan de slag om tuinen te vergroenen en op te knappen. Door Sociaal Werk zijn er in de afgelopen periode nog vervolgbijeenkomsten georganiseerd met de bewoners om de contacten warm te houden en samen te werken aan een leefbare wijk.

Als vervolg op de aannemersbijeenkomst, hebben we met één van onze aannemers een verdiepend gesprek gehad over onze klantvisies. We kwamen tot de conclusie dat er veel overeenkomsten zijn en dat eenduidig(er) werken goed mogelijk is. De sleutel ligt met name op het vlak van duidelijke communicatie. Eenzelfde verdiepend gesprek heeft met een zorgpartij plaatsgevonden. Zo leren we van elkaar en versterken we de onderlinge samenwerking.

#### *Klantpanel*

We hebben ons klantpanel gevraagd om mee te doen aan het onderzoek over energieverbruik en energiekosten. Uit de resultaten blijkt dat een groot deel van de huurders in beeld heeft wat hun energieverbruik is. Dat het energieverbruik inzichtelijk is, wil niet zeggen dat de stijgende energiekosten geen problemen voor huurders tot gevolg hebben. Toch blijkt uit het panel dat slechts weinig huurders de hulp van Wonion of iemand anders inschakelen. Ook als het lastig wordt om de rekeningen te kunnen betalen. Wonion en haar samenwerkingspartners blijven daarom bewoners oproepen om in het geval van financiële problemen het gesprek aan te gaan. Zo kunnen we samen naar oplossingen zoeken. We kijken daarnaast hoe we nog beter de energiebesparende opties bij huurders onder de aandacht kunnen brengen. Als laatste zien we dat huurders vooral behoefte hebben aan concrete acties. Mede daarom is het pilot energiebesparing in Silvolde gestart. Dit wordt nader toegelicht in hoofdstuk 1 (duurzaamheid).

Verder hebben we onze panelleden gevraagd wat voor hen belangrijke onderwerpen zijn om over bevraagd te worden en wat hen bezighoudt. De uitkomsten hiervan gebruiken we voor toekomstige panels.

### *Diverse bijeenkomsten*

In 2022 hebben diverse bijeenkomsten plaatsgevonden, dit is grotendeels al toegelicht in hoofdstuk 1 en 4. Daarnaast namen we deel aan diverse bijeenkomsten inzake energiebesparingsacties. Organiseerden we samen met de Achterhoekse corporaties en huurdersverenigingen avonden om de herijking van de toewijzingsregels te bespreken en het nieuwe woonruimteverdeelsysteem te testen. En waren er allerhande bewonersbijeenkomsten over (ver)nieuwbouw en verduurzamingsprojecten, waarbij desgewenst ook de HV aansloot.

## Makkelijk bereikbaar

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

### *Doel*

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

## Makkelijk bereikbaar: uitgevoerd 2022

### *Visie op bereikbaarheid*

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

### *Bezoek op kantoor*

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

### *Digitale kanalen*

Het digitale klantcontact verloopt grotendeels via de mail. Het klantportal wordt door zijn beperkte functionaliteit nog weinig gebruikt. Om dit te verbeteren zijn we gestart met het vernieuwen van de website en het uitbreiden van de mogelijkheden van het klantportal 'MijnWonion', de persoonlijke pagina van onze huurders. Naar verwachting wordt dit na de zomer van 2023 opgeleverd.

### *Telefoon*

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

### *Kwaliteit dienstverlening*

Om de kwaliteit van onze dienstverlening te meten vragen we middels een enquête aan de vertrekkende en nieuwe huurder, maar ook aan huurders waar we reparatieverzoeken hebben uitgevoerd, wat ze vinden van de kwaliteit van onze dienstverlening. Met de uitkomsten van deze enquêtes proberen we samen met onze partners continue onze dienstverlening aan te scherpen en te verbeteren. Ook nemen we contact op met huurders wanneer uit de enquête blijkt dat ze achteraf ontevreden zijn en/of nog met onbeantwoorde vragen zitten. De klantwaardering is gestegen ten opzichte van 2021 en ligt ruim boven de norm. Belangrijkste oorzaak is de hoge(re) waardering van de vertrokken huurder. Daar waar deze om diverse redenen (o.a. wisselingen personeel bij partners) vorig jaar onder de norm lag, is deze inmiddels weer op niveau.

Huurdersoordeel (Aedes Benchmark)	2022	2021
Nieuwe huurder	7,8	7,4
Reparatieverzoeken	8,2	8,1
Vertrokken huurders	8,0	7,2
Klanttevredenheid	8,0	7,7

### *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 op hetzelfde niveau als voorgaande jaren. Op drie casussen na (gedrag van een medewerker, een verkeerd geadverteerde woning en afsluiting poort appartementencomplex) betreffen het allemaal onderhoud gerelateerde klachten. De klachten hebben met name betrekking op de reparaties of renovaties bij (cv) -installaties of keukens. Het kan dan gaan om de snelheid van afhandeling, kwaliteit of communicatie. Zes klachten zijn nog niet geheel afgehandeld. We merken dat de doorlooptijd van afhandeling is gestegen, onder andere door de beperkte beschikbaarheid van extern personeel en materialen.

Door de Regionale Geschillencommissie zijn in 2022 drie klachten behandeld inzake Wonion, waarvan een gemeld eind 2021 en twee in 2022. Een klacht betrof de erfafscheiding; de commissie heeft de klacht in zoverre gegrond verklaard dat Wonion hierin een actievere rol had kunnen oppakken. Een tweede klacht betrof burenoverlast en is eind 2022 naar tevredenheid van de klager opgelost. De derde klacht betrof de verduurzaming van een woning. Deze klacht is in maart 2023 behandeld in een hoorzitting.

Bij de huurcommissie is een verzoek tot huurverlaging, in verband met klachten over een verhoogd formaldehyde gehalte, ongegrond verklaard. Daarnaast is een bezwaar van een huurder met betrekking tot een huurverhoging door de commissie eveneens ongegrond verklaard. De klacht die bij de huurcommissie aanhangig is gemaakt, betreft een huurder die (krimp)scheuren in zijn woning heeft. Het gaat om een nieuwbouwwoning uit 2017. In het kader van garantie is contact gezocht met de aannemer en de gesprekken en onderzoeken hierover lopen. We hebben met de huurder afgesproken om de huurcommissiezaak door te laten gaan, zodat wij de uitkomsten ook richting de aannemer kunnen gebruiken.

Klachtenafhandeling	2022	2021
Klachten	27	25
Regionale Geschillencommissie	2	8
Huurcommissie	3	1

## 6. Prettig wonen

### Leefbare buurten

Iedereen heeft recht op een huis in een prettige woonomgeving. Door differentiatie van woningbezit en flexibiliteit in de toewijzing proberen we ervoor te zorgen dat buurten en woningen voor meerdere levensfasen en doelgroepen geschikt zijn en dat mensen er graag willen wonen. De overheid vraagt ons om steeds meer kwetsbare inwoners op te vangen in de wijk. We zien het als een belangrijke opgave om ervoor te zorgen dat zij zich welkom voelen.

Nieuwe bewoners zijn zich aan de andere kant ervan bewust dat zij onderdeel uitmaken van een brede samenleving. Huurders moeten zich verantwoordelijk voelen voor hun woning en hun woonomgeving. We geven zelf het goede voorbeeld en stimuleren huurders die hieraan bijdragen.

#### Doel

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

### Leefbare buurten: uitgevoerd 2022

#### Voldoende geschikte woningen

Op de korte termijn zien we dat de vraag naar sociale huur blijft groeien, hetgeen terug te zien is in de structureel toenemende gemiddelde zoektijd. In de geactualiseerde portefeuillestrategie kijken we ook naar de lange termijn. Op basis van alle inzichten hebben we in de nieuwe begroting extra woningbouw opgenomen om de toekomstige vraag goed te kunnen beantwoorden. Bruto worden er tot en met 2032, 450 woningen toegevoegd, 250 nieuwbouw en 200 vernieuwbouw. Dit is ook zo opgenomen in de Regiodeal en de lokale prestatieafspraken 2023. De projecten worden verder toegelicht in het hoofdstuk Duurzaam Vastgoed.

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

Woningtype (exclusief Koopgarant)	Verkoop	Aankoop	Nieuwbouw	Aantal eind 2022	%
Grondgebonden zorggeschikt				702	17%
Grondgebonden niet zorggeschikt	-6	+10		2.376	58%
Appartement zorggeschikt		+2		736	18%
Appartement niet zorggeschikt				264	7%
<b>Totaal</b>	<b>-6</b>	<b>+12</b>	<b>0</b>	<b>4.078</b>	<b>100%</b>

#### Woningtoewijzing

Samen met Sité en ProWonen zijn de toewijzingsregels voor Thuis in de Achterhoek herijkt. Deze zijn begin januari 2023 geïmplementeerd, gelijktijdig met het nieuwe woonruimteverdeelsysteem. Ondertussen wordt er door de Achterhoekse gemeenten voor 2023 gekeken naar een regionaal vast te stellen huisvestingsverordening. De huisvesting van bijzondere doelgroepen (urgentieregeling) is hier een onderdeel van. In de verordening wordt aansluiting gezocht bij de werkwijze van de Achterhoekse corporaties.



### 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. (In 2021 was de norm hiervoor 25% omdat de toewijzingen van Azora toen nog mee telden). Op dit moment wordt deze norm gehaald. Voor wat betreft de taakstelling voor 2022 is deze behaald. Eind 2022 bedraagt de voorstand -25. Hiervan zijn 12 statushouders gehuisvest in een tijdelijk voorziening in Oost Gelre teneinde de AZC's te ontlasten. Deze moeten dus nog in onze gemeente worden gehuisvest. Verder hebben we in goed overleg met gemeente en vluchtelingenwerk een woning aangekocht om een groot gezin van 11 te huisvesten. Het gezin neemt eind januari 2023 z'n intrek in de woning.

Toewijzing bijzondere doelgroepen	Norm	2022	Norm	2021
In % van totale toewijzingen	20%	17%	25%	35%

### Pilot Housing First

Wonion neemt deel aan het pilotplan Housing First in de Achterhoek. De pilot is gestart in het najaar van 2021. Wonion stelt voor deze pilot maximaal twee woningen beschikbaar. Eén woning hebben we inmiddels verhuurd. We wachten nog op één tweede kandidaat. Omdat de aantallen (in regio totaal 15) nog niet zijn gehaald, wordt de pilot verlengd en is de evaluatie uitgesteld tot in 2023. Wonion heeft aangegeven dat als het om het slagen van de pilot gaat, ze bereid is om nog een extra woning beschikbaar te stellen.

### Wonen met zorg, langer zelfstandig thuis wonen

Het uitvoeringsprogramma Wonen en Zorg voor ouderen krijgt gestaag vorm. De gemeente is hiervan de trekker. De voortgang verloopt om diverse redenen traag. De planning is nu dat het uitvoeringsprogramma begin 2023 wordt vastgesteld.

Daarnaast is met de Achterhoekse gemeenten en corporaties afgesproken dat er een regionale woonvisie komt voor de woonzorgopgave per aandachtsgroep. Dit komt voort uit de Nationale prestatieafspraken.

Het project Zlimsamen is afgerond. Alle 65-plussers hebben een aanbod Zlimsamen ontvangen. De samenwerking met de huidige partijen stopt. De aanleiding hiervoor is het afgenomen vertrouwen van Wonion in de uitvoerende partijen. Met de Achterhoekse corporaties is afgesproken om hier gezamenlijk een vervolg aan te geven. Hiervoor wordt een nieuwe werkwijze opgesteld. Deze moet in 2023 gereed zijn.

### Leefbare woonomgeving en overlast

Het aantal overlastregistraties is lager dan 2021 en ligt weer op het niveau van voor Corona. De focus ligt met name op preventie, er zo vroeg mogelijk bij zijn. Desondanks hebben er twee ontruiming plaatsgevonden. Bij één woning was er sprake van langdurige overlast en een betalingsachterstand. Op het moment van ontruimen woonde de bewoner er al niet meer. Bij de andere woning was de bewoner ook al langere tijd geleden met de noorderzon vertrokken. Ook is bij één van onze woningen een grote hoeveelheid vuurwerk, drugs en wapens aangetroffen. Verder was er sprake van onderhuur. De huur is inmiddels opgezegd en de woning is in goed overleg met gemeente voor een periode van twee maanden gesloten. Ook krijgt de pilot buurtversterkers steeds meer vorm en zijn we in het kader van de leefbaarheid een samenwerking aangegaan met voetbalclub De Graafschap. Dit is al toegelicht in hoofdstuk 4.

Overlastzaken	2022	2021
Aantal overlastmeldingen	633	790



### Multifunctionele accommodaties (MFA's)

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

Woonzorgnet heeft met 'Werk aan de winkel' in de Lichtenberg echt een ontmoetingsplek gecreëerd voor inwoners uit de wijk. Naast dagbesteding, is het een plek waar activiteiten worden georganiseerd en waar ook de mogelijkheid bestaat om voor een klein bedrag van maandag t/m donderdag een avondmaaltijd te nuttigen.

Door de ontwikkeling van een Integraal Kind Centrum in Gendringen en Silvolde is het de vraag hoe de kinderopvang in beide plaatsen georganiseerd gaat worden. Mogelijk heeft dit op termijn effect voor de ruimte in De Gent en De Lichtenberg die nu als zodanig hiervoor worden gebruikt. We zijn hierover met de huurder in gesprek.

## Betaalbaar

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

### Doel

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

## Betaalbaar: uitgevoerd 2022

### Financieel bereikbaar

Het streven is jaarlijks om minimaal 80% van ons vrijgekomen aanbod bereikbaar te laten zijn voor huurders met huurtoeslag. In verband met de huurbevriezing van 2021 heeft de rijksoverheid besloten om de aftoppingsgrenzen voor 2022 gelijk te houden aan die van 2021. Aangezien onze streefhuren wel zijn geïndexeerd leidt dit ertoe dat er minder woningen onder de 2<sup>e</sup> aftoppingsgrens beschikbaar komen. Hierdoor hebben we 79% van onze woningen aangeboden met een goedkope of betaalbare huurprijs, waarmee de doelstelling net niet is behaald. We accepteren dit. Ook omdat het percentage zittende huurders met een huurprijs onder de 2<sup>e</sup> aftoppingsgrens door de eenmalige huurverlaging van vorig jaar gegroeid is (momenteel ruim 87%). Vanuit het nieuw te ontwikkelen huurbeleid, kijken we voor 2023 opnieuw kritisch naar deze norm en de sturing hierop.

Zelfstandige woonruimte naar huurprijsklasse	2022		2021	
	Aantal	Percentage	Aantal	Percentage
Goedkoop (t/m € 442,46)	241	6%	255	6%
Betaalbaar (t/m € 678,66)	3.230	81%	3.254	82%
Duur tot huurtoeslaggrens (t/m € 763,47)	405	10%	348	9%
Duur boven huurtoeslaggrens (boven € 763,47)	106	3%	120	3%
<b>Totaal zelfstandige huurwoningen</b>	<b>3.982</b>	<b>100%</b>	<b>3.977</b>	<b>100%</b>

### Huurbeleid

Om de huren betaalbaar te houden zet Wonion al jaren in op een gematigd inflatievolgend huurbeleid. In 2022 zijn de huren met 2,3% verhoogd.

Daarnaast zijn we bezig met het herijken van ons huurbeleid met als uitgangspunt de betaalbaarheid van de woonlasten. Het streven was om dit beleid eind 2022 gereed te hebben. Echter zijn er zoveel landelijke ontwikkelingen op dit vlak, dat we even pas op de plaats maken en dit verder vormgeven in 2023. Wel hebben we hierover een bijeenkomst gehouden met onze belanghouders, waarbij waardevolle input is opgehaald om ons beleid verder vorm te geven.

Huuraanpassing	2022	2021
Maximaal toegestane huurverhoging (alle inkomens)	2,3%	n.v.t.
Huurverhoging gevraagd door Wonion: Indien kale huur lager dan streefhuur	2,3%	n.v.t.
Indien kale huur hoger dan streefhuur	2,3%	n.v.t.
Huursomstijging	2022	2021
Maximaal toegestane huursomstijging	2,3%	n.v.t.
Gerealiseerde huursomstijging	2,3%	n.v.t.

### Huurachterstanden

Ondanks de sterk oplopende inflatie en dalende koopkracht zien we gelukkig nog steeds een daling van de huurachterstanden. We volgen dit nauwlettend, gaan in gesprek met huurders die het moeilijk hebben en leveren maatwerk daar waar nodig. Dit doen we niet alleen, maar in samenwerking met onze partners: Stoer, Gemeente, Maatschappelijk Werk, Schuldhulpmaatjes en de Stadsbank. Daarnaast kijken we ook bij individuele problematieken in relatie tot energie of/ en hoe verduurzamingsmaatregelen en gedrag omtrent energie kan bijdragen aan het voorkomen van achterstanden.

Zoals eerder al vermeld zijn beide ontruiming en het gevolg van overlast en/of het niet bewonen van de woning. Enkel vanwege huurachterstanden hebben er, net als vorig jaar, geen ontruiming plaatsgevonden.

Vorderingen op zittende huurders (in euro's)	2022	2021
Huur	153.000	217.000
Overig	38.000	49.000
<b>Totaal</b>	<b>191.000</b>	<b>266.000</b>

Vorderingen op vertrokken huurders (in euro's)	2022	2021
Huur	111.000	141.000
Overig	282.000	275.000
<b>Totaal</b>	<b>393.000</b>	<b>416.000</b>

Ontbonden huurovereenkomsten	2022	2021
Ontruiming	2	0
Voortijdig woning verlaten	0	0
Tweede Kans huurcontract	2	3
<b>Totaal</b>	<b>4</b>	<b>3</b>

Huurders met een betalingsachterstand	2022	2021
Huurachterstand	235	273
Betalingsregeling	62	65
Contracten bij deurwaarder	79	99

### Lagere woonlasten

Wij stimuleren huurders al jaren om bewust met energie om te gaan en enthousiasmeren hen voor energiebesparende maatregelen aan de woning waarin zij wonen. Door alles wat er om ons heen gebeurt, zien we steeds meer het positieve effect hiervan. Gelijktijdig zien we ook dat huurders die hier in het verleden geen gebruik van hebben gemaakt of konden maken, het steeds moeilijker krijgen. We hebben hier aandacht voor en denken na over concrete oplossingen hiervoor. Zie hiervoor hoofdstuk 1.

## Beschikbaar

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

### Doel

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

## Beschikbaar: uitgevoerd 2022

### Voldoende geschikte woningen

De vraag naar sociale huurwoningen in de Achterhoek en in onze gemeente is de laatste jaren flink toegenomen. We zien het gemiddeld aantal reacties per woning nog steeds verder stijgen en ook de actieve zoektijd neemt hierdoor weer iets toe. Toch lukt het huurders die actief reageren om gemiddeld binnen twaalf maanden een woning te krijgen. We monitoren dit aan de hand van de actieve zoektijd. Dit is gerekend vanaf het moment waarop een woningzoekende voor het eerst op een vrijkomende woning heeft gereageerd tot en met de datum waarop de woningzoekende een woning accepteert. Indien een woningzoekende gedurende een periode van twaalf maanden niet reageert, dan vervalt de status van 'actief woningzoekende' en begint de zoektijd opnieuw. Dus hoewel de druk op de woningmarkt hoog is, kunnen woningzoekenden in onze gemeente nog steeds gemiddeld binnen een jaar een woning krijgen, mits ze actief reageren. Dit is ook het beeld in de rest van de Achterhoek.

