



Jaarverslag 2021

Inhoudsopgave

Infographic (kerncijfers)	3
Deel 1	
Voorwoord, strategie en omgeving	
Voorwoord	5
Externe ontwikkelingen	6
Strategisch kader	6
Belanghouders	9
Deel 2	
Realisatie van doelen, prestatieafspraken en kosten & baten	
H1 Huurders	12
H2 Vastgoed: onderhouden, verbeteren en vernieuwen	17
H3 Leefbaarheid	23
H4 Dienstverlening	25
Deel 3	
Randvoorwaarden	
H5 Organisatie en Governance	28
H6 Financiën	32
H7 Verslag van de Raad van Commissarissen	43
H8 Overige gegevens	51
Deel 4	
Jaarrekening	
H9 Jaarrekening	53
Deel 5	
Bijlagen	98

Colofon

Gegevens Kamer van Koophandel:
Contactgegevens:

09056706
Bezoekadres
De Linie 1, 6982 AZ Doesburg
Telefoon : (algemeen) 0313 490800
Email : algemeen@stwij.nl

Privacy-bepaling

In deze jaarverantwoording zijn de handtekeningen van het bestuur, voorzitters huurdersvertegenwoordiging en ondernemingsraad evenals die van de leden van de Raad van Commissarissen niet weergegeven. De stichting beschikt over een origineel exemplaar van het verslag waarin de handtekeningen zijn opgenomen.

Aedes

Woonservice IJsselland (WIJ) is lid van Aedes Vereniging van woningcorporaties en heeft de Aedescode ondertekend. Ook past WIJ de principes van de door Aedes opgestelde Governancecode Woningcorporaties toe.

WIJ

Woonservice IJsselland gebruikt in haar uitingen ook de verkorte naam "WIJ".

WIJ staat echter voor meer dan alleen een afkorting van Woonservice IJsselland.

WIJ staat voor Samen.

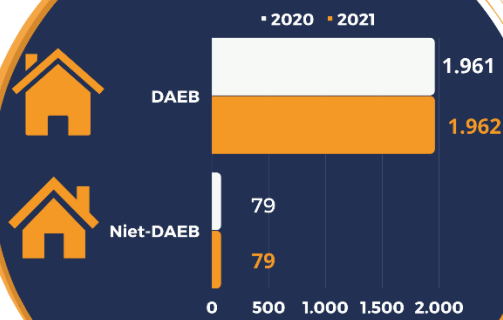
WIJ staat symbool voor de gezamenlijkheid van huurders, samenwerkingspartners en organisatie.

WIJ is hier een onderdeel van.

WIJ staat voor betaalbaar en prettig wonen voor alle huurders in alle wijken van Doesburg.

En dat doen we niet alleen. Daarom staat WIJ voor Samen. Alleen door samen te werken bereiken we onze doelen.

Aantal VHE



- Er zijn **25** nieuwe woningen opgeleverd.
- Er is **1** woning verkocht.
- Er zijn **23** woningen gesloopt.

Het personeelsbestand is met **1** lid vergroot.

Medewerkers zijn **tevreden** bij **WIJ**.

Personeel 2021



Klanttevredenheid

2021 

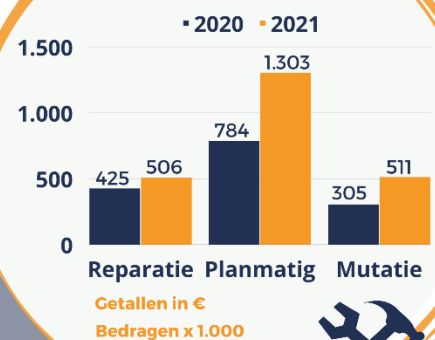
Nieuwe huurders	8,2	Gemiddeld 7,9
Vertrokken huurders	7,7	
Reparatie-verzoeken	7,9	



- **WIJ** scoort op nieuwe huurders **0,5 hoger** dan de Aedes benchmark.
- **WIJ** scoort op vertrokken huurders **0,2 hoger** dan de Aedes benchmark.
- **WIJ** scoort op reparatie verzoeken **0,2 hoger** dan de Aedes benchmark.

In 2021 zijn de kosten voor onderhoud **hoger** geworden.

Lasten onderhoud



Gemiddelde nettoprijs per woning

2020 € 551

2021 € 585



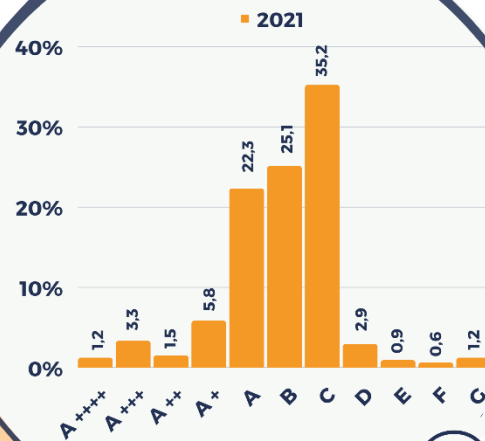
- De gemiddelde netto huurprijs is met **6%** gestegen.
- In 2021 zijn de contracturen gemiddeld **0,34%** verlaagd.

Meer dan 50% van de woningen heeft energielabel B of beter.

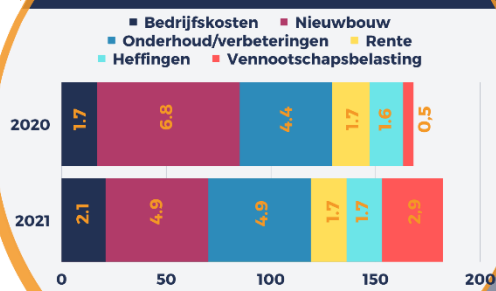
WIJ scoort label A voor duurzaamheid in de Aedes Benchmark.

Er zijn in 2021 54 woningen verduurzaamd.

Duurzaamheid



Bestedingen van huuropbrengsten



Getallen in €
Bedragen in miljoenen

Financiële kengetallen

	Normen	2021	
ICR	> 1.4	1,8	✓
LTV	< 85%	34%	✓
Solvabiliteit	> 15%	73%	✓

WIJ voldoet aan alle gestelde normen.

Kwaliteit van wonen & woningbezit

Meldingen overlast	49
Meldingen tuinonderhoud	20
Klachten-onderhoud (per woning)	€ 248
Mutatie-onderhoud (per mutatie)	€ 3.524
Woningwaard-eeringspunten (gemiddeld)	164

De woningen van WIJ hebben gemiddeld nu nog meer woningwaarderingpunten.

DEEL 1 Voorwoord, strategie en omgeving

Voorwoord

Voor u ligt het jaarverslag van Woonservice IJsselland (WIJ) over 2021. Een roerig en intensief jaar voor de huurders en de organisatie. Het jaar begon en eindigde in een gedeeltelijke lockdown vanwege de wereldwijde Covid-19 Corona Pandemie. Ondanks alle moeilijkheden en hindernissen die dat met zich meebracht zijn onze resultaten goed en in lijn met ons ondernemingsplan 'Samen werken aan 2019-2023' en de begroting.

Onze dienstverlening

Het aantal huurders met complexe problematiek stijgt merkbaar en mensen zijn veeleisender. Omgaan met huurders die persoonlijke aandacht nodig hebben is in Coronatijd lastiger gebleken. Binnen de mogelijkheden leverden we maatwerk. De huurderbetrokkenheid door de Bewonersraad WIJ versterkte in 2021. Ondermeer stelden we in samenspraak ons duurzaamheidsbeleid, onze klantvisie en het dienstverleningsconcept op. Bij onze eerste deelname aan de Aedes Benchmark scoorden we op alle onderdelen minimaal gelijk aan het sectorgemiddelde. Voor het tweede jaar op rij vonden er geen woningontzuimingen plaats. Hier zijn we zeer blij mee! De huren werden als gevolg van het besluit huurbevriezing van de minister niet verhoogd. Dit is fijn voor onze huurders in deze voor hen lastige tijd. Tegelijk gaat WIJ dit merken in de toekomstige investeringsmogelijkheden.

Onze woningvoorraad

In 2021 werkten we hard aan de beschikbaarheid van voldoende, geschikte woningen. We startten met de nieuwbouw van 24 appartementen aan de halve Maanweg. We rondten het project af van de sloop van 95 woningen en de vervangende bouw van 93 woningen in de Ooi. De huurders zijn zeer tevreden over de nieuwe woning en de veel lagere woonlasten. We startten het project Flora 23 op om nog eens 59 woningen te slopen voor meer nieuwe woningen. Van 54 bestaande woningen werd de kwaliteit en duurzaamheid verbeterd, leidend tot lagere woonlasten voor deze huurders.

Organisatie WIJ

Ondanks het thuiswerken bleven we als organisatie in verbinding. Organisatiebreed werkten we aan onze schrijfvaardigheid en de ICT-veiligheid. Omdat we helaas vaker te maken hebben met agressie, trinden we om hiermee te kunnen omgaan. We deden ervaring op met projectmatig werken en ontwikkelden ons zowel persoonlijk als in de functie conform ons strategisch personeelsplan.

Zichtbaarheid WIJ

In 2021 lieten wij ons vaker zien en horen, op onze website, in de pers en richting belanghouders. De woningmarkt vraagt om actie en de woonvisie voor Doesburg is niet meer actueel. WIJ stelde daarom een Ambitieplan op om de woningmarkt te verbeteren. Bij presentaties aan het College van de gemeente, de gemeenteraadspartijen en de pers werden onze ambities positief ontvangen. De Bewonersraad WIJ staat kritisch tegenover de bouw van extra woningen in de middenhuur. Alle partijen hebben behoefte aan een nieuwe woonvisie.

Onze financiën

Onze financiën zijn solide. De eenmalige huurbevriezing per 1 juli 2021 komt ten goede aan de betaalbaarheid, maar verminderd langjarig onze investeringsmogelijkheden. Tel daarbij op de sterk verhoogde bouwkosten en de als gevolg van de hogere WOZ waarden hogere verhuurdersheffing. Het jaar verliep verder conform begroting en binnen de grenzen van de ratio's.

Ik kijk terug op een jaar waarin WIJ haar kracht en karakter heeft laten zien. Met interesse wachten wij de uitwerking van het nieuwe regeerakkoord van kabinet Rutte IV af, waaronder de afschaffing van de verhuurderheffing per 2023. Mijn dank gaat uit naar onze huurders voor het vertrouwen en medewerking, de Bewonersraad WIJ voor de grote inzet, onze belanghouders voor de samenwerking, naar alle medewerkers voor hun doorzettingsvermogen en inzet en naar de leden van de raad van commissarissen voor hun bijdrage.

Januari 2022

Saskia Hakstege, directeur-bestuurder WIJ

Externe ontwikkelingen

We kunnen alle externe ontwikkelingen niet uitgebreid bespreken. Hier volgt puntsgewijs een lijst met externe ontwikkelingen waar WIJ als corporatie rekening mee moet houden. De prioriteiten van de corporatiesector voor de periode van 2021-2025 zijn, in willekeurige volgorde:

- Bijdragen aan de bouwopgave (mede door toenemende vraag naar huurwoningen) – door versnellen nieuwbouw sociale huurwoningen.
- Zorgen voor betaalbaarheid – door inzet van lokaal maatwerk.
- Investeren in een duurzame sociale huurwoningvoorraad – door aandacht voor kwaliteitsaspecten en inzet op isolatie en de energietransitie.
- Realiseren van wonen met zorg – door passende woonvormen en samenwerking.
- Huisvesten van spoedzoekers – door tijdelijke oplossingen en minder conventionele wijzen van huisvesting.
- Investeren in leefbaarheid - door bijvoorbeeld. differentiatie van wijken, zorgen voor ontmoetingen tussen bewoners en sociaal beheer en tegengaan van vereenzaming.
- Betaalbaarheid staat onder druk, mede door toenemende energieprijzen, zwakkere koopkracht.
- Toenemende digitalisering, gelijkblijvende verantwoordingsplicht en regeldruk.
- Financiële haalbaarheid van de bouw- en verduurzamingsopgave staat onder druk als gevolg van de hoge belastingdruk voor corporaties en de toenemende bouwkosten.

Vanuit het onlangs gesloten regeerakkoord lijken de volgende punten van belang:

- Afschaffing verhuurderheffing.
- Huurverlaging en vereenvoudiging huurtoeslag.
- Verduurzaming.
- Verstrekking arrest Hoge Raad met grote gevolgen inzake mededingingsruimte bij gronduitgifte.

Strategisch kader

Missie en visie WIJ

WIJ is een compacte woningcorporatie met ruim 2.000 verhuureenheden in de historische stad en tevens gemeente Doesburg. WIJ bestaat ruim 100 jaar. Onze missie luidt: “het zorgen voor betaalbaar, duurzaam en prettig wonen voor onze huurders in alle wijken”.

Uit deze missie volgt dat WIJ zorgt voor de beschikbaarheid van een woningvoorraad die betaalbaar is voor alle doelgroepen. WIJ staat voor het duurzaam werken aan de lange termijnbelangen van alle stakeholders. Vanuit deze elementen ontstaat een prettig woonmilieu in de buurten en wijken waar woningbezit is.

Visie

De missie wordt aangevuld met een vernieuwde visie op de veranderingen van de omgeving. De visie van WIJ is dat de corporatie met een aantal grote opgaven wordt geconfronteerd die niet alleen van de organisatie een forse inzet vraagt, maar ook een beroep doen op nauwere samenwerking met de huurdersvertegenwoordiging, gemeente Doesburg, zorg- en welzijnsorganisaties, collega-woningcorporaties en (energie)bedrijven.

Identiteit

Onze identiteit is dat WIJ sterk is door dichtbij en laagdrempelig te zijn. We kunnen onze opgave aan en hebben een korte en sterke verbinding met onze partners. We gaan kritisch om met de aan ons ter beschikking gestelde financiële middelen en we stellen het belang van onze (toekomstige) huurders en woningzoekenden voorop. Onze kernwaarden zijn: klantgericht, samenwerken, omgevingsbewust en professioneel. Deze geven ons richting en kaders voor onze werkwijze, afwegingen en competenties.

Bestaansrecht, primaire functies

We zorgen voor de beschikbaarheid van een woningvoorraad die betaalbaar is voor de doelgroepen. Primair richt WIJ zich op huurders die zijn aangewezen op een huurwoning met een huurprijs tot aan de huurtoeslaggrens. Gezien de behoefte aan doorstroming en het ontbreken van alternatieven voor huurders met een wat hoger inkomen, zorgt WIJ ook dat er meer woningen beschikbaar komen voor

de lage middeninkomens.

Betekenis voor belanghouders

WIJ werkt daarnaast duurzaam aan de lange termijn belangen van alle belanghouders, daar waar een bijdrage van WIJ nodig en mogelijk is. Hieruit moet een prettig woonmilieu ontstaan in de wijken en buurten waar WIJ woningbezit heeft.

Doelen



Ondernemingsplan “Samen werken aan”

Ons ondernemingsplan 2020 – 2023 ‘Samen werken aan’ vormt het plan voor het verandertraject voor WIJ. Hierin staan onze maatschappelijke, operationele en financiële doelen. Onze belangrijkste opgaven zijn: voldoende woningen, betaalbaarheid, verminderen woon-/energielasten, leefbaarheid, wonen en zorg, dienstverlening, huurdersbetrokkenheid en organisatie. Deze opgaven zijn uitgewerkt in strategische aandachtspunten en doelen. Het bestuur stelt deze doelen en plannen vast, de RvC keurt deze goed. Samenwerking met onze belanghouders is daarbij een randvoorwaarde. WIJ kan het niet alleen. Voor een goede uitgangspositie en bekendheid profileert WIJ zich meer naar buiten toe.

Prestatieafspraken

Conform de Woningwet 2015 maakt WIJ jaarlijks prestatieafspraken binnen de driehoek met de Gemeente Doesburg en de huurdersbelangenorganisatie “Bewonersraad WIJ”. De afspraken hebben betrekking op de thema's betaalbaarheid, duurzaamheid, behoud en waar mogelijk uitbreiding van het aandeel levensloopbestendige woningen (zorg) en leefbaarheid.

In de prestatieafspraken voor 2021 zijn de volgende wederkerige afspraken overeengekomen en nagekomen(!):

- Een transitievisie warmte wordt ontwikkeld voor alle wijken. WIJ werd hierbij betrokken als partij.
- We werken aan meer milieubewustwording van huurders. Hiertoe spanden we ons gezamenlijk in met behulp van de RREW (Regeling Reductie Energieverbruik Woningen). Bij onze nieuwbouwprojecten wordt regenwater afgekoppeld.
- We werken aan een Wonen-Welzijn-Zorg strategie om langer zelfstandig wonen te bevorderen. Companen onderzocht onder regie van de gemeenten in de Liemers de aanwezige en ontbrekende voorzieningen in de Liemers. De hieruit voortvloeiende strategie wordt in 2022 opgesteld.
- We bevorderen dat huurders zolang mogelijk thuis blijven wonen. Hiertoe actualiseerden we het WMO Convenant en voegde WIJ 17 levensloopbestendige woningen toe.
- We werken aan een meer effectieve aanpak van overlast door de samenwerking met betrokken partijen binnen het sociaal netwerk te intensiveren.
- We onderzoeken de mogelijkheden om financiering en bekostiging van nieuwbouwprojecten te optimaliseren.

De door WIJ geplande activiteiten/prestaties voor 2021 (uit het ondernemingsplan en jaarplan 2021) zijn nagenoeg allen gereed gekomen, te weten:

Activiteiten 2021	Status	Zie pagina
Woningen toevoegen, sloop & vervangende nieuwbouw, verkoopbeleid		
Circa 24 appartementen Halve Maanweg (start bouw).	✓	16
Sloop (23 woningen) & vervangende nieuwbouw (25 woningen).	✓	17
Verkoop (maximaal) 5 woningen uit bestaand bezit.	✓	16
Betaalbaarheid		
90% Toewijzing onder de 1 ^e inkomensgrens.	✓	15
85% Van het woningbezit qua huurprijs onder de 2 ^e inkomensgrens.	✓	13 & 14
95% Van de vrijkomende woningen passend toewijzen.	✓	15
Huurverhoging inflatievolgend.	✓	14 & 15
Verduurzamen		
3 ^e fase pégé-woningen slopen (23) en vervangende nieuwbouw (25), gasloos.	✓	17
Kavel 27 "fase 1: 34 woningen De Pol en Smitsweide uitgebreid verduurzamen naar A+ (EI ≤ 0,8)".	✓	20
Pilot verduurzamen en energieneutraal maken 4 groepswoningen Hessegracht (Maximaal) 25 mutatiewoningen eenvoudig verduurzamen.	○	20
Deelname in onderzoek/haalbaarheid naar aardgasvrije wijk De Ooi	✓	20
Vervolg onderzoek naar oprichten energiecoöperatie voor huurders.	✓	19 & 20
Kwaliteit van de woningvoorraad		
(Maximaal) verbeteren 25 woningen bij mutatie.	✓	20
Leefbaarheid		
Intensiveren samenwerking met instanties ter ondersteuning kwetsbare bewoners en beperking van overlast.	✓	21
Komen tot een structureel overleg (sociaal team) waarin probleemsituaties kunnen worden ingebracht en betrokken organisaties tot een integrale aanpak komen.	✓	21
Ondersteuning buurtbemiddeling regio Doesburg/ Rheden/ Rozendaal.	✓	22
Structurele en zo nodig individuele aanpak vervuiling en verloedering in woningen en de woonomgeving.	✓	22
Huisvesting bijzondere doelgroepen		
Uitbreiding aantal levensloopbestendige woningen.	✓	13 & 14
In overleg blijven met de diverse zorgpartijen.	✓	9
Huisvesting van statushouders continueren.	✓	15
Overeenkomst sluiten met zorgbureau De Liemers voor huisvesting cliënten.	✓	22
De organisatie		
Onderzoek naar kwetsbaarheden organisatie.	○	26
Actualiseren van de functieprofielen en –waarderingen.	✓	27
Organisatie brede opleiding/workshops met de thema's schrijfvaardigheid en preventie en beheersing van agressie.	✓	27
Uitvoering van een medewerker-tevredenheidsonderzoek uit, waarbij we ook de werkdruk onderzoeken.	✓	27
Betrokkenheid van Huurdersplatform op strategisch niveau vergroten door scholing en begeleiding.	✓	10
De participatie van bewoners versterken door meer bewoners te betrekken bij beleidsvoorstellen en activiteiten en door op zoek te gaan naar nieuwe vormen van participatie.	✓	10
Deelname aan de Aedes-Benchmark prestatieveld Huurdersoordeel en evaluatie van deelname.	✓	24
Opstellen dienstverleningsconcept	✓	5
Onderzoek naar de woonquote en een nadere analyse van de woningmarkt.	○	13
Uitvoering geven aan de Routekaart ICT.	✓	27

Investeringsstatuut

In het "Investeringsstatuut Woonservice IJsselland" (juli 2020) hebben wij de kaders en normen voor vastgoed (des)investeringen binnen WIJ vastgelegd. In 2021 zijn de (des)investeringen conform ons

statuut gedaan. Te denken valt hierbij aan het investeringsbesluit voor de bouw van de 24 appartementen aan de Halve Maanweg en de projectmatige verbetering en de verduurzaming van 66 woningen in Beinum (uitvoering loopt door in 2022).