De vraagdruk groeit wel steeds meer, daarom is zoals eerder al gezegd ook besloten om de nieuwbouwopgave de komende jaren te vergroten tot 250 woningen.

Kengetallen Wonion	2022	2021
Reacties per woning	184	140
Mutatiegraad	6,2%	8,4 %
Actieve zoektijd in maanden	11,7	10,8

### Woningmutaties

De lagere mutatiegraad is te verklaren doordat er dit jaar (nog) geen nieuwbouwprojecten zijn opgeleverd. Dit zorgde in 2021 wel voor extra verhuisbewegingen. Daarnaast zijn bewoners wellicht terughoudender geworden met verhuizen door externe ontwikkelingen (inflatie).

Woningaanbiedingen	2022		2021	
	Aantal	Percentage	Aantal	Percentage
Aanbodmodel	112	44%	125	36%
Lotingmodel	1	1%	0	0%
Direct wonen	0	0%	1	0%
Bemiddeling	77	30%	122	34%
Zoekgerichte loting	63	30%	104	30%
<b>Totaal</b>	<b>253</b>	<b>100%</b>	<b>352</b>	<b>100%</b>

### Bijzondere doelgroepen

Wonion wil ook klanten die tot een bijzondere doelgroep behoren een perspectief bieden. Zij worden zo snel mogelijk geholpen. Veelal is dit binnen enkele weken of maanden en vrijwel altijd binnen de gestelde zes maanden.

Bemiddeling/toewijzing bijzondere doelgroepen	2022	2021
Taakstelling	11	17
Zorg	12	21
Urgentie en calamiteiten	12	11
Bijzondere toewijzing	7	9
<b>Totaal</b>	<b>42</b>	<b>58</b>

### Verkoop en aankoop

Er zijn in 2022 zes woningen verkocht. Daarnaast zijn in totaal zes bedrijfspanden in Terborg verkocht en twee stukken grond. Verder zijn er 11 koopgarantwoningen teruggekocht en hebben we, in overleg met de gemeente, één woning regulier aangekocht voor de huisvesting van een groot gezin statushouders. In ons bezit was namelijk niet de verwachting dat binnen een redelijk termijn een dergelijk grote woning beschikbaar zou komen.

Reguliere verkoop	2022	2021
Zittende bewoners	2	0
Kopers	4	1
Derden	0	0
<b>Totaal verkoop woningen</b>	<b>6</b>	<b>1</b>
<b>Verkoop bedrijfsonroerend goed (BOG) en parkeervoorziening</b>	<b>7</b>	<b>0</b>
Terugkoop (Koopgarant)	2022	2021
Doorverkocht	3	0
Verhuurd	8	5
Leegstand	0	0
<b>Totaal</b>	<b>11</b>	<b>5</b>

*\*) Voor alle verkochte woningen is door het toenmalige ministerie van VROM vooraf toestemming verleend (onderdeel bulkaanvraag in 2011), met uitzondering van de IJsselweg 14 Terborg en Staringstraat 10 Gendringen. Hiervoor is vooraf geen toestemming gegeven, wat ook niet meer nodig is volgens de huidige regelgeving. Verantwoording voor de verkoop van deze woningen gebeurt middels dit jaarverslag.*

## 7. Duurzaam vastgoed

### Kwaliteit

Voor een goede kwaliteit van leven is een veilige, gezonde en comfortabele woning een belangrijke voorwaarde. Wij willen die kwaliteit voor elke woning bieden. Vanzelfsprekend hebben bewoners ook specifieke behoeften. Daarom willen we binnen onze mogelijkheden ook maatwerk leveren, bijvoorbeeld om mensen langer zelfstandig te kunnen laten wonen. Onze medewerkers – en die van onze partners – maken optimaal gebruik van de mogelijkheden om invulling te geven aan de behoeften van onze huurders.

#### Doel

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

### Kwaliteit: uitgevoerd in 2022

Wonion zorgt ervoor dat haar woningbezit van goede kwaliteit is, maar ook toekomstbestendig blijft. Vanuit de portefeuillestrategie wordt de koers hiervoor bepaald. Verduurzaming van de woningvoorraad is daarbij, naast betaalbaarheid en zorggeschiktheid, essentieel. Daarvoor is het Masterplan Verduurzaming opgesteld, waarbij in de periode tot 2050 de gehele voorraad CO<sub>2</sub>-neutraal wordt gemaakt. Met name de verduurzaming van de bestaande woningvoorraad is dus de komende jaren bij uitstek het thema dat, zowel bij geplande vernieuwbouw, renovatiewerkzaamheden als bij op stapel staande onderhoudsactiviteiten, prioriteit zal krijgen om onze doelstellingen waar te kunnen maken.

#### *Basiskwaliteit woningen*

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

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

Onze onderhoudspartners zijn (uiteraard) zélf verantwoordelijk voor de geleverde kwaliteit van hun werk. Volgens de RGS-methodiek bewaken ze dit ook actief om zodoende te kunnen voldoen aan de resultaatverplichting. Steekproefsgewijs houden onze projectleiders en onze buitendienstmedewerker de nodige controles om het kwaliteitsniveau te bewaken. Deze controles worden vastgelegd en vormen de input voor de jaarlijkse beoordeling.

Bij mutatie vindt er een veiligheidscheck plaats van de woning. Samen met onze partners zijn in 2021 ideeën ontwikkeld om op termijn te komen tot een periodieke veiligheidscheck voor alle woningen. Dit is in 2022 verder opgepakt en krijgt in 2023 een vervolg met een pilotproject.

In 2021 zijn we gestart met het aanbrengen van rookmelders in al onze huurwoningen. In 2022 zijn deze werkzaamheden afgerond en is ons gehele woningbezit inmiddels voorzien van rookmelders.

## Projecten

In 2022 zijn de projecten Prinses Irenestraat in Varsseveld en Wijnwaarden in Terborg geëvalueerd. De twee projecten zijn een voorloper op de uitvoering van het Masterplan CO<sub>2</sub>-neutraal. De partners die de projecten hebben uitgevoerd behoren tot de groep van partners voor de uitvoering van het masterplan. Het is fijn om te constateren dat zowel de huurders als Wonion tevreden zijn over de uitvoering van de projecten. Ook de aandacht voor duurzame oplossingen, het werken binnen de gestelde financiële afspraken en het opleveren zonder noemenswaardige bijzonderheden stemmen ons erg tevreden en vormen een prima basis voor de verdere uitvoering van het masterplan. De waargenomen aandachtspunten zijn inmiddels gedeeld met de totale groep van partners zodat ze meegenomen kunnen worden als leerpunten in de volgende projecten.

Bijna bij al onze projecten zagen we (en zien we nog steeds) vertraging ontstaan in de uitvoering en zien we de kosten stijgen. Dit wordt onder meer veroorzaakt door de enorme hectiek in de bouwsector waardoor levertijden van materialen flink oplopen of soms helemaal niet meer leverbaar zijn en de prijzen, soms exorbitant, stijgen. Daarnaast is er een personeelstekort in de bouwsector wat ook gevolgen heeft voor onze vaste partners. Dit laatste punt zal naar verwachting op de lange termijn het grootste probleem worden. Door de gekozen intensieve samenwerking met onze vaste partners proberen we hier een passend antwoord op te vinden.

Dit capaciteitsprobleem speelt echter niet alleen in de bouw, maar ook bij de gemeente, wat een zorgelijke ontwikkeling is. Landelijk zien we dat de procedures bij gemeenten over het algemeen traag verlopen waardoor aanvragen en vergunningstrajecten veel tijd in beslag nemen en vaak langer duren dan vooraf was ingeschat. Ook hier kiezen we voor een intensieve samenwerking met onze gemeente om beter grip te krijgen op de processen. Een ander punt is de capaciteit bij Wonion, door de groei in de projecten is dit een punt van aandacht. Op de vastgoedafdeling hebben we inmiddels gezorgd voor extra personeelscapaciteit, maar ook voor de rest van de organisatie zal de toename van projecten extra werk met zich mee gaan brengen.

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

De vertraging heeft uiteraard ook consequenties voor de financiering van de projecten. Door de vertragingen zien we dat een bedrag van circa tien miljoen euro later uitgegeven gaat worden.

- Heuvelstraat Silvolde	3,2 mln
- Herbergier Terborg	2,2 mln
- Essenkampstraat Varsseveld	0,9 mln
- Reeënstraat Silvolde	1,7 mln
- Energietransitie Kon. Emmastraat Terborg	2,0 mln

Een groot punt van aandacht is de al eerder genoemde kostenstijging, die zich momenteel voordoet in de bouwsector. Uiteraard proberen we hier zo goed mogelijk op te anticiperen en blijven we in overleg met onze samenwerkingspartners om ook deze ontwikkeling zo goed mogelijk te managen. De invloed van deze kostenstijging is beperkt voor dit boekjaar maar is meer een signaal voor de toekomst dat aandacht vraagt.

Stand van zaken projecten eind 2022	Initiatief	Ontwikkeling	Voorbereiding	Realisatie	Opgeleverd
<b>GENDRINGEN</b>					
Woonzorgcentrum De Oevelgunne (nieuwbouw: 27 VGE)					X
Touwslagersbaan (energietransitie: 63 VGE)					X
<b>SILVOLDE</b>					
Heuvelstraat (nieuwbouw: 28 VGE)				X	
Reeënstraat (nieuwbouw: 16 VGE)			X		
Heuvelstraat, Lichtenbergseweg (energietransitie: 14 VGE)		X			
Jachtlaan (energietransitie: 16 VGE)		X			
Fazantlaan, Patrijsplein (energietransitie: 52 VGE)		X			
Konijnenhof, Hazenhof (energietransitie: 31 VGE)		X			
<b>TERBORG</b>					
Emmastraat (energietransitie: 26 VGE)			X		
Emmastraat (nieuwbouw 22 VGE)	X				
Herbergier (nieuwbouw 18 VGE)			X		
Koningin Wilhelminastraat (energietransitie 8 VGE)		X			
<b>VARSSEVELD</b>					
Essenkamp (vernieuwbouw 49 + 18 VGE)	X				
<b>ULFT</b>					
Grote Beer (energietransitie: 56 VGE)					X
Hogeweg, Kempermanstraat, Tarwestraat (energietransitie 15 VGE)		X			
De Wesenthorst (herbestemming)	X				
<b>SINDEREN/TERBORG/VARSSEVELD</b>					
Harmenskamp Sinderen, Van Wischstraat Terborg en Koningin Emmastraat Varsseveld (energietransitie: 10 VGE)					X

### Opgeleverd

#### *Nieuwbouw woonzorgcentrum De Oevelgunne Gendringen*

Het gebouw is in februari 2022 opgeleverd. Zowel Wonion als Azora zijn tevreden met het functioneren van het gebouw en wellicht belangrijker nog; ook onze bewoners wonen er inmiddels (al bijna een jaar) met veel plezier. De evaluatie wordt samen met Azora uitgevoerd.

#### *Energietransitie Harmenskamp Sinderen, Van Wischstraat Terborg en Koningin Emmastraat Varsseveld*

Dit project betreft in totaal tien woningen in Terborg, Varsseveld en Sinderen met een laag energielabel met hoge woonlasten tot gevolg. Deze woningen zijn verduurzaamd en in 2022 opgeleverd. De evaluatie is gemaakt en wordt begin 2023 besproken.

#### *Energietransitie Touwslagersbaan Gendringen en Grote Beer Ulft*

Dit project betreft het verduurzamen van 56 woningen aan de Grote beer in Ulft en 63 woningen aan de Touwslagersbaan in Gendringen. De bewoners zijn meegenomen in de plannen en hebben een persoonlijk voorstel gekregen met betrekking tot de woonlasten ná de ingreep ten opzichte van de woonlasten vóór de ingreep. Uitgangspunt daarbij is dat de huurder er niet op achteruitgaat qua woonlasten. Meer dan 95% van de bewoners doet mee met de projecten. Een kleine groep huurders willen of kunnen om verschillende redenen niet meedoen. Deze woningen worden bij



mutatie alsnog verduurzaamd. Bij het project de Grote Beer heeft de (veel te) late levering van de warmtepompen voor veel onrust gezorgd in de uitvoering. Beide projecten zijn in 2022 opgeleverd en kunnen binnenkort geëvalueerd worden.

### Realisatiefase

#### *Vernieuwbouw Heuvelstraat Silvolde*

Vanwege de behoefte aan woningen voor kleine gezinnen en ouderen worden in dit project gezins- en levensloopbestendige woningen gebouwd. Een bijzonder en innovatief project dat nagenoeg alle duurzaamheidsthema's op het gebied van wonen en welzijn bij elkaar brengt. Het project wordt vormgegeven in nauwe samenwerking met de gemeente Oude IJsselstreek. Ook zijn de bewoners die terugkeren in de straat vanaf het begin bij de plannen betrokken. De woningen worden CO<sub>2</sub>-neutraal en NOM in een groene en klimaat-adaptieve straat. Daarnaast worden sloopmaterialen hergebruikt dankzij een circulaire aanpak. Met de nieuwe inrichting krijgt de doorgaande weg groenvakken en bomen en hemelwater wordt opgevangen en gezuiverd tot drinkwater. Er vindt ter plekke zuivering en infiltratie van rioolwater plaats. Naast 'nul op de meter voor energieverbruik' loopt er een pilot '0 op de watermeter' voor twee woningen. In 2021 is gestart met de bouw van fase 1, de oplevering vindt in het voorjaar van 2023 plaats. Na de oplevering van fase 1 wordt gestart met fase 2. In verband met het duurzame karakter van dit project wordt voor fase 2 nog onderzocht of er nog een extra stap kan worden gezet in de verduurzaming, wat echter niet ten koste mag gaan van het budget en de planning.

### Voorbereidingsfase

#### *Nieuwbouw Reeënstraat Silvolde*

Het project Reeënstraat Silvolde heeft een iets andere insteek gekregen. In eerste instantie was het plan om 8 huurwoningen en 8 koopwoningen te realiseren, waarbij de ontwikkeling van de koopwoningen door een externe investeerder zou plaatsvinden. Om diverse redenen is ervoor gekozen de koopwoningen 'om te turnen' naar huurwoningen voor starters. Dat betekent voor Wonion een ander investeringsbedrag, waarbij we gebruik maken van een deel van de onbenoemde nieuwbouwwoningen, zoals opgenomen in de begroting. De 8 levensloopbestendige (LLB) conceptwoningen die fabrieksmatig gebouwd gaan worden zullen rond de zomer 2023 opgeleverd worden. De 8 conceptmatige starterswoningen die op locatie gebouwd gaan worden zullen eind 2023 opgeleverd gaan worden.

#### *Nieuwbouw Herbergier Terborg*

Dit betreft een kleinschalig woonzorgcomplex voor mensen met dementie. Circulariteit, biobased materialen en natuur-inclusief zijn belangrijke thema's binnen deze ontwerpogave. Het pand wordt volledig gebouwd in hout, waarbij gebruik gemaakt gaat worden van zogenaamde CLT-techniek. Het programma bestaat uit 16 zorgkamers voor dementerenden, een beheerdersappartement en algemene ruimten. Begin 2023 start van de uitvoering van het project en naar verwachting wordt er in december 2023 opgeleverd.

#### *Energietransitie Emmastraat Terborg*

Met de onderhoudspartners is een nieuw installatieconcept ontwikkeld om deze woningen naar Nul-Op-de-Meter te renoveren. Om die reden zijn er in 2021 twee proefwoningen gerealiseerd die zijn gemonitord en geëvalueerd. De proef is succesvol verlopen en zal nu (met een aantal aanpassing vanuit de evaluatie) ook voor de overige 24 woningen in gang gezet worden. Aanvang en oplevering van dit project vindt plaats in 2023.

### Ontwikkelingsfase

#### *Energietransitie Jachtlaan, Fazantlaan, Patrijsplein, Konijnenhof en Hazenhof Silvolde*

In het kader van het masterplan 2050 vindt in deze complexen de energietransitie plaats. Uitvoering in 2023/2024.



*Energietransitie Hogeweg, Kempermanstraat, Tarwestraat Ulft*

In het kader van het masterplan 2050 vindt in dit complex de energietransitie plaats. Uitvoering in 2023/2024.

*Energietransitie Heuvelstraat/Lichtenbergseweg Silvolde*

In het kader van het masterplan 2050 vindt in deze complexen de energietransitie plaats. Uitvoering in 2023.

*Energietransitie Koningin Wilhelminastraat Terborg*

In het kader van het masterplan 2050 vindt in dit complex de energietransitie plaats. Uitvoering in 2023.

### Initiatieffase

*Nieuwbouw Emmastraat in Terborg*

In 2022 is een eerste inventarisatie gedaan naar de mogelijkheden voor de bouw van 22 conceptwoningen wat is voorgelegd aan de gemeente. Hier is positief op gereageerd. De plannen worden in 2023 verder uitgewerkt tot een BC die aan de RvC wordt voorgelegd.

*Vernieuwbouw De Essenkamp Varsseveld*

In april 2022 zijn de bewoners van 67 woningen (verdeeld over 7 woningtypen) geïnformeerd over het feit dat hun woningen grondig aangepakt gaan worden. Vervolgens zijn er diverse onderzoeken gedaan om te onderzoeken of en in hoeverre de doelstellingen gehaald kunnen worden. Uitgangspunt hierbij is dat de woningen geheel of gedeeltelijk in stand blijven, tenzij uit onderzoek blijkt dat dit niet haalbaar is. Ook zijn eerste kostenraming gemaakt om helder te krijgen hoe het financiële plaatje eruit gaat zien. Op basis hiervan zijn drie scenario's uitgewerkt. Hieruit komt naar voren dat voor een deel van de woningen sloop met nieuwbouw en voor een ander deel renovatie de beste oplossing lijkt. In 2023 wordt dit verder uitgewerkt om te komen tot een BC die aan de RvC wordt voorgelegd.

*Herbestemming De Wesenthorst Ulft*

In 2022 is de gebiedsvisie voor het complex en het gebied er omheen op bestuurlijk niveau bekrachtigd. Vervolgens heeft Wonion een quick scan gedaan om te bepalen in welke gebouwdelen wooneenheden passen. Daar zijn twee gebouwdelen naar voren gekomen die wellicht geschikt zijn voor appartementen. Eind 2022 is daar het onderzoek opgestart om de technische en financiële haalbaarheid in beeld te brengen. In goed overleg met de gemeente gaan we de ontwikkelingen vorm geven.

### Beheer

Correctief onderhoud	Begroting	Realisatie	In procenten van Begroting	Realisatie 2021
Reparatieonderhoud	565.000	604.000	107%	589.000
Mutatieonderhoud	561.000	403.000	72%	541.000
Servicefondsen onderhoud	199.000	177.000	89%	187.000
<b>Totaal correctief onderhoud</b>	<b>1.325.000</b>	<b>1.184.000</b>	<b>89%</b>	<b>1.317.000</b>
Preventief onderhoud				
Interieur	2.342.000	2.056.000	88%	2.365.000
Exterieur	1.162.000	1.000.000	86%	1.062.000
Specifiek	1.410.000	1.375.000	98%	1.954.000
<b>Totaal preventief onderhoud</b>	<b>4.914.000</b>	<b>4.431.000</b>	<b>90%</b>	<b>4.381.000</b>
<b>Totaal onderhoud</b>	<b>6.239.000</b>	<b>5.615.000</b>	<b>90%</b>	<b>5.698.000</b>

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

### **Correctief onderhoud**

#### *Reparatieonderhoud*

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

Het niet-afgekochte reparatiebudget laat een overschrijding zien. Er zijn daarvoor in hoofdzaak twee oorzaken aan te wijzen. Allereerst een incidentele oorzaak, namelijk de uitzonderlijke stormschade in het voorjaar van 2022. Ondanks dat het grootste deel van de schade gedekt wordt door de verzekering, blijft er een deel eigen risico en/of niet declarabel (totaal zo'n €20.000) in het reparatiebudget zitten. De tweede oorzaak begint structureel van aard te worden en dat betreft de reparaties aan onder meer warmtepompen en WTW-ventilatiesystemen. Moderne installatietechniek die we inmiddels een aantal jaren toepassen en waar nu de eerste storingskosten mee gepaard gaan. Storingskosten die 'in het algemeen' hoger liggen ten opzichte van de meer traditionele installaties (zoals cv-ketels en MV-systemen). Was dit bedrag vorig jaar nog enkele duizenden euro's, inmiddels gaat dit richting €15.000. Dit is een punt van aandacht.

#### *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 vhe overeengekomen, maar een vast basisbedrag per mutatie. Facturatie vindt dan ook niet lineair over het jaar plaats, maar door middel van facturatie na elke afgeronde mutatie. De mutatiekosten komen dit jaar lager uit dan de begroting. Dat wordt voornamelijk veroorzaakt door het aantal mutaties dat zo'n 15% op jaarbasis achterblijft bij de begroting.

#### *Servicefondsonderhoud*

Het servicefonds is vijf jaar geleden in samenspraak met de huurdersvereniging ingericht. Het was destijds een uitbreiding van het bestaande rioolfonds om onze huurders een extra service te bieden bij het verhelpen van kleine gebreken in de woning (die wettelijk gezien voor rekening van de huurder zijn). Het lidmaatschap, wat geen verplichting is, is destijds vastgesteld op € 4,50 per maand. In 2021 heeft er een evaluatie plaatsgevonden en in 2022 is besloten het maandbedrag te verhogen naar € 4,60 per maand. De huurdersvereniging heeft hierop een positief advies gegeven. In 2022 is er nagenoeg geen afwijking tussen de werkelijke en de begrote kosten.

### **Preventief onderhoud**

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

Op het gebied van het preventief onderhoud lag de uitvoering in 2022 redelijk goed op koers met de begroting. Wel is er een aantal bijstellingen doorgevoerd als gevolg van de navolgende punten:

- De taakstellende aantallen keuken- en ook toiletvervangingen zijn niet gehaald. Dit wordt hoofdzakelijk veroorzaakt door het geringe aantal klantaanvragen voor het vervangen van keukenrenovaties (en in mindere mate toiletrenovaties). Deze trend wordt al langer gezien en het beleid zal hierop aangepast worden.
- De deelname aan het aan het project ZlimSamen was veel lager dan verwacht. In dit project zijn alle huurders ouder dan 65 jaar aangeschreven en uitgenodigd om gebruik te maken van ons aanbod voor hulpmiddelen en domotica om langer zelfstandig thuis te kunnen wonen.
- Aan de werktuigbouwkundige installaties (grote warmteopwek- en ventilatiesystemen) is minder uitgegeven dan begroot. Naar aanleiding van diverse inspecties van de installaties in het kader van onze RGS-samenwerking, is geconstateerd dat een deel van het geplande vervangingsonderhoud nu nog niet nodig is en dus uitgesteld kon worden.
- Het benodigde budget voor het aanbrengen van de rookmelders in alle woningen van vóór 2003 is naar boven bijgesteld. Reden hiervan is dat we ervoor gekozen hebben om tóch ook de woningen jonger dan 2003 hierin mee te nemen. Hiermee is een extra check uitgevoerd en is ons volledige woningbestand op dit punt up-to-date.
- Een aantal werkzaamheden in het schilonderhoud van onze woningen is uitgesteld in verband met het verduurzamingsprogramma dat binnen afzienbare tijd gaat plaatsvinden. Deze werkzaamheden worden dan straks in één keer uitgevoerd.

Van de begrote preventieve onderhoudsuitgaven is bijna zes ton niet als onderhoudslast maar als investering geoormerkt, naar aanleiding van nadere definities voor externe verantwoording. Het betreft hier werkzaamheden met betrekking tot het plaatsen van rookmelders en van zorgvoorzieningen. Van het totale budget verschuiven deze twee posten dus van 'onderhoud' naar 'investering'.

## Duurzaam

Wij zetten in op een duurzaam woningbezit, waarbij we streven naar een CO<sub>2</sub> neutraal woningbezit in 2050. Investerings in duurzaamheid dragen daarnaast bij aan een comfortabel woonklimaat en betaalbare woonlasten, nu en in de toekomst. We doen dit met oog voor hergebruik van materialen (circulariteit), het beperken van afvalstromen en het gebruik van schone energie. Waar we aan verduurzaming van de woning werken, betrekken we huurders om de impact te vergroten als het gaat om klimaatadaptatie en hittestress in de directe omgeving.

### Doel

- ✓ In 2050 is ons woningbezit CO<sub>2</sub> neutraal.
- ✓ Verduurzaming draagt bij aan een comfortabel woonklimaat en betaalbare woonlasten..
- ✓ Samen met huurders ontwikkelen en realiseren we aanvullende oplossingen op het gebied van klimaatadaptatie en hittestress.

## Duurzaam: uitgevoerd in 2022

### *Duurzaamheid en circulariteit*

Er is inmiddels een aanvang gemaakt met het uitvoeren van de projecten uit het Masterplan CO<sub>2</sub>-neutraal. Hierbij wordt zoveel mogelijk gewerkt met vaste partners die de standaard maatregelenpakketten continu aanpassen naar de laatste stand van de techniek met steeds meer circulaire elementen, onderdelen en verwerkingsmethodes. Daarbij kijken we uiteraard óók

kritisch naar de kostenkant en zoeken we naar een win-win-win-situatie tussen kwaliteit, duurzaamheid én investeringsuitgaven.

Jaarlijks gaan we gemiddeld 120 woningen naar CO<sub>2</sub>-neutraal en NOM verduurzamen. De eerste twee projecten (Touwslagersbaan en Grote Beer) van elk zo'n 60 woningen zijn in 2022 door onze partners verduurzaamd. Het gebruik van duurzame, liefst biobased materialen wordt hier waar mogelijk toegepast. Ook het 'behouden' van bouwdeelen en ze verbeteren in plaats van vervangen wordt veelvuldig toegepast.

Naast technische oplossingen om warmtevraag te reduceren en energie op te wekken, kijken we ook steeds meer naar behoud van materialen en het gebruik van biobased materialen. Daarvoor wordt gebruik gemaakt van 'het nieuwe normaal', een 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.

Voor verdere informatie over duurzaamheid verwijzen we u naar de inleiding.

### *Energieverbetering en transitie*

Sinds 2021 geldt er een nieuwe meetmethode voor het bepalen van de energiestatus van woningen. Het betreft de zogenaamde NTA8800-methode. Daarbij is door de overheid gesteld dat labels die afgegeven zijn op basis van de oude meetmethode vanaf datum afgifte tien jaar geldig blijven (precies zoals dit voorheen ook gold). De conversie van het oude naar het nieuwe prelabel in VABI heeft niet optimaal gewerkt. Er zat een fout in de software waardoor een deel van de conversie niet goed heeft plaatsgevonden. Dit was niet alleen bij Wonion het geval, maar ook bij veel andere corporaties.

Bij Wonion is deze fout inmiddels voor het grootste gedeelte hersteld. Van de 319 adressen die door de softwarefout na de conversie geen prelabel kregen zijn er nu nog slechts 48 over. De prelabels voor deze 48 adressen zijn niet 'softwarematig' te herstellen. Deze woningen brengen we in het voorjaar van 2023 een bezoek voor een opname om met de verzamelde gegevens het nieuwe label volgens de NTA8800-methode vast te kunnen leggen.

We zien in 2022 een toename in de A++++-labels. Dit heeft te maken met de woningen die zijn verduurzaamd aan de Grote Beer en de Touwslagersbaan. Alle woningen zijn inmiddels verduurzaamd en een groot deel van de nieuwe energielabels is inmiddels dus ook al verwerkt. Door de extreme toename van de energieprijzen hebben de huurders met een woning met een EFG-label (255 woningen) het extra zwaar. Gelukkig is deze categorie woningen bij Wonion nog maar zeer beperkt, wat niet wegneemt dat we hier graag iets extra's willen doen daar waar mogelijk. Er is een analyse gemaakt van de betreffende woningen en we zien dat 197 van deze 255 woningen in onze bestaande plannen zijn opgenomen onder de projecten vernieuwbouw (75 woningen t/m 2030), verduurzaming (100 woningen t/m 2028) en verkoop (22 woningen). De overige 58 woningen hebben óf een slecht scorende elektrische verwarming (14 appartementen) óf staan later dan 2028 gepland om te verduurzamen (44 woningen).

We zijn inmiddels druk aan het zoeken naar mogelijke oplossingen om deze woningen tóch, (soms met beperkte maatregelen) te kunnen verbeteren. Voor een aantal woningen die op de nominatie staan complexmatig verduurzaamd te worden betekent dit dat we ze naar voren halen in de planning. Voor individuele woningen (die zich dus in een complex bevinden met woningen die wél een goed label hebben) gaan we maatwerkoplossingen bieden, o.a. door het plaatsen van (tweedehands) PV-panelen. Hiermee gaan die woningen niet direct naar nul-op-de-meter, maar wel naar een beter label dan E, F of G.

Energie PRÉLABEL volgens nta8800	EP2 labelklasse (kWh / M²)	2022	2021
A++++	0	156	15
A+++	50	131	77
A++	75	102	35
A+	105	212	146
A	160	803	836
B	190	942	989
C	250	1214	1215
D	290	228	231
E	335	122	124
F	380	72	73
G	>=380,01	61	61
Geen resultaten		48	265
Totaal		4091	4067

## 8. Presteren naar vermogen

### Continuïteit

We voeren een toekomstbestendig financieel beleid. De noodzaak hiervoor is groot, gelet op de steeds beperktere financiële ruimte als gevolg van politieke keuzes. Tegelijkertijd zien we dat de opgaven onverminderd groot zijn en blijven. Doelen op de lange termijn, zoals het bereiken van een CO<sub>2</sub> neutraal woningbezit in 2050, hebben ook invloed op de (financiële) mogelijkheden van de komende jaren. Dit vereist dat we flexibel zijn en kunnen inspelen op veranderingen. We kennen onze risico's en maken zoveel mogelijk gebruik van de ruimte die er is met de mogelijkheid om tegenvallers op te vangen.

#### Doel

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

### Continuïteit: uitgevoerd in 2022

#### *Financiële positie*

Wonion is een financieel gezonde corporatie. Het eigen vermogen bedraagt eind 2022, 440 miljoen euro en het jaarresultaat na belastingen bedraagt 20 miljoen euro negatief. Dit resultaat wordt voor ongeveer 29 miljoen euro negatief beïnvloed door waardedaling in het vastgoed dat niet daadwerkelijk gerealiseerd is. Deze mutatie leidt dus niet tot een kasstroom en valt buiten de reguliere exploitatie. Het genormaliseerde resultaat na belasting (exclusief de genoemde waardemutatie) bedraagt bijna 10 miljoen euro. De totale kasstroom uit operationele activiteiten bedraagt 8 miljoen euro positief. Hiermee zijn nieuwe investeringen gefinancierd en is een deel van de leningenportefeuille afgelost. Voor een uitgebreide toelichting op de financiële positie wordt verwezen naar de jaarrekening.

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

Voor de waardegerelateerde ratio's hanteert Wonion een eigen signaleringsgrens om hiermee een veilige marge aan te houden tot de externe normen. In verband met de volatiliteit van de markt- en beleidswaarde is de interne signaleringsgrens voor de solvabiliteit vastgesteld op 22% (extern 15%) en voor de LTV op 78% (extern 85%).

#### *Financieel beleid*

In 2022 is een nieuw financieel beleid opgesteld waarin voorgenoemde normen en signaleringsgrenzen zijn opgenomen.

#### *Vennootschapsbelasting*

Wonion heeft een rechtszaak gevoerd met de belastingdienst of de door Wonion verwerkte afwaardering terecht is verwerkt in de aangifte vennootschapsbelasting 2014. Wonion heeft deze rechtszaak gewonnen en naar aanleiding hiervan is de belastingdienst in hoger beroep gegaan. Wonion is echter door het Gerechtshof op alle fronten in het gelijk gesteld en de belastingdienst heeft besloten om niet tegen de uitspraak in cassatie te gaan, wat betekent dat de uitspraak onherroepelijk is komen vast te staan.

### Borgingsplafond en borgbaarheid

Door het WSW is in juni 2022 het borgingsplafond afgegeven voor de jaren 2022 tot en met 2024. Het WSW hanteert het principe dat het derde jaar borgingsplafond (2024) maximaal gelijk zal zijn aan het borgingsplafond van het tweede jaar (2023).

Dit borgingsplafond is vastgesteld op basis van de DAEB financieringsbehoefte, opgebouwd uit de geprognosticeerde DAEB-investeringen en herfinancieringen van geborgde leningen. De goedgekeurde begroting 2022 ligt hieraan ten grondslag.

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

### Kasstroom

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

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

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

Kasstroomoverzicht directe methode (× € 1.000)	Begroting	Realisatie	Vershil Registratie -Begroting	Vershil %	Registratie 2021
<b>Operationele activiteiten</b>					
Ontvangsten	30.579	31.143	564	2%	30.271
Uitgaven	-24.751	-23.146	1.605	-6%	23.518
Saldo operationele activiteiten	5.828	7.997	2.169	37%	6.753
<b>Investeringsactiviteiten</b>					
Ontvangsten	3.021	3.603	582	19%	1.177
Uitgaven	-24.644	-14.391	-10.253	-42%	5.087
Saldo investeringsactiviteiten	-21.623	-10.788	10.835	-50%	-3.910
<b>Financieringsactiviteiten</b>					
Saldo financieringsactiviteiten	11.867	3.568	-8.299	-70%	-2.365
<b>Mutatie liquide middelen</b>	-3.928	777	4.705		478

De lagere operationele uitgaven worden voornamelijk veroorzaakt door lagere onderhoudsuitgaven, lagere heffingen en per saldo lagere rente-uitgaven. De belangrijkste afwijking in het kasstroomoverzicht is de lagere uitgave investeringskasstroom.

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

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



### *Financiële kengetallen*

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

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

De belangrijkste kengetallen zijn:

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

Door middel van het bewaken van de kasstromen en de financiële kengetallen behoudt Wonion haar gezonde financiële positie waarbij een goede balans wordt gezocht tussen de inkomsten en uitgaven. Per einde boekjaar maar ook in de begroting voor de komende vijf jaren voldoet Wonion aan de hiervoor genoemde normen en streefwaarden.

## Rendement

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

### Doel

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

## Rendement: uitgevoerd in 2022

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. In 2022 is vanwege de eenvoud en transparantie besloten om bij de financiële toetsing van investeringsbeslissingen zowel de dekkingsbijdrage als de IRR te hanteren.

### *Huuropbrengsten en huurderiving*

De huurinkomsten uit het verhuurde vastgoed vormen de belangrijkste bron van inkomsten voor Wonion. Een groot deel van de huuropbrengsten komt weer ten goede aan onze woningen. We investeren in onderhoud, nieuwbouw, verbetering en aankoop van woningen. We houden nauwlettend de deriving van leegstand en oninbaarheid in de gaten.

Om de huren betaalbaar te houden zet Wonion al jaren in op een gematigd inflatievolgend huurbeleid. In 2022 zijn de huren met 2,3% verhoogd.

In 2022 ontving Wonion ruim 29,4 miljoen euro aan inkomsten uit de verhuur. De totale huurderiving was ongeveer 0,6 % van de jaarhuur.

### **Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde**

Evenals in het voorgaande jaar is de vraag op de woningmarkt (zowel koop als huur) onverminderd hoog. Externe factoren hebben de waarde van het vastgoed in de tweede jaarhelft echter sterk onder druk gezet. De snel stijgende rente, lagere leegwaarden en onder druk staande markthuren hebben voor een kentering gezorgd. Voor de vastgoedportefeuille van Wonion heeft dit tot een daling van de marktwaarde geleid. De totale omvang van de vastgoedportefeuille is met 14 miljoen euro gedaald naar een waarde van 579 miljoen euro. Dit betreft een waardedaling van 2,4%.

### **Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de beleidswaarde**

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

Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur diverse schattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder is dit van toepassing op de bepaling van de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling van het vastgoed (terug te vinden in de marktwaarde en beleidswaarde), is geen exacte wetenschap en tevens betreft dit de grootste schattingspost waar het bestuur een inschatting over moet maken voor de jaarrekening.

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

- Aanpassing van de huurstijgingsparameter: bij bepaling van de beleidswaarde is de (bij mutatie van de woning te realiseren) markthuur aangepast naar de streefhuur. In de praktijk bepaalt Wonion bij mutatie de nieuwe huur mede rekening houdend met passend toewijzen en afspraken met de huurdersvereniging over huursomstijging.
- Bepaling van de toegepaste disconteringsvoet (doorexploiteerscenario) welke ultimo 2022 in de beleidswaardebepaling niet is aangepast ten opzichte van de marktwaardebepaling. Dit ondanks dat door de taxateur de disconteringsvoet als vrijheidsgraad is aangepast in de marktwaardebepaling en deze aanpassing niet per definitie ook van toepassing hoeft te zijn in de beleidswaarde, mede door het in de beleidswaarde inrekenen van een lagere huur (betaalbaarheid) en hogere kwaliteit (onderhoud) waardoor een lager risicoprofiel kan worden verondersteld.
- Toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van onderhoudskosten versus investeringen en/of toerekening van niet direct vastgoed gerelateerde bedrijfslasten.

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

## 9. Bestuursverklaring

Als directeur-bestuurder van woningcorporatie Wonion verklaar ik hierbij dat alle uitgaven van Wonion in het boekjaar 2022 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 2022 opgesteld, deze vormen samen het bestuursverslag. Het bestuur en de Raad van Commissarissen van Wonion onderschrijven het belang van een deugdelijk ondernemingsbestuur. Onderdelen daarvan zijn integriteit en transparant handelen van de directeur-bestuurder, goed toezicht op het ondernemingsbestuur en het afleggen van verantwoording over het gevoerde beleid en het toezicht daarop. De directeur-bestuurder levert alle benodigde informatie aan bij de Raad van Commissarissen die zij nodig heeft om haar rol als toezichthouder te kunnen vervullen.