Maatschappelijke prestaties

Niet alle prestaties van WIJ zijn (precies) in geld of in cijfers uit te drukken. De door WIJ gerealiseerde maatschappelijke prestaties in 2021 betreft ondermeer:

- Met ons huurbeleid realiseren we lagere streefhuren dan de maximaal redelijke huurprijzen, zodat wij onze doelgroepen betaalbaar kunnen blijven huisvesten;
- Bij de nieuwbouw van de 24 appartementen aan de Halve Maanweg accepteren we dat een deel van de totale investering onrendabel is, waardoor we de huurprijzen lager kunnen vaststellen en daarbij ondermeer ook 50 openbare parkeerplaatsen kunnen realiseren.
- Bij de nieuwbouw van de 93 nieuwe woningen in de Ooi accepteren we een onrendabele investering, zodat we onze doelgroepen, waaronder een aanzienlijk deel van de huurders van de gesloopte woningen kunnen (her)huisvesten;
- Een verbetering van de leefbaarheid in de wijken en buurten door onze inspanningen en samenwerking met andere partijen en onze deelname aan het project buurtbemiddeling;
- Onze inspanningen om bewustwording van de situatie op de woningmarkt in Doesburg en omgeving te bewerkstelligen en de visie van belanghouders hierop af te stemmen;
- Onze inspanningen om de huurderbetrokkenheid in onze beleidsvorming te vergroten.

Belanghouders

Visitatie

In 2019 heeft WIJ zich laten visiteren door Raeflex. Daarbij hebben zij ons de volgende aandachtspunten meegegeven:

- Expliciteren inzet op sociaal domein, ze beter zichtbaar te maken, door ze te laten terugkomen in de prestatieafspraken en onze rol hierin te bepalen.
- Zet de ramen open naar de lokale en regionale samenleving.
- Werken aan een eigentijdse en dynamische governance.
- Versterken (strategische) huurderbetrokkenheid, o.a. bij prestatieafspraken, vroegtijdig betrekken.
- Verbinding portefeuillebeleid met uitwerking op complexniveau verduidelijken.
- Het laten zien van onze maatschappelijke investeringsruimte en -prestaties en dit ondersteunend laten zijn aan het vragen van prestaties aan samenwerkingspartners.

Verder gaven onze belanghouders ons bij de visitatie de volgende aandachtspunten mee:

- De Bewonersraad WIJ gaf aan meer en tijdige invloed op beleidsafwegingen te willen. Ook willen zij investeren in hun eigen rol. De operationele processen kunnen volgens hen verbeterd worden en de wens is om het bestuurlijk overleg frequenter te houden en het belang te vergroten.
- Van de gemeente Doesburg mag WIJ zich meer profileren op de vlakken waar we goede prestaties leveren. WIJ kan initiatiefrijker zijn in het aandragen van gezamenlijke opgaven, er kan meer rekening gehouden worden met de toekomstige opgaven uit de regio en de vraag naar middenhuur. De ambities op het gebied van duurzaamheid kunnen vergroot worden.
- De zorg- en welzijnspartijen willen de samenwerking op strategisch niveau versterken, betrokken worden bij de prestatieafspraken op de thema's waar het hen raakt en inbreng op het gebied van duurzaamheid.
- Collega-corporaties vinden dat WIJ meer kan samenwerken in de regio, zodat WIJ zich zowel kan laten inspireren als een inspiratiebron voor anderen kan zijn.

Onze belanghouders kijken positief tegen ons aan. De door hen aangegeven aanbevelingen pakt WIJ doelgericht op, zoals in de alinea's en hoofdstukken hierna is te lezen.

WIJ werkt samen met haar belanghouders

WIJ werkt samen met haar belanghouders aan haar doelstellingen, zoals opgenomen in het ondernemingsplan voor 2019 – 2023 “Samen werken aan...”. In onze “Visie belanghouders” (juli 2020) staat wie onze belanghouders zijn: Bewonersraad WIJ, diverse bewonerscommissies, de gemeente Doesburg, Zorg- en welzijnsorganisaties Attent, STMG, Cambio, Caleidoz, Politie en

brandweer Veiligheidsregio Gelderland midden en collega- corporaties in de KAN-Oost en Woonkr8 samenwerkingsverbanden. Er is regelmatig contact op bestuurlijk-, management en uitvoerend niveau.



Ambitieplan WIJ

In 2021 stelde WIJ een ambitieplan op, om de woningmarkt in Doesburg te verbeteren. Aanleiding zijn de verouderde woonvisie, de steeds langere wachttijden voor woningzoekenden en de komende gemeenteraadsverkiezingen. De kern van het ambitieplan is de bouw van 150 extra woningen (grotendeels toekomstbestendig) in de periode 2023 – 2028. Vanaf de zomer 2021 spreekt WIJ met de gemeente Doesburg, de Bewonersraad WIJ en collega corporaties hierover. Doel is elkaar in de realisatie te versterken. Het ambitieplan is goed ontvangen. De Bewonersraad WIJ staat kritisch tegenover de bouw van extra woningen in de middenhuur en de onderbouwing hiervoor.

Huurderbetrokkenheid: Bewonersraad WIJ

Het Huurdersplatform koos dit jaar een nieuwe naam: Bewonersraad WIJ. Samen met de Bewonersraad WIJ organiseert WIJ de huurderbetrokkenheid volgens de Wet op het overleg huurders verhuurder. De Bewonersraad vertegenwoordigt onze huurders en is daarmee onze belangrijkste belanghouder. WIJ betreft de Bewonersraad WIJ steeds meer strategisch en in een eerder stadium. Zo dacht de Bewonersraad WIJ vanaf het begin mee bij de beleidsthema's duurzaamheid, digitalisering en dienstverlening. Door middel van nieuwsbrieven informeerden we de Bewonersraad goed. Driemaal bespraken we tijdens formeel overleg op bestuurlijk niveau thema's en bracht de Bewonersraad adviezen uit. Hierbij waren één of twee RvC leden aanwezig als toehoorder.

We vroegen de Bewonersraad WIJ om advies over:

- De jaarlijkse huurverhoging per 1 juli 2021; de Overheid besloot tot een algehele huurbevriezing.
- Wijziging verkoopbeleid WIJ; het gegeven advies om geen woningen meer te verkopen is niet opgevolgd. Het aantal te verkopen woningen is wel van 5 naar 3 per jaar teruggebracht.
- Bijdrage servicefonds per 1 juli 2021; over het voorstel om de maandelijkse bijdrage € 4,20 ongewijzigd te laten werd positief geadviseerd.
- Definitieve sloopbesluit 59 woningen in het project Flora 23; door de Bewonersraad zijn waardevolle aandachtspunten aangegeven.
- De keuze voor een huurdersapp of klantportaal; het advies is (allereerst) te kiezen voor een klantportaal.

Versterken huurderbetrokkenheid

Tijdens een bijeenkomst over het thema huurderbetrokkenheid waren alle leden van de Bewonersraad, van het managementteam en de RvC aanwezig. Aansprekende voorbeelden kwamen aan bod. Het is merkbaar lastiger om huurders bereid te vinden zich als vrijwilliger in te zetten voor huurderparticipatie. Tegelijk wordt er steeds meer professionaliteit en kwaliteit van advisering gevraagd en is het onze ambitie om de betrokkenheid van de Bewonersraad op strategisch niveau te vergroten. Ook bij vastgoedprojecten is participatie van huurders en omwonenden steeds bepalender. Dit vraagt om innovatieve, aansprekende werkwijzen en om ondersteuning van de huurdervertegenwoordiging. Daarom heeft er in 2021 volop overleg plaatsgevonden tussen de Bewonersraad en WIJ over de mogelijkheden voor verdere ondersteuning en professionalisering van de Bewonersraad. Eind 2021 heeft de Bewonersraad aangegeven graag professionele ondersteuning te willen. In 2022 zal hier verder invulling aan gegeven worden. Ook heeft de Bewonersraad in 2021 een training op het gebied van volkshuisvesting gevolgd.

Bewonerscommissies

Huurderbetrokkenheid organiseert WIJ ook door middel van drie bewonerscommissies die actief zijn bij enkele complexen of die tijdelijk opgericht worden bij een project. Zoals bij het herstructureringsproject van 93 woningen in de Ooi en ook bij project Flora 23, waarbij ook de Bewonersraad WIJ is afgevaardigd.

Gemeente Doesburg

Met de gemeente Doesburg heeft WIJ een constructieve, duurzame samenwerkingsrelatie. Er is driemaal per jaar bestuurlijk overleg en een intensieve samenwerking op projectniveau. Aangezien WIJ de enige sociale verhuurder is in Doesburg, zijn we elkaars natuurlijke partners en is de wederzijdse afstemming groot.



DEEL 2 Realisatie van de doelen, prestatieafspraken en kosten & baten

H1 HUURDERS



Werkgebied

Woonservice IJsselland is als toegelaten instelling werkzaam binnen de gemeente Doesburg.

Ontwikkelingen lokale woningmarkt

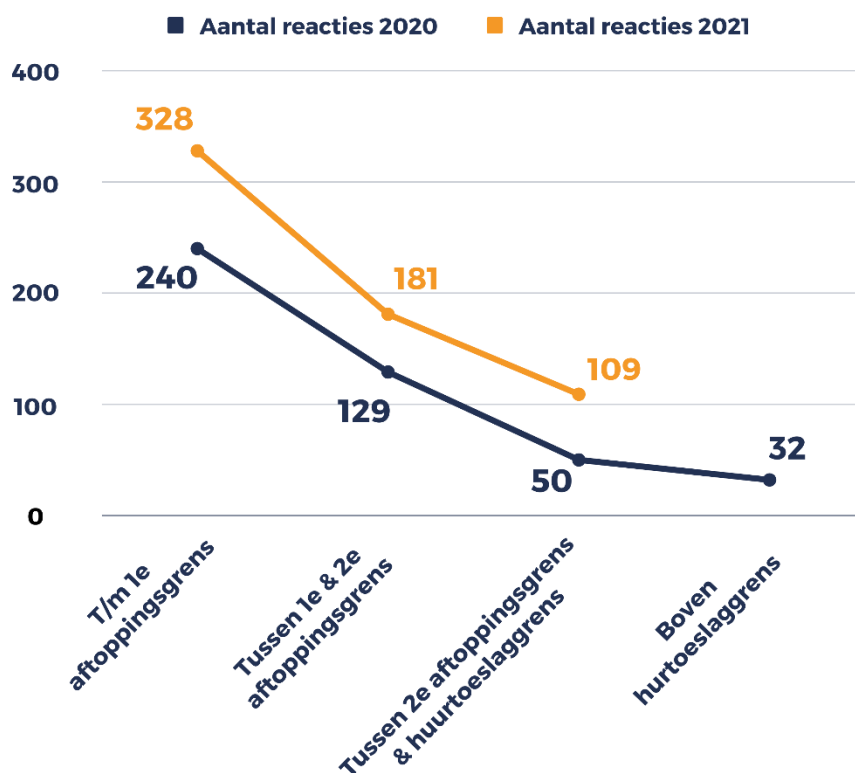
De druk op de woningmarkt in het algemeen is in 2021 enorm toegenomen. Door een stagnerende nieuwbouw, meer vraag, sterke prijsstijgingen, achterblijvende loonontwikkelingen en een zeer beperkt en nauwelijks betaalbaar aanbod, ook op de koopmarkt, zien we een toenemende vraag naar sociale huurwoningen.

Deze algemene ontwikkelingen gelden ook voor Doesburg en vertalen zich in een toename van het aantal kandidaten bij leegkomende woningen. Er is een groter tekort aan huurwoningen te zien.

Wachttijden voor sociale huurwoningen lopen op en er is onvoldoende doorstroming (mogelijk) naar duurdere huurwoningen of de koopsector. De vergrijzing vraagt voldoende geschikte woningen met mogelijkheden voor thuiszorg en voldoende intramurale plaatsen en tussenvormen.

WIJ werkt aan het verbeteren van de positie van woningzoekenden en de positie van ouderen met zorgbehoefte in Doesburg. De ambitie is om in de periode 2023-2028 minimaal 150 woningen toe te voegen, waarvan ca. 50% in de sociale huur en ca. 50% in de middenhuur (vanaf de huurtoeslaggrens tot ca. € 900). Minimaal 80% van de nieuwbouw is toekomstbestendig en voldoet aan de toegankelijkheidseisen.

Overzicht: Aantal reacties per advertentie



In de grafiek is te zien hoe het gemiddeld aantal reacties per advertentie in alle klassen is gestegen in de laatste jaren. Deze cijfers zijn gebaseerd op het aantal woningen dat is verhuurd via de regionale website Entree. Woningen die via bemiddeling zijn verhuurd zijn in deze cijfers niet opgenomen. Het aantal advertenties van woningen met een huur boven de 1^e aftoppingsgrens is relatief klein. Ter verduidelijking is daarom in de tabel eronder ook het aantal advertenties per categorie weergegeven. Het is vanwege het kleine aantal lastiger om deze cijfers te beoordelen. Wel is te zien dat ook hier het aantal reacties behoorlijk is toegenomen.

	Aantal advertenties				
	2018	2019	2020	2021	
T/m 1e aftoppingsgrens	66	122	135	101	Daarbij was in 2021 een groot verschil te zien tussen woningen die worden verhuurd op basis van loting en woningen die worden verhuurd op basis van meettijd. Gemiddeld reageerden in het afgelopen jaar 213 kandidaten op een woning die verhuurd werd op basis van meettijd. Bij advertenties van woningen die verhuurd werden door middel van loting reageerden gemiddeld 726 kandidaten.
Tussen 1e & 2e aftoppingsgrens	2	2	4	3	
Tussen 2e aftoppingsgrens en huurtoeslaggrens	7	5	9	6	
Boven huurtoeslaggrens	8	3	4	0	

Onderzoek woningmarkt en woonquote

WIJ wil graag meer inzicht krijgen in waar het knelt in het kader van de beschikbaarheid en betaalbaarheid.

In 2021 is er daarom gestart met een 2-tal onderzoeken, te weten:

- de slaagkansen van starters/jongeren in Doesburg;
- verkrijgen meer inzicht in betaalbaarheidsproblematiek (woonquote) huurders.

Deze beide projecten zullen in 2022 afgerond worden.

Verhuur

In 2021 verhuurde WIJ 145 woningen. Het grootste gedeelte hiervan was qua huur bereikbaar voor onze doelgroep met een huur onder de maximale huurtoeslaggrens.

Overzicht: Huurklasse



	Aantal	in %
<= € 442,46	21	14,4 %
> € 442,46 - < € 633,25	111	76,7 %
> € 633,25 - < € 678,66	4	2,7 %
> € 678,66 - < € 752,33	7	4,8 %
> € 752,33	2	1,4 %
Totaal	145	100 %

Hiernaast verhuurde WIJ in 2021 5 garages/ parkeerplaatsen. In totaal zijn dus in 2021 150 huurcontracten getekend.

In de laatste maanden van 2021 leverden we het voorlopig laatste gedeelte op van de nieuwbouwwoningen in het kader van een herstructurering in diverse straten in de wijk De Ooi. Hier sloopten we de afgelopen jaren in 3 fasen 95 zogenaamde pegewoningen. In 2019 verhuurden we 28 nieuwe levensloopbestendige woningen in de Magnoliaaan, Koppelweg, Chrysantenstraat en Dahliastraat. In 2020 verhuurden we 26 levensloopbestendige woningen in de Asterstraat, Begoniastraat en Chrysantenstraat. Bovendien verhuurden we 14 nieuwe eengezinswoningen aan de Koppelweg. In 2021 voltooiden we dit project met de verhuur van 17 levensloopbestendige woningen en acht eengezinswoningen in de Vuurdoornstraat. De laatste zeven bewoners uit de gesloopte

woningen keerden hier terug naar hun vertrouwde straat, en ook 18 andere doorstromers uit Doesburg vonden hier een mooie nieuwe woonplek in een gasloze, energiezuinige en comfortabele woning. De komende jaren starten we met een nieuw herstructureringsproject in deze wijk, waarbij nog eens 59 pegewoningen gesloopt gaan worden.

In 2021 zijn 6 nieuwe contracten getekend naar aanleiding van woningruil. Bij 9 contracten spraken we met de nieuwe huurders bijzondere voorwaarden af rondom hulpverlening, overlast, begeleiding en/of huurbetaling. Bovendien zijn 2 tijdelijke huurcontracten getekend in het kader van de leegstandswet. Deze woningen in de wijk De Ooi worden binnen nu en een aantal jaren gesloopt. We verhuurden deze woningen aan starters uit Doesburg die zich in een woonnood situatie bevonden.

Mutatiegraad

Overzicht: Mutatiegraad

Nieuwe contracten	Beëindigde contracten	Eenheden in exploitatie	Vestigingsmutatiegraad	Vertrekmutatiegraad
151	132	2.318	6,5%	5,7%

De mutatiegraad ligt wat lager dan in de afgelopen jaren. Eén van de redenen hiervan kan zijn dat we de afgelopen jaren naar verhouding meer beëindigde contracten hebben gehad door de sloop van woningen in De Ooi. In de laatste fase, die dit jaar is afgerond, zijn naar verhouding minder nieuwe woningen opgeleverd dan de jaren hiervoor.

De algemene druk op de woningmarkt zal hier ook een aandeel in hebben. Wanneer het lastiger is voor woningzoekenden om een passende woning te vinden zal er ook sprake zijn van minder doorstroming en dus minder verhuizingen.

Leegstand

De huurderiving door leegstand in 2021 bedraagt € 52.000. Hierbij onderscheiden we drie oorzaken:

- Leegstand bij renovatie
- Leegstand bij verkoop
- Leegstand bij mutatie

Ten opzichte van 2020 (€ 126.000) is dit bedrag aanzienlijk lager. Dit verschil zit in de leegstand ten gevolge van de herstructurering in 2020. Ondanks corona ervoer WIJ geen problemen met het verhuren van woningen. WIJ paste de procedure aan om ervoor te zorgen dat er zo min mogelijk contact plaatsvond. We deden geen groepsbezoeken, kandidaten bezichtigden alleen.

Huurachterstand

De doelstelling om de huurachterstand beneden 1% te houden is weer behaald. De huurachterstand per 1 januari was 0,35%. Ondanks corona sluit WIJ het jaar af met deze relatief lage huurachterstand. Wanneer een huurder als gevolg van de coronacrisis tijdelijk minder inkomsten had en de huur hierdoor niet kon betalen dan leverde WIJ maatwerk. Wij zijn verheugd dat er ook dit jaar geen woning ontruimd is vanwege huurachterstand. Door de aangepaste wet Gemeentelijke Schuldhulpverlening werd het mogelijk om problematische schulden in een vroegtijdig stadium te signaleren. WIJ werkt hierbij nauw samen met de partij die schuldhulpverlening uitvoert namens gemeente Doesburg. Ook het aantal dossiers dat in behandeling is bij een deurwaarderskantoor daalde. Per 31 december 2021 zijn 14 dossiers van actieve huurcontracten in behandeling bij een deurwaarderskantoor.

	31-12-2021	31-12-2020	31-12-2019
Aantal dossiers in behandeling bij deurwaarder	14	29	37

Huurverhoging 2021

Ook voor 2021 had WIJ weer een inflatievolgende huurverhoging voorbereid. Conform het consistente beleid was een huursomontwikkeling van 2,4% voorzien. Voor 2021 gold echter de Wet Eenmalige Huurverlaging Huurders met een lager inkomen. Daarnaast werd in de Tweede Kamer in februari 2021 de motie huurbevrozing aangenomen die door de minister verder werd uitgewerkt. Hierdoor is bepaald dat in 2021 de huur van gereguleerde woningen, waaronder ook onzelfstandige woningen, woonwagens en woonwagons standplaatsen, van woningcorporaties eenmalig werden bevroren. De huurverhoging 2021 werd daarop als volgt vastgesteld:

- Alle gereguleerde woningen hebben een eenmalige huurbevrozing.
- 31 geliberaliseerde woningen krijgen een huurverhoging van 2,4%.
- Geliberaliseerde woningen met een huur die 5% of meer boven de vastgestelde streefhuur van deze woning ligt krijgen in 2021 geen huurverhoging.
- Bedrijfspannen, zorgcomplexen, garages en parkeerplaatsen krijgen een huurverhoging conform de in het huurcontract opgenomen bepalingen of met het inflatie percentage.

Tijdelijke huurkorting

In 2021 is ook de wettelijke mogelijkheid om tussen verhuurder en huurder afspraken te maken over een tijdelijke huurkorting vastgesteld. In 2021 is geen verzoek voor tijdelijke huurkorting ingediend en ook is geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid om bij nieuwe verhuringen een periode van (maximaal 3 jaar) huurgewenning af te spreken.