Uft, 19 juni 2023

Gerrolt Ooijman  
Directeur-bestuurder

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

## 10. Verslag van de Raad van Commissarissen

In onderstaand verslag legt de Raad verantwoording af over haar werkzaamheden in 2022.

### Toeziht 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.

#### *Toezihtvisie*

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 en de Governancecode. 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.

#### *Toezihtkader*

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 treasurystatuut, het beleid investeren & beoordelen, het reglement financieel beleid en beheer, het financieel beleid, het verbindingsstatuut, de integriteitscode en de regeling omgaan met melden vermoeden misstand of integriteitsschending. In de statuten en het reglement RvC is bepaald welke (voorgenomen) besluiten van het bestuur ter voorafgaande goedkeuring aan de Raad moeten worden voorgelegd.

#### *Toetsingskader*

Het toetsingskader is voor het bestuur kaderstellend om te besturen en voor de RvC richtinggevend om toezicht te houden. Het wordt gevormd door kaders die betrekking hebben op enerzijds de besturing en anderzijds op de beheersing van de organisatie. De besturingskaders bestaan uit de regelmatig geactualiseerde strategie met activiteitenplan, de portefeuillestrategie, het huurbeleid, verkoopbeleid en financieel beleid. Tot het besturingskader behoren ook de samen met de huurdersorganisatie WijWonen afgesloten prestatieafspraken met de gemeente Oude IJsselstreek. De beheersingskaders bestaan voornamelijk uit de financiële (meerjaren)begroting met de daarin opgenomen kasstroombegroting en het treasuryjaarplan.

### **Toetsingsinformatie**

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

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

### **Commissies**

In het reglement Raad van Commissarissen is opgenomen dat de Raad werkt met twee afzonderlijke commissies: een selectie- en remuneratiecommissie en een auditcommissie. Deze commissies hebben ook eigen reglementen. De commissies adviseren de Raad over onderwerpen die binnen hun taakgebied vallen en bereiden de besluitvorming van de Raad voor. Dit laat de verantwoordelijkheid voor de besluitvorming van en door de Raad onverlet.

De selectie- en remuneratiecommissie houdt zich niet alleen bezig met de functionering en beloning van de directeur-bestuurder en de leden van de Raad, maar ook met de werving, selectie en (her)benoeming, van de directeur-bestuurder en de Raad. De auditcommissie bereidt de besluitvorming van de Raad voor met betrekking tot financiële aangelegenheden. De commissies stellen een verslag op van elke vergadering. Dat verslag wordt ingebracht in de eerstvolgende vergadering van de voltallige Raad. Samenvattingen van de activiteiten van de commissies, met daarin opgenomen het aantal gehouden vergaderingen en de belangrijkste onderwerpen die aan de orde zijn gekomen zijn verderop in dit hoofdstuk opgenomen.

### **Toepassing van de Governancecode Woningcorporaties**

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

De leden van de Raad functioneerden in 2022 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**

Volgens artikel 30 lid 11a van de Woningwet is in de statuten van Wonion opgenomen dat de Raad jaarlijks twee personen van buiten haar kring aanwijst die bij belet of ontstentenis van de gehele Raad tijdelijk de functie van commissaris op zich nemen en die zo snel mogelijk voorzien in de benoeming van een voltallige Raad. In 2022 is door de Raad besloten dat bij ontstentenis of belet van de gehele RvC de vereiste twee vervangers worden betrokken uit de commissarissenpool van

## Samenstelling en functioneren van de RvC

### Profielschets

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

### Mutaties binnen de Raad van Commissarissen

Als gevolg van het eindigen van de tweede benoemingstermijn van twee commissarissen is medio 2021 een werving- en selectieprocedure gestart voor twee nieuwe commissarissen. Een met het aandachtsgebied 'financieel management' en een met het aandachtsgebied 'zorg, welzijn en sociaal domein'. Hiervoor is een zoekprofiel vastgesteld en een sollicitatiecommissie gevormd, bestaande uit de voorzitter en de secretaris van huurdersvereniging WijWonen, de voorzitter en twee leden van de Raad en de directeur-bestuurder. De commissie had als doel twee geschikte kandidaten te selecteren en voor te dragen voor benoeming aan de Raad.

Naar aanleiding hiervan is met ingang van 1 januari 2022 Erwin van der Krabben benoemd tot lid van de Raad van Commissarissen (aandachtsgebied financieel management). Voor de tweede vacature was een kandidaat geselecteerd, maar deze kandidaat heeft zich teruggetrokken omdat er sprake bleek van belangenverstremming. Er is opnieuw een wervings- en selectietraject gestart (met dezelfde sollicitatiecommissie) en naar aanleiding hiervan is met ingang van 17 februari 2022 Hilde Hooijman (aandachtsgebied zorg, welzijn en sociaal domein) benoemd tot lid van de Raad van Commissarissen. Het betreft hier geen benoemingen op voordracht van Huurdersvereniging WijWonen, maar het is bij Wonion gebruikelijk dat de Raad het traject van werven en selecteren van nieuwe commissarissen, zowel voor huurderscommissarissen als niet-huurderscommissarissen, gezamenlijk met de Huurdersvereniging doorloopt.

### Deskundigheidsbevordering

De leden van de Raad zijn lid van de VTW (Vereniging van Toezichthouders in Woningbouwcorporaties). Zij houden zich op diverse manieren op de hoogte van actuele ontwikkelingen die belangrijk zijn voor het toezicht. Zij krijgen hun informatie van Wonion, bijvoorbeeld in de vorm van een selectie van relevante publicaties uit de (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 in 2022	PE punten in 2021
Harry Minkhorst	5	6
Jeroen Jorna	9	13
Jan Dirk de Boer	1	11
Erwin van der Krabben	5	n.v.t.
Hilde Hooijman	12	n.v.t.

De Raad van Commissarissen bestond in 2022 uit vijf personen.



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

### Onverenigbaarheden

Artikel 30 van de Woningwet noemt een aantal zogenaamde onverenigbaarheden: lid 6, sub i: Hierin wordt aangegeven dat het lidmaatschap van de raad van toezicht (waar onze RvC aan gelijk te stellen is) onverenigbaar is met een functie als ambtenaar bij het Rijk, een provincie, een gemeente of een waterschap en enige andere functie, indien de aan die functie verbonden werkzaamheden met zich meebrengen dat een betrokkenheid ontstaat of kan ontstaan bij de werkzaamheden van de toegelaten instelling of bij de ontwikkeling of de uitvoering van het overheidsbeleid op het terrein van de volkshuisvesting. Deze onverenigbaarheden hebben zich in 2022 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 2022 heeft

plaatsgevonden op 17 februari 2023 onder begeleiding van Bea Annot-Mekelenkamp van de Adviseursgroep. Hierbij was deels ook de directeur-bestuurder aanwezig. De aandacht is met name uitgegaan naar het functioneren van de Raad en de commissies, de contacten met de huurdersvereniging en de controle- en adviesrol van de Raad.

## Onderwerpen en Activiteiten 2022

### Reguliere vergaderingen

De Raad kwam in 2022 viermaal bijeen voor een reguliere vergadering met de directeur-bestuurder en tweemaal voor een besloten vergadering. Alle leden hebben deze bijeenkomsten bijgewoond. De juni-vergadering werd bijgewoond door de accountant voor de bespreking van het accountantsverslag 2021. In de vergadering van februari is het onderwerp integriteit aan de orde geweest en vastgesteld is dat op geen enkele manier iets is gebleken van schending van de regels zoals vastgesteld in de Integriteitscode. De vergaderplanning volgde de jaarcyclus.

In de besloten vergaderingen is, aan de hand van het verslag van de remuneratiecommissie van het voorafgaande eindejaarsgesprek met de directeur-bestuurder, gesproken over diens functioneren en zijn herbenoeming. De Raad heeft unaniem besloten tot herbenoeming van de directeur-bestuurder per 1 januari 2023 voor een volgende periode van vier jaar.

### Themabijeenkomsten

De Raad is in 2022, naast de vergaderingen, drie keer bij elkaar geweest om nadere aandacht te besteden aan bepaalde onderwerpen. Aan deze themabijeenkomsten namen ook de leden van het Management Team deel.

Omdat in 2022 twee nieuwe commissarissen zijn aangetreden is er in januari een themabijeenkomst georganiseerd die in het teken stond van wederzijdse kennismaking.

De themabijeenkomst van 22 april stond in het teken van een bezoek aan De Oevelgunne in Gendingen en aan de Wijk van de Toekomst in Varsseveld. Er werd ter plekke ook een toelichting gegeven. Daarnaast is een presentatie gegeven over landelijke en lokale ontwikkelingen op het gebied van wonen.

De themabijeenkomst van 16 september ging over de risicobereidheid van Wonion op belangrijke thema's, met als doel dit per thema vast te stellen. Een tweede doel was om vanuit de Raad duidelijkheid te krijgen over hoe ze geïnformeerd wil worden om dit goed te kunnen monitoren. Hierbij waren ook de senior medewerker planning en control en medewerkers van Naris en Finance Ideas aanwezig. De businesscontroller was verhinderd.

### Besluiten en goedkeuring bestuursbesluiten

De Raad heeft in 2022 de volgende besluiten genomen:

Datum	Onderwerp
17-02-22	Benoeming H.J.M. Hooijman tot lid van de RvC
17-02-22	Benoeming J.D. de Boer tot vicevoorzitter van de RvC
17-02-22	Benoeming H.J.M. Hooijman en H. Minkhorst tot respectievelijk voorzitter en lid van de remuneratiecommissie
17-02-22	Benoeming J.D. Jorna en E. van der Krabben tot respectievelijk voorzitter en lid van de auditcommissie
17-02-22	Benoeming H.J.M. Hooijman en J.D. de Boer tot contactpersonen Ondernemingsraad
17-02-22	Bezoldiging RvC 2022
17-02-22	Salaris directeur-bestuurder 2022 (met terugwerkende kracht per 1-1-2022)
17-02-22	Herbenoeming directeur-bestuurder met ingang van 1 januari 2023 voor een periode van vier jaar

14-06-22	Decharge over het gevoerde beleid in 2021
14-06-22	Jaarverslag en jaarrekening 2021
14-06-22	Bij ontstentenis of belet van de gehele RvC de vereiste twee vervangers betrekken uit de commissarissenpool van de VTW
30-11-22	Toezichtsvisie
30-11-22	Profielchets directeur-bestuurder
30-11-22	Salaris directeur-bestuurder 2023
30-11-22	Mandaat directeur-bestuurder aantrekken financiering

De Raad heeft in 2022 haar goedkeuring gegeven aan de volgende bestuursbesluiten:

Datum	Onderwerp
14-06-22	Resultaatbestemming boekjaar 2021
14-06-22	Financieel beleid
14-06-22	Strategie 2022
14-06-22	Portefeuillestrategie 2022
14-06-22	Intern auditplan 2022
14-06-22	Raeflex als visiterende organisatie
12-10-22	Dekkingsbijdrage en IRR hanteren bij financiële toetsing investeringsbeslissingen
12-10-22	Definitief Uitvoeringsdocument Herbergier in Terborg
12-10-22	Businesscase Reeënstraat in Silvolde
30-11-22	Begroting 2023-2027
30-11-22	Treasury Jaarplan 2023
30-11-22	Intern auditplan 2023

### **Auditcommissie**

De auditcommissie bestond in 2022 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 2022 vier maal met de directeur-bestuurder, de manager Bedrijfsvoering en (deels) de businesscontroller. Bij de bijeenkomst in juni was ook de accountant aanwezig voor een toelichting op de jaarstukken en de Management Letter en een medewerker van Finance Ideas inzake een toelichting op het Financieel Beleid. In de vergadering van september was de senior medewerker planning & control aanwezig in verband met de begroting en de dekkingsbijdrage.

Onderwerpen die onder andere aan de orde kwamen waren: het accountantsverslag en de jaarrekening 2021, de management letter, het auditjaarplan, het financieel beleid, de dekkingsbijdrage, begroting 2023-2027 inclusief portefeuilleplan en het treasuryjaarplan.

De voorzitter van de auditcommissie voerde in 2022 eenmaal telefonisch overleg met de accountant over controle doelstellingen, het controle proces en de bevindingen daarbij. Daarnaast diende dit één-op-één telefoongesprek om eventuele zachtere signalen te kunnen bespreken. Van zulke signalen was evenwel in 2022 geen sprake.

### **Accountant**

Op 6 april 2021 heeft de Raad na een zorgvuldige selectieprocedure besloten om Qconcepts te benoemen tot accountant van Wonion voor een periode van in principe vier jaren, wat jaarlijks opnieuw bevestigd zal worden. De Raad en Wonion evalueren jaarlijks het functioneren van de accountant. Geconstateerd is dat het doorlopen proces inzake de jaarrekening en de management

letter wat de werkorganisatie betreft prettig, snel en constructief is verlopen. De accountant is goed voorbereid en er worden goede en kritische vragen gesteld, waarbij ook relevante actuele zaken aan de orde worden gesteld. Ook vanuit de Auditcommissie is er tevredenheid over het verloop van de controle over boekjaar 2022. Besloten is in 2023 een volledige evaluatie te doorlopen aan de hand van de opdrachtbevestiging.

### ***Businesscontroller***

Op grond van de omvang van Wonion bestaat er sinds 1 januari 2022 geen wettelijke verplichting meer om een onafhankelijke controlfunctie in te richten, maar gezien de meerwaarde voor bepaalde onderwerpen en het belang van een onafhankelijke sparringpartner is echter besloten de functie toch opnieuw in te vullen. Met de Raad is een notitie besproken met een (proces) voorstel, waarbij het wettelijk en theoretisch kader behandeld zijn alsmede de door de businesscontroller te verrichten werkzaamheden. Naar aanleiding van gesprekken met twee partijen is in april 2021 besloten de onafhankelijke controlfunctie onder te brengen bij EBBEN Partners.

De business-controller rapporteert rechtstreeks aan de directeur-bestuurder. Ook kan hij rechtstreeks contact leggen met de voorzitter van de Raad respectievelijk de auditcommissie als daar aanleiding toe is (hier was in 2022 geen sprake van). De businesscontroller wordt ondersteund door de interne control functionaris. Bij belangrijke financiële besluiten die door de directeur-bestuurder aan de Raad worden voorgelegd wordt door de businesscontroller een toetsingsverslag opgesteld en aan de Raad aangeboden. In 2022 zijn door de businesscontroller onder meer de audits Soft Controls, Compliance scan en Aanbestedingen afgerond.

### ***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 november heeft een belanghoudersbijeenkomst plaatsgevonden over woon- en leeflasten. Hierbij was ook een afvaardiging van de Raad aanwezig.

### ***Huurdersvereniging WijWonen***

In 2022 is tweemaal overlegd met het bestuur van WijWonen door de beide huurderscommissarissen. In het voorjaar is van gedachten gewisseld over een sociaal plan voor bewoners bij duurzaamheidsrenovaties, het contact tussen huurders en aannemers bij Resultaat Gericht Samenwerken (huurders missen soms het direct contact met Wonion), het verkoopbeleid en de overdracht van koopwoningen die weer verhuurd worden (huurders worden soms als kopers behandeld).

WijWonen verwacht veel betaalproblemen bij huurders, vooral in de woningen met slechte energielabels. De hoge energieprijzen en wat Wonion daaraan kan doen, was ook een onderwerp in het overleg in het najaar. Verder is gesproken over enkele specifieke klachten van huurders die op het spreekuur van WijWonen komen (onder andere inkomensgrenzen bij woningtoewijzing en reparatieverzoeken bij een geplande en nog niet uitgevoerde renovatie). In het algemeen is WijWonen te spreken over het contact met Wonion over deze thema's.

### ***Regionale Geschillencommissie Oost Gelderland***

De Raad heeft in haar vergadering van 14 juni 2022 het jaarverslag 2021 van de Regionale Geschillencommissie besproken. In 2021 heeft de commissie acht geschillen van Wonion behandeld, waarvan een geschil in 2022 is afgehandeld. De Raad heeft zich ervan vergewist dat de geschillen naar behoren zijn afgehandeld.

### ***Ondernemingsraad***

In 2022 waren Hilde Hooijman en Jan Dirk de Boer vanuit de Raad contactpersonen voor de Ondernemingsraad. In de tweede helft van het jaar hebben zij de leden van de OR ontmoet. De

ontmoeting is in de eerste plaats gebruikt om wederzijds kennis te maken, Hilde Hooijman is een nieuw RvC- lid en ook de OR heeft twee nieuwe leden. De RvC is blij dat de OR weer op sterkte is. Verder is van gedachten gewisseld over het mobiliteitsplan van Wonion en over de gevolgen van de strategische doelen van Wonion en de groei van huurders uit bijzondere doelgroepen, voor de taken van medewerkers. Ook is gesproken over de werkdruk voor medewerkers en hoe daarmee wordt omgegaan.

### *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. De laatste visitatie heeft plaatsgevonden in 2019 met zeer goede resultaten. In 2022 is gestart met de voorbereidingen voor een visitatie in 2023, waarbij bureau Raeflex is geselecteerd als visiterende organisatie.

### *Remuneratiecommissie*

De remuneratiecommissie bestond in 2022 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, van de directeur-bestuurder. Waaronder diens functioneren en bezoldiging. Voor de evaluatie van de bestuurder is in 2022 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 2022 heeft de Remuneratiecommissie twee maal overleg gehad met de directeur-bestuurder.

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. Input voor de gesprekken waren daarnaast gebaseerd op uitkomsten uit de zelfevaluatie, het visitatierapport en bevindingen uit de AW toezichtsbrief. Aan het einde van het jaar 2022 is de profielschets directeur bestuurder en de opdracht voor de jaren 2023-2027 aangescherpt en vastgesteld door de RvC in samenspraak met de bestuurder. Deze profielschets is het uitgangspunt voor de Remuneratiecommissie en bestuurder om in 2023 verder te werken aan de doelen en persoonlijke ontwikkeling van de directeur-bestuurder. De directeur-bestuurder is voor een volgende periode van vier jaar herbenoemd.

### *Honorering van de directeur-bestuurder*

Voor de honorering van de directeur-bestuurder van Wonion geldt de Wet Normering bezoldiging Topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT), de Aanpassingswet WNT (de zogenaamde WNT-2) en de verbijzondering van de WNT voor de woningcorporatiesector: de Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting (de zogenaamde WNT-staffel). Bij de aanstelling van de nieuwe bestuurder is de honorering binnen wet en regelingen vastgesteld. Informatie over de hoogte van zijn beloning 2022 is te vinden in de toelichting op de jaarrekening.

### *Permanente educatie directeur-bestuurder*

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

Aantal behaalde PE punten	2022	2021	2020	2019	Totaal
Gerrolt Ooijman	77,5	42	50,5	29,5	199,5

### *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. Vanaf mei 2015 geldt, in afwijking van de WNT-staffel, een voor alle VTW-leden bindende beroepsregel, op basis waarvan de maximumgrenzen voor toezichthouders van corporaties die vallen in bezoldigingsklasse E voor wat betreft 2022: 12.640 euro per jaar (voor leden) en 18.960 euro per jaar (voor de voorzitter) bedragen.