Woningtoewijzing

Passend toewijzen (richtlijnen Woningwet)

Van de 145 woningen waarvoor in 2021 een nieuwe huurovereenkomst is aangegaan hadden er 143 een huurprijs niet hoger dan de liberalisatiegrens genoemd in de Wet op de huurtoeslag (€ 752,33). In het kader van passend toewijzen verantwoorden wij in de tabel hieronder hoe deze woningen zijn toegewezen.

Overzicht: Passend toewijzen



	Toewijzingen	Percentage
• Aantal aangegane huurovereenkomsten van jaarlijkse huishoudinkomens tot € 40.024 en toewijzingen aan studenten, statushouders en zorggeïndiceerden	141	98,6%
• Aantal aangegane huurovereenkomsten van jaarlijkse huishoudinkomens vanaf € 40.024 maar tot € 44.655	1	0,7%
• Aantal aangegane huurovereenkomsten van jaarlijkse huishoudinkomens vanaf € 44.655	1	0,7%
• Totaal aangegane huurovereenkomsten met betrekking tot zodanige woonegelegenheden	143	100%

Met deze cijfers voldoen we ruim aan de eisen die de Woningwet stelt in het kader van het passend toewijzen. We huisvestten 112 huurders die qua inkomen in aanmerking zouden kunnen komen voor huurtoeslag.

Taakstelling

WIJ verhuurde in het afgelopen jaar vier woningen in het kader van de taakstelling. Hiermee leverden wij een grote bijdrage aan het realiseren van de gemeentelijke taakstelling.

Per 1 januari 2021 was er een 'achterstand' van te huisvesten statushouders van 2 personen en de bijkomende taakstelling voor 2021 was 16. In 2021 zijn er door de inzet van deze vier woningen en het huisvesten van een aantal 'nareizigers' 14 statushouders gehuisvest in Doesburg. Dit betekent dat we in 2022 starten met een achterstand van vier. In de eerste helft van 2022 is de taakstelling voor Doesburg zeven personen. Tien personen zijn daarvoor door het COA al gekoppeld aan Doesburg.

Urgentie

In 2021 vroegen 14 woningzoekenden urgentie aan via de regionale urgentiecommissie. Dit aantal is vergelijkbaar met aanvragen in andere jaren.

WIJ verhuurde in 2021 via het regionale aanbodstelsel 17 woningen aan sociaal/medisch urgent woningzoekenden. Eén woning verhuurden wij aan een stadsvernieuwingsurgente woningzoekende.

H2 VASTGOED: ONDERHOUDEN, VERBETEREN EN VERNIEUWEN



Strategisch vastgoedbeleid

Dit jaar werken we verder aan ons vastgoedbeleid. Door verkoop van woningen, herstructurering, sloop en nieuwbouw van woningen spelen we in op de behoefte en wensportefeuille. Door verandering in de woningmarkt, waarbij er grotere vraag is naar woningen, zal de komende jaren meer accent komen te liggen op het toevoegen van woningen. Samen met de gemeente zoeken we naar nieuwe mogelijkheden.

Verkoop woningen

In 2021 zijn 2 woningen verkocht. In de begroting was rekening gehouden met maximaal 5 woningen uit de aangewezen complexen. In 2021 is slechts bij 1 van de woningen in deze complexen de huur opgezegd en kwam de woning beschikbaar voor verkoop. De andere woning betrof een Koopgarant twee onder een kap woning die bij terugkoop op de vrije markt is verkocht.

Sloop

In 2021 hebben wij 23 woningen gesloopt in het kader van het project “herstructurering De Ooi”.

Sloopreglement

Dit reglement is opgesteld op grond van artikel 55b van de Woningwet. Het regelt de positie van huurders bij sloop en ingrijpende renovatie. Het reglement heeft het karakter van een minimumreglement. WIJ stelt per project een specifiek sociaal plan op en stemt dit af met de huurdersvertegenwoordiging.

Nieuwbouw

Halve Maanweg

Eind dit jaar zijn we gestart met de nieuwbouw van 24 appartementen Nieuwe Halve Maanweg. In het voorjaar is het project aanbesteed en gegund. We bouwen hier 21 sociale en 3 vrije sector huurwoningen. Op de begane grond komen 38 stallingsplaatsen voor auto's. Het appartementengebouw komt in de binnenstad. In 2022 worden de appartementen toegewezen en wordt de oplevering verwacht. Hiermee voegen we nieuwe woningen toe aan ons bezit.



Flora 23

Dit jaar zijn we gestart met de voorbereiding van de herstructurering van 59 pegewoningen gelegen aan de Betulastraat, Notenstraat, Ribesstraat, Van Tuijllplein en Prunusstraat in de Ooi. Eind 2020 is een voorgenomen sloopbesluit genomen en wordt samen met bewoners gekeken naar de woonbehoefte. Het sociaal plan is vastgesteld en in 2022 wordt het plan verder met de bewonerscommissie uitgewerkt. In 2023 hopen we te kunnen starten met de sloop en nieuwbouw van

de 1e fase. Er worden meer woningen terug gebouwd zodat we aan de toenemende vraag kunnen voldoen.

Herstructurering De Ooi

Dit jaar is de derde en laatste fase herstructurering 93 woningen De Ooi opgeleverd (zie blz 12 bij 'Verhuur'). In 2022 rondt de gemeente de openbare inrichting af met het vernieuwen van de straten en aanleg van groenstroken.



Verbeteringen

In totaal zijn bij 21 woningen douche-, keuken- en/of toiletverbeteringen uitgevoerd tijdens mutatie van de woning. Bij 4 woningen is een aardgas gestookt verwarmingssysteem aangebracht. Deze woningen hadden nog gasgestookte lokale kachels en een geiser voor warm water. Hierdoor zijn de woningen veiliger, voldoen ze aan de gewenste kwaliteit en zijn ze voor langere tijd verhuurbaar.

Onderhoudskosten

Alle instandhoudingskosten vallen onder de onderhoudskosten. Dit zijn kosten voor reparatie- en mutatieonderhoud, contractonderhoud, planmatig onderhoud, groot onderhoud en renovatie. Verbeteringen zoals verduurzamen en toevoegen van kwaliteit aan woningen worden niet toegeschreven aan onderhoudskosten.

Reparatie- en mutatieonderhoud vastgoed

De kosten voor mutatieonderhoud zijn in 2021 structureel hoger dan begroot. Dit is gedurende het jaar gemonitord en er zijn geen eenduidige oorzaken voor aan te geven. Wel blijkt dat de gemiddelde kosten sterk worden beïnvloed door de mutatiekosten bij een beperkt aantal, oudere woningen. Hiervoor is de begroting in 2021 reeds aangepast en is voor 2022 voor mutatiekosten meer begroot. Ook de post reparatieonderhoud kent een overschrijding en is derhalve voor 2022 ook naar boven bijgesteld. De posten voor glasschade en servicefondsen blijven in 2021 goed binnen de begroting.

Contract onderhoud

In 2021 is het contractonderhoud uitgevoerd door verschillende leveranciers. Onder contractonderhoud wordt verstaan terugkerend jaarlijks of tweejaarlijks onderhoud. Ook contracten met service- en storingsonderhoud vallen onder het contractonderhoud. Een deel van de kosten van contractonderhoud wordt doorberekend aan de huurder als zijnde servicekosten. De 2 jaarlijkse onderhoudsbeurt aan verwarmingsketels en gebalanceerde ventilatie is uitgevoerd. Totaal is € 351.000 uitgegeven aan contractonderhoud.

Planmatig onderhoud

In 2021 is € 1,3 miljoen uitgegeven aan planmatig onderhoud. Hierbij blijven we onder de vastgestelde begroting.

De vervanging van de deuropenerinstallatie flat Kraakselaan is doorgeschoven naar 2022.

In 2021 is onderzoek uitgevoerd naar scheurvorming bij een woningblok in de Nassaustraat.

Onderzoek heeft uitgewezen dat de woningen gevoelig zijn voor zettingen in de bodemopbouw en wisselende grondwaterstanden. In overleg met bewoners is gekozen voor een herstelplan zonder verduurzamingsmaatregelen. Het herstel vindt in 2022 plaats.

Lasten onderhoudsactiviteiten

	Begroting 2021	Werkelijke uitgaven	Vershil	Ten lasten van onderhoud	Ten lasten van investering
(Bedragen x € 1.000)					
Reparatieonderhoud	410	506	-96	506	0
Mutatieonderhoud	401	511	-110	511	0
Contract- onderhoud	295	351	-56	351	0
Planmatig onderhoud	1.436	1.303	133	1.303	0
Projectmatige verbeteringen 34 won. kavel 27	1.503	1.757	-254	717	1.040
Projectmatige verbeteringen kavel 24 en 37	0	217	-217	47	170
Verbeteringen bij mutatie	606	421	185	371	50
Verduurzaming bij mutatieonderhoud	83	64	19	12	52
verduurzaming Hessengracht	200	0	200	0	0
verduurzaming Allersmaat / Hermaat	20	26	-6	5	21
Ontwikkeling warmtenet De Ooi	50	0	50	0	0
Aanbrengen rookmelders	245	304	-59	0	304
Onderhoudsaandeel VVE	99	93	6	93	0
Afwaardering voorraad materiaal	0	198	-198	198	0
Asbest	0	5	-5	5	0
Interne doorberekening algemeen beheer	597	575	22	575	0
Totaal	5.945	6.331	-386	4.694	1.637

Asbest

Tijdens mutatie wordt al het mogelijke aangetroffen asbest gesaneerd. Ook is opdracht gegeven voor het saneren van asbesthoudend dakbeschot op een bergingencomplex in de Huygenlaan. Totaal is € 5.000 uitgegeven.

Brandveiligheid

In de 2e helft van dit jaar zijn we gestart met aanbrengen van rookmelders in ons bestaande bezit. Per 1 juli 2022 dienen alle woningen rookmelders te hebben vanwege brandveiligheid. Eind 2021 zijn bij ruim 500 woningen al rookmelders aangebracht. Hiermee lopen we voor op de planning en daarmee ook op de begroting. De resterende woningen waar nog geen rookmelders aanwezig zijn volgen in 2022. Hierbij zijn onze woningen brandveiliger en voldoen ze aan de nieuwe voorschriften.

Energie en Duurzaamheid

In 2021 is de rekenmethodiek voor het bepalen van het energiecertificaat gewijzigd door de intrede van NTA 8800. De Energie-Index (EI) is vervangen voor energieprestatie primair fossiel energieverbruik per m2 (EP2). De gemiddelde Energie-Index over ons woningbezit is gewijzigd van 1,28 (energielabel B) naar 176,6 (energielabel B).

Eind 2021 zijn we landelijk geconfronteerd met een enorme prijsstijging van energiekosten. Zowel de prijs van aardgas als elektriciteit is hard gestegen. Voor alle gebruikers betekent dit dat in 2022 de energiekosten hoger zullen worden ondanks de toegezegde belastingverlaging. Gelukkig hebben wij gemiddeld een redelijk goed geïsoleerd vastgoed bezit.

De verduurzamingsopgave waarvoor we staan is in gang gezet. Om aan de maatschappelijke doelstelling te voldoen om in 2050 CO₂ neutraal te zijn hebben we een grote uitdaging voor de boeg. Door samen met de gemeente en Bewonersraad WIJ te participeren in de Proeftuin Aardgasvrije Wijk De Ooi kunnen we hierin bijdragen. In 2021 zijn we gestart met voorbereidingen.

De gemeente Doesburg heeft wijktransitieplannen opgesteld voor toekomstige verwarming. Samen met de gemeente kijken we hoe we onze woningen het beste kunnen verduurzamen. Vooralsnog vervangen wij de aardgasgestookte installaties bij verduurzaming niet in afwachting van de definitieve keuze. Door woningen goed te isoleren en voorzien van goede ventilatie maken we ze klaar voor de laatste stap naar duurzame energie en warmte.

Duurzaamheid benchmark

Dit jaar hebben we meegedaan met de Aedes benchmark voor duurzaamheid. In de benchmark worden 3 prestatie indicatoren vergeleken met de overige corporaties in Nederland. Uit de benchmark blijkt dat we op 2 onderdelen beter scoren dan het landelijke gemiddelde. Door deze score hebben we een A score ontvangen.

	WIJ	Sector
		
EP 2	176,6 kWh/m ²	205,4 kWh/m ²
CO ₂ (2019)	19,5 kg/m ²	18,6 kg/m ²
Isolatieprestatie	35,7 kWh/m ²	47,6 kWh/m ²

De gemiddelde warmtebehoefte van 176,6 kWh/m² komt overeen met een gemiddeld energielabel B.

Overzicht huidige pre- energielabels woningen volgens nieuwe rekenmethodiek NTA 8800

Energielabel	EP 2	Aantal woningen	In %
A ++++	< 0	25	1,2 %
A +++	< 0 - 50	68	3,3 %
A ++	50 - 75	31	1,5 %
A +	75 - 105	120	5,8 %
A	105 - 160	461	22,3 %
B	160 - 190	520	25,1 %
C	190 - 250	729	35,2 %
D	250 - 290	59	2,9 %
E	290 - 335	18	0,9 %
F	335 - 380	13	0,6 %
G	> 380	25	1,2%
Totaal		2069	100%

In deze tabel worden 2069 woningen genoemd terwijl wij 2041 zelfstandige huurwoningen hebben. Dit komt omdat hierin ook een aantal *niet*-zelfstandige zorgwoningen zijn opgenomen die wel een eigen energielabel hebben.

Verduurzaming complex 27: 66 woningen De Pol en Smitsweide.

In 2021 zijn we begonnen met het verduurzamen van 66 woningen aan De Pol en Smitsweide. Het project is verdeeld over 2021 en 2022. Deze woningen worden verbeterd van energielabel C naar A+ (3 labelsprongen). De verbeteringsmaatregelen bestaan uit het aanvullend isoleren van het dak, gevels en begane grondvloer, het aanbrengen van HR+++ beglazing op de begane grond, het aanbrengen van een gebalanceerd ventilatie systeem met warmteterugwinning en een zonnestroom installatie met 6 panelen. De oplevering en afmelding van de nieuwe energielabels vindt in 2022 plaats.

Verduurzaming complex 40 en 42: 43 woningen Allersmaat en Hermaat.

Als voorbereiding op de verduurzaming van 27 woningen Allersmaat en 16 woningen Hermaat zijn we in 2021 gestart met een ecologisch veldonderzoek. Dit onderzoek is nodig om mogelijk ontheffing te krijgen voor de Natuurwet. De uitvoering van de verduurzaming staat gepland in 2023.

Energiecoöperatie

In 2021 heeft een verkenning plaatsgevonden naar de mogelijkheden voor het oprichten van een energiecoöperatie. Adviesbureau Innax heeft hiervoor een haalbaarheidsonderzoek gedaan en een businesscase uitgewerkt. Hieruit is gebleken dat er teveel financiële onzekerheden mee gepaard gaan en dat het onvoldoende voordelen oplevert voor onze huurders en WIJ. In 2022 is daarom het besluit genomen om hier niet mee verder te gaan.

Warmtenet De Ooi

Nadat in 2020 subsidie Proeftuin Aardgasvrije Wijk is toegekend voor De Ooi is de projectorganisatie in 2021 gestart. Woonservice IJsselland heeft de intentie uitgesproken deel te willen nemen aan de proeftuin met haar huurwoningen. Uitgangspunt hierbij is dat huurders kostenneutraal deelnemen en dat minimaal 70% van de huurders wil deelnemen. De Bewonersraad adviseert ons hierbij. Eind 2021 wordt gewerkt aan de samenwerkingsovereenkomst tussen gemeente Doesburg, Woonservice IJsselland en Firan. Volgend jaar zal de haalbaarheid getoetst worden en bij een positieve businesscase wordt mogelijk in 2023 gestart met de aanleg van de eerste fase.

Verduurzaming bij mutatie

9 woningen zijn verbeterd tijdens mutatie. Het betreft hier individuele verbeteringen in en aan woningen die in het verleden tijdens verbeterprojecten niet zijn uitgevoerd. Vaak omdat de huurder

hiervoor geen toestemming gaf. Bij mutatie worden deze woningen alsnog verbeterd en verduurzaamd naar het gewenste complexniveau.

Overig vastgoed (niet woningen)

Naast woningen bezitten we overig vastgoed bestaande uit zorg- en maatschappelijk vastgoed en commercieel vastgoed zoals kantoren en winkels maar ook garageboxen.

Al onze kantoor- en bedrijfsgebouwen voldoen aan de eis van minimaal energielabel C die in 2023 verplicht wordt.

Er is een haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd voor (pilot) verduurzaming verpleegplaatsen groepswoningen Hessegracht. Door het aanbrengen van een gesloten bodembron op de huidige warmtepomp, vervanging van de warmwatervoorziening en het aanbrengen van een zonnestroominstallatie is een grote besparing op energie en CO2 uitstoot mogelijk. In 2022 werken we het plan samen met huurder Attent verder uit.

In 2021 hebben we 3 kantoorpanden, inclusief ons eigen kantoor, op de Linie verduurzaamd met het aanbrengen van LED verlichting en zonnestroominstallaties. Op De Linie zijn totaal 392 zonnepanelen aangebracht met een totaal vermogen van 150 MWP. De verwachte zelf opgewekte energie is ruim 123.000 kWh per jaar. Dit komt overeen met een verbruik van ruim 40 huishoudens. Hiermee behalen we een verlaging van de CO2 uitstoot met ruim 100.000 kg. De energie opbrengst komt ten goede aan de gebruikers van de panden. Ze betalen hiervoor servicekosten. Door deze maatregelen vallen de kantoren niet meer onder de meldingsplicht activiteitenbesluit milieubeheer vanwege het lagere energieverbruik.

H3 LEEFBAARHEID



In 2021 voerden we ons ondernemingsplan “Samen Werken Aan” verder uit. In het kader van leefbaarheid registreren en beoordelen we overlastzaken structureel en bezien we of een specifieke project aanpak nodig is. De samenwerking met buurtbemiddeling blijft tot en met 2022 gehandhaafd en we spreken onze partners aan op hun verantwoordelijkheden inzake de aanpak bij incidenten en op het gebied van overlast.

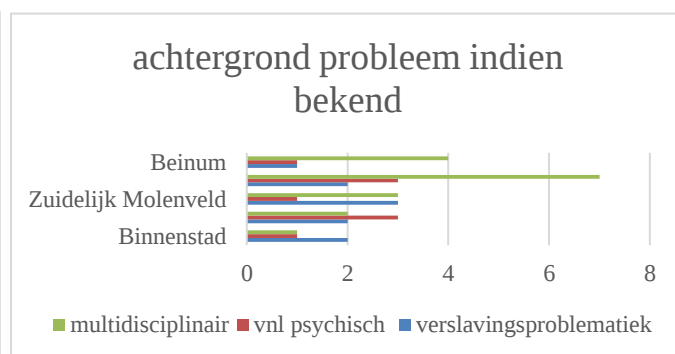
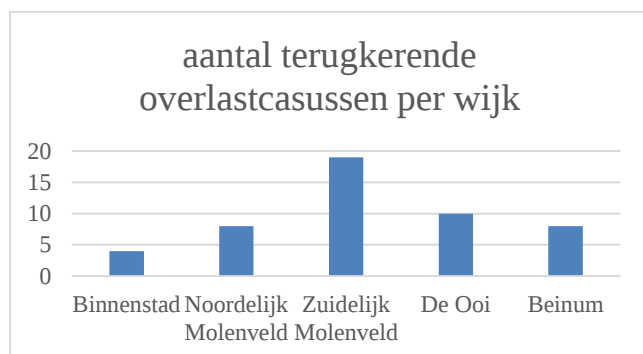
Op basis van de Woningwet 2015 mogen corporaties werken aan de leefbaarheid in de directe nabijheid van hun vastgoed en voor huurders van die wooneenheden. Dit op basis van:

1. Woonmaatschappelijk werk
2. Aanleg en onderhoud van kleinschalige infrastructuur
3. Projecten ter bevordering van een schone, veilige leefomgeving zonder overlast.

Woonservice IJsselland kiest ervoor om in de categorieën 2 en 3 projecten op te pakken.

Overlastmeldingen

Steeds vaker krijgen we in onze huisvesting te maken met kwetsbare bewoners. Hierbij merken we een toename van het aantal verwarde mensen in onze buurten door extramuralisatie. We werken hiervoor samen met verschillende disciplines van regionale hulpverlenende (zorg)instanties.



Maatschappelijke opvang

Doesburg zelf kent geen locatie voor maatschappelijke opvang. WIJ pleit al jaren voor een Sociaal Team waarin, op initiatief van de gemeente Doesburg, alle van belang zijnde organisaties op het terrein van wonen, welzijn en zorg structureel zitting hebben. De gemeente Doesburg is echter van mening dat de voorzieningen zoals deze zijn gerealiseerd door de instelling van “de Vraagbaak” op dit moment voldoende zijn. Indien er problemen zijn, wordt een casus in een MDO (Multi Disciplinair Overleg), waarin WIJ participeert, besproken. Op basis daarvan wordt bepaald of een regionale opvang moet worden benaderd.

Maatschappelijke projecten

Aan de van Brakellaan 22 t/m 28 verhuurt WIJ een complex onzelfstandige appartementen waarin cliënten van de Stichting Philadelphia intramuraal wonen. In 2021 is met Philadelphia de afspraak gemaakt dat jaarlijks één cliënt vanuit deze locatie zelfstandig in Doesburg wordt gehuisvest. Dit wordt in 2022 vastgelegd in een samenwerkingsovereenkomst. Het 1e jaar wordt deze woning verhuurd aan Philadelphia en indien de zelfstandige bewoning goed verloopt wordt de cliënt zelfstandig huurder met ambulante begeleiding door de stichting.

Aan de Stichting Zozijn worden in totaal 19 appartementen aan de Oranjesingel en het Burgemeester Keiserplein verhuurd voor de opvang van cliënten. Dit betreft personen met een Niet Aangeboren Hersenafwijking (NAH).

Met Zorgburo de Liemers, een stichting die autistische jongeren begeleidt, is een samenwerkingsovereenkomst afgesloten waarin is vastgelegd dat vanaf 2021 jaarlijks één client van de stichting wordt gehuisvest in een zelfstandige woning in Doesburg. Het 1e jaar door verhuring aan de stichting en nadat is gebleken dat zelfstandige bewoning goed verloopt, aan de persoon die dan ambulante begeleiding ontvangt.

Aan Attent Zorg en Behandeling verhuren wij het complex "De Hessegracht". Hierin bevinden zich 24 onzelfstandige verpleegplaatsen waar de bewoners de juiste verzorging en verpleging ontvangen.

Conflict- en buurtbemiddeling

Wij participeert in het regionale project buurtbemiddeling Rheden, Rozendaal en Doesburg dat door Rijnstad uit Arnhem wordt uitgevoerd. Samen met de gemeenten financieren corporaties deze structurele aanpak van conflicten. Vrijwillige buurtbemiddelaars zorgen voor een laagdrempelige en informele benadering. Organisaties, gemeenten en particulieren kunnen een verzoek tot bemiddeling indienen. Over geluidsoverlast, pesten en bedreigingen en problemen betreffende tuinen worden de meeste klachten ingediend. De opdracht is dat in 75% van de situaties buurtbemiddeling positief moet worden afgesloten. Ook in 2021 is deze doelstelling gehaald. In 2021 is buurtbemiddeling en de betaalbaarheid daarvan geëvalueerd. Voor 2022 participeren we in dit regionale project en in dit jaar wordt een besluit genomen over een mogelijk vervolg. Mochten partners stoppen met de ondersteuning dan komt het voortbestaan van dit instrument voor Doesburg in gevaar.

Leefbaarheidsactiviteiten

WIJ onderschreef in 2015 een convenant integrale aanpak hennepkwekerijen. Met deze integrale aanpak door alle partners, wordt door preventieve en repressieve maatregelen getracht gevaarlijke situaties te beëindigen, kwekerijen te voorkomen en te bestrijden en de leefbaarheid en veiligheid in straten te verbeteren. WIJ handhaaft haar "zero tolerance" beleid waarbij, bij een aangetroffen plantage in een woning, altijd een ontbinding van de huurovereenkomst wordt gevraagd. Zo nodig wordt ontbinding en ontruiming bij de kantonrechter aangevraagd.

In 2020 is een hennepplantage bij een door ons verhuurde standplaats aangetroffen. Een rechtelijke procedure voor ontbinding en ontruiming loopt nog.

In 2021 zijn geen hennepplantages binnen ons bezit aangetroffen.

We zien een constante en structurele toename van multiprobleem situaties en met de taak die wij daar als woningcorporatie invullen en de verdergaande deinstitutionalisering zal dit toenemen.

In 2022 worden twee grotere leefbaarheidsactiviteiten op complexniveau georganiseerd. Samen met bewoners inventariseren we de problemen en bepalen we een gerichte aanpak.

Effecten van de inzet

De effecten van de inzet op het terrein van leefbaarheid zijn in algemene zin nauwelijks expliciet, bijvoorbeeld in cijfers, aan te geven. Vaak is er ook sprake van een meerjarige, structurele inzet van hulp- en zorgverlenende organisaties. Soms kan met ambulante begeleiding en zorg een situatie gestabiliseerd en/of verbeterd worden. In andere situaties leidt de verhuizing/opname van een gezinslid/gezinsleden tot een significante verandering/verbetering. In alle gevallen is er sprake van zeer intensief en vaak langdurig individueel maatwerk.



Burendag 2021:

Foto: huurders kregen een rondleiding in een nieuwbouwwoning, achterpaden werden opgeschoond

H4 DIENSTVERLENING



Klantvisie

Onze in 2021 in samenspraak met de Bewonersraad WIJ vastgestelde klantvisie richt zich op de huurders van WIJ en woningzoekenden waarmee contact is. De klantvisie beschrijft welke ervaring WIJ wil bieden tijdens contacten. Onze bedoeling is dat onze huurders en woningzoekenden bij WIJ een warm en welkom gevoel ervaren. Onze dienstverlening wordt ervaren als betrouwbaar, behulpzaam en hartelijk.

Medewerkers van WIJ hebben oog voor de situatie van de ander, houden rekening met zijn of haar (on)mogelijkheden en de mate van zelfredzaamheid. De vorm en inhoud van communicatie zijn hierop afgestemd. Ons doel is om nét even meer te bieden dan van ons wordt verwacht. Daarbij verwachten wij van onze huurders dat zij ons in de gelegenheid stellen om als professionals ons werk te doen, dat zij zoveel mogelijk zelfredzaam zijn, de eigen verantwoordelijkheid nemen en afspraken volgens de huurovereenkomst nakomen.

Metten klanttevredenheid

In het coronajaar 2021 waren we gelet op de richtlijnen vaker genoodzaakt ons kantoor te sluiten en te werken op afspraak. Onze telefonische- en digitale dienstverlening bleef op peil.

In het in 2019 uitgevoerde klanttevredenheidsonderzoek scoorden we gemiddeld een 7,5 bij de beoordeling op onze geleverde producten en diensten. De tevredenheid over onze woningen werd met een 6,9 gewaardeerd terwijl de woonomgeving met een 6,5 werd beoordeeld. Onze huurders vinden de betaalbaarheid van de huur en het verduurzamen van ons woningbezit het belangrijkste. Enkele aandachtspunten uit het onderzoek zijn in 2020 en 2021 verder uitgewerkt. In 2021 participeren wij, bij wijze van proef, in de Aedes-Benchmark op het gebied van het Huurdersoordeel. Het onderzoeksbureau KWH heeft hiervoor een quick scan uitgevoerd. Op basis hiervan is besloten deze wijze van deelname in 2022 te continueren.

De uitvoering van de werkzaamheden van onze vaklieden en derden wordt met een enquêteformulier steekproefsgewijs, maar structureel gemonitord. Opmerkingen over planning, uitvoering en opstelling van betrokkenen worden snel teruggekoppeld, zodat ook op dit terrein onze dienstverlening waar nodig wordt verbeterd.

Nieuwe huurders worden over het mutatie- en verhuurproces van WIJ bevraagd. Ruim 20% van hen vulde de digitale enquête in. Over het algemeen waren nieuwe huurders tevreden over hun nieuwe woning en de procedure rondom de verhuur. Ruim 90% van hen gaf aan tevreden te zijn over onze klantvriendelijkheid en de mate van informatie bij het aanbieden van de woning en het tekenen van de huurovereenkomst.

Door de maatregelen rondom het corona-virus hebben wij in het afgelopen jaar, in uitzondering op onze normale procedures, geen bezichtigingen van woningen gedaan met kandidaathuurders en nieuwe huurders. Uit de reacties op de enquêtes blijkt dat dit niet in alle gevallen goed is geweest voor de klanttevredenheid. Er bleken soms toch vragen over de staat van de woning die niet naar tevredenheid van de respondenten zijn beantwoord. Bovendien diende zo'n 70% van de respondenten na de verhuur van de woning nog een reparatieverzoek in, waarbij ruim een kwart van hen niet tevreden was over de afhandeling hiervan. Dit is een aandachtspunt voor de communicatie met nieuwe huurders voor het komende jaar.

In het komende jaar starten we met het telefonisch afnemen van deze enquête in plaats van digitaal. We hopen hierdoor meer en concretere informatie te krijgen waarmee we onze procedures kunnen verbeteren.

Huurcommissie en Geschillencommissie

Bij de Huurcommissie zijn in 2021 geen nieuwe zaken gestart. Als de bewoner en WIJ samen geen oplossing vinden dan kan een huurder bij een onafhankelijke klachtencommissie terecht. WIJ is sinds 1 januari 2020 aangesloten bij de Regionale Geschillencommissie Oost Gelderland. In 2021 zijn 2 geschillen aan deze commissie voorgelegd.

In één situatie kon in tweede instantie toch een voldoende bevredigend antwoord aan de huurder, over een nog niet voorhanden zijnde digitale aansluiting, worden gegeven. Het verzoekschrift tot behandeling werd vervolgens ingetrokken.

In een tweede situatie was er een geschil over een door WIJ aangegeven erfgrens tussen twee woningen. Één van de betrokken huurders ging hiermee niet akkoord. De geschillencommissie beoordeelde dat de klacht over de bepaling van de erfgrens ongegrond was. Voor de bij deze situatie spelende andere zaken adviseerde de commissie WIJ een meer proactieve houding aan te nemen en alternatieven te bezien zoals het inzetten van mediation.

Aan de RvC is verslag uitgebracht over de bij de corporatie ingediende klachten.

Aedes Benchmark

Zoals aangegeven hebben we hier in 2021 voor het eerst op alle onderdelen geparticipeerd. In onderstaande factsheet ziet u de uitkomsten voor WIJ.



Klachtenafhandeling

Klachten ten aanzien van de handelswijze of het gedrag van medewerkers worden door de leidinggevenden teruggekoppeld met de betreffende collega. In overleg met de klager wordt gekeken naar de inhoud van een klacht en wordt bezien hoe deze kan worden opgelost. Eventueel kan in dit proces ook de directeur/bestuurder worden ingeschakeld. In 2021 is hier geen sprake van geweest. Wel hebben er in 2021 twee “herstel van orde” gesprekken plaatsgevonden. Deze huurders benaderden in een woning een medewerker van WIJ zodanig dat deze zich bedreigd voelde. Beide huurders maakten na het gesprek hun excuses en gaven aan dat dit niet hun intentie was geweest.

Huismeesters

WIJ heeft geen huismeesters in dienst. In voorkomende situaties worden zaken door de vaklieden, de mutatieopzichter en/of medewerkers van de afdeling opgepakt.

Verenigingen van Eigenaren

Vereniging van Eigenaren "De Santbergh"

Dit appartementencomplex bestaat uit veertien woningen. Van twee woningen zijn wij eigenaar en deze worden door ons verhuurd. De vereniging verzorgt zelf de administratie.

Vereniging van Eigenaren "Het Mauritsveld"

Dit appartementencomplex bestaat uit 11 koopappartementen, 40 huurappartementen, 3 bedrijfsruimten voor de verhuur en 61 parkeerplaatsen in de parkeerkelder. In het bestuur van de Vereniging van Eigenaren vervult onze directeur-bestuurder de rol van voorzitter en onze manager financiën de rol van penningmeester. Tussen de Vereniging van Eigenaren Het Mauritsveld en Woonservice IJsselland is een beheerovereenkomst gesloten voor het financieel- en technisch beheer van het appartementencomplex. Door WIJ is het bestuurlijk en secretarieel VvE beheer uitbesteed aan een professioneel VvE beheerder.



DEEL 3 Randvoorwaarden

H5 ORGANISATIE & GOVERNANCE



Organisatie

Juridische structuur

Woonservice IJsselland is een stichting met de status van “toegelaten instelling volkshuisvesting”. Conform de statuten hebben wij specifieke toelating in de woningmarktregio Arnhem – Nijmegen.

Algemeen Nut Beogende Instelling (ANBI)

Woonservice IJsselland is een Algemeen Nut Beogende Instelling (ANBI).

Verbindingen met andere rechtspersonen

Woonservice IJsselland heeft geen verbindingen en is in 2021 geen verbindingen aangegaan met andere rechtspersonen.

UBO-register

UBO staat voor ‘ultimate beneficial owner’ (de ‘uiteindelijke belanghebbende’). Dit is de persoon die de uiteindelijke eigenaar is of de uiteindelijke zeggenschap heeft over een onderneming, stichting of vereniging (een zogeheten juridische entiteit).

In 2021 is onze directeur-bestuurder Saskia Hakstege geregistreerd als UBO.

Wet bestuur en toezicht rechtspersonen (Wbtr)

Per 1 juli 2021 moeten alle stichtingen voldoen aan de nieuwe Wet Bestuur en Toezicht Rechtspersonen. WIJ heeft hiervoor geen wijzigingen hoeven doorvoeren.

Organisatiestructuur en verloop

	Aantal medewerkers	FTE
Stand per 31 dec 2020	20	17,84
In dienst	2	1,67
Uit dienst	1	0,89
Stand per 31 dec 2021	21	18,62

In 2021 zijn we gestart met een onderzoek naar de kwetsbaarheden in onze organisatie, dit onderzoek zal in 2022 vervolgd worden. Om invulling te kunnen geven aan de doelen vanuit ons ondernemingsplan hebben we de afdeling vastgoed versterkt met een (tijdelijke) medewerker duurzaamheid. Deze medewerker ondersteunt ons bij het realiseren van onze duurzaamheidsambities en bij een goede communicatie met onze huurders over de diverse duurzaamheidsprojecten.

Indeling organisatie

Binnen WIJ zijn 3 verschillende afdelingen (Woondiensten, Vastgoed en Financiën) met elk hun eigen expertise, maar hetzelfde doel: zorgen voor betaalbaar, duurzaam en prettig wonen in alle wijken van Doesburg.

De raad van commissarissen houdt toezicht op de directeur-bestuurder. De directeur-bestuurder en de drie managers vormen samen het managementteam. Het bestuur legt de wijze van besluitvorming en verantwoording over belangrijke onderwerpen en de bijbehorende rolverdeling tussen bestuur en RvC, vast in een bestuursreglement, voor zover niet expliciet geregeld in de wet en/of in de statuten.

Ziekteverzuim

In 2021 kwam het ziekteverzuimpercentage uit op 5,08%. Dit is hoger dan het percentage in 2020 toen het 1,65% was. En in 2019 was het 2,9%

P&O

Het personeelsbeleid is erop gericht dat medewerkers, bestuurder en de leden van de raad van commissarissen zich kunnen ontplooiën om een optimale dienstverlening aan de huurders te bieden en om invulling te kunnen geven aan de ambities en doelstellingen van de organisatie. Gezamenlijk met het personeel is een strategisch personeelsplan opgesteld als leidraad voor de gewenste aanpassingen in de komende jaren.

In 2021 zijn diverse cursussen en seminars gevolgd op het vakgebied van de verschillende medewerkers. Daarnaast is een aantal incompany en gezamenlijke trainingen verzorgd.

In het voorjaar heeft een werknemerstevredenheidsonderzoek plaatsgevonden waarbij ook de werkdruk is gemeten. Over het algemeen zijn de medewerkers van WIJ tevreden. Een aandachtspunt is de hoge werkdruk én dat niet alle medewerkers tevreden zijn over hun huidige werk. Hier wordt in 2022 uitgebreid aandacht aan geschonken. De hoge werkdruk is ook benoemd tijdens de medewerkersbijeenkomst in juni. In verband met de Coronamaatregelen moesten we voor deze bijeenkomst uitwijken naar een locatie buiten ons kantoor.

In 2021 zijn van alle medewerkers de functieomschrijvingen en de indelingsbesluiten geactualiseerd.

Vanwege de Coronamaatregelen is ook in 2021 veel vanuit huis gewerkt en vonden overleggen via Teams plaats.

Agressie, veiligheid en arbeidsomstandigheden

Agressie

Er bestaan verschillende soorten agressie. In 2021 is geen geval van fysieke agressie voor gekomen. Wel hebben enkele medewerkers te maken gehad met verbale agressie en onder druk zetten (instrumentele agressie). Tegen de veroorzakers is opgetreden.

In 2021 hebben we een incompany herhaalttraining agressiebeheersing voor al onze medewerkers georganiseerd.

Veiligheid en arbeidsomstandigheden

In 2021 zijn extra BHV-ers opgeleid. Iedere medewerker kreeg de kans zich aan te melden voor een BHV-opleiding. Naast de drie reeds bestaande BHV-ers zijn er nu nog acht medewerkers als BHV-er opgeleid. Hiermee is gewaarborgd dat te allen tijde een BHV-er op kantoor aanwezig is. Verder is in 2021 een ontruimingsoefening gehouden.

Ondernemingsraad

De ondernemingsraad bestaat uit drie leden, waarvan er twee in 2021 zijn toegetreden. Er wordt standaard twee keer per jaar vergaderd. Alle onderwerpen die van belang zijn voor de medewerkers komen ter tafel. Eén keer per jaar vergadert de OR met twee leden van de raad van commissarissen. In het jaar 2021 zijn extra vergaderingen gehouden waarbij de wijziging van de secundaire arbeidsvoorwaarden aan de orde kwam.

Digitalisering organisatie

Ook op het gebied van automatisering en digitalisering ontwikkelt WIJ zich steeds verder. In 2020 hebben we een hiervoor een ICT routekaart opgesteld. Vanuit deze routekaart zijn in 2021 de volgende projecten opgepakt:

- Start met de voorbereidingen voor een klantportaal;
- Inrichting module inkoopcontracten;
- Inrichting module conditiemeting;
- Ingebruikname applicatie voor papierloos vergaderen;
- Mogelijk maken plaatsonafhankelijk werken;
- Optimalisatie werkplekken;
- Ingebruikname functionaliteit voor beveiligde email;
- Inrichting module rollencentrum;
- Ingebruikname nieuwe werkomgeving "Workspace 365".

Governance en toezicht

De raad van commissarissen en het bestuur vinden governance een onderwerp dat behoort tot hun gezamenlijke verantwoordelijkheid en zij onderschrijven de uitgangspunten van de Governancecode Woningcorporaties en de AedesCode.

Intern toezicht

Binnen WIJ is de raad van commissarissen verantwoordelijk voor het interne toezicht. Zij houdt toezicht op het functioneren van het bestuur en de algemene gang van zaken binnen WIJ. Daarnaast adviseert de raad de directeur-bestuurder gevraagd en ongevraagd en vervult zij de werkgeversrol richting de directeur-bestuurder.

Extern toezicht

Woonservice IJsselland heeft vooral te maken met de volgende externe toezichthouders:

- De Autoriteit woningcorporaties (Aw) is de belangrijkste toezichthouder. De Aw houdt toezicht op het gedrag en de integriteit de corporatie en op het financiële beheer. Daarnaast ziet de Aw toe op de realisatie van de volkshuisvestelijke prestaties van WIJ.
- Het Waarborg Fonds Sociale Woningbouw (WSW). Het WSW houdt toezicht op de risico's van de financierbaarheid en borgbaarheid van de corporatie.
- De Autoriteit Persoonsgegevens (AP) ziet toe op de naleving van de Algemene Verordening Gegevensbescherming.

Behalve de genoemde toezichthouders spelen ook de ondergenoemde partijen een rol in het toezicht bij WIJ:

- De Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland (SVWM). Een externe, onafhankelijke organisatie beoordeelt eens in de vier jaar hoe wij ons werk doen.
- De externe accountant, BDO, controleert in opdracht van de raad van commissarissen de jaarrekening van WIJ en overige verantwoordingen zoals voorgeschreven in de Woningwet.
- Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) zorgt ervoor dat WIJ tegen gunstige voorwaarden geld kan lenen door garanties te verstrekken aan financiers. Het WSW ziet erop toe dat WIJ aan de voorwaarden voor deze garanties voldoet.

Ook onze huurdersorganisatie Bewonersraad WIJ, de gemeente Doesburg, collega-corporaties of andere belanghebbenden kunnen ons aanspreken op ons functioneren.

Compliance

Bij WIJ is de directie tezamen met het management verantwoordelijk voor compliance. Zij dragen gezamenlijk zorg voor het systeem van risicomanagement en de personele bezetting die compliance mogelijk maakt en faciliteert om zo te voorkomen dat de reputatie en integriteit van WIJ worden aangetast.

De bestuursadviseur voert de regie over compliance. Zij doet dit door toezicht te houden op de manier waarop de organisatie omgaat met de naleving van wet- en regelgeving en de leidinggevendenden hierover te adviseren. Daarnaast ziet de bestuursadviseur er mede op toe dat er voldoende aandacht is voor integer handelen binnen de organisatie.

De bestuursadviseur heeft in 2021 de Aedes leergang compliance gevolgt.