Begin 2022 heeft de Raad besloten de bezoldiging voor de Raad van Commissarissen (exclusief reis- en onkostenvergoedingen) te verhogen conform de nieuwe VTW Beroepsregel 2022 en de beroepsregel als volgt te 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. De bezoldiging bedroeg hierdoor in 2022: 9.400 euro per jaar voor de leden en 13.100 euro per jaar voor de voorzitter. De Raad is zich bewust van haar maatschappelijke taak en is daarom terughoudend in haar eigen beloning. Een overzicht van de honorering 2022 van de leden van de RvC is te vinden in de toelichting op de jaarrekening.

## **Tenslotte**

De Raad wil alle medewerkers bedanken en haar waardering uitspreken voor hun enorme inzet en behaalde resultaten in 2022.

Namens de Raad van Commissarissen

Harry Minkhorst, voorzitter

## 11. Financiële verslaglegging

### Jaarrekening

BALANS per 31 december		2022	2021
<i>ACTIVA in duizenden euro's voor resultaatbestemming</i>			
VASTE ACTIVA			
1	<b>Vastgoedbeleggingen</b>		
1.1	DAEB Vastgoed in exploitatie	543.543	554.698
1.1	Niet DAEB Vastgoed in exploitatie	35.517	38.691
1.2	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	34.282	26.581
1.3	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	220	624
		<b>613.562</b>	<b>620.594</b>
2	<b>Materiële vaste activa</b>		
2.1	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	<b>1.939</b>	<b>4.637</b>
3	<b>Financiële vaste activa</b>		
3.1	Latente belastingvorderingen	1.224	1.514
3.2	Overige vorderingen	0	2
		<b>1.224</b>	<b>1.516</b>
	<b>TOTAAL VASTE ACTIVA</b>	<b>616.725</b>	<b>626.747</b>
VLOTTENDE ACTIVA			
4	<b>Voorraden</b>		
4.1	Overige voorraden	<b>2.073</b>	<b>2.815</b>
5	<b>Vorderingen</b>		
5.1	Huurdebiteuren	239	307
5.2	Gemeente Oude IJsselstreek	6	2
5.3	Belastingen en premies sociale verzekeringen	3.610	2.671
5.4	Overige vorderingen	326	297
5.5	Overlopende activa	725	381
		<b>4.906</b>	<b>3.658</b>
6	<b>Liquide middelen</b>	<b>2.065</b>	<b>1.288</b>
	<b>TOTAAL VLOTTENDE ACTIVA</b>	<b>9.044</b>	<b>7.761</b>
	<b>TOTAAL VAN A C T I V A</b>	<b>625.769</b>	<b>634.508</b>



<b>BALANS per 31 december</b>		<b>2022</b>	<b>2021</b>
PASSIVA in duizenden euro's voor resultaatbestemming			
<b>7</b>	<b>Eigen vermogen</b>		
7.1	Overige reserve	64.124	61.885
7.2	Herwaarderingsreserves	395.425	323.322
7.3	Resultaat van het boekjaar	-20.170	74.342
		<b>439.379</b>	<b>459.549</b>
<b>8</b>	<b>VOORZIENINGEN</b>		
8.1	Voorziening onrendabele investeringen en herstructurering	2.582	1.295
8.2	Overige voorzieningen	70	64
		<b>2.652</b>	<b>1.359</b>
<b>9</b>	<b>LANGLOPENDE SCHULDEN</b>		
9.1	Schulden kredietinstellingen	136.998	132.992
9.2	Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	31.209	26.044
9.3	Overige schulden	6.141	6.130
		<b>174.348</b>	<b>165.166</b>
<b>10</b>	<b>KORTLOPENDE SCHULDEN</b>		
10.1	Schulden aan kredietinstellingen	4.150	3.600
10.2	Schulden aan leveranciers	1.008	928
10.3	Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.071	567
10.4	Overlopende passiva	3.161	3.339
		<b>9.390</b>	<b>8.434</b>
	<b>TOTAAL PASSIVA</b>	<b>625.769</b>	<b>634.508</b>

WINST- EN VERLIESREKENING		2022	2021
	<i>in duizenden euro's</i>		
11	Huuropbrengsten	29.588	29.081
12	Opbrengsten servicecontracten	678	816
13	Lasten servicecontracten	-696	-829
14	Overheidsbijdragen, tijdelijke huisvesting asielzoekers	33	33
15	Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-2.584	-2.597
16	Lasten onderhoudsactiviteiten	-6.424	-6.423
17	Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-3.914	-4.755
	<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>16.681</b>	<b>15.326</b>
18	Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	2.572	166
19	Toegerekende organisatiekosten	-12	-7
20	Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille op moment van verkoop	-1.887	-111
	<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>673</b>	<b>48</b>
21	Overige waardeveranderingen investeringen vastgoedportefeuille	-13.138	-876
22	Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-18.803	69.525
23	Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV	2.534	736
	<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>-29.407</b>	<b>69.385</b>
24	Opbrengsten overige activiteiten	399	396
25	Kosten overige activiteiten	-43	-31
	<b>Netto resultaat overige activiteiten</b>	<b>356</b>	<b>365</b>
26	<b>Overige organisatiekosten</b>	<b>-926</b>	<b>-2.924</b>
27	<b>Leefbaarheid</b>	<b>-291</b>	<b>-261</b>
28	Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	168	53
29	Rentelasten en soortgelijke kosten	-4.719	-4.934
	<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	<b>-4.551</b>	<b>-4.881</b>
	<b>RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING VOOR BELASTINGEN</b>	<b>-17.465</b>	<b>77.058</b>
30	Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	-2.705	-2.716
	<b>RESULTAAT NA BELASTINGEN</b>	<b>-20.170</b>	<b>74.342</b>

<b>KASSTROOMOVERZICHT ENKELVOUDIG (in duizenden euro's)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>OPERATIONELE ACTIVITEITEN</b>		
<b>Ontvangsten:</b>		
Huurontvangsten	29.271	28.761
Vergoedingen	1.160	942
Overheidsontvangsten	33	26
Overige bedrijfsontvangsten	511	489
Ontvangen interest (uit operationele activiteiten)	168	53
<b>Uitgaven:</b>		
Personeelsuitgaven	-3.043	-2.883
Onderhoudsuitgaven	-5.513	-5.246
Overige bedrijfsuitgaven	-4.520	-4.124
Betaalde interest	-4.430	-4.601
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-87	-96
Verhuurderheffing	-2.159	-2.980
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringgebonden	-41	-35
Vennootschapsbelasting	-3.353	-3.553
<b>Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>7.997</b>	<b>6.753</b>
<b>(DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN</b>		
<b>MVA ingaande kasstroom</b>		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	2.484	166
Verkoopontvangsten grond	86	-22
<b>MVA uitgaande kasstroom</b>		
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	-645	-3.183
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	-11.429	-668
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	-1.516	-1.046
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-521	0
Investeringen overig	-284	-192
<b>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</b>	<b>-11.825</b>	<b>-4.945</b>
<b>FVA</b>		
Ontvangsten overig	1.033	1.033
Uitgaven overig	4	2
<b>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</b>	<b>1.037</b>	<b>1.035</b>
<b>Totaal van kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten</b>	<b>-10.788</b>	<b>-3.910</b>
<b>FINANCIERINGSACTIVITEITEN</b>		
Ingaand: Nieuwe te borgen leningen	10.000	11.262
Uitgaand: Aflossing geborgde leningen	-5.399	-12.594
Uitgaand: Aflossing ongeborgde leningen	-1.033	-1.033
<b>Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>3.568</b>	<b>-2.365</b>
<b>Mutatie liquide middelen</b>	<b>777</b>	<b>478</b>
<b>LIQUIDE MIDDELEN PER 1 JANUARI</b>	<b>1.288</b>	<b>810</b>
<b>LIQUIDE MIDDELEN PER 31 DECEMBER</b>	<b>2.065</b>	<b>1.288</b>

## Toelichting behorende tot de jaarrekening

### *Algemene toelichting*

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

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

### *Verbonden partijen*

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

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

### *Regelgeving*

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

### *Verslaggevingsperiode*

Deze jaarrekening is opgesteld uitgaande van een verslaggevingsperiode van een kalenderjaar (2022).

### *Continuïteit*

Uit de financiële meerjarenbegroting 2023 – 2027 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 2022. De vergelijkende cijfers (2021) zijn ongewijzigd.

#### **Schattingswijziging waardering kantoorpand**

Wonion heeft haar kantoorpand in het verleden in haar jaarrekeningen gewaardeerd op basis van de verkrijgingsprijs- of vervaardigingsprijs verminderd met de cumulatieve afschrijvingen.. Met ingang van 2022 waardeert zij het kantoorpand op basis van de verkrijgingsprijs- of vervaardigingsprijs verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen.

#### **Schattingswijziging onroerende zaken verkocht onder voorwaarden**

Wonion waardeerde de onroerende zaken verkocht onder voorwaarden in het verleden in haar jaarrekeningen tegen de verkoopprijs die zij vervolgens jaarlijks indexeerde met de waardeinstijgingen of dalingen van de WOZ-waardes.

Bij vergelijking van de waarde van de onroerende zaken verkocht onder voorwaarden met de actuele verkoopprijzen van vergelijkbaar vastgoed bleek dat de waarde te laag was vastgesteld. Om tot een correcte inschatting van de waarde te komen worden de onroerende zaken verkocht onder voorwaarden met ingang van 2022 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.

### *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 zorgenheden;



- Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed;
- Parkeergelegenheden  
Parkeerplaatsen en garages;
- Intramuraal zorgvastgoed.

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

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

#### *Waardering bij eerste verwerking*

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

#### *Waardering na eerste verwerking*

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

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

#### *Ingrijpende verbouwing*

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

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

1. De energetische prestaties verbeteren wezenlijk (meerdere labelstappen) waardoor het bezit vanwege de ingrijpende verbouwing ook vanuit energetisch perspectief voor de langere termijn verhuurbaar is.

2. Gevelrenovatie of dakrenovatie (inclusief isolatie) maakt op een zodanige manier deel uit van de aanpak waardoor deze op een niveau vergelijkbaar met dat van nieuwgebouwde objecten wordt gebracht.
3. De werkzaamheden aan de onroerende zaak zijn mede gericht op het brengen dan wel houden van de kwaliteit van de badkamers, toiletten en keukens op het technische en functionele niveau dat in redelijkheid minimaal in nieuwgebouwde objecten mag worden verwacht.
4. Installatievoorzieningen van de verhuurbare eenheden, dan wel complexen zijn als gevolg van de werkzaamheden toekomstbestendig in de zin dat ze niet binnen 10 jaar hoeven te worden aangepakt.

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

#### *Complexindeling*

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

#### *Doorexploiteer- en uitpondscenario*

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

Het doorexploiteerscenario veronderstelt dat verhuureenheden worden doorverhuurd waarbij elk jaar bij een deel van de verhuureenheden de huurder verhuist. Bij de leegkomende verhuureenheden wordt verondersteld dat die eenheid opnieuw wordt verhuurd, waarbij de huur na mutatie wordt aangepast naar de potentiële huur op basis van de markthuur of de maximale huur op basis van het woningwaarderingstelsel. Aan het einde van een 15-jarige DCF-periode wordt een eindwaarde opgenomen. De kasstromen in de 15-jarige DCF-periode en deze eindwaarde worden vervolgens contant gemaakt naar balansdatum en opgeteld. De eindwaarde wordt bepaald op basis van de veronderstelling van doorexploiteren met een voortdurende looptijd, waarbij de afzonderlijke kasstromen zich ontwikkelen met de eigen groeivoet. Vanaf 2019 wordt er verschil gemaakt tussen normen voor instandhoudingsonderhoud in het doorexploiteerscenario en normen in het uitpondscenario. Mutatieonderhoud is in de normen voor instandhoudingsonderhoud opgenomen. Bij het berekenen van de eindwaarde in het doorexploiteerscenario wordt geen verouderingsopslag gebruikt. Bij het berekenen van de eindwaarde in het uitpondscenario wordt wel gerekend met een verouderingsopslag van 100%. De verouderingsopslag houdt in dat de kasstroom voor instandhoudingsonderhoud vanaf het 16e jaar met 100% wordt verhoogd.

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

Het uitpondscenario veronderstelt dat verhuureenheden bij mutatie leeg complexmatig worden verkocht. In tegenstelling tot het doorexploiteerscenario wordt de huur voor deze verhuureenheden niet aangepast, maar wordt daarvoor in de plaats de verwachte

verkoopkasstroom opgenomen. Aan het einde van een 15-jarige DCF-periode wordt een eindwaarde van de nog niet verkochte verhuureenheden opgenomen. De kasstromen in de 15-jarige DCF-periode en deze eindwaarde worden vervolgens contant gemaakt naar balansdatum en opgeteld. De eindwaarde wordt bepaald op het verder uitponden van de aan het eind van het 15e jaar nog niet verkochte woonegelegenheden, waarbij de mutatiekans met 50% wordt gehalveerd ten opzichte van de mutatiekans in het doorexploiteerscenario.

*Macro economische parameters*

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

Parameters woonegelegenheden	2023	2024	2025	2026	2027	2028 ev
Prijsinflatie	2,6	2,3	2,0	2,0	2,0	2,0
Loonstijging (beheerkosten)	3,7	3,3	3,3	3,3	3,3	2,5
Bouwkostenstijging (instandhouding en mutatie)	3,7	3,3	3,3	3,3	3,3	2,5
Leegwaardestijging	-2,5	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 2022, uitgedrukt in een percentage van de WOZ waarde met waardepeildatum 1 januari 2021	0,07	0,07	0,07	0,07	0,07	0,07
Boveninflatoire huurstijging	0,0	0,0	0,0	0,5	0,5	0,5
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 op basis van marktreferenties bedraagt:

De eigen inschatting van de taxateur o.b.v. marktreferenties bedraagt:	Minimum	Gemiddeld	Maximum
Disconto	4,9%	6,6%	11,6%
Exit yield	4,0%	4,8%	7,5%
Leegwaarde	65.500	207.800	336.000
Markthuur	374	822	1.249
Mutatiekansen	4,0%	7,0%	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 555 euro per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 9% per 31-12-2022 van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Parameters bedrijfsmatig, maatschappelijk en zorgvastgoed	2023	2024	2025	2026	2027	2028 ev
Prijsinflatie	2,6	2,3	2,0	2,0	2,0	2,0
Instandhoudingsonderhoud /m2 bvo	6,50	6,50	6,50	6,50	6,50	6,50
BOG excl btw	7,90	7,90	7,90	7,90	7,90	7,90
MOG incl btw	10,50	10,50	10,50	10,50	10,50	10,50
ZOG incl btw						
Mutatiekosten /m2 bvo	10,90	10,90	10,90	10,90	10,90	10,90
BOG excl btw	13,20	13,20	13,20	13,20	13,20	13,20
MOG incl btw	13,20	13,20	13,20	13,20	13,20	13,20
ZOG incl btw						
Mutatiekosten marketing in % marktjaarhuur	14,00	14,00	14,00	14,00	14,00	14,00
Beheerkosten in % vd markthuur	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00
BOG	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
MOG	2,50	2,50	2,50	2,50	2,50	2,50
ZOG						
BOG-MOG: Belastingen en verzekeringen (excl OZB) uitgedrukt in een percentage van de WOZ waarde met waardepeildatum 1 januari 2021	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 2021	0,35	0,35	0,35	0,35	0,35	0,35

De eigen inschatting van de taxateur o.b.v. marktreferenties bedraagt:	Minimum	Gemiddeld	Maximum
Disconto	5,1%	7,2%	11,1%
Exit yield	4,9%	6,5%	10,3%
Leegwaarde	3.400	230.400	976.100
Markthuur per m2	3	109	158

De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten bedragen 9% van de berekende waarde van een verhuureenheid per 31-12-2022. (vanaf 1-1-2023 11,4%)

Parameters parkeervoorzieningen	2022	2023	2024	2025	2026	2027 ev
Prijsinflatie	2,6	2,3	2,0	2,0	2,0	2,0
Instandhoudingsonderhoud parkeerplaats	60	60	60	60	60	60
Instandhoudingsonderhoud garagebox	202	202	202	202	202	202
Beheerkosten parkeerplaats	30	30	30	30	30	30
Beheerkosten garagebox	41	41	41	41	41	41
Belastingen en verzekeringen uitgedrukt in een percentage van de WOZ waarde met waardepeildatum 1 januari 2020	0,23	0,23	0,23	0,23	0,23	0,23

De eigen inschatting van de taxateur o.b.v. marktreferenties bedraagt:	Minimum	Gemiddeld	Maximum
Disconto	5,7%	7,2%	10,8%
Exit yield	6,1%	7,7%	9,4%
Leegwaarde	3.800	12.200	50.000
Markthuur	20	73	150

Voor de juridische splitsingskosten is een norm gehanteerd van 571 euro per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 9% van de berekende waarde van een verhuureenheid per 31-12-2022. (vanaf 1-1-2023 11,4%)

#### *Inzet taxateur*

Per eind 2021 zijn alle onroerende zaken in exploitatie getaxeerd door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT – [www.nrvt.nl](http://www.nrvt.nl)). Ultimo 2022 heeft de markttechnische update plaatsgevonden. Het taxatiedossier is op aanvraag beschikbaar voor de Autoriteit woningcorporaties.

#### *Toepassing vrijheidsgraden*

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

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

#### *Uitgaven na eerste verwerking*

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

#### *Herwaardering*

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

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

#### *Grondslagen voor de bepaling van de beleidswaarde*

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

- Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie;
- Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie;
- Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt;
- Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerslasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden

opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening. Deze aanpassingen alleen gelden voor zelfstandige en onzelfstandige woongelegenheden.

Voor zover afwijkend van de voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerde uitgangspunten zijn de gehanteerde uitgangspunten voor de toekomstige exploitatie - zoals toegepast voor de bepaling van de beleidswaarde van de activa in exploitatie - afgeleid van de meerjarenbegroting (ontwikkeling streefhuur, onderhoudslasten en de lasten van verhuur & beheer) en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in RTiV artikel 15<sup>1</sup>.

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

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

#### *Buitengebruikstelling als gevolg van sloop*

Indien op het waarderingscomplex 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 waardevermindering ondergaan dat de reële waarde lager is dan de geactiveerde kosten, dan wordt deze waardevermindering ten laste van het resultaat verantwoord. Hiertoe wordt de waarde van de grondposities periodiek getoetst aan de marktwaarde.

#### *Belastinglatenties*

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

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

#### *Onderhoudsmaterialen*

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

### *Vorderingen*

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

### *Liquide middelen*

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

### *Eigen vermogen*

#### *Overige reserve*

Financiële instrumenten die op grond van de economische realiteit worden aangemerkt als eigenvermogensinstrumenten worden gepresenteerd onder het eigen vermogen. Financiële instrumenten die op grond van de economische realiteit worden aangemerkt als een financiële verplichting worden gepresenteerd onder schulden. Rente, dividenden, baten en lasten met betrekking tot deze financiële instrumenten worden in de winst- en verliesrekening verantwoord als kosten of opbrengsten.