Privacy

Het bewustzijn ten aanzien van de privacy is de afgelopen jaren vergroot. Hierdoor ontstaan er ook meer vragen in de organisatie rond de verwerking van persoonsgegevens.

WIJ besteedt doorlopend aandacht aan het bewustzijn van medewerkers over dit onderwerp.

Zo is er in 2021 een e-learningtraject Security Awareness gevolgt door alle medewerkers waarin in een aantal afleveringen speciale aandacht aan de AVG werd geschonken.

Ook op het gebied van beveiliging zijn wijzigingen doorgevoerd. Ze zorgen ervoor dat zowel huurders- als personeelsgegevens veilig worden verwerkt. Zo is in 2021 onder andere de plugin veilig mailen van Zivver geïmplementeerd.

Er hebben zich in 2021 geen datalekken voorgedaan.

Integriteit

Door het bestuur wordt het integriteitsbesef regelmatig onder de aandacht gebracht van de leden van het managementteam en de werknemers.

Bestuur en Raad van Commissarissen concluderen dat in 2021 bij de besluitvorming zich geen onverenigbaarheden voordeden. Er zijn geen transacties geweest waarbij sprake was van een tegenstrijdig belang en er werd in 2021 geen beroep gedaan op de klokkenluidersregeling.





Financieel beleid

Woonservice IJsselland (WIJ) is een financieel gezonde organisatie. En dat willen we blijven. Wij streven ernaar om financiële risico's tijdig te onderkennen en maatregelen te nemen om deze risico's beheersbaar te maken. Waarbij we niet uit het oog verliezen, dat we een maatschappelijke organisatie zijn met oog voor de menselijke maat, die wil inspringen op maatschappelijke ontwikkelingen. De steeds sneller veranderende omgeving dwingt ons om de, in het verleden, ingezette strakke financiële sturing op kasstromen ook in de toekomst vast te houden. Ondanks het voortdurende onzekere politieke klimaat zijn wij ervan overtuigd dat onze financiële continuïteit voor de komende jaren is gewaarborgd. Wij hebben ons beleid vastgelegd in verschillende documenten zoals een treasurystatuut, investeringsstatuut en een fiscaalstatuut.

Analyse resultaat ten opzichte van de begroting en voorgaand jaar

We hebben 2021 is afgesloten met een positief resultaat van € 47.713.000. Het resultaat over 2020 was € 11.011.000 positief. Het hogere resultaat over 2021 wordt voornamelijk veroorzaakt door de post waardeveranderingen vastgoedportefeuille. Dit als gevolg van waardeontwikkeling van ons vastgoed volgens het Handboek modelmatig waarderen.

In het bovengenoemde jaarresultaat is begrepen het resultaat uit operationele activiteiten. Dit is het resultaat zonder de effecten van de waardering van de vastgoedportefeuille, de verkoop van woningen, de onrendabele investeringen en de belasting. Het resultaat uit operationele activiteiten is als volgt weer te geven:

Resultatenrekening uit operationele activiteiten

	Begroot 2021	Realisatie 2021	Realisatie 2020	Vershil realisatie
(Bedragen x € 1.000)				
Bedrijfsopbrengsten				
Huuropbrengsten	14.344	14.364	14.005	359
Opbrengsten servicecontracten	501	478	462	16
Opbrengsten overige activiteiten	35	34	49	-15
Totaal bedrijfsopbrengsten	14.880	14.876	14.516	360
Bedrijfslasten				
Lasten servicecontracten	522	415	427	12
Lasten verhuur & beheeractiviteiten	1.283	1.347	1.087	-260
Lasten onderhoud	3.964	4.694	3.069	-1.625
Overige directe operationele lasten	2.345	2.371	2.307	-64
Kosten overige activiteiten	23	24	20	-4
Overige organisatiekosten	679	542	476	-66
Leefbaarheid	144	125	153	28
Totaal bedrijfslasten	8.960	9.518	7.539	-1.979
Saldo financiële baten & lasten	-1.816	-1.707	-1.730	23
Resultaat operationele activiteiten	4.104	3.651	5.247	-1.596

Voor een toelichting op de belangrijkste verschillen ten opzichte van 2020 wordt verwezen naar de toelichting op de winst en verliesrekening in het onderdeel jaarrekening.

De niet operationele activiteiten (waardering vastgoedportefeuille, verkoop woningen, onrendabele investeringen en belastingen) worden eveneens nader toegelicht in het onderdeel jaarrekening.

Marktwaaarde en beleidswaaarde

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaaarde

Ook in 2021 trekt de woningmarkt weer sterk aan (zowel in de koop- als huursector). Dat betekent stijging van de marktwaaarde voor onze woningportefeuille. Deze groeide met € 48,1 miljoen naar een waarde van € 335,5 miljoen. Een waardegroei van ongeveer 16,75%. Oorzaak is de verder aangetrokken koopmarkt, waarin de toegenomen vraag en krapte resulteren in een leegwaarde groei per m2 van onze vastgoedportefeuille. De nog steeds lage rentestand is hier mede een bepalende factor in.

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de beleidswaaarde

De ontwikkeling van de beleidswaaarde wordt deels beïnvloed door de ontwikkeling van de marktwaaarde in verhuurde staat welke hiervoor is toegelicht, omdat de beleidswaaarde de marktwaaarde 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.

Onderstaand is een overzicht opgenomen van de marktwaarde en de beleidswaarde met de vergelijkende cijfers over 2020. Tevens zijn de verschillen toegelicht.

(Bedragen x € 1.000)	2021	2020	Vershil
Marktwaarde	335.506	287.365	48.141
Beschikbaarheid	34.605	12.133	22.472
Betaalbaarheid	-147.106	-120.437	-26.669
Kwaliteit	-22.845	-23.921	1.076
Beheer	-7.888	-2.711	-5.177
Beleidswaarde	192.272	152.429	39.843

Toelichting op de verschillen:

- De stijging van de marktwaarde komt met name door:
 - Aanpassing parameters handboek (met name disconteringsvoet van 5,44 in 2020 naar 5,14 in 2021) voordelig € 36 miljoen;
 - Voordelig effect van een jaar opschuiven van de berekening, € 9 miljoen;
 - Nieuwbouw, voordelig € 4 miljoen;
 - Sloop en verkoop, nadelig € 2 miljoen;
 - Aanpassing bezitsgegevens (WOZ-waarde, wws punten, mutatiegraad) nadelig € 5 miljoen;
 - Diverse overige posten, voordelig € 6 miljoen.
 Per saldo een toename van € 48 miljoen.
- Voor de beschikbaarheid heeft in 2021 een opslag plaatsgevonden van € 34,6 miljoen tegen een opslag in 2020 van ruim € 12,1 miljoen. Dit komt doordat in 2021 de overdrachtskosten zijn gestegen van 2% naar 8%. Bij de berekening van de beleidswaarde mogen deze kosten niet worden ingerekend.
- De afslag betaalbaarheid is voor 2021 gestegen ten opzicht van 2020. Deze stijging van de afslag wordt veroorzaakt door de huurbefriezing in 2021.
- De afslag kwaliteit is voor 2021 nagenoeg gelijk gebleven als in 2020. Voor beide jaren komt deze uit op ongeveer € 23 miljoen.
- Voor beheer heeft er in 2021 een afslag plaatsgevonden van bijna € 8 miljoen tegen in 2020 een afslag van bijna € 3 miljoen. Dit komt doordat de norm per woning voor algemeen beheer is gestegen van € 815 in 2020 naar € 886 in 2021. De norm is gebaseerd op de richtlijnen voor de berekening welke zijn afgegeven door het ministerie van Binnenlandse Zaken, de Aw en het WSW.

Beleidsmatige beschouwing op het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie

Per 31 december 2021 is in totaal € 176,1 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderings in het eigen vermogen begrepen (2020: € 136,8 miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden 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.

Het te voeren beleid van WIJ bepaalt de realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering. Wettelijke mogelijkheden maatschappelijke ontwikkelingen (als demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen) beperken het vrijelijk kunnen realiseren door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB bezit in exploitatie. Om duurzaam te kunnen blijven voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, wordt van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd. Daarnaast wordt bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur verhoogd tot de markthuurl.

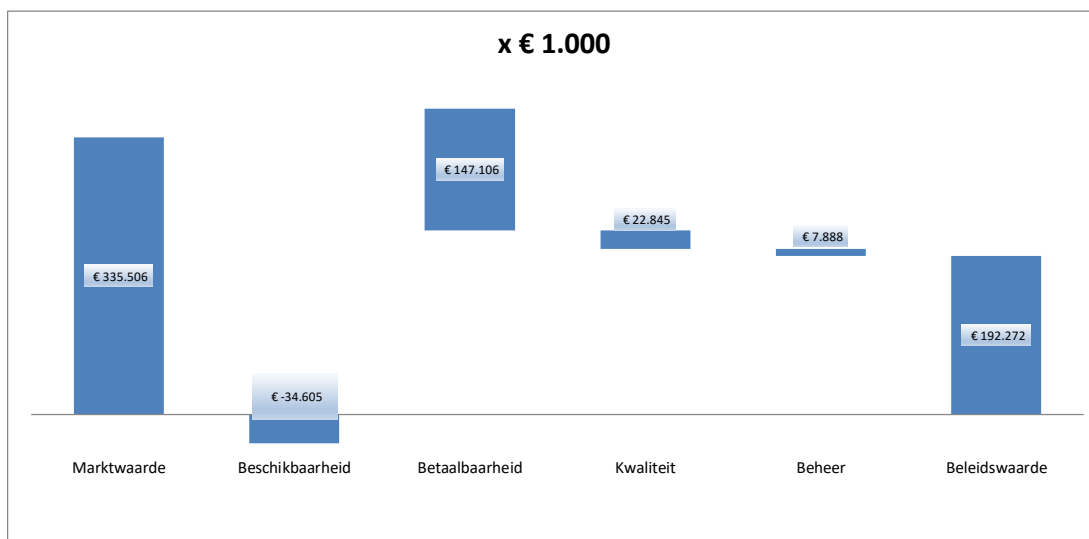
Gevolg daarvan is dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde (en daarmee van het eigen vermogen) in de toekomst zal worden gerealiseerd.

Het bestuur van WIJ 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 DAEB bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 138 miljoen. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2021 bestaat uit de volgende onderdelen:

Marktwaarde verhuurder staat (DAEB bezit)		310.225
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	-33.216	
Betaalbaarheid (huren)	140.939	
Kwaliteit (onderhoud)	22.426	
Beheer (beheerkosten)	8.002	
		138.151
Beleidswaarde (DAEB bezit)		172.074

Dit impliceert dat bijna 63% 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.

Het verschil tussen de totale marktwaarde en de totale beleidswaarde is in onderstaand figuur grafisch weergegeven:



Deze figuur laat zien dat de totale marktwaarde ruim € 335 miljoen bedraagt en de totale beleidswaarde € 192 miljoen bedraagt. De belangrijkste verschillen tussen deze waardebegrippen kunnen als volgt worden verklaard:

Beschikbaarheid

Om de marktwaarde te bepalen, berekenen we zowel een uitpondscenario als een doorexploitatiescenario. Vervolgens wordt het vastgoed gewaardeerd tegen de hoogste van deze twee scenario's. Voor de beleidswaarde geldt dat er alleen sprake is van een doorexploiteer scenario. Daarnaast wordt bij de berekening van de marktwaarde rekening gehouden met overdrachtskosten bij de verkopen. Bij de berekening van de beleidswaarde mogen deze kosten niet worden ingerekend. Hierdoor valt de beleidswaarde hoger uit en krijg je een opslag van € 34,6 miljoen.

Betaalbaarheid

In de berekening van de marktwaarde houden we rekening met de markthuur vanaf het moment dat een woning (of andere vastgoedeenheden) muteert. In het kader van de betaalbaarheid hanteren wij een streefhuur die fors lager ligt dan de markthuur. Het hanteren van onze streefhuren in plaats van de markthuren heeft een effect van € 147,1 miljoen.

Kwaliteit

Bij de marktwaardeberekening wordt uitgegaan van marktnormen. Bij de berekening van de beleidswaarde gaan wij uit van toekomstige onderhoudsuitgaven, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit. Deze onderhoudsuitgaven liggen aanzienlijk hoger dan de marktnormen. Deze bijdrage in de kwaliteit van het bezit heeft een effect van € 23 miljoen.

Beheer

De berekening van de marktwaarde gaat uit van genormeerde beheerkosten. Bij de berekening van de beleidswaarde gaan we uit van de kosten berekend overeenkomstig de richtlijnen van Binnenlandse Zaken, Autoriteit woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Dit leidt tot een afslag van ruim € 7,8 miljoen voor de berekening van de beleidswaarde.

Het totale verschil tussen de totale marktwaarde van € 335,5 miljoen en de totaal berekende beleidswaarde van € 192,3 miljoen kan dus worden verklaard vanuit onze maatschappelijke investeringen. De conclusie hiervan is dat een belangrijk deel van het in de balans gepresenteerde eigen vermogen nooit gerealiseerd zal worden.

Onderhoud en investeringen

Investerings

WIJ heeft een investeringsstatuut. Hierin zijn de kaders en normen voor vastgoed(des)investeringen binnen WIJ vastgelegd. Het investeringsstatuut beschrijft de bevoegdheden, de besluitvorming, het proces en het toetsingskader.

Investerings worden gedefinieerd als de inzet van (financiële) middelen die gericht zijn op een verandering van het vastgoed en/of die leidt tot een waardevermeerdering van het vastgoed. Desinvesteringen worden gedefinieerd als het duurzaam onttrekken van vastgoed aan de portefeuille. Hier wordt zowel verkoop als sloop onder verstaan.

Alle voorgenoemde investeringen worden getoetst aan het investeringsstatuut alvorens er een besluit over wordt genomen.

Treasury

Treasurystatuut

WIJ heeft een treasurystatuut. Daarin leggen we de formele richtlijnen vast, waarbinnen de treasury-activiteiten bij WIJ dienen plaats te vinden. Daardoor beheersen we financiële – en operationele risico's en is een objectieve en transparante verantwoording vooraf en achteraf mogelijk. Het Treasurystatuut heeft door haar aard en inhoud een langdurige werking. De normen die onderhoudsgevoelig zijn of een tijdsgebonden karakter worden jaarlijks in een apart hoofdstuk bij het Financieel Jaarplan opgenomen.

Renterisico

Het renterisico wordt inzichtelijk gemaakt, gemeten en genormeerd volgens twee methodes:

- a. De Portefeuille-methode
- b. De Bedrijfseconomische

Liquiditeiten

WIJ wil altijd aan haar actuele (en toegezegde toekomstige) financiële verplichtingen te kunnen voldoen. Daarvoor worden passende maatregelen getroffen. WIJ heeft altijd een adequate liquiditeitsprognose voor minimaal de komende 12 maanden beschikbaar. Bij het opstellen van de liquiditeitsprognose wordt de actuele informatie van de budgethouders betrokken. Liquiditeitsrisico's uit hoofde van derivatencontracten is niet van toepassing. WIJ heeft geen derivaten.

Hoe besteden wij ons geld?

Ons jaarresultaat bestaat uit gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten als gevolg van de waardering van onze vastgoedportefeuille tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardemutatie van de balansposten wordt jaarlijks als opbrengst of last in het resultaat verantwoord. Deze mutaties samen leiden in 2021 tot een jaarresultaat van circa € 47,7 miljoen positief. Maar dit betekent niet dat ons banksaldo ook met dit bedrag is toegenomen. Ons banksaldo bestaat namelijk uit in- en uitgaande geldstromen. Deze boeken we op het moment dat geld WIJ inkomt of verlaat. Per saldo is er € 85.000 meer uitgegaan dan dat er is binnengekomen.

In 2021 ontvingen wij € 21,7 miljoen aan gelden. Onze belangrijkste inkomensbronnen zijn de ontvangen huren en vergoedingen € 14,9 miljoen, het aangaan van nieuwe leningen € 6 miljoen en de verkoop van woningen € 0,8 miljoen.

In 2021 hebben wij € 21,8 miljoen uitgegeven. Deze gelden hebben wij uitgegeven voor € 3,4 miljoen aan aflossingen en rente, voor € 6,7 miljoen aan investeringen (nieuwbouw, woningverbetering en aankopen), voor € 3,6 miljoen aan onderhoud, voor € 1,5 miljoen aan personeelsuitgaven, voor € 4,5 miljoen aan de verhuurdersheffing en vennootschapsbelasting en voor € 2,1 miljoen aan de overige bedrijfsuitgaven.

Financiering

WIJ heeft eind 2021 een leningenportefeuille van ruim € 64,4 miljoen. De beschikbaarheid van financiering en beheersing van de rentelasten en –risico's is van groot belang voor de financiële continuïteit van WIJ. Daarom vindt tweemaal per jaar overleg plaats waarin de liquiditeiten, de leningenportefeuille en de financiële markten worden besproken. De treasurycommissie bestaat uit de directeur-bestuurder, de manager financiën en een onafhankelijk specialist van Thésor. Van dit overleg wordt verslag uitgebracht aan de Raad van Commissarissen. De bevoegdheden, taken en verantwoordelijkheden van de leden van de treasurycommissie zijn uitgebreid beschreven in het Treasurystatuut.

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

Op grond van artikel 61, tweede en derde lid, van de Woningwet 2015 beoordeelt de Aw jaarlijks integraal WIJ. Het integrale toezicht is gericht op de governance, integriteit, rechtmatigheid en de bescherming van het maatschappelijk vermogen. Hierbij wordt het functioneren van de corporatie in samenhang gezien en afgezet tegen normen (vanuit wetgeving en beleidsregels) en het risicoprofiel van WIJ.

In november 2021 hebben wij het "Oordeel rechtmatigheid verslagjaar 2020" ontvangen. Hieruit blijkt dat wij op één punt niet aan de regelgeving hebben voldaan met betrekking tot het verslagjaar 2020. In de koopovereenkomst van een koopgarantwoning in 2020 was geen artikel opgenomen met betrekking tot de zelfbewoningsplicht van de koper. In 2021 is dit aangepast en voortaan wordt dit artikel wel opgenomen in de koopovereenkomsten.

Het WSW geeft een oordeel over de kredietwaardigheid van WIJ. In deze beoordeling kijkt het WSW naar de business- en de financial risks.

Bij de beoordeling van de financial risks kijkt het WSW onder andere naar de financiële kengetallen. WIJ voldoet aan de WSW-normen voor deze kengetallen. In juni 2021 ontvingen wij de borgbaarheidsverklaring van het WSW, waarin staat dat wij voldoen aan de eisen die WSW stelt aan een corporatie. Deze verklaring is geldig tot en met het jaar 2022. Ook heeft het WSW een financiële analyse gemaakt. In haar schrijven van juni 2021 zegt zij hierover:

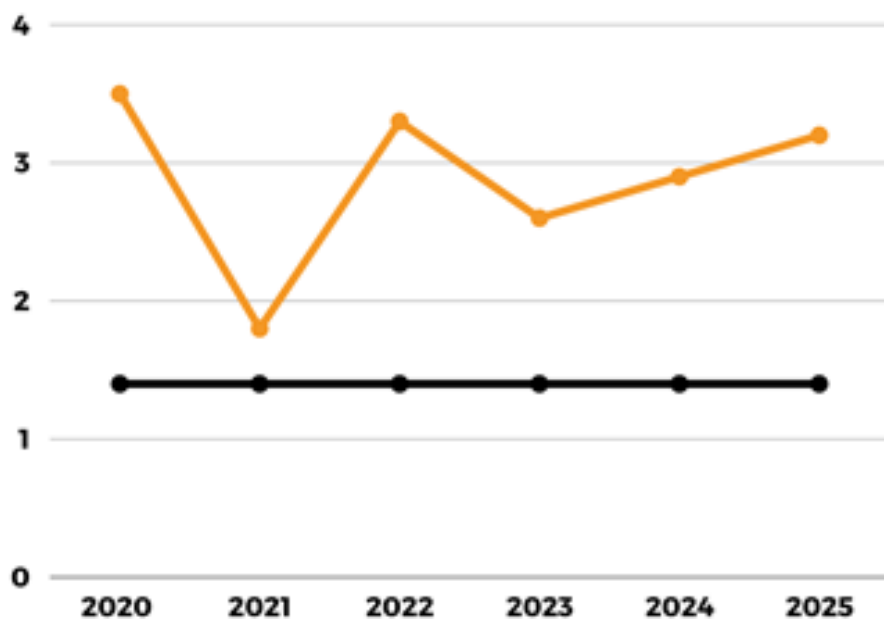
Op basis van onze financiële analyse concluderen wij dat de financiële positie van uw corporatie gezond is en dat ook blijft in de prognoseperiode. De ICR voldoet heel de prognoseperiode aan de norm. U investeert de komende jaren voornamelijk in nieuwbouwwoningen en verbetering van de bestaande voorraad. Wij constateerden dat de verbeteruitgaven kunnen worden gefinancierd uit het saldo van de operationele kasstroom. Hierdoor achten wij uw verdienmodel duurzaam. Uw nieuwbouwprogramma wordt deels met vreemd vermogen gefinancierd. Hierdoor stijgt uw schuldpositie en daardoor de LTV, maar deze ratio blijft daarbij aan de norm voldoen.