### *Herwaarderingsreserve*

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

### *Voorzieningen*

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

Een voorziening wordt in de balans opgenomen, wanneer:

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

### *Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen*

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

#### *Overige voorzieningen*

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

#### *Langlopende schulden*

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

#### *Kortlopende schulden*

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

#### *Nog te betalen pensioenpremie*

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

## **Grondslagen voor bepaling van het resultaat**

#### *Algemeen*

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

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

#### *Presentatie winst- en verliesrekening: functionele indeling*

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

#### *Huuropbrengsten*

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

#### *Opbrengsten en lasten servicecontracten*

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

#### *Lasten verhuur- en beheeractiviteiten*

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

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

#### *Lasten onderhoudsactiviteiten*

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

#### *Overige directe operationele lasten exploitatie bezit*

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

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

#### *Opbrengst verkocht vastgoed in ontwikkeling*

Dit is de omzet die samenhangt met verkoopprojecten.

#### *Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling*

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

#### *Toegerekende organisatiekosten (verkocht vastgoed in ontwikkeling)*

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

#### *Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille*

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

#### *Toegerekende organisatiekosten (verkoop vastgoedportefeuille)*

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

#### *Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille op moment van verkoop*

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

#### *Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille*

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

#### *Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille*

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

#### *Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden*

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

#### *Opbrengsten overige activiteiten*

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

#### *Kosten overige activiteiten*

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

#### *Overige organisatiekosten*

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

#### *Leefbaarheid*

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

#### *Waardeveranderingen financiële vaste activa en van effecten*

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

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

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

#### *Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten*

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 activiteitscategorïen:

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

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

#### *Bepaling reële waarden financiële instrumenten*

Een aantal grondslagen en toelichtingen in de jaarrekening van de toegelaten instelling vereist de bepaling van de reële waarde van zowel financiële als niet-financiële activa en verplichtingen. Ten behoeve van waarderings- en 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

TOELICHTING OP DE BALANS			
1	Vastgoedbeleggingen	2022	2021
1.1	<b>Vastgoed in exploitatie</b>		
	Historische kostprijs	222.610	226.614
	Herwaardering	370.779	291.752
	<b>Boekwaarde onroerende zaken in exploitatie 1/1</b>	<b>593.389</b>	<b>518.366</b>
	Mutaties boekjaar:		
	- Investerings, initiële verkrijgingen	11.327	900
	- Herclassificaties van onroerende zaken VOV	1.273	898
	- Overboeking van onroerende zaken in ontwikkeling	620	3.812
	- Buitengebruikstellingen en afstotingen (sloop)	0	-1
	- Buitengebruikstellingen en afstotingen (verkoop)	-1.791	-111
	- Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed	-25.758	69.525
	<b>Saldo mutaties boekjaar</b>	<b>-14.329</b>	<b>75.023</b>
	Historische kostprijs	220.214	222.610
	Herwaardering	358.846	370.779
	<b>Boekwaarde onroerende zaken in exploitatie 31/12</b>	<b>579.060</b>	<b>593.389</b>

### *Marktwaarde in verhuurde staat*

De actuele waarde van het vastgoed in exploitatie is gebaseerd op de marktwaarde in verhuurde staat en bedraagt 579,1 miljoen euro (2021: 593,4 miljoen euro). De marktwaarde in verhuurde staat is gebaseerd het 'handboek marktwaardering 2022'. 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 7 april 2023, 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

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

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



*Waardering MFA De Rietborgh*

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

*Waardering complex Heuvelstraat*

Onderdeel van het vastgoed in exploitatie is het complex 'Heuvelstraat'. Dit project ziet toe op sloop/nieuwbouw van 36 woningen. In 2020 zijn inmiddels 26 van deze woningen gesloopt. Voor de sloop van de resterende 10 woningen is met een aannemer een sloopovereenkomst aangegaan. Deze 10 woningen worden per balansdatum nog verhuurd. Voor de waardering per jaareinde is dit complex getypeerd als een sloopcomplex. De sloopovereenkomst met de aannemer is wel geformaliseerd maar niet onomkeerbaar.

*Beleidswaarde*

Per 31 december 2022 is in totaal 379 miljoen euro aan ongerealiseerde herwaarderingen in de herwaarderingsreserve begrepen (2021: 308 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 markthuurlaag 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 346,8 miljoen euro en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit 579,1 miljoen euro en bedraagt 232,3 miljoen euro.

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

<b>Verloopstaat van marktwaarde naar beleidswaarde</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<i>in miljoenen euro's</i>		
<b>Marktwaarde verhuurde staat</b>	<b>579,1</b>	<b>593,4</b>
Afslag beschikbaarheid (doorexpluiten)	-11,9	-38,5
Afslag betaalbaarheid (huren)	-116,3	-146,3
Afslag kwaliteit (onderhoud)	-76,8	-44,6
Afslag beheer (beheerkosten)	-27,3	-36,9
<b>Totaal van afslagen</b>	<b>-232,3</b>	<b>-266,3</b>
<b>Beleidswaarde</b>	<b>346,8</b>	<b>327,1</b>

Dit impliceert dat circa 53% (2021: 58% ) 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:

<b>Uitgangspunt voor Beleidswaarde</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Disconteringsvoet	6,7%	6,9%
Streefhuur per woning per maand in euro	635	616
Lasten onderhoud per woning per jaar in euro	2.479	2.002
Lasten beheer per woning per jaar in euro	1.047	1.106

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

<b>Gevoeligheidsanalyse beleidswaarde</b>	<b>Effect op beleidswaarde</b>	
	<i>in miljoenen euro</i>	
Disconteringsvoet 0,5% hoger	29,0	Lager
Streefhuur per maand 25 euro hoger	18,6	Hoger
Lasten onderhoud per jaar 100 euro hoger	11,4	Lager
Lasten beheer per jaar 100 euro hoger	11,4	Lager

#### *Hypothecaire zekerheden*

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

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

1.2	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	2022	2021
	Contractprijs (verkochte woningen)	24.126	24.755
	Cumulatieve waardeveranderingen	2.455	-165
	<b>Boekwaarde begin boekjaar</b>	<b>26.581</b>	<b>24.590</b>
	Mutaties boekjaar:		
	- Investerings		
	- Overboeking naar onroerende zaken in exploitatie	-1.274	-629
	- Waardeveranderingen verantwoord in winst- en verliesrekening	8.974	2.620
	<b>Saldo mutaties boekjaar</b>	<b>7.700</b>	<b>1.991</b>
	Contractprijs (verkochte woningen)	22.853	24.126
	Cumulatieve waardeveranderingen	11.429	2.455
	<b>Boekwaarde einde boekjaar</b>	<b>34.282</b>	<b>26.581</b>
	Teruggekocht en in exploitatie genomen	8	5
	Teruggekocht en doorverkocht	3	0
	Cumulatief saldo koopgarant verkochte eenheden	194	205

1.3	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	2022	2021
	Aanschafprijs	3.433	4.917
	Cumulatieve waardeverminderingen	-4.104	-4.496
	Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings	1.295	1.404
	<b>Boekwaarde begin boekjaar</b>	<b>624</b>	<b>1.825</b>
	Mutaties boekjaar:		
	- Investerings	1.241	3.702
	- Onrendabele top	-3.005	-983
	- Overboekingen van en naar voorraden en vastgoed in exploitatie	73	-3.812
	- Overboeking naar voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings	1.286	-108
	<b>Saldo mutaties boekjaar</b>	<b>-405</b>	<b>-1.201</b>
	Aanschafprijs	4.747	3.433
	Cumulatieve waardeverminderingen	-7.109	-4.104
	Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings	2.582	1.295
	<b>Boekwaarde einde boekjaar</b>	<b>220</b>	<b>624</b>

## 2 Materiële vaste activa

2.1	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2022	2021
	Boekwaarde begin boekjaar	4.637	4.824
	Mutaties boekjaar:		
	- Investerings gereed	310	185
	- Desinvesteringen (afwaardering bedrijfspand)	-2.635	0
	- Afschrijvingen	-373	-372
	<b>Saldo mutaties boekjaar</b>	<b>-2.698</b>	<b>-187</b>
	Aanschafwaarde	10.125	9.816
	Cumulatieve afschrijvingen	-8.186	-5.179
	<b>Boekwaarde einde boekjaar</b>	<b>1.939</b>	<b>4.637</b>

De boekwaarde betreft het bedrijfspand (€ 1.355), inventaris en automatisering (€ 582) en vervoermiddelen (€ 2).

## 3 Financiële vaste activa

### *Toelichting latente belastingvorderingen*

3.1	Latente belastingvorderingen	2022	2021
	Saldo begin boekjaar	1.514	1.474
	Mutatie boekjaar	-290	40
	<b>Saldo einde boekjaar</b>	<b>1.224</b>	<b>1.514</b>

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

Latente belastingvorderingen	DAEB	NIET DAEB
<i>in duizenden euro's</i>		
Latente belastingvordering per 1-1-2022	1.417	97
Mutatie latente belastingvordering	-245	-45
Latente belastingvordering per 31-12-2022	<b>1.172</b>	<b>52</b>

De post latente belastingvordering van 1.224.000 euro betreft de tot waardering gebrachte verrekenbare tijdelijke verschillen. Per eind 2019 zijn alle fiscale verliezen verrekend en maakt de voorwaartse verliesverrekening geen onderdeel meer uit van de latente belastingvordering. De latente belastingvordering is contant gewaardeerd. Voor de berekening van de tijdelijke verschillen wordt een horizon van 5 jaar gehanteerd. Nadere toelichting per onderdeel van de belastinglatentie inzake tijdelijke verschillen:

- Het tijdelijke verschil inzake de leningenportefeuille bedraagt circa 449.000 euro. De gewaardeerde latente belastingvordering bedraagt 108.000 euro.
- Het tijdelijke verschil inzake het fiscale afschrijvingspotentieel is berekend voor de komende vijf jaar en bedraagt 1.116.000 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 243.000 euro en 11.000 euro

Sinds 2019 is de Anti Tax Avoidance Directive (ATAD) regeling in werking getreden. Bij deze regeling mogen de rentelasten tot een maximum van 30% van de fiscale EBITDA ten laste van het fiscale resultaat worden gebracht. Bij Wonion heeft dit in 2022 geleid tot een rente aftrek beperking van 120.000 euro (2021: 327.000 euro).

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

3.2	Overige vorderingen	2022	2021
	B Waarborgsom AGEM	0	2
	<b>Saldo einde boekjaar</b>	<b>0</b>	<b>2</b>

## VLOTTENDE ACTIVA

### 4 Voorraden

4.1	Overige voorraden	2022	2021
4.1.1	<b>Grond- en ontwikkelposities</b>		
	<b>Saldo begin boekjaar</b>	<b>2.803</b>	<b>2.975</b>
	Mutaties boekjaar:		
	Overboeking van onderhanden werken en van MVA in ontwikkeling	-694	-278
	Desinvestering verkoop grond	-96	0
	Herwaardering	49	107
	<b>Totaal mutaties</b>	<b>-741</b>	<b>-171</b>
	<b>Saldo einde boekjaar</b>	<b>2.062</b>	<b>2.804</b>
4.1.2	<b>Onderhoudsmaterialen</b>	<b>11</b>	<b>11</b>
	<b>Totaal overige voorraden</b>	<b>2.073</b>	<b>2.815</b>

#### *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	2022	2021
	Huursaldo zittende huurders	155	217
	Huursaldo vertrokken huurders	111	141
	Af: voorziening oninbare vorderingen	-27	-51
	<b>Totaal huurdebiteuren</b>	<b>239</b>	<b>307</b>

5.2	<b>Gemeente Oude IJsselstreek</b>	<b>6</b>	<b>2</b>
-----	-----------------------------------	----------	----------

5.3	<b>Belastingen en premies sociale verzekeringen</b>		
	Loonheffing en sociale premies	1	0
	Vennootschapsbelasting	3.609	2.671
	<b>Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen</b>	<b>3.610</b>	<b>2.671</b>

5.4	<b>Overige vorderingen</b>		
	Overige vorderingen op zittende huurders	37	49
	Overige vorderingen op vertrokken huurders	282	289
	Overige	120	50
	Totaal overige vorderingen	439	388
	Af: Voorziening oninbare vorderingen	-113	-91
	<b>Saldo overige vorderingen</b>	<b>326</b>	<b>297</b>

	<b>Verloop voorziening oninbare vorderingen:</b>		
	Saldo begin boekjaar	142	104
	Bij: Dotatie	92	130
	Af: Onttrekkingen, alsnog ontvangen posten (per saldo)	-94	-91
	<b>Saldo voorziening oninbare vorderingen</b>	<b>140</b>	<b>143</b>

5.5	<b>Overlopende activa</b>		
	Vooruitbetaalde verzekeringspremies	87	70
	Vooruitbetaalde contracten en licenties	72	79
	Vooruitbetaalde woningaankoop	0	144
	Nog te ontvangen subsidies ZlimThuis	21	0
	Nog te ontvangen subsidies verduurzaming	469	0
	Overig	76	88
	<b>Totaal overlopende activa</b>	<b>725</b>	<b>381</b>

6	<b>Liquide middelen</b>		
	Kasgelden	2	3
	Vrij opneembare banktegoeden	2.063	1.285
	<b>Totaal liquide middelen</b>	<b>2.065</b>	<b>1.288</b>

## PASSIVA

### 7 Eigen vermogen

7.1	<b>Overige reserve</b>		
	Saldo begin boekjaar	61.885	60.963
	Uit resultaatbestemming respectievelijk 2021 en 2020	890	400
	Realisatie herwaardering	1.349	522
	<b>Saldo einde boekjaar</b>	<b>64.124</b>	<b>61.885</b>

7.2	<b>Herwaarderingsreserves</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Saldo begin boekjaar	323.322	290.320
	Uit resultaatbestemming respectievelijk 2021 en 2020	73.452	33.524
	Realisatie herwaardering	-1.349	-522
	<b>Saldo einde boekjaar</b>	<b>395.425</b>	<b>323.322</b>

7.3	<b>Resultaat van het boekjaar</b>		
	Resultaat boekjaar (exclusief herwaardering)	-17.673	890
	Resultaat boekjaar herwaardering	-2.497	73.452
	<b>Saldo einde boekjaar</b>	<b>-20.170</b>	<b>74.342</b>

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.

In deze jaarrekening is een correctie aangebracht in de samenstelling van het eigen vermogen in de vergelijkende cijfers van 2021 in deze jaarrekening 2022 ten opzichte van de definitieve jaarrekening 2021. In onderstaande tabel wordt deze correctie uiteengezet:

	<b>Eigen vermogen</b>	<b>Definitieve jaarrekening 2021</b>	<b>Vergelijk- ende cijfers 2021</b>
7.1	Overige reserve	70.623	61.885
7.2	Herwaarderingsreserves	314.584	323.322
7.3	Resultaat van het boekjaar	74.342	74.342
		<b>459.549</b>	<b>459.549</b>

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

Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2022:

De directeur-bestuurder stelt aan de Raad van Commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2022 in zijn geheel ten laste te brengen aan de reserves, gesplitst naar overige reserves (17.673.000 euro) en herwaarderingsreserve (2.497.000 euro). Dit voorstel is nog niet in de jaarrekening verwerkt.

Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2021:

De jaarrekening 2021 is vastgesteld in de vergadering van de Raad van Commissarissen gehouden op 14 juni 2022. De vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.



8	<b>VOORZIENINGEN</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
8.1	<b>Voorziening onrendabele investeringen en herstructurering</b>		
	Saldo begin boekjaar	1.295	1.404
	Bij: toevoeging nieuwbouw	1.813	-109
	Af: besteding gedurende het boekjaar	-526	0
	<b>Saldo einde boekjaar</b>	<b>2.582</b>	<b>1.295</b>

8.2	<b>Overige voorzieningen</b>		
	Voorziening jubileumuitkering		
	Stand begin boekjaar	64	55
	Dotatie	6	9
	<b>Stand einde boekjaar</b>	<b>70</b>	<b>64</b>

#### *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 2022 is er een voorziening voor onrendabele investeringen en herstructurering opgenomen van 2.582.0000 euro. Een bedrag van 1.970.000 euro valt binnen een jaar vrij. Het restant van het bedrag, 612.000 euro, valt binnen 5 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 70.000 euro valt 16.000 euro binnen een jaar vrij. In de periode van 2023 tot en met 2027 valt naar verwachting een bedrag van 33.000 euro vrij. Het restant van het bedrag, 37.000 euro, valt na 2027 vrij.

9	<b>LANGLOPENDE SCHULDEN</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
9.1	<b>Schulden kredietinstellingen</b>		
	<b>Saldo begin boekjaar</b>	<b>136.592</b>	<b>135.963</b>
	Mutaties boekjaar:		
	Bij: Nieuw opgenomen leningen	10.000	11.262
	Terugstorting/Opname uit Roll-over	-1.800	-2.000
	Agio	0	1.961
	Af: Geheel afgelost	-3.000	-10.000
	Af: Reguliere aflossingen (daeb, WSW geborgd)	-600	-594
	Af: Vrijval agio leningen	-44	0
	<b>Saldo mutaties</b>	<b>4.556</b>	<b>629</b>
	<b>Saldo schulden kredietinstellingen einde boekjaar</b>	<b>141.148</b>	<b>136.592</b>
	Af: Aflossingsverplichting en amortisatie agio komend boekjaar	4.150	3.600
	<b>Saldo langlopende leningen</b>	<b>136.998</b>	<b>132.992</b>

TOELICHTING SCHULDEN KREDIETINSTELLINGEN		2022	2021
Looptijd van			
< 1 jaar		3.500	3.000
1-5 jaar		30.846	28.268
> 5 jaar		106.802	105.324
		<b>141.148</b>	<b>136.592</b>
De leningenportefeuille bestaat uit de volgende soorten leningen:			
Vastrentende leningen		77.231	70.831
Variabel rentende leningen		42.000	43.800
Basisrenteleningen		20.000	20.000
Agio op de leningen		1.917	1.961
		<b>141.148</b>	<b>136.592</b>
Tegenpartijrisico			
De leningen zijn afgesloten bij de volgende instellingen:			
N.V. Bank Nederlandse Gemeenten:		67.623	69.621
Nationale Waterschapsbank N.V.		45.879	38.923
Triodos		17.646	18.048
Aegon		10.000	10.000
		<b>141.148</b>	<b>136.592</b>

#### Agio

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

#### Lening soorten

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

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

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

Het renterisico van de roll-over leningen is voor 40 miljoen euro afgedekt met rente-instrumenten (zijnde renteswaps). Over het boekjaar 2022 beliep het saldo van de rentelast inzake de renteswaps 2,0 miljoen euro (2021: 2,2 miljoen euro). Gecombineerd met de rentelast over de leningenportefeuille van 2,3 miljoen euro (2021: 2,3 miljoen euro) bedraagt de effectieve vermogenskostenvoet 3,12% (2021: 3,29%).