Financiële sturingsvariabelen

Financiële continuïteit is van belang om de ondernemingsdoelstellingen en ambities te kunnen realiseren. In dit verband zijn de eisen die het WSW en de Aw stellen aan het financieel presteren van woningcorporaties, leidend voor WIJ. Voor de gehanteerde ratio's verwijzen we naar de site van de Aw en het WSW.

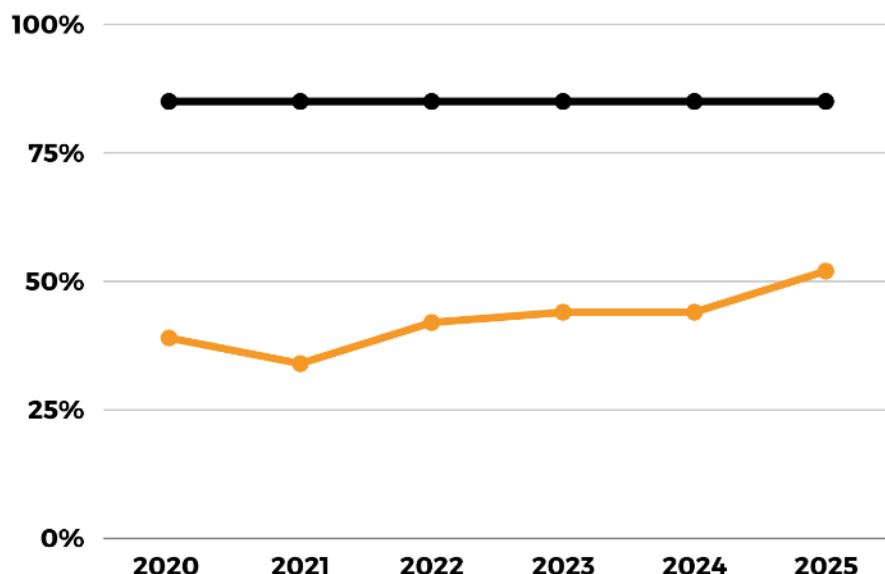
WIJ hanteert in het kader van risicomanagement eigen grenswaarden (interne normen). Deze komen eerder in beeld dan de waarden van de ratio's die de sectorinstituten hanteren. Als we bij de interne norm komen kijken we of dit structureel is en of er maatregelen moeten worden genomen. WIJ voldoet aan alle ratio's.

ICR



	Norm WSW	Interne norm WIJ	Werkelijk WIJ 2021
ICR	minimaal 1,4	1,6	1,6
LTV	maximaal 85% beleidswaarde	65%	37%
Solvabiliteit	minimaal 15% beleidswaarde	25%	74%
Dekkingsratio	maximaal 70% marktwaarde	60%	25%

LTV



Deze ratio's hebben betrekking op het DAEB bezit. Het Niet-DAEB bezit kan zichzelf financieel bedruipen. Eventuele investeringen worden gefinancierd met de opbrengsten uit de Niet-DAEB tak.

Financiële continuïteit en meerjarenperspectief

De jaarrekening van WIJ is opgesteld op basis van het 'going concern principe'. Dit betekent dat de continuïteit van WIJ langer dan één jaar wordt beoordeeld en zijn de posten bij het opstellen van de jaarrekening gewaardeerd op basis van het continuïteit principe.

Uiteraard raken de gevolgen van de verhuurdersheffing en de vennootschapsbelasting ons terdege in financieel opzicht. Echter de belangrijkste conclusie die kan worden getrokken uit de begroting 2022 en de financiële meerjarenprognose 2023 tot en met 2027 is dat de financiële positie van WIJ gezond is. Deze is voldoende sterk om ook in de komende jaren uitvoering te kunnen geven aan de ondernemingsdoelstellingen en ambities.

Toekomstparagraaf

Met betrekking tot de toekomst zijn er geen relevante ontwikkelingen te melden anders dan is beschreven in de verschillende paragrafen in het jaarverslag.

Op basis van de begroting 2022 en de financiële meerjarenprognose 2023 tot en met 2027 voldoet WIJ inzake de vorenstaande ratio's aan de gestelde normen.

Verbindingen

Woonservice IJsselland heeft geen verbindingen en is in 2021 geen verbindingen aangegaan met andere rechtspersonen.

Risicomanagement

Ons integrale risicomanagement is vastgelegd in een beleidsdocument. Hierna volgen de belangrijkste elementen hiervan. In 2021 hebben we het integraal risicomanagement verder geïmplementeerd binnen onze organisatie en hebben er 2 periodieke risico-inventarisaties plaatsgevonden.

Risico statements

Vanuit onze missie en doelstellingen hebben wij hoofdthema's op het gebied van risico's vastgesteld. Op elk thema hebben wij een standpunt ingenomen en deze vormen het uitgangspunt voor risico bereidheid en de te onderscheiden risico's. De hoofdthema's zijn: wet- en regelgeving, klanten/huurders, financieel, organisatie, vastgoed (innovatie) en veiligheid en gezondheid. Bij het

thema organisatie spelen ook zogenaamde Soft Controls een rol. Daarbij besteden we aandacht aan houding, gedrag en cultuur.

Risicobereidheid

Over het geheel genomen is WIJ geen organisatie die risico's opzoekt. Dit past niet bij ons als maatschappelijke organisatie. We spreken onze risicobereidheid expliciet uit, zodat management en medewerkers weten hoeveel risico we bereid zijn aan te gaan bij het realiseren van de ondernemingsplandoelstellingen. WIJ streeft een laag risicoprofiel na zodat negatieve invloeden uit onverwachte gebeurtenissen op onze prestaties, het

Beheersingsmaatregelen

Per risico hebben we vervolgens bepaald hoe we het risico monitoren en welke beheersingsmaatregelen we nemen om het risico te verkleinen. Daarnaast hebben we het eigenaarschap en de verantwoordelijkheid voor de belangrijkste risico's toebedeeld aan functies. Onze werkwijze voor integraal risicomanagement is vastgelegd in een beleidsdocument. De managers besteden binnen hun afdeling aandacht aan risico -bewustwording door de relevante risico's en de rol die medewerkers hierin kunnen hebben regelmatig te bespreken.

Belangrijkste risico's

In onderstaand overzicht zijn onze belangrijkste risico's, de risicobereidheid en de beheersingsmaatregelen opgenomen:

Belangrijkste risico's per thema	Risico bereidheid	Beheersingsmaatregelen
Klanten/huurders		
Betaalbaarheid	Laag	Sturen op woonlasten
Toename kwetsbare huurders	Laag	Samenwerking sociaal domein, leefbaarheidsprojecten
Beschikbaarheid diensten/producenten/middelen	Laag	Periodiek bijstellen van strategische doelstellingen aan de hand van (markt) ontwikkelingen en klantbehoeften.
Kwaliteit dienstverlening daalt	Laag	Actief processen bijsturen, Actief reageren op sociale media, Huurdersbetrokkenheid
Digitaliseringskracht	Laag	Volgen innovaties, ICT plan, opleiding medewerkers, huurdersbetrokkenheid
Vastgoed(innovatie)		
Haalbaarheid duurzaamheidsopgave	Gemiddeld	Volgen technische ontwikkelingen, personeelsbeleid, langjarige scenario's doorrekenen
Toenemende kosten, beschikbaarheid leveranciers	Gemiddeld	Relatiebeheer en tijdige vastlegging leveranciers, Anti-cyclisch investeren
Calamiteit bezit	Laag*	Calamiteitenplan, voorlichting, controle contracten derden
Financieel		
Verandering van rente en inflatie	Laag	Spreiding lening portefeuille
Financiële gezondheid, ratio's WSW	Laag	Onderbouwing investeringsbeslissingen, Integrale besluitvorming
Organisatie		
Personeelsrisico	Laag	Strategische personeelsplan Opleidingen, inlenen
Lerende organisatie, wendbare cultuur	Laag	Initiatieven stimuleren, vertrouwen en veiligheid bieden, stijl van leidinggeven
Integrale besluitvorming	Laag	Onderbouwing integraal, vooraf organisatie en huurders betrekken.
Datakwaliteit en beschikbaarheid	Laag	Aanpak borging datakwaliteit in ICT plan
Fraude en integriteitsschending	Laag	Functiescheiding, autorisatieschema, procuratie continue bewustwording
Wet- en Regelgeving		
Landelijke en lokale politieke koers, wet- en regelgeving	Laag	Volgen en tijdig beoordelen impact aankomende wijzigingen.
Overall (kan alle thema's raken)		
Risico op een landelijke of wereldwijde calamiteit/crisis (van buiten de organisatie)	Laag	Volgen van overheidsmaatregelen.

*vanwege mogelijk direct veiligheidsrisico voor huurders

Intern risicobeheersings- en controlesysteem

WIJ heeft een op de corporatie toegesneden intern risicobeheersings- en controlesysteem. De directeur bestuurder is verantwoordelijk voor de opzet en werking van dit systeem en de Raad van Commissarissen houdt daar toezicht op.

Belangrijke controle-instrumenten in het systeem zijn:

- Procesbeschrijvingen en functiescheidingen;
- Managementrapportagesysteem;
- Auditplan

- Fasedocumenten nieuwbouw en projecten
- Periodieke risico-inventarisatie.

Fiscaliteiten

Wij hebben onze fiscale visie en fiscale beleid in een statuut vastgelegd om zo betere sturing en controle op fiscaal gebied te hebben. Ook hebben wij zo de fiscale risico's en aan de andere kant de fiscale kansen beter inzichtelijk.

Fiscale visie

In aanvulling op de bedrijfsvisie is door WIJ een fiscale visie geformuleerd. Uitgangspunt daarbij is dat deze fiscale visie in overeenstemming dient te zijn met de bedrijfsvisie van WIJ.

Fiscaal beleid

Het fiscale beleid vormt een belangrijk onderdeel van het algemene beleid en dient in overeenstemming te zijn met het algemene beleid. Het fiscale beleid binnen WIJ geeft aan wat WIJ binnen haar fiscale visie en fiscale strategie wil bereiken.

Fiscale commissie

In het statuut is opgenomen dat WIJ fiscale commissie instelt. Dit waarborgt dat minimaal één keer per jaar samen met de fiscaaladviseur alle fiscaliteiten die er spelen aan de orde komen. Zo wordt duidelijk waar we risico's lopen, maar ook waar er kansen zijn. Met de inrichting van de fiscale commissie heeft WIJ een solide basis voor de beheersing van de fiscale onderwerpen die op haar afkomen. De fiscale commissie wordt gevormd door de directeur-bestuurder, manager en/of medewerkers afdeling vastgoed en manager en medewerkers van de afdeling financiën en wordt voorgezeten door een extern fiscaal adviseur.

Gebeurtenissen na balansdatum

Tot en met de datum van opmaken van de jaarrekening en het jaarverslag 2021 hebben zich geen bijzondere gebeurtenissen voorgedaan (die zich na het einde van het boekjaar hebben voorgedaan en waarmee in de jaarrekening geen rekening behoeft te worden gehouden) die de verwachtingen hebben beïnvloed.



H7 VERSLAG RVC



Voorwoord voorzitter

De raad van commissarissen houdt toezicht op het beleid van het bestuur en op de algemene gang van zaken. In dit hoofdstuk leest u het verslag van de raad van commissarissen over het afgelopen jaar.

Toeziethoudende rol

Werkwijze, legitimatie & governancecode

De raad van commissarissen voert het intern toezicht binnen Woonservice IJsselland uit. Dit ligt vast in de statuten van Woonservice IJsselland en het reglement raad van commissarissen. De raad van commissarissen leeft tevens de governancecode woningcorporaties na.

De raad van commissarissen en zijn leden zijn geschikt voor hun taak, rekening houdend met de opgaven van de corporatie en algemeen geldende opvattingen over goed toezicht. De raad van commissarissen is zelf verantwoordelijk voor het goed uitoefenen van zijn taken en verantwoordelijkheden, opereert zowel intern als extern als één team en zorgt voor voldoende tegenwicht ('countervailing power') binnen de raad van commissarissen als ook tussen raad van commissarissen en bestuur.

De raad van commissarissen houdt toezicht op het beleid van het bestuur en op de algemene gang van zaken, gericht op het vervullen van de maatschappelijke taak van Woonservice IJsselland (de statutaire doelstellingen) binnen structureel houdbare financiële randvoorwaarden. De commissarissen zijn gezamenlijk verantwoordelijk voor de besluiten die de meerderheid van de raad neemt.

In 2020 is door bestuur en RvC gezamenlijk de visie op bestuur en toezicht vastgesteld, deze is gepubliceerd op de website van de stichting.

Inhoud van het toezicht

Toeziicht op de maatschappelijke taak

Het toezicht op de maatschappelijke taak krijgt vorm door het functioneren te toetsen aan de doelstellingen, de strategie en de begroting. De raad van commissarissen toetst of in de strategie en de begroting de volkshuisvestelijke opgaven zijn opgenomen en of aan alle wettelijke kaders is voldaan. De raad van commissarissen toetst ook of de realisatie van strategie en plannen, de gewenste voortgang hebben en passen binnen de begroting. Deze voortgang rapporteert de directeur -bestuurder in de tertiaalrapportages aan de raad.

Toeziicht op de financiële positie

Het toezicht op de financiële positie is vooral gericht op de financiële continuïteit en (financiële) risicobeheersing. Jaarlijks stelt de directeur-bestuurder in het afwegingskader de beleidsmatige afwegingen en bijbehorende financiën vast, waaraan de (meerjaren) begroting moet voldoen. Deze afwegingen zijn besproken in de raad en bij het vaststellen van de (meerjaren) begroting goedgekeurd. Verder geeft de raad goedkeuring aan de (meerjaren) begroting, het treasury-jaarplan en het jaarverslag en de jaarrekening. Samen vormen deze documenten het kader waarbinnen het toezicht wordt uitgevoerd. Over de financiële continuïteit laat de raad van commissarissen zich informeren in de tertiaalrapportages en het jaarverslag. Daarnaast bespreekt de raad de financiële continuïteit met de externe accountant.

De raad van commissarissen bespreekt jaarlijks de oordeelsbrief van de Autoriteit woningcorporaties, met daarin hun samenvatting van het financiële oordeel. Ook bespreekt de raad jaarlijks de kredietwaardigheidsbeoordeling van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw en de brief, waarin het

WSW het faciliteringsvolume aangeeft. Dit is de hoogte van het bedrag dat Woonservice IJsselland jaarlijks aan geborgde leningen mag aantrekken.

Opdrachtgeverschap

Bestuur en RvC hebben een visie op opdrachtgeverschap en het beleid van aanbestedingen. Dit staat beschreven in ons Inkoop- en Aanbestedingsbeleid, dit beleid is in 2021 geactualiseerd.

Ontwikkelingen en risico's

Met de tertiaalrapportages, het afwegingskader en de (meerjaren) begroting wordt de raad van commissarissen geïnformeerd over actuele ontwikkelingen, de consequenties van overheidsmaatregelen, ontwikkelingen in de sector, voortschrijdend beleid en/of nieuwe inzichten. Daarmee heeft de raad inzicht in mogelijke risico's en daarmee ook de mogelijkheid deze nauwlettend te monitoren.

Toezicht op externe accountant

BDO Audit & Assurance B.V. is als externe accountant benoemd door de raad van commissarissen voor het verslagjaar 2021. Voor 2021 is de fiscale advisering bij BDO ondergebracht. Gezien de grootte van de corporatie (< 5.000 vhe) is dit wettelijk toegestaan. Redenen om hiertoe te besluiten zijn efficiency en kostenbesparing.

De relatie met de externe accountant wordt als goed ervaren. BDO heeft met ingang van het jaar 2016 op een prima wijze haar controleopdracht bij Woonservice IJsselland vervuld. De communicatie is prettig, de lijnen zijn kort en daar waar nodig stellen zij hun expertise beschikbaar. Woonservice IJsselland wordt voldoende geïnformeerd over ontwikkelingen in de branche. De raad van commissarissen heeft geconstateerd dat de externe accountant onafhankelijk is.

De RvC benoemt de externe accountant voor een periode van maximaal vier jaar. Verlenging is mogelijk tot een maximale opdrachtduur van in totaal tien jaar.

De controleopdracht wordt jaarlijks verstrekt. Op dit moment heeft de controle door BDO 5 jaar plaatsgevonden. Zolang we tevreden zijn over de uitvoering van de controleopdracht zien we geen reden om te wijzigen van accountant. Wel zullen we iedere twee jaar een uitgebreide beoordeling van de externe accountant uitvoeren.

Werkgeversrol

Samenstelling bestuur en nevenfuncties

Sinds 1 maart 2019 is Saskia Hakstege bestuurder van de stichting.

Naast deze functie vervulde zij in 2021 de volgende nevenfunctie:

- Voorzitter Raad van Toezicht van Stichting Essentius, stichting voor scholen in het primair onderwijs.

Deze nevenfunctie is niet in strijd met de belangen van Woonservice IJsselland.

Saskia Hakstege is in de drie jaar voorafgaand aan de benoeming tot bestuurder geen lid geweest van de RvC van de woningcorporatie.

In geval van ontstentenis of belet van het bestuur kan een lid van de RvC bij hoge uitzondering voor maximaal drie maanden de rol van bestuurder op zich nemen. In dat geval treedt het lid tijdelijk terug uit de RvC en neemt dus niet deel aan de besluitvorming van de RvC. Na deze periode van maximaal drie maanden kan deze persoon weer toetreden tot de RvC. Hierbij wordt dit lid niet betrokken bij de besluitvorming over zaken die zich in die betreffende drie maanden hebben voorgedaan. Deze eisen zijn vastgelegd in onze Statuten.

Ontwikkeling bestuur

Onze directeur-bestuurder volgt jaarlijks bijscholing om haar kennis te actualiseren en om zich verder te ontwikkelen. De Governancecode vereist dat de directeur-bestuurder steeds over de afgelopen drie jaren totaal 108 Permanente Educatiepunten (PE-punten) behaalt. Onze directeur-bestuurder heeft voldaan aan deze verplichting. Over de afgelopen jaren heeft zij de volgende trainingen en bijeenkomsten gevolgd:

Educatie	Datum	PE-punten
2019		
Netwerkbijeenkomst Natuurlijk leiderschap (Aedes)	14-03-2019	3
Woningcorporatiedag 2019 (Neyenrode)	17-04-2019	6
Seminar Economie en verduurzaming (seminars op maat)	24-04-2019	5
Seminar SOM, financieel beleid woningcorporaties	02-10-2019	6
Finance Ideas, financiële sturing voor bestuur en toezicht	08-10-2019	6
Seminar SOM, huisvesting voor ouderen in perspectief	27-11-2019	6
2020		
"Woonkr8 en NSOB, woningcorporatie en publieke waardencreatie Waarde(n) van Wonen"	8-01, 05-02, 11-03, 22-04, 13-05 & 27-05-2020	42
seminar woningcorporaties tijdens de coronacrisis	16-04-2020	2
Masterclass warmtenetten	11-06-2020	3
Masterclass future leadership	01-11-2020	12
Vervolgssessie innovatielab "de volgende stap in digitalisering"	14-12-2020	1,5
2021		
Innovatie in de Samenwerking tussen corporaties en markt	18-02-2021	3
Corporatiefinanciën	07-04-2021	5
Seminar financiële sturing en vermogensinzet	17-06-2021	5
Soft controls in de bedrijfsvoering bij woningcorporaties	24-11-2021	6

Honorering bestuur

Voor de honorering van de directeur-bestuurder zijn de bepalingen en uitgangspunten van het beloningsadvies integraal gevolgd, zoals in 2010 opgesteld door de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW) en Aedes. November 2013 is een nieuwe staffel door het Ministerie geïntroduceerd.

De honorering van de directeur-bestuurder S.H.A. Hakstege over het boekjaar bedraagt:

	2021	2020
Bruto honorering	€ 99.451	€ 97.018
Netto thuiswerkvergoeding	€ 294	€ 0
Werkgeversdeel pensioenpremie	€ 15.487	€ 15.115
Werkgeversdeel prépensioen (vervallen vanaf 2021)	€ 0	€ 3.575
Werkgeversdeel hiaatpensioen	€ 64	€ 52
Werkgeversdeel excedentpensioen	€ 114	€ 149

Advies- en klankbordrol

De RvC vulde zijn klankbordfunctie in tijdens de reguliere vergaderingen waar ook ruimschoots gelegenheid was voor advies. Daarnaast hadden de voorzitter van RvC en de bestuurder in 2021 ook regelmatig tussentijds contact en voerden agenda-overleg ter voorbereiding van de vergaderingen RvC. In deze gesprekken vervulde de voorzitter van de raad een klankbordrol voor de bestuurder. Ook de andere leden van de raad hadden tussentijds contact met de bestuurder en gaven waar nodig advies over diverse onderwerpen.

Over de raad

Samenstelling en nevenfuncties

De raad van commissarissen bestond eind 2021 uit de volgende vijf leden:

Naam	J.L. Gijsman	J. de Jong	H.W.G.M. Haarlemmer	B.J.M. Jansen	G.M. van der Steen
Geslacht	Man	Man	Man	Vrouw	Man
Geboortedatum	21-10-1969	20-02-1961	18-08-1961	11-02-1963	16-03-1972
Functie	Voorzitter rvc Lid remuneratie-commissie	Lid rvc Lid auditcommissie	Lid rvc Voorzitter auditcommissie	Vicevoorzitter rvc Voorzitter remuneratie-commissie Huurders-commissaris	Lid rvc Huurders-commissaris
Expertise	Vastgoedontwikkeling/ bouwmanagement	Financiën en controle, ICT en digitalisering	Financieel/ economisch	Sociaal maatschappelijk	Sociaal maatschappelijk
Beroep	Marketing director	Interim Finance Director	Interim manager (focus zakelijke profit-sector)	Raadsgriffier	Projectmanager
Nevenfuncties	Geen	Lid raad van toezicht 2Switch te Elst Lid Stichting Schoolfonds Stedelijk Gymnasium te Arnhem	Geen	Bestuurslid Vereniging van Griffiers	Directeur Onderlinge Waarborgmaatschappij De Weduwenbeurs U.A.
Benoemd sinds	01-01-2014	01-01-2021	01-01-2019	01-01-2019	01-07-2019
(Her)benoemd tot	01-01-2022 (niet herbenoembaar)	01-01-2025	01-01-2023	01-01-2023	01-07-2023

Ontstentenis en belet van commissarissen

Good Governance verlangt een voorziening voor het geval van belet of ontstentenis van de gehele raad van commissarissen. Conform artikel 15.3 van de statuten dient de RvC jaarlijks twee personen buiten eigen kring aan te wijzen die in dat geval de functie van de RvC op zich nemen. Voor verslagjaar 2021 waren de twee laatst afgetreden commissarissen, de heer Van Vliet en mevrouw Siebelink, aangewezen en wanneer zij niet beschikbaar zouden zijn dan zou de VTW-pool worden aangesproken. Voor 2022 zijn de commissarissen de heer J. Gijsman en mevrouw I. Siebelink aangewezen voor het geval van belet of ontstentenis van de RvC.

Benoeming commissaris

Op 31-12-2021 liep de tweede zittingstermijn van de heer Gijsman af en was hij niet meer herkiesbaar.

Medio 2021 is begonnen met de werving en selectie voor deze vacature. Door de raad van commissarissen is in overleg met de OR mevrouw H. Pries geselecteerd als commissaris. Na ontvangst van de positieve zienswijze van de Autoriteit woningcorporaties is dit omgezet in een definitieve benoeming per 1-1-2022.

Commissies

De raad van commissarissen kende in 2021 twee vaste commissies: de remuneratie- en de auditcommissie. De taken en werkwijze van de commissies staan beschreven in twee afzonderlijke reglementen die onderdeel uitmaken van het reglement raad van commissarissen.

Auditcommissie

In 2021 hadden de heer Haarlemmer (voorzitter) en de heer de Jong zitting in de auditcommissie. Hiermee beschikt de auditcommissie over ruim voldoende financiële expertise. Deze commissie bereidt het toezicht op het financiële beleid voor ter bespreking in de voltallige raad. Belangrijke aandachtsgebieden van de commissie zijn: interne risicobeheersings- en controlesystemen, financiële informatieverschaffing, fiscaliteit, financieel beleid en wet- en regelgeving.

De auditcommissie vergaderde drie keer in 2021 in aanwezigheid van de directeur-bestuurder en de manager financiën. De vaste onderdelen uit de planning & control cyclus staan standaard op de agenda. Buiten de vaste onderdelen is al dan niet in samenspraak met externe deskundigen specifieke aandacht besteed aan risicomanagement, de investeringsopgave, fiscale planning en compliance. Bij de bespreking van het jaarverslag 2020 en de managementletter 2020 was de externe accountant aanwezig. Hierbij zijn de aanbevelingen en actuele ontwikkelingen op gebied van (interne) controle aan de orde gekomen.

Het Treasury jaarplan over 2022 is uitgebreid toegelicht door Thésor en specifieke aandacht is besteed aan de doorrekening van diverse scenario's en de invloed daarvan op het exploitatieresultaat en de liquiditeitspositie.

De leden van de auditcommissie hebben verder het controleplan en de opdrachtbevestiging met de accountant besproken. Hierbij is eveneens een toelichting door BDO gegeven op de fiscale positie en tax planning van Woonservice IJsselland.

Remuneratiecommissie

De remuneratiecommissie bestond in 2021 uit mevrouw Jansen (voorzitter) en de heer Gijsman (lid). Jaarlijks beoordeelt de RvC het functioneren van de directeur-bestuurder. De remuneratiecommissie bereidt deze gesprekken voor. De commissie haalt hiervoor inbreng op bij alle commissarissen. De remuneratiecommissie heeft begin 2021 een beoordeling uitgevoerd over het functioneren van de directeur-bestuurder. In de zomer 2021 heeft er een voortgangsgesprek plaatsgevonden. Deze gesprekken worden in een persoonlijk verslag vastgelegd aan de directeur-bestuurder.

Remuneratierapport

De wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) is van kracht. Daarnaast geldt vanaf 1 januari 2014 ook de regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting. De bezoldiging van de directeur-bestuurder voldeed in 2021 aan de wettelijke regels.

Zelfevaluatie en ontwikkeling

Begin 2021 heeft de raad van commissarissen een zelfevaluatie onder externe begeleiding uitgevoerd. Hierbij zijn landelijke- en lokale ontwikkelingen en het ondernemingsplan WIJ besproken in relatie tot het functioneren en de verschillende rollen van de RvC. Ook met reflectie op interactie en omgang met de lokale omgeving. De aandachtspunten zijn met elkaar besproken en vastgelegd.

Naast de evaluatiemomenten en informatie van de directeur-bestuurder over ontwikkelingen binnen Woonservice IJsselland en in de sector, doen de commissarissen aan permanente educatie door het verwerven van kennis en inzicht uit literatuur en bijeenkomsten van externe organisaties. In 2020 en 2021 namen de leden onder andere deel aan:

Commissaris	Educatie	Datum	PE-punten
J.L. Gijsman	Begeleide intervisie- en leergroep (B)	24-01, 12-06 & 04-09-2021	9
	Toezicht op digitalisering (VTW online regiobijeenkomst)	26-06-2020	2
	Leergang voor de voorzitter (VTW)	09-04-2021	15
B.J.M. Jansen	Toezicht op digitalisering (VTW online regiobijeenkomst)	26-06-2020	2
	Intervisiegroep (VTW)	25-06, 11-09 & 04-12-2020 + vervolg 1 dag in 2021	12
	Goed werkgeverschap via duurzame inzetbaarheid (KIM)	16-11-2021	3
H.W.G.M. Haarlemmer	Seminar De Auditcommissie bij woningcorporaties	23-01-2020	6
	Videoseminar: woningcorporaties tijdens de coronacrisis	11-05-2020	2
	Toezicht op digitalisering (VTW online regiobijeenkomst)	08-05-2020	2
	VTW ledencongres, toezicht op energietransitie	09-10-2020	2
	Toezicht op vastgoedinvesteringen (VTW)	14-10-2021	5
	Waardegedreven Toezicht (VTW)	10-11-2021	5
G.M. van der Steen	Masterclass "Financiën voor commissarissen en Toezichthouders	28-08-2020	6
	Goed werkgeverschap via duurzame inzetbaarheid (KIM)	16-11-2021	3
J. de Jong	- <i>NB de heer De Jong had zich aangemeld voor de masterclass "De RvC, de accountant en de auditcommissie" van de VTW op 02-12-2021 (5 PE-punten), deze is door omstandigheden verplaatst naar april 2022.</i>	-	-

De commissarissen zijn aangesloten bij de Vereniging van Toezichthouders Woningcorporaties (VTW). Dit is een beroepsvereniging en belangenbehartiger van het interne toezicht woningcorporaties.

Onafhankelijk

Om de onafhankelijkheid tussen de commissarissen en Woonservice IJsselland te waarborgen, staan in het reglement raad van commissarissen situaties waarin sprake kan zijn van belangenverstrengeling. Doet een dergelijke situatie zich voor, dan wordt dit gemeld bij de voorzitter van de raad van commissarissen.

De Raad van Commissarissen heeft vastgesteld dat haar leden onafhankelijk zijn in de zin van de Governancecode Woningcorporaties en dat er geen sprake is van belangenverstrengeling of onverenigbaarheden met het RvC-lidmaatschap. Gedurende het jaar 2021 heeft bij geen enkel agendapunt een van de leden van de Raad zich aan de beraadslagingen moeten onttrekken.

Honorering

In november 2019 is afgesproken de tabel van de VTW te gebruiken met de bedragen van de lager vastgestelde beroepsregel. Vanaf 1 januari 2020 is de beloning vastgesteld op € 8.400 exclusief Btw voor de voorzitter (= 61,5% van het maximum – beroepsregel VTW) en € 5.700 exclusief Btw (=62,3% van het maximum – beroepsregel VTW) voor de overige leden per jaar. Deze bedragen zijn in 2021 niet geïndexeerd.

De leden van de raad van commissarissen ontvangen geen onkostenvergoeding. Over het boekjaar 2021 zijn de totale kosten:

Omschrijving	Bedrag
Honorarium (4x € 5.700 en 1x € 8.400)	€ 31.200
Cursussen en symposia	€ 3.060
Kosten zelfevaluatie	€ 2.420
Contributie VTW	€ 2.112
Bestuursaansprakelijkheidsverzekering	€ 835
Wervingskosten nieuwe leden	€ 1.671
Overige kosten	€ 1.998
Totaal	€ 43.296

Vergaderingen en overleg

Vergaderingen met bestuur

De raad van commissarissen heeft in 2021 vier keer regulier vergaderd en overleg gevoerd met de directeur-bestuurder. Daarnaast heeft de raad met de bestuurder één keer extra vergaderd, om de complexiteit van de warmtenet-plannen te doorgronden. Op de agenda stonden vaste onderdelen uit de planning & control cyclus:

- Investeringsstatuut;
- Jaarverslag en jaarrekening 2020;
- Afwegingskader en (meerjaren) begroting 2022;
- Treasurystatuut en treasuryjaarplan 2022;
- Vaststellen visie op bestuur en toezicht;
- Tertiaalrapportages (inclusief bestuursbesluiten).

Naast deze vaste agendapunten besprak de raad de volgende onderwerpen:

- Managementletter;
- De projectplannen o.m. nieuwbouw en verduurzaming
- Mogelijk warmtenet De Ooi.

Verder liet de raad van commissarissen zich via de themabijeenkomst informeren over diverse manieren van bewonerscommunicatie. Bij deze themabijeenkomst waren ook de leden van De Bewonersraad aanwezig.

Besluiten

In 2021 besprak de raad de volgende onderwerpen met de bestuurder en keurde de volgende besluiten daartoe goed:

Besluit	Agendapunt
RvC-vergadering 31-03-2021	
Het jaarverslag en de -rekening 2020 worden goedgekeurd.	2.2 Jaarverslag en jaarrekening
Het verslag van de zelfevaluatie rvc van 20 januari 2021 wordt goedgekeurd.	4.1 Verslag zelfevaluatie rvc 21 januari 2021
Het aangepaste inkoop- en aanbestedingsbeleid met de aangepaste drempelbedragen van 31 maart 2021 wordt vastgesteld.	4.2 Aangepast inkoop- en aanbestedingsbeleid
Het verslag van de Auditcommissie van 17 maart 2021 wordt goedgekeurd.	5.1 Verslag Auditcommissie
De rvc gaat akkoord met de onderhandeling voor verkoop van het pand van de Aldi aan het Burgemeester Keiserplein.	6.4 Mogelijke verkoop Aldi
RvC-vergadering 23-06-2021	
De onafhankelijkheid van alle leden van de rvc over 2020 wordt vastgesteld.	4.3 Vaststellen onafhankelijkheid van iedere commissaris
Het verslag van de Remuneratiecommissie van 2 februari 2020 (dit moet zijn 2021) wordt goedgekeurd.	4.4 Verslag van de remuneratiecommissie
De rvc gaat akkoord met het gewijzigde verkoopbeleid 2021.	4.7 Verkoopbeleid 2021
Het verslag van de Auditcommissie van 26 mei 2021 wordt goedgekeurd.	5.1 Verslag Auditcommissie
Het controleplan 2021 van BDO wordt goedgekeurd.	5.3 Controleplan BDO
Het vernieuwen van de volmacht voor het WSW wordt goedgekeurd.	5.4 WSW (vernieuwen besluit volmacht WSW)
RvC-vergadering 29-09-2021	
Henny Pries wordt met ingang van 1 januari 2022 aangesteld als lid van de raad van commissarissen.	3.3 Governance en compliance activiteiten
RvC-vergadering 24-11-2021	
Het verslag van de Auditcommissie van 10 november 2021 wordt goedgekeurd.	4.2 Verslag van de Auditcommissie
De begroting 2022 en de financiële meerjarenbegroting 2023 - 2027 worden goedgekeurd.	4.3 Begroting 2022 en financiële meerjarenbegroting 2023-2028
De rapportage 2021 T2 wordt goedgekeurd.	4.4 Tertiaalrapportage

Overleg Bewonersraad

In 2021 heeft een delegatie van de raad twee keer een overleg van De Bewonersraad bijgewoond, waarbij alle relevante actuele thema's en projecten zijn doorgesproken.

Overleg Ondernemingsraad

De voorzitter en de vicevoorzitter van de raad van commissarissen hebben één keer het overleg bijgewoond van de directeur-bestuurder met de ondernemingsraad. In dat overleg zijn werk gerelateerde onderwerpen besproken.

Dialoog met stakeholders

Het bestuur spreekt minimaal eenmaal per jaar met de RvC over de omgang met, en de participatie en invloed van belanghebbenden. Daarnaast informeert het bestuur de RvC via de tertiaalrapportages over de werking van lokale netwerken waarin de corporatie actief is voor het adequaat toezichthouden op de activiteiten van de corporatie in de lokale netwerken. De RvC laat zich hierover ook actief informeren om adequaat toezicht te kunnen houden.

Tot slot

De raad van commissarissen heeft bijzondere waardering voor het enthousiasme en de gedrevenheid waarmee de medewerkers van Woonservice IJsselland zich ook in 2021 hebben ingezet voor haar huurders en organisatie. Ondanks de lastige omstandigheden veroorzaakt door Corona is de dienstverlening naar tevredenheid geweest, en zijn er mooie stappen gezet in de realisatie van de strategie.



H8 OVERIGE GEGEVENS



Controleverklaring van de onafhankelijk accountant

Zie bijlagen

Verklaring bestuur

Als bestuurder verklaar ik dat door mijn functioneren een adequate invulling wordt gegeven aan het uitgangspunt van uitsluitend werkzaam te zijn in het belang van de volkshuisvesting en dat in het verslagjaar 2021 onze middelen zijn aangewend in het belang van de volkshuisvesting. Tot slot spreek ik mijn dank uit aan de medewerkers voor hun inzet en betrokkenheid.

Doesburg, 31 maart 2022

w.g.

S.H.A. Hakstege
Directeur-bestuurder

Goedkeuring jaarstukken

Het bestuursverslag en de jaarrekening 2021 zijn onderdeel van het jaarverslag 2021. Het jaarverslag is vastgesteld door de bestuurder. Vervolgens is de jaarrekening door BDO Audit & Assurance B.V. onderzocht en goedgekeurd zoals blijkt uit de toegevoegde goedkeurende controleverklaring. Ook heeft de onafhankelijke accountant gesproken over de jaarrekening, de interne berichtgeving, het interne beheersingssysteem en het accountantsverslag. In de vergadering van 31 maart 2022 heeft de Raad van Commissarissen de jaarstukken goedgekeurd. Deze goedkeuring strekt tot decharge van de bestuurder voor het gevoerde beleid.

De Raad van Commissarissen is verheugd dat het gevoerde beleid uitmondt in positieve financiële ratio's en een kwalitatief goed bezit tegen een redelijke huurprijs. De Raad van Commissarissen dankt de directeur-bestuurder en alle medewerkers voor hun betrokkenheid en inzet.

Bij goedkeuring van de jaarrekening en de in de jaarrekening voorgestelde resultaatbestemming zal het jaarresultaat na belasting € 47.713.000 bedragen. Dit resultaat wordt ten gunste van het eigen vermogen gebracht.

Doesburg, 31 maart 2022

Namens de Raad van Commissarissen

w.g.
H.W.G.M. Haarlemmer
Voorzitter

w.g.
B.J.M. Jansen
Vicevoorzitter

w.g.
G.M. van der Steen
Lid

w.g.
J. de Jong
Lid

w.g.
H. Pries
Lid

Deel 4 Jaarrekening

H9 JAARREKENING



Balans per 31 december 2021 (voor voorgestelde resultaatbestemming)

	Ref.	2021	2020
(BEDRAGEN X € 1.000)			
ACTIVA			
Vaste activa			
Vastgoedbeleggingen	1		
DAEB vastgoed in exploitatie	1.1	310.225	264.272
NIET-DAEB vastgoed in exploitatie	1.2	25.281	23.093
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.3	13.732	11.749
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.4	332	-
Totaal vastgoedbeleggingen		349.570	299.114
Materiële vaste activa	2		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.1	2.065	2.146
Som der vaste activa		351.635	301.260
Vlottende activa			
Voorraden	3		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	3.1	-	172
Overige voorraden	3.2	-	190
Totaal voorraden		-	362
Vorderingen	4		
Huurdebiteuren	4.1	37	103
Overheid	4.2	-	-
Belastingen en premies sociale verzekeringen	4.3	-	-
Overige vorderingen	4.4	-	-
Overlopende activa	4.5	2	-
Totaal vorderingen		39	103
Liquide middelen	5	3.192	3.277
Som der vlottende activa		3.231	3.742
TOTAAL ACTIVA		354.866	305.002

	Ref.	2021	2020
(BEDRAGEN X € 1.000)			
PASSIVA			
Eigen vermogen	6		
Herwaarderingsreserve	6.1	176.147	136.827
Overige reserve	6.2	49.573	77.882
Resultaat na belastingen van het boekjaar	6.3	47.713	11.011
Totaal eigen vermogen		273.433	225.720
Voorzieningen	7		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings	7.1	332	4.084
Langlopende schulden	8		
Schulden aan overheid	8.1	1.061	1.139
Schulden aan banken	8.2	58.700	57.276
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	8.3	12.980	11.417
Totaal langlopende schulden		72.741	69.832
Kortlopende schulden	9		
Schulden aan overheid	9.1	78	77
Schulden aan banken	9.2	4.576	1.562
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	9.3	1.171	294
Belastingen en premies sociale verzekeringen	9.4	1.249	2.086
Schulden terzake van pensioenen	9.5	21	21
Overlopende passiva	9.6	1.265	1.326
Totaal kortlopende schulden		8.360	5.366
TOTAAL PASSIVA		354.866	305.002

Winst- en verliesrekening functioneel model 2021

	Ref.	2021	2020
(BEDRAGEN X € 1.000)			
Huuropbrengsten	10	14.364	14.005
Opbrengsten servicecontracten	11.1	478	462
Lasten servicecontracten	11.2	-415	-427
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	12	-1.347	-1.087
Lasten onderhoudsactiviteiten	13	-4.694	-3.069
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	14	-2.371	-2.307
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		6.015	7.577
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		481	1.276
Toegerekende organisatiekosten		-17	-15
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-320	-837
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	15	144	424
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	16.1	1.135	-366
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	16.2	44.308	7.831
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	16.3	370	115
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		45.813	7.580
Opbrengst overige activiteiten	17.1	34	49
Kosten overige activiteiten	17.2	-24	-20
Netto resultaat overige activiteiten		10	29
Overige organisatiekosten	18	-542	-476
Kosten omtrent leefbaarheid	19	-125	-153
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	20.1	-	-
Rentelasten en soortgelijke kosten	20.2	-1.707	-1.730
Saldo financiële baten en lasten		-1.707	-1.730
Resultaat voor belastingen		49.608	13.251
Belastingen	21	1.895	2.240
Resultaat na belastingen		47.713	11.011

Kasstroomoverzicht 2021 (directe methode)

(bedragen x € 1.000)					2021		2020
A. Operationele activiteiten							
Ontvangsten							
Huurontvangsten					14.413		14.035
Vergoedingen					463		477
Overige bedrijfsontvangsten					34		49
Ontvangen interest					-		-
Saldo ingaande kasstromen					14.910		14.561
Uitgaven							
Betalingen aan werknemers					1.485		1.349
Onderhoudsuitgaven					3.632		3.048
Overige bedrijfsuitgaven					2.097		1.668
Betaalde interest					1.728		1.763
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat					-		-
Verhuurderheffing					1.651		1.623
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden					47		87
Vennootschapsbelasting					2.890		541
Saldo uitgaande kasstromen					13.530		10.079
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten (A)					1.380		4.482

B. (Des)investeringsactiviteiten		2021	2020
Materiële vaste activa (MVA) ingaande kasstroom			
Verkoopontvangsten bestaande huurwoningen	177	981	
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	652	295	
<i>Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa</i>		829	1.276
Materiële vaste activa (MVA) uitgaande kasstroom			
Nieuwbouw huur	4.885	6.758	
Verbeteruitgaven	1.227	1.360	
Aankoop	-	-	
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	488	347	
Sloopuitgaven	-	-	
Investerings overig	55	65	
<i>Totaal van verwerving van materiële vaste activa</i>		6.655	8.530
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA (B)		-5.826	-7.254
C. Financieringsactiviteiten			
Ingaand			
Nieuwe te borgen leningen		6.000	6.000
Uitgaand			
Aflossing geborgde leningen		-1.639	-2.795
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA (C)		4.361	3.205
Toename / afname van geldmiddelen (A+B+C)		-85	433
Wijziging kortgeld		-85	433
Geldmiddelen aan het begin van de periode		3.277	2.844
Geldmiddelen aan het einde van de periode		3.192	3.277

Toelichting waarderingsgrondslagen

Algemeen

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2021 tot en met 31 december 2021. De datum van opmaken van de jaarrekening is 31 maart 2022. Alle bedragen luiden in euro's en zijn afgerond op 1.000, tenzij anders is vermeld.