De basisrentelening heeft een rentetarief dat bestaat uit twee componenten, zijnde een basisrente en een liquiditeitsopslag. De basisrente geldt voor de volledige looptijd van de lening. De liquiditeitsopslag geldt voor de overeengekomen periode, waarbij de eerste minimale looptijd 5 jaar bedraagt. Na 5 jaar dient een nieuwe liquiditeitsopslag met de bank overeengekomen te worden. De liquiditeitsopslag van de huidige basisrenteleningen bedragen 0,13% en 0,18%.

#### Renterisico bij herfinanciering

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

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

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

Uit bovenstaande opstelling blijkt dat het tegenpartijrisico is geconcentreerd bij N.V. Bank Nederlandse Gemeenten (BNG) en Nederlandse Waterschapsbank N.V (NWB). De BNG is een bank van en voor overheden en instellingen van maatschappelijk belang. BNG is een structuurvennootschap. Aandeelhouders van de bank zijn uitsluitend overheden. De provincies en de staat zijn houder van de helft van de aandelen. De andere helft is in handen van gemeenten en hoogheemraadschap. NWB is een financiële dienstverlener voor de overheidssector. Alle aandelen van de bank zijn in handen van overheden. Het tegenpartijrisico is hiermee gemitigeerd.

Nagenoeg alle leningen zijn geborgd door het Waarborgfonds sociale Woningbouw. Het totaal van de door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw geborgde leningen bedraagt 147.231.000 euro. Naar verwachting zullen voor de komende vijf jaar van de leningenportefeuille ultimo boekjaar de volgende eindaflossingen/conversies plaatsvinden.

Jaar	Eindaflossing	Conversie	Totaal
2023	3.500	2.419	5.919
2024	13.302		13.302
2025	7.000		7.000
2026	0		0
2027	7.200		7.200
<b>Totaal</b>	<b>31.002</b>	<b>2.419</b>	<b>33.421</b>

#### *Looptijd*

De gewogen gemiddelde restant looptijd van de leningenportefeuille bedraagt ultimo 2022 16 jaar (2021: 14 jaar).

#### *Reële waarde*

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

*Rentederivaten*

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

De reële waarde van de effectieve renteswaps per 31 december 2022 bedraagt +/- 7,4 miljoen euro.

9.2	<b>Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden</b>		
	<b>Saldo begin boekjaar</b>	<b>26.043</b>	<b>24.789</b>
	Mutaties boekjaar:		
	Af: Verminderingen als gevolg van terugkoop	-1.274	-629
	Bij: Waardemutatie terugkoopverplichting	6.440	1.884
	Saldo mutaties boekjaar	5.166	1.255
	<b>Saldo einde boekjaar</b>	<b>31.209</b>	<b>26.044</b>

9.3	<b>Overige schulden</b>		
	<b>Lumpsum brede school Terborg:</b>		
	<b>Saldo begin boekjaar</b>	<b>6.124</b>	<b>6.107</b>
	Mutaties boekjaar:		
	Af: toerekening aan exploitatie brede school Terborg	-358	-350
	Bij: Rente	367	366
	Saldo mutaties boekjaar	9	16
	<b>Saldo einde boekjaar Lumpsum</b>	<b>6.133</b>	<b>6.123</b>
	<b>Waarborgsommen</b>	<b>8</b>	<b>7</b>
	<b>Totaal overige schulden</b>	<b>6.141</b>	<b>6.130</b>

10	<b>KORTLOPENDE SCHULDEN</b>		
10.1	<b>Schulden aan kredietinstellingen</b>		
	Kortlopend deel langlopende schulden	4.150	3.600
	<b>Saldo einde boekjaar</b>	<b>4.150</b>	<b>3.600</b>

10.2	<b>Schulden aan leveranciers</b>		
	Handelscrediteuren	<b>1.008</b>	<b>928</b>

10.3	<b>Belastingen en premies sociale verzekeringen</b>		
	Omzetbelasting	1.071	498
	Loonheffing en sociale premies	0	68
	Pensioenpremie	0	1
	<b>Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen</b>	<b>1.071</b>	<b>567</b>

10.4	<b>Overlopende passiva</b>		
	Niet vervallen rente op leningen	2.313	2.388
	Vooruitontvangen huur	198	210
	Nog te ontvangen projectfacturen	181	338
	Af te rekenen servicekosten	283	91
	Verplichting Tida	52	18
	Overig nog te ontvangen facturen	134	295
	<b>Totaal overlopende passiva</b>	<b>3.161</b>	<b>3.340</b>

## Financiële instrumenten

### *Reële waarde*

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

De reële waarde van de schulden aan overheid en kredietinstellingen bedraagt ultimo 2022 144,9 miljoen euro (2021: 167,2 miljoen euro) en is daarbij gebaseerd op de kasstromen van de leningenportefeuille (exclusief interestderivaten) gebaseerd op actuele marktrentes voor vergelijkbare leningen). De boekwaarde bedraagt ultimo 2022 147,2 miljoen euro (2021: 140,8 miljoen euro).

### *Renterisico*

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

### *Kredietrisico*

Wonion heeft geen significante concentraties van kredietrisico.

### *Valutarisico*

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

## Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen	2022	2021
<i>in duizenden euro`s</i>		
Obligo Waarborgfonds Sociale Woningbouw (volgens opgave WSW)	3.597	3.580
Aangegane verplichtingen vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	4.315	1.058
Nog op te nemen uit roll-over leningen	8.000	6.200
Leaseverplichtingen	142	0

### *Obligo Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)*

Uit hoofde van het borgingsstelsel heeft Wonion een obligoverplichting jegens het WSW. Deze bestaat uit de jaarlijkse obligoheffing van maximaal 0,33% en een gecommiteerd obligo in de vorm van een variabele lening van maximaal 2,6% van de restschuld van de door Wonion opgenomen, door het WSW geborgde leningen. Over 2022 bedroeg de heffing 0,0487% (€ 67.367) en het gecommiteerde obligo 0%. De maximale obligoverplichting bedraagt € 3.597.000 per 31 december 2022 (€ 3.580.000 per 31 december 2021).

Wonion zal jaarlijks circa € 75.000 moeten afdragen aan obligoheffingen en eventuele verstrekken van gecommiteerde obligo om het risicovermogen van het WSW op peil te houden. Indien het WSW het gecommiteerde obligo zou opeisen dient Wonion het bedrag binnen 10 dagen aan het WSW over te maken. Wonion verwacht indien noodzakelijk aan deze verplichting te kunnen voldoen door zo nodig een aanvullende lening aan te trekken binnen het aanwezig faciliteringsvolume.

### Investeringsverplichtingen

Er zijn niet in de balans opgenomen verplichtingen voor nieuwbouw, renovatie en aankoop van woningen tot een bedrag van 4.315.285 euro.

### Roll-over leningen

Wonion beschikt over 2 flexibele roll-over leningen met een hoofdsom van elk € 5.000.000. Per 31 december 2022 bedraagt het gezamenlijke schuldrestant van deze leningen € 2.000.000. Een bedrag van € 8.000.000 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	-988	Ja
10.000	swap	5,0125	euro 3M	01-06-2009	01-06-2032	-1.809	Ja
10.000	swap	4,9825	euro 3M	03-08-2009	01-08-2035	-2.084	Ja
10.000	swap	4,9375	euro 3M	01-12-2009	01-12-2039	-2.501	Ja
<b>40.000</b>						<b>-7.382</b>	

### Prestatieafspraken

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

### Onderhoudscontracten

#### - CV-onderhoud

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

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

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

#### - Exterieuronderhoud

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

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

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

- *Interieuronderhoud*

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

De overeenkomst is per 1 januari 2019 aangegaan voor een periode van 5 jaar. Indien de samenwerking voldoet aan de gestelde prestatie-eisen zal de samenwerking met opdrachtnemer vanaf 1 januari 2022 (zijnde de datum waarop het 4<sup>e</sup> 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.

*Wet ketenaansprakelijkheid*

Wonion is onderworpen aan de Wet Ketenaansprakelijkheid. Op grond daarvan kan de onderneming worden aangesproken voor de door onderaannemers mogelijk niet afgedragen belastingen en premies sociale verzekeringen. Stichting Wonion heeft per balansdatum een niet uit de balans blijvende verplichting uit hoofde van de wet ketenaansprakelijkheid van nominaal 334.000 euro.

*Claims*

Tegen Wonion zijn geen claims ingediend.

*Gebeurtenissen na balansdatum*

Tot en met de datum van opmaken van de jaarrekening 2022 hebben zich geen gebeurtenissen na balansdatum voorgedaan.

*DAEB/niet-DAEB gescheiden balans 2022*

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

Wonion bezit de volgende verhuureenheden:

DAEB activiteit	Aantal vhe 2022	Aantal vhe 2021
Huurwoningen in exploitatie	3793	3785
Bedrijfs Onroerend Goed in exploitatie	14	14
Maatschappelijk vastgoed	15	15
Intramuraal zorgvastgoed	107	106
<b>Totaal</b>	<b>3929</b>	<b>3920</b>

Niet-DAEB activiteit	Aantal vhe 2022	Aantal vhe 2021
Huurwoningen in exploitatie	189	192
Parkeerplaatsen	91	92
Bedrijfs Onroerend Goed in exploitatie	23	27
Maatschappelijk Vastgoed		2
<b>Totaal</b>	<b>303</b>	<b>313</b>

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



## Toelichting op de winst- en verliesrekening

<b>11</b>	<b>Huuropbrengsten</b>		
	Te ontvangen nettohuur	29.403	28.946
	Af: Derving		
	- wegens leegstand	-155	-174
	- wegens oninbaarheid	-18	-41
	Subtotaal huuropbrengsten	29.230	28.731
	Toerekening lumpsum aan exploitatie 'Brede School de Rietborgh'	358	350
		<b>29.588</b>	<b>29.081</b>

In 2022 is de algemene huurverhoging 2,3% geweest.

Van de huuropbrengsten heeft € 125.449 betrekking op de Gemeente Aalten. Voor de splitsing van de huuropbrengsten verwijzen wij naar de scheiding DAEB/niet DAEB Winst- en verliesrekening.

<b>12</b>	<b>Opbrengsten servicecontracten</b>		
	Levering goederen en diensten	472	614
	Glasfonds	33	33
	Servicefonds, rioolfonds	177	173
	Af: Derving wegens leegstand en oninbaarheid	-4	-4
		<b>678</b>	<b>816</b>
<b>13</b>	<b>Lasten servicecontracten</b>		
	Levering goederen en diensten	-469	-611
	Glasfonds	-40	-31
	Servicefonds, rioolfonds	-187	-187
		<b>-696</b>	<b>-829</b>

<b>14</b>	<b>Overheidsbijdragen, tijdelijke huisvesting asielzoekers</b>	<b>33</b>	<b>33</b>
-----------	--	-----------	-----------

<b>15</b>	<b>Lasten verhuur- en beheeractiviteiten</b>		
	Toegerekende organisatiekosten	-2.584	-2.597
	Zie verderop: Aanvullende informatie categorale kostensoorten		
		<b>-2.584</b>	<b>-2.597</b>

<b>16</b>	<b>Lasten onderhoudsactiviteiten</b>		
	Reparatie onderhoud	-699	-656
	Mutatie onderhoud	-387	-532
	WMO onderhoud	-16	-23
	Planmatig onderhoud	-4.436	-4.442
	Toegerekende organisatiekosten	-969	-889
	Doorbelaaste onderhoudskosten	83	119
		<b>-6.424</b>	<b>-6.423</b>

<b>17</b>	<b>Overige directe operationele lasten exploitatie bezit</b>		
	Belastingen	-1.186	-1.195
	Verzekeringen	-151	-135
	Verhuurderheffing	-2.159	-2.980
	Contributie Aedes	-32	-31
	Overige directe exploitatiekosten	-322	-352
	Bijdragen aan huurdersvereniging, VVE's en bewonerscie's	-64	-62
		<b>-3.914</b>	<b>-4.755</b>

	<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>		
<b>18</b>	<b>Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille</b>		
	Verkoopopbrengst bestaand bezit	2.510	173
	Verkoopkosten bestaand bezit	-22	-7
	Verkoopopbrengst overige activa	86	0
	Verkoopkosten overige activa	-2	0
		<b>2.572</b>	<b>166</b>
<b>19</b>	<b>Toegerekende organisatiekosten</b>		
	Toegerekende organisatiekosten bestaand bezit	-12	-7
		<b>-12</b>	<b>-7</b>
<b>20</b>	<b>Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille op moment van verkoop</b>		
	Boekwaarde bestaand bezit	-1.791	-111
	Boekwaarde overige activa	-96	0
		<b>-1.887</b>	<b>-111</b>
	<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>673</b>	<b>48</b>

De verkopen betreft 6 woonruimtes, 1 parkeergelegenheid, 2 maatschappelijk vastgoed en 4 bedrijfsruimtes, totaal 13 verhuureenheden.

	<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>		
<b>21</b>	Overige waardeveranderingen investeringen vastgoedportefeuille	-10.552	-983
<b>21</b>	Overige waardeveranderingen grondposities vastgoedportefeuille	-2.586	107
<b>22</b>	Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-18.803	69.525
<b>23</b>	Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV	8.974	2.620
<b>23</b>	Niet-gerealiseerde waardeveranderingen terugkoopverplichting VOV	-6.440	-1.884
		<b>-29.407</b>	<b>69.385</b>

<b>24</b>	<b>Opbrengsten overige activiteiten</b>		
	Opbrengsten zonnepanelen	233	211
	Opbrengsten EPV	76	59
	Opbrengsten SDE en energie-exploitatie Hutten Zuid	74	105
	Opbrengsten serviceovereenkomst Azora Debbeshoek	6	7
	Woningen in beheer: Huuropbrengsten	78	77
	Woningen in beheer: Huurlasten	-68	-63
		<b>399</b>	<b>396</b>
<b>25</b>	<b>Kosten overige activiteiten</b>		
	Terugkoopactiviteiten VOV	-13	-6
	Toegerekende organisatiekosten	-30	-25
		<b>-43</b>	<b>-31</b>
	<b>Netto resultaat overige activiteiten</b>	<b>356</b>	<b>365</b>

<b>26</b>	<b>Overige organisatiekosten</b>		
	Toegerekende organisatiekosten	-689	-620
	Raad van Commissarissen	-69	-61
	Externe controle en taxaties	-100	-155
	Personeel&Organisatie, Ondernemingsraad, Personeelsvereniging ea.	-25	-31
	Volkshuisvestelijke bijdrage andere corporaties (agio & herwaardering)	44	-1.961
	Obligoheffing	-67	-86
	Bijdrage Autoriteit woningcorporaties	-20	-10
		<b>-926</b>	<b>-2.924</b>

<b>27</b>	<b>Leefbaarheid</b>		
	Directe kosten leefbaarheid	-39	-37
	Toegerekende organisatiekosten	-252	-224
		<b>-291</b>	<b>-261</b>

	<b>Financiële baten en lasten</b>		
<b>28</b>	<b>Rentebaten en soortgelijke opbrengsten</b>		
	Rente liquide middelen	168	53
		<b>168</b>	<b>53</b>
<b>29</b>	<b>Rentelasten en soortgelijke kosten</b>		
	Toegevoegde rente overige langlopende schulden	-367	-366
	Rente langlopende schulden (leningen OG)	-2.300	-2.266
	Rente langlopende schulden (derivaten)	-1.957	-2.181
	Overige financieringslasten	-95	-121
		<b>-4.719</b>	<b>-4.934</b>
	<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	<b>-4.551</b>	<b>-4.881</b>

<b>30</b>	<b>Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening</b>		
	Berekende belastinglast boekjaar	-2.474	-2.291
	Belastinglast voorgaand boekjaar	59	-465
	Mutatie latente belastingen:		
	- mutatie compensabele verliezen	0	0
	- mutatie tijdelijke verschillen	-290	40
	Subtotaal mutatie latente belastingen	-290	40
	<b>Saldo belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening</b>	<b>-2.705</b>	<b>-2.716</b>

Toelichting belastinglast in winst- en verliesrekening	DAEB	NIET DAEB
Acute belastingen:	-2.277	-197
Belastinglast voorgaand boekjaar	53	6
Mutatie tijdelijke verschillen	-245	-45
<b>Saldo belastinglast in de winst- en verliesrekening</b>	<b>-2.469</b>	<b>-236</b>

#### *Acute belastingen*

Dit is de vennootschapsbelasting die naar verwachting betaald gaat worden over het fiscale resultaat 2022.

#### *Belastinglast voorgaand boekjaar*

Dit is het bedrag dat nog terugontvangen moet worden in verband met aangiftes vennootschapsbelasting 2019 tot en met 2021.

#### *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	-17.293	-171
Permanente en tijdelijke verschillen:		
- Afschrijvingen	-1.021	-109
- Waardeveranderingen materiële vaste activa	27.700	1.596
- Fiscaal investering in plaats van onderhoudskosten	24	0
- Fiscaal onderhoudslasten in plaats van investering	0	0
- Verkoopresultaat bestaand bezit	-959	-540
- Fiscaal toegerekende rente vastgoedprojecten in ontwikkeling	44	0
- Beperking fiscale rentelasten	1.489	0
- Herwaardering leningen OG	-995	0
- Overige verschillen	-8	0
Belastbaar bedrag ter bepaling van de vennootschapsbelasting	8.981	776
Verrekening met fiscale verliezen voorgaande jaren:	0	0
Acute belastingen boekjaar	2.278	197

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

#### *Effectieve belastingdruk*

Het gewogen gemiddelde toepasselijke belastingtarief bedraagt 25,55% (2021: 24,97%), 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 2022 bedraagt 2.706.000 euro, ofwel -15,49% van het resultaat voor belastingen (2021: 3,52%).

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

Effectieve belastingdruk	Bedrag x € 1.000	Percentage
Resultaat voor belastingen:	-17.465	
Belastinglast op basis van toepasselijke belastingtarief in Nederland	-4.463	25,55%
Belastingeffect van:		
Verschillen belastinglast 2021:		
Niet aftrekbare kosten	2	0,01%
Afschrijvingskosten	-289	1,65%
Verkoopresultaten	-383	2,19%
Herwaardering en overige waarderingsverschillen vastgoed in exploitatie	7.479	-42,82%
Overige verschillen	128	-0,73%
<i>Mutaties in latenties:</i>		
Verrekenbare verliezen voorgaande jaren	0	0,00%
Afschrijvingspotentieel	36	0,21%
Waardering leningen OG	254	-1,45%
Belasting voorgaande boekjaren	-59	0,34%
<b>Belastinglast</b>	<b>2.706</b>	<b>-15,49%</b>

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

*WNT-verantwoording 2022 Stichting Wonion*

Het voor Stichting Wonion toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2022 158.000 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<sup>e</sup> maand van de functievervulling.

Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking en leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13<sup>e</sup> 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)	2022	2021
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
<b>Bezoldiging</b>		
Beloning plus belastbare onkostenvergoeding	128.071	114.493
Beloningen betaalbaar op termijn	18.719	18.150
Subtotaal	146.790	132.643
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	158.000	153.000
Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t.	n.v.t.
<b>Bezoldiging</b>	<b>146.790</b>	<b>132.643</b>

1b. Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2022							
bedragen x € 1	H.J. Minkhorst	J.D. Felix-de Boer	J. D. Jorna	H.J.M. Burgers	E. van der Krabben	I. Canter Cremers-Rijsdorp	M.J.W. ter Steeg-van Dooremalen
<b>Functiegegevens</b>	Voorzitter	Lid	Lid	Lid	Lid	N.v.t.	N.v.t.
Aanvang en einde functievervulling in 2021	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1-31/12	17/2-31/12	1/1 - 31/12	N.v.t.	N.v.t.
<b>Bezoldiging</b>							
Bezoldiging	13.304	10.198	9.400	8.188	9.652	N.v.t.	N.v.t.
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	23.700	15.800	15.800	13.765	15.800	N.v.t.	N.v.t.
-/- 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.	N.v.t.
<b>Bezoldiging</b>	13.304	10.198	9.400	8.188	9.652	N.v.t.	N.v.t.

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

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



*Kosten externe accountant*

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

<b>Kosten externe accountant</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Controle van de jaarrekening	73.108	63.271
Andere controlewerkzaamheden	2.420	4.429
Meerwerk controle van de jaarrekening		12.814
<b>Totaal</b>	<b>75.528</b>	<b>80.514</b>

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*

<b>Aanvullende informatie categorale kostensoorten</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Personeelskosten</b>		
Lonen en salarissen	-2.296	-2.190
Sociale lasten	-369	-342
Pensioenlasten	-311	-279
Overige personeelskosten	-223	-277
Doorbelaste personeelskosten	22	18
Geactiveerde productie eigen bedrijf	223	118
<b>Totaal personeelskosten</b>	<b>-2.954</b>	<b>-2.952</b>
Afschrijvingen (on)roerend goed voor eigen gebruik	-373	-372
Huisvesting	-199	-141
ICT	-601	-623
Vervoermiddelen	-104	-102
Overig algemeen	-306	-194
Ontvangen vergoedingen (dekking SSK)	1	22
<b>Totaal indirecte kosten</b>	<b>-4.536</b>	<b>-4.362</b>
<b>De totale indirecte kosten zijn als volgt toegewezen:</b>		
Toerekening aan verhuur- en beheeractiviteiten	-2.584	-2.597
Toerekening aan onderhoudsactiviteiten	-969	-889
Toerekening aan verkoopactiviteiten	-12	-7
Toerekening aan overige activiteiten	-30	-25
Toerekening aan overige organisatiekosten	-689	-620
Toerekening aan leefbaarheidsactiviteiten	-252	-224
<b>Totaal</b>	<b>-4.536</b>	<b>-4.362</b>

<b>Gemiddeld aantal werkzame werknemers</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Directeur-bestuurder	1,0	1,0
Managers	3,0	3,0
Staf	7,4	6,6
Afdeling Wonen	9,0	9,0
Afdeling Bedrijfsvoering	9,4	9,5
Afdeling Vastgoed	10,1	9,8
<b>Gemiddeld aantal FTE</b>	<b>39,9</b>	<b>38,9</b>
<b>Gemiddeld aantal personen</b>	<b>44,5</b>	<b>43,6</b>

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 2022 bedroeg de beleidsdekkingsgraad 133,7%. De vereiste beleidsdekkingsgraad ligt op 126,8%. Het fonds heeft dus een reserveoverschot.

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

BALANS per 31 december	2022	2021
<i>ACTIVA in duizenden euro's voor resultaatbestemming</i>	DAEB	DAEB
VASTE ACTIVA		
<b>Vastgoedbeleggingen</b>		
DAEB Vastgoed in exploitatie	543.543	554.698
Niet DAEB Vastgoed in exploitatie		
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	29.658	22.253
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	220	624
	<b>573.421</b>	<b>577.575</b>
<b>Materiële vaste activa</b>		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	<b>1.771</b>	<b>4.437</b>
<b>Financiële vaste activa</b>		
Latente belastingvorderingen	1.172	1.417
Overige vorderingen	0	2
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	34.177	34.583
Vorderingen op groepsmaatschappijen	5.333	6.367
	<b>40.682</b>	<b>42.369</b>
<b>TOTAAL VASTE ACTIVA</b>	<b>615.874</b>	<b>624.381</b>
VLOTTENDE ACTIVA		
<b>Vorraden</b>		
Overige voorraden	<b>1.507</b>	<b>1.611</b>
<b>Vorderingen</b>		
Huurdebiteuren	224	292
Gemeente Oude IJsselstreek	6	2
Belastingen en premies sociale verzekeringen	3.343	2.573
Overige vorderingen	306	285
Overlopende activa	806	483
	<b>4.685</b>	<b>3.635</b>
<b>Liquide middelen</b>	<b>-660</b>	<b>571</b>
<b>TOTAAL VLOTTENDE ACTIVA</b>	<b>5.532</b>	<b>5.817</b>
<b>TOTAAL VAN A C T I V A</b>	<b>621.406</b>	<b>630.198</b>

<b>BALANS per 31 december</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
PASSIVA in duizenden euro's voor resultaatbestemming	DAEB	DAEB
<b>Eigen vermogen</b>		
Overige reserve	64.124	61.885
Herwaarderingsreserves	395.424	323.322
Resultaat van het boekjaar	-20.170	74.342
	<b>439.378</b>	<b>459.549</b>
<b>VOORZIENINGEN</b>		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurering	2.582	1.295
Overige voorzieningen	66	60
	<b>2.648</b>	<b>1.355</b>
<b>LANGLOPENDE SCHULDEN</b>		
Schulden kredietinstellingen	136.998	132.992
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	26.913	21.801
Overige schulden	6.140	6.129
	<b>170.051</b>	<b>160.922</b>
<b>KORTLOPENDE SCHULDEN</b>		
Schulden aan kredietinstellingen	4.150	3.600
Schulden aan leveranciers	1.005	916
Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.065	558
Overlopende passiva	3.109	3.298
	<b>9.329</b>	<b>8.372</b>
<b>TOTAAL PASSIVA</b>	<b>621.406</b>	<b>630.198</b>

<b>BALANS per 31 december</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<i>ACTIVA in duizenden euro's voor resultaatbestemming</i>	niet DAEB	niet DAEB
<b>VASTE ACTIVA</b>		
<b>Vastgoedbeleggingen</b>		
DAEB Vastgoed in exploitatie		
Niet DAEB Vastgoed in exploitatie	35.517	38.691
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	4.624	4.328
	<b>40.141</b>	<b>43.019</b>
<b>Materiële vaste activa</b>		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	<b>168</b>	<b>200</b>
<b>Financiële vaste activa</b>		
Latente belastingvorderingen	52	97
	<b>52</b>	<b>97</b>
<b>TOTAAL VASTE ACTIVA</b>	<b>40.361</b>	<b>43.316</b>
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>		
<b>Voorraden</b>		
Overige voorraden	<b>566</b>	<b>1.203</b>
<b>Vorderingen</b>		
Huurdebiteuren	15	15
Belastingen en premies sociale verzekeringen	267	99
Overige vorderingen	20	12
Overlopende activa	16	15
	<b>318</b>	<b>141</b>
<b>Liquide middelen</b>	<b>2.725</b>	<b>717</b>
<b>TOTAAL VLOTTENDE ACTIVA</b>	<b>3.609</b>	<b>2.061</b>
<b>TOTAAL VAN A C T I V A</b>	<b>43.970</b>	<b>45.377</b>

<b>BALANS per 31 december</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
PASSIVA in duizenden euro's voor resultaatbestemming	niet DAEB	niet DAEB
<b>Eigen vermogen</b>		
Overige reserve	22.914	21.771
Herwaarderingsreserves	11.669	8.738
Resultaat van het boekjaar	-407	4.074
	<b>34.176</b>	<b>34.583</b>
<b>VOORZIENINGEN</b>		
Overige voorzieningen	4	4
	<b>4</b>	<b>4</b>
<b>LANGLOPENDE SCHULDEN</b>		
Schulden aan groepsmaatschappijen	5.333	6.367
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	4.296	4.242
Overige schulden	1	2
	<b>9.630</b>	<b>10.611</b>
<b>KORTLOPENDE SCHULDEN</b>		
Schulden aan leveranciers	4	11
Belastingen en premies sociale verzekeringen	6	9
Overlopende passiva	150	159
	<b>160</b>	<b>179</b>
<b>TOTAAL PASSIVA</b>	<b>43.970</b>	<b>45.377</b>

WINST- EN VERLIESREKENING	2022	2021
<i>in duizenden euro's</i>	DAEB	DAEB
Huuropbrengsten	27.727	27.147
Opbrengsten servicecontracten	627	747
Lasten servicecontracten	-644	-760
Overheidsbijdragen, tijdelijke huisvesting asielzoekers	31	31
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-2.383	-2.382
Lasten onderhoudsactiviteiten	-6.176	-6.119
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-3.662	-4.537
<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>15.520</b>	<b>14.127</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	988	169
Toegerekende organisatiekosten	-11	-6
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille op moment van verkoop	-720	-111
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>257</b>	<b>52</b>
Overige waardeveranderingen investeringen vastgoedportefeuille	-13.144	-876
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-16.959	66.328
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV	2.293	610
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>-27.810</b>	<b>66.062</b>
Opbrengsten overige activiteiten	376	371
Kosten overige activiteiten	-36	-28
<b>Netto resultaat overige activiteiten</b>	<b>340</b>	<b>343</b>
<b>Overige organisatiekosten</b>	<b>-869</b>	<b>-2.869</b>
<b>Leefbaarheid</b>	<b>-272</b>	<b>-246</b>
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	255	167
Rentelasten en soortgelijke kosten	-4.714	-4.929
Saldo financiële baten en lasten	<b>-4.459</b>	<b>-4.762</b>
<b>RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING VOOR BELASTINGEN</b>	<b>-17.293</b>	<b>72.707</b>
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	-2.470	-2.439
Deelnemingen	-407	4.074
<b>RESULTAAT NA BELASTINGEN</b>	<b>-20.170</b>	<b>74.342</b>



<b>WINST- EN VERLIESREKENING</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<i>in duizenden euro's</i>	NIET DAEB	NIET DAEB
Huuropbrengsten	1.862	1.934
Opbrengsten servicecontracten	51	68
Lasten servicecontracten	-52	-68
Overheidsbijdragen, tijdelijke huisvesting asielzoekers	2	2
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-202	-215
Lasten onderhoudsactiviteiten	-247	-303
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-252	-218
<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>1.162</b>	<b>1.200</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.584	-3
Toegerekende organisatiekosten	-1	0
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille op moment van verkoop	-1.168	-1
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>415</b>	<b>-4</b>
Overige waardeveranderingen investeringen vastgoedportefeuille	6	0
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-1.844	3.197
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV	242	126
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>-1.596</b>	<b>3.323</b>
Opbrengsten overige activiteiten	22	25
Kosten overige activiteiten	-8	-3
<b>Netto resultaat overige activiteiten</b>	<b>14</b>	<b>22</b>
<b>Overige organisatiekosten</b>	<b>-56</b>	<b>-55</b>
<b>Leefbaarheid</b>	<b>-19</b>	<b>-15</b>
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	11	2
Rentelasten en soortgelijke kosten	-102	-122
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	<b>-91</b>	<b>-120</b>
<b>RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING VOOR BELASTINGEN</b>	<b>-171</b>	<b>4.351</b>
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	-235	-277
<b>RESULTAAT NA BELASTINGEN</b>	<b>-406</b>	<b>4.074</b>

Kasstroomoverzicht DAEB (in duizenden euro's)	2022	2021
<b>OPERATIONELE ACTIVITEITEN</b>		
<b>Ontvangsten:</b>		
Huurontvangsten	27.413	26.820
Vergoedingen	1.051	865
Overheidsontvangsten	31	24
Overige bedrijfsontvangsten	491	468
Ontvangen interest (uit operationele activiteiten)	274	278
<b>Uitgaven:</b>		
Personeelsuitgaven	-2.853	-2.697
Onderhoudsuitgaven	-5.306	-4.996
Overige bedrijfsuitgaven	-4.217	-3.836
Betaalde interest	-4.426	-4.596
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-86	-95
Verhuurderheffing	-2.023	-2.878
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringgebonden	-38	-34
Vennootschapsbelasting	-2.994	-3.346
<b>Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>7.317</b>	<b>5.977</b>
<b>(DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN</b>		
<b>MVA ingaande kasstroom</b>		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	901	170
Verkoopontvangsten grond	86	-22
<b>MVA uitgaande kasstroom</b>		
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	-645	-3.031
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	-11.407	-615
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	-2.338	-1.753
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-521	0
Investeringen overig	-263	-179
<b>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</b>	<b>-14.187</b>	<b>-5.430</b>
<b>FVA</b>		
Ontvangsten overig	1.033	1.033
Uitgaven overig	5	2
<b>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</b>	<b>1.038</b>	<b>1.035</b>
<b>Totaal van kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten</b>	<b>-13.149</b>	<b>-4.395</b>
<b>FINANCIERINGSACTIVITEITEN</b>		
Ingaand: Nieuwe te borgen leningen	10.000	11.262
Uitgaand: Aflossing geborgde leningen	-5.399	-12.594
<b>Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>4.601</b>	<b>-1.332</b>
<b>Mutatie liquide middelen</b>	<b>-1.231</b>	<b>250</b>
<b>LIQUIDE MIDDELEN PER 1 JANUARI</b>	<b>571</b>	<b>321</b>
<b>LIQUIDE MIDDELEN PER 31 DECEMBER</b>	<b>-660</b>	<b>571</b>

<b>Kasstroomoverzicht niet-DAEB (in duizenden euro's)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>OPERATIONELE ACTIVITEITEN</b>		
<b>Ontvangsten:</b>		
Huurontvangsten	1.858	1.941
Vergoedingen	109	77
Overheidsontvangsten	2	2
Overige bedrijfsontvangsten	20	21
Ontvangen interest (uit operationele activiteiten)	11	2
<b>Uitgaven:</b>		
Personeelsuitgaven	-190	-186
Onderhoudsuitgaven	-207	-250
Overige bedrijfsuitgaven	-303	-288
Betaalde interest	-121	-232
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-1	-1
Verhuurderheffing	-136	-102
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringgebonden	-3	-1
Vennootschapsbelasting	-359	-207
<b>Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>680</b>	<b>776</b>
<b>(DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN</b>		
<b>MVA ingaande kasstroom</b>		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	2.375	703
Verkoopontvangsten grond	644	0
<b>MVA uitgaande kasstroom</b>		
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden		-152
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	-22	-53
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	-614	0
Investeringen overig	-21	-13
<b>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</b>	<b>2.362</b>	<b>485</b>
<b>FVA</b>		
Uitgaven overig	-1	0
<b>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</b>	<b>-1</b>	<b>0</b>
<b>Totaal van kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten</b>	<b>2.361</b>	<b>485</b>
<b>FINANCIERINGSACTIVITEITEN</b>		
Uitgaand: Aflossing ongeborgde leningen	-1.033	-1.033
<b>Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>-1.033</b>	<b>-1.033</b>
<b>Mutatie liquide middelen</b>	<b>2.008</b>	<b>228</b>
<b>LIQUIDE MIDDELEN PER 1 JANUARI</b>	<b>717</b>	<b>489</b>
<b>LIQUIDE MIDDELEN PER 31 DECEMBER</b>	<b>2.725</b>	<b>717</b>

## Vaststellen jaarrekening

**De jaarrekening is opgemaakt en vastgesteld te Uft d.d. 19 juni 2023**

Gerrolt Ooijman, directeur-bestuurder

### **Verklaring van de Raad van Commissarissen**

De Raad van Commissarissen heeft in haar vergadering van 19 juni 2023 kennis genomen van de jaarrekening en het volkshuisvestingsverslag van Stichting Wonion.

De Raad van Commissarissen heeft op 19 juni 2023 kennis genomen van de bevindingen van de accountant middels het accountantsverslag en de bespreking van de bevindingen met de accountant in de AC van 2 juni en de RvC van 19 juni 2023.

De Raad van Commissarissen stelt overeenkomstig het bepaalde in artikel 25 van de statuten de jaarrekening en het volkshuisvestingsverslag 2022 vast.

Uft, 19 juni 2023

Namens de Raad van Commissarissen:

Harry Minkhorst, voorzitter

Jan Dirk de Boer, vicevoorzitter

Jeroen Jorna

Hilde Hooijman

Erwin van der Krabben

## Overige gegevens

### *Statutaire bepalingen inzake resultaatbestemming*

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

## **CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT**

Aan: de raad van commissarissen van Stichting Wonion

### **Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2022**

#### **Ons oordeel**

Wij hebben de jaarrekening 2022 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 2022 en van het resultaat over 2022 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 2022;
2. de winst- en verliesrekening over 2022; en
3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

#### **De basis voor ons oordeel**

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en de Regeling het Controleprotocol WNT 2022 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

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

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

**Q-Concepts Accountancy B.V.**

IBAN NL48RABO0154565199  
KVK 17277491  
BTW NL8221.10.866.B04

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

### **Informatie ter ondersteuning van ons oordeel**

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

### **Controleaanpak frauderisico's**

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

Wij hebben de toelichting in de (fraude-)risicoparagraaf in het bestuursverslag geëvalueerd en besproken met het management en verwijzen naar de desbetreffende passage op pagina 18.

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

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

Het risico dat het bestuur maatregelen van interne beheersing doorbreekt

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

Wij hebben handmatige journaalposten geselecteerd op basis van risicocriteria en hierop specifieke controlewerkzaamheden verricht, waarbij wij tevens aandacht hebben besteed aan significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsuitoefening en met verbonden partijen.

Daarnaast hebben wij schattingen van het bestuur geëvalueerd, waaronder de inbaarheid van de debiteuren, de waardering van vastgoed, beleidswaarde en voorziening voor onrendabele toppen op de investeringen in renovatie en nieuwbouw en daarbij hebben wij aandacht gehad voor het inherente risico van vooringenomenheid van het bestuur bij schattingen.



Wij concludeerden dat het risico van een materiële afwijking als gevolg van fraude in deze posten gering is. In het kader van het risico van de mogelijke materiële onjuistheid in deze belangrijke schattingen hebben wij echter extra aandacht besteed aan de waardering van het vastgoed in exploitatie en beleidswaarde en de voorziening onrendabele toppen.

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

### **Controleaanpak continuïteit**

Zoals toegelicht in de grondslagen van de jaarrekening heeft het bestuur de jaarrekening opgemaakt uitgaande van het continuïteitsbeginsel. Het bestuur heeft de continuïteitsbeoordeling onder andere gebaseerd op de meerjarenbegroting 2023-2027.

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 2023 tot en met 2027, 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 de Regeling Controleprotocol WNT 2021 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

### **Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie**

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

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

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

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

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

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

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

### **Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening**

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

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

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

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, de Regeling Controleprotocol WNT 2022, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling;
- het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en
- het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

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

's-Hertogenbosch, 19 juni 2023  
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](mailto: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](http://www.wonion.nl)
-  [@Wonion\\_](https://www.facebook.com/Wonion_)
-  [WooncorporatieWonion](https://www.facebook.com/WooncorporatieWonion)
-  [WooncorporatieWonion](https://twitter.com/WooncorporatieWonion)
-  [company/wonion](https://www.linkedin.com/company/wonion)

# wonion. duurzaam in wonen