Woonservice IJsselland is een stichting met de status van "toegelaten instelling volkshuisvesting". Zij heeft, conform de statuten, specifieke toelating in de woningmarktregio Arnhem - Nijmegen en is werkzaam binnen de juridische wetgeving vanuit de Woningwet. De statutaire vestigingsplaats is Doesburg. De feitelijke vestigingsplaats is De Linie 1 te Doesburg. De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van woningen voor de sociale huursector.

Het KvK nummer van Woonservice IJsselland is 09056706.

Continuïteit

De jaarrekening is opgesteld op basis van de continuïteitsveronderstelling. Ook rekening houdende met de coronacrisis is de continuïteit niet in het geding.

Regelgeving

De jaarrekening is opgesteld met inachtneming van artikel 35 van de Woningwet. Het eerste lid van dit artikel schrijft de toepassing van BW2 Titel 9 voor, behoudens enkele specifieke uitzonderingen. Behalve de Woningwet zijn tevens het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting en de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting van toepassing.

Verder zijn de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector ("WNT") en de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven richtlijnen toegepast, waaronder Richtlijn 645 'Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting' in het bijzonder.

Verwerking verplichtingen

Bij de bepaling van voorzieningen wordt uitgegaan van in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen die op de balansdatum bestaan. Tot de feitelijke verplichtingen worden ook gerekend verplichtingen die kunnen worden gekwalificeerd als "intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd". Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de corporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien alle benodigde grond in eigendom is of als er sprake is van een juridische verplichting, de definitieve ontwerpfasen is geformaliseerd en de bouwvergunning is aangevraagd.

De aannames gemaakt bij het bepalen van de financiële impact van bovengenoemde feitelijke verplichtingen kunnen afwijken bij daadwerkelijke realisatie van de projecten. Planvorming kan "onderweg" wijzigingen ondergaan door onder meer bewegingen in het prijsniveau van leveranciers, wettelijke procedures en aanpassingen in de voorgenomen bouwproductie.

Oordelen en schattingen

Bij de toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt het bestuur van Woonservice IJsselland zich diverse oordelen en schattingen. De belangrijkste oordelen en schattingen hebben betrekking op de activa in exploitatie (zowel het DAEB vastgoed als het niet-DAEB vastgoed in exploitatie), de voorzieningen, de waardeverminderingen en de acute en latente belastingen. De hierbij behorende veronderstellingen zijn vermeld in de toelichting bij de hiervoor genoemde jaarrekeningposten.

Latenties

In december 2019 is een handreiking gepubliceerd door Aedes welke tot stand is gekomen in overleg tussen corporaties, externe toezichthouders en accountants. In deze handreiking wordt een nadere uiteenzetting gegeven omtrent de interpretatie van de verslaggevingsrichtlijnen voor belastinglatenties.

Uit 2021 bedraagt het verschil tussen de marktwaarde van het onroerend goed in exploitatie en de fiscale boekwaarde € 64,2 miljoen (commercieel hogere waarde). Gelet op deze interpretatie van wet- en regelgeving heeft Stichting Woonservice IJsselland in 2021 voor dit verschil geen latente gevormd. De afwikkeling van een eventuele latente is namelijk oneindig, waardoor de contante waarde van de latente naar nihil tendeert. Voor eventuele overige tijdelijke verschillen geldt dat deze niet materieel zijn dan wel geen redelijke mate van zekerheid kennen, dat deze tot realisatie leiden.

Vergelijking met voorgaand jaar

De gehanteerde grondslagen van waardering en van resultaatbepaling zijn ongewijzigd ten opzichte van het voorgaand jaar.

Uitgangspunten en grondslagen voor toerekening van activa, verplichtingen, baten, lasten en kasstromen aan de DAEB-tak en de NIET-DAEB-tak.

Het vastgoed in exploitatie wordt op basis van het in 2017 door de Autoriteit woningcorporaties goedgekeurd definitief scheidingsvoorstel plus eventuele verkopen binnen de Toegelaten Instelling tussen de DAEB- en NIET-DAEB-tak geassocieerd naar DAEB- en NIET-DAEB-vastgoed. Voor de toerekening van activa, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen aan deze DAEB-tak of NIET-DAEB-tak is de volgende methodiek toegepast:

- Wanneer activa, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen volledig toezien op DAEB- of NIET-DAEB-activiteiten, zijn deze volledig aan de DAEB-tak respectievelijk NIET-DAEB-tak toegerekend;
- Wanneer deze toezien op zowel DAEB- als NIET-DAEB-activiteiten, zijn deze op basis van een verdeelsleutel toegerekend. Deze verdeelsleutel is gebaseerd op het aandeel in de totale huursom;
- Deze verdeelsleutel wordt ook aangehouden met betrekking tot de vennootschapsbelasting en de gevormde latenties.

Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

Vastgoedbeleggingen

DAEB en NIET-DAEB vastgoed in exploitatie

Binnen het vastgoed in exploitatie worden de volgende typen vastgoed onderscheiden:

- Woongelegenheden (eengezinswoningen, meergezinswoningen en extramurale zorgeenheden);
- Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed;
- Parkeergelegenheden (parkeerplaatsen en garages);
- Intramuraal zorgvastgoed.

Vastgoed in exploitatie wordt op objectniveau geassocieerd naar DAEB (sociaal) en niet-DAEB vastgoed, rekening houdend met de criteria van de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen. DAEB vastgoed betreft conform deze criteria de woningen met een huurprijs per contractdatum tot aan de huurliberalisatiegrens en het maatschappelijk vastgoed. Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend goed dat wordt verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijns-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en dat 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).

Grondslagen voor de bepaling van de beleidswaarde

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Woonservice IJsselland 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 onderhoudskosten, 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. Bij de bepaling van de onderhoudskosten zijn de definities aangehouden zoals verwoord in het schrijven van BZK, Aw en WSW dd 3 juli 2019 met als onderwerp "definities onderhoud en beheer ten behoeve van verantwoording en prognose".
- Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerlasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie. Voor de berekening van de beleidswaarde zijn wat betreft de verhuur- en beheerlasten de definities aangehouden zoals verwoord in het schrijven van BZK, Aw en WSW dd 3 juli 2019 met als onderwerp "definities onderhoud en beheer ten behoeve van verantwoording en prognose".

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, onderhoudskosten en de lasten van verhuur en beheer) en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in RTiV artikel 15.

Woonservice IJsselland heeft hierbij uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde.

Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn derhalve van invloed op deze waarde.

Woonservice IJsselland hanteert de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde voor zelfstandige woongelegenheden. Woonservice IJsselland hanteert de full versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde voor het bedrijfsmatig onroerend goed, het maatschappelijk onroerend goed en het zorg onroerend goed, omdat de huursom van dit vastgoed meer bedraagt dan 5% van de totale huursom of de huursom van de DAEB tak of de huursom van de niet-DAEB tak.

Waardering bij eerste verwerking

Bij de eerste verwerking wordt vastgoed 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. 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.

Waardering na eerste verwerking

Na eerste verwerking wordt vastgoed 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, derhalve de marktwaarde in verhuurde staat. De marktwaarde in verhuurde staat is benaderd door de contante waarde van de geschatte toekomstige kasstromen te bepalen (discounted cash flow methode).

Woonservice IJsselland hanteert (voor het merendeel van) haar vastgoed in exploitatie de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. In de basisversie wordt de waardering van het vastgoed op portefeullyniveau en de daaraan gerelateerde herwaarderingsreserve modelmatig bepaald. Bij deze waardering is geen taxateur betrokken. Als gevolg hiervan bestaat het risico dat de modelmatig bepaalde actuele waarde van het vastgoed afwijkt van de actuele waarde die met betrokkenheid van een taxateur tot stand zou zijn gekomen.

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 vastgoedbeleggingen'.

Na-investeringen

De uitgaven na eerste verwerking (de zogeheten na-investeringen) worden geactiveerd, indien het waarschijnlijk is dat toekomstige economische voordelen boven het oorspronkelijke vastgestelde niveau, als gevolg van de desbetreffende uitgaven, ten gunste van de toegelaten instelling zullen komen. Bij uitgaven na eerste verwerking wordt beoordeeld of en in hoeverre sprake is van een bijzonder waardeverminderverslies te zijn gebaseerd op de kasstroom genererende eenheid waarop de uitgaven na eerste verwerking betrekking hebben. Het zogeheten onrendabel deel wordt ten laste van de winst- en verliesrekening verantwoord onder de post overige waardeveranderingen vastgoed.

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 een 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. Instandhoudingsonderhoud wordt vanaf het 16e jaar met 100% verhoogd, teneinde renovatie te adresseren. Voor bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed alsmede voor parkeergelegenheden en intramuraal zorgvastgoed is alleen het doorexploiteerscenario van toepassing.

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

Herwaardering

Jaarlijks wordt op balansdatum de actuele waarde van vastgoed 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 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 (derhalve niet verminderd met cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen).

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Vastgoed dat in het kader van een regeling Verkoop onder Voorwaarden (VOV) is overgedragen aan een derde en waarvoor wij een terugkoopplicht kennen, wordt aangemerkt als financieringsconstructie.

De als financieringsconstructie gekwalificeerde verkopen onder voorwaarden worden als volgt verwerkt:

- Het betreffende vastgoed wordt direct voorafgaand aan de verkoop gewaardeerd tegen actuele waarde, zijnde de met de koper overeengekomen contractprijs; het verschil met de boekwaarde op dat moment wordt verwerkt:
 - Bij een waardedaling: als een negatieve herwaardering indien en voor zover er voor de betreffende woning(en) op dat moment nog sprake is van een ongerealiseerde waardestijging en voor het overige als een bijzonder waardeverminderverslies
 - Bij een waardestijging: als een herwaardering indien en voor zover de actuele waarde hoger is dan de boekwaarde op dat moment zou zijn geweest bij toepassing van waardering tegen historische kostprijs minus afschrijvingen en voor een eventueel resterend overige waardestijging als terugname van een bijzonder waardeverminderverslies
- De woning wordt voor de overeengekomen contractprijs opgenomen onder vastgoed verkocht onder voorwaarden. De (nog te) ontvangen contractprijs wordt opgenomen als Verplichtingen uit hoofde van vastgoed verkocht onder voorwaarden (eerste waardering).
- De woning wordt jaarlijks per balansdatum gewaardeerd tegen de marktwaarde op basis van de geldende contractvoorwaarden van de verkoop onder voorwaarden. Eventuele waardemutaties worden verwerkt als 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd op het bedrag dat wij verschuldigd zouden zijn indien op balansmoment het actief tegen de overeengekomen contractvoorwaarden teruggekocht zou moeten worden. Eventuele mutaties in deze verplichtingen worden in het resultaat verwerkt als 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

Indien de verwachting bestaat dat de terugkoopverplichting binnen één jaar zal plaatsvinden, wordt de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

Vastgoed in ontwikkeling voor de eigen exploitatie

Dit betreft lopende investeringen in nieuwe complexen (nieuwbouw) voor gebruik als vastgoed voor eigen exploitatie. De waardering bij eerste verwerking is tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, rekening houdend met eigen ontwikkelingskosten en overige hieraan direct toerekenbare kosten. Rente tijdens de bouw vormt geen onderdeel van de vervaardigingsprijs.

Vastgoed in aanbouw of ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie wordt gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs, dan wel de lagere marktwaarde in verhuurde staat (RJ 645.209). De marktwaarde in verhuurde staat wordt bepaald met behulp van geprognosticeerde kasstromen op basis van aannames zoals toegelicht onder vastgoed in exploitatie. Indien gereede twijfel bestaat of de reeds bestede kosten terugverdiend kunnen worden, wordt het vastgoed tegen deze lagere marktwaarde gewaardeerd en wordt het nadelig verschil in het resultaat verantwoord onder de post "overige waardeveranderingen".

Wanneer per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake DAEB en / of niet-DAEB vastgoed in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de marktwaarde in verhuurde staat, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds voor het betreffende project bestede kosten en wordt voor het resterende deel een voorziening gevormd voor verlieslatendheid van een contract (voorziening voor onrendabele investeringen). De afwaardering wordt in het resultaat verantwoord onder de post "overige waardeveranderingen".

Bij gereedkomen van vastgoed in ontwikkeling voor de eigen exploitatie vindt overboeking van het gehele saldo plaats naar vastgoed in exploitatie. Bij deze overboeking wordt voor het bepalen van de verkrijgings- of

vervaardigingsprijs uitgegaan van de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met waardeverminderingen.

Er is sprake van een feitelijke dan wel juridische investeringsverplichting op het moment dat:

- alle benodigde grond ons eigendom is of als er sprake is van een juridische verplichting;
- er een definitief ontwerp is.

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Het vastgoed en roerende zaken voor eigen gebruik worden gewaardeerd tegen de kostprijs (verkrijgings- of vervaardigingsprijs), verminderd met cumulatieve afschrijvingen en cumulatieve bijzondere waardeverminderingverliezen. Jaarlijks wordt beoordeeld of er sprake is van een bijzondere waardevermindering. De afschrijving is lineair en gebaseerd op de verwachte gebruiksduur, rekening houdend met een eventuele restwaarde. Indien de verwachting omtrent de afschrijvingsmethode, gebruiksduur en/of restwaarde in de loop van de tijd wijzigingen ondergaat, worden deze wijzigingen als een schattingswijziging verantwoord.

Buiten gebruik gestelde vaste activa en roerende zaken voor eigen gebruik worden gewaardeerd tegen de kostprijs dan wel lagere opbrengstwaarde.

De vaste activa en roerende zaken voor eigen gebruik worden niet langer in de balans opgenomen na vervreemding of op nihil gewaardeerd wanneer geen toekomstige prestatie-eenheden van het gebruik of de vervreemding worden verwacht.

Vorraden

Vastgoed bestemd voor de verkoop

Hieronder wordt vastgoed opgenomen wat is teruggekocht in het kader van een regeling Verkoop onder Voorwaarden en welke op balansdatum nog niet zijn doorverkocht. De waardering vindt plaats tegen aankoopprijs.

Voorraad onderhoudsmaterialen

De voorraad onderhoudsmaterialen wordt gewaardeerd op verkrijgingsprijs onder toepassing van de FIFO- methode (first in, first out) of lagere opbrengstwaarde.

Vorderingen

Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde van de tegenprestatie. Vorderingen worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, veelal gelijk aan de nominale waarde. Een voorziening voor oninbaarheid, gebaseerd op de statische beoordeling per balansdatum wordt in mindering gebracht op de boekwaarde van de vordering

Liquide middelen

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

Eigen vermogen

Herwaarderingsreserve

De herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het verschil tussen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs en de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed waarop de herwaarderingsreserve betrekking heeft. In de herwaarderingsreserve worden de ongerealiseerde waardevermeerderingen van het vastgoed in exploitatie opgenomen. Er is sprake van een ongerealiseerde waardevermeerdering indien de marktwaarde in verhuurde staat van een waarderingscomplex op balansdatum hoger is dan de boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Indien op een waarderingscomplex in het verleden een waardevermindering is verantwoord, dan wordt pas een herwaarderingsreserve gevormd voor het betreffende complex voor zover de marktwaarde in verhuurde staat hoger is dan de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Het gerealiseerde deel van de herwaarderingsreserve van op marktwaarde in verhuurde staat gewaardeerd vastgoed in exploitatie wordt rechtstreeks ten gunste van de overige reserve verantwoord. Daar de waardevermeerdering van het vastgoed in exploitatie reeds ten gunste van de winst- en verliesrekening is gebracht – en in verband hiermee een herwaarderingsreserve is gevormd – is verwerking van de daaropvolgende realisatie ten gunste van de winst- en verliesrekening niet toegestaan.

Voorzieningen

Voorzieningen worden gevormd voor in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen en verliezen die op balansdatum bestaan, waarbij het waarschijnlijk is dat een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de hoogte redelijkerwijs kan worden geschat. De voorzieningen worden gewaardeerd tegen de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de verplichtingen per balansdatum af te wikkelen. Met uitzondering van latente belastingvorderingen en –verplichtingen worden voorzieningen tegen nominale waarde opgenomen. Wanneer de verwachting is dat een derde de verplichtingen vergoedt, en wanneer het waarschijnlijk is dat deze vergoeding zal worden ontvangen bij de afwikkeling van de verplichting, dan wordt deze vergoeding als een actief in de balans opgenomen.

Voorziening onrendabele investeringen

Wanneer per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake DAEB en / of niet-DAEB vastgoed in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de aan de investeringsverplichting toe te rekenen marktwaarde, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds voor

het betreffende project bestede kosten en wordt voor het resterende deel een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen. De afwaardering wordt in het resultaat verantwoord onder de post "overige waardeveranderingen".

Voorziening pensioenen

Woonservice IJsselland heeft één pensioenregeling. De belangrijkste kenmerken hiervan zijn:

Pensioenregeling van het bedrijfstakpensioenfonds voor de Woningcorporaties.

Woonservice IJsselland heeft voor al haar werknemers een toegezegde pensioenregeling. Hiervoor bouwen de werknemers jaarlijks een pensioenrecht op over het loon van dat jaar (middelloonregeling). De verplichtingen, welke voortvloeien uit de rechten van haar personeel, zijn ondergebracht bij de Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). Woonservice IJsselland betaalt hiervoor premies waarvan de werkgever iets meer en de werknemer iets minder dan de helft betaalt. De pensioenrechten worden jaarlijks geïndexeerd, indien en voor zover de dekkingsgraad van het pensioenfonds (het vermogen van het pensioenfonds gedeeld door de financiële verplichtingen) dit toelaat. Naar de stand van ultimo 31 december 2021 is de beleidsdekkingsgraad van het pensioenfonds 118,8%. Woonservice IJsselland heeft geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen in geval van een tekort bij het SPW, anders dan het effect van hogere toekomstige premies.

Op de Nederlandse pensioenregelingen zijn de bepalingen van de Nederlandse Pensioenwet van toepassing. Er worden op verplichte basis premies aan het pensioenfonds betaald. De premies worden verantwoord als personeelskosten zodra deze verschuldigd zijn. Vooruitbetaalde premies worden opgenomen als overlopende activa indien dit tot een terugstorting leidt of tot een vermindering van toekomstige betalingen. Nog niet betaalde premies worden als verplichting op de balans opgenomen.

Langlopende schulden

Langlopende schulden worden bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde. Transactiekosten die direct zijn toe te rekenen aan de verwerving van de schulden worden in de waardering bij eerste verwerking opgenomen. Schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, zijnde het ontvangen bedrag rekening houdend met agio of disagio en onder aftrek van transactiekosten.

Het verschil tussen de bepaalde boekwaarde en de uiteindelijke aflossingswaarde wordt op basis van de effectieve rente gedurende de geschatte looptijd van de schulden in de winst-en-verliesrekening als interestlast verwerkt.

De aflossingsverplichting voor het komende jaar van de langlopende schulden is opgenomen onder de kortlopende schulden.

In het kader van de verkoop van woningen onder voorwaarden hebben wij een terugkoopverplichting die mede afhankelijk is van de ontwikkeling van de waarde van de woningen in het economisch verkeer en de specifieke contractuele voorwaarden. De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd. Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar zal plaatsvinden is de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

Overige activa en passiva

Voor zover in het bovenstaande niet anders is aangegeven worden activa en passiva gewaardeerd op verkrijgingsprijs, vervaardigingsprijs of actuele waarde. Hierbij wordt op vorderingen, indien dit noodzakelijk is, een voorziening wegens mogelijke oninbaarheid in mindering gebracht.

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 marktwaaarde in verhuurde staat gewaardeerde vaste activa.

De winst- en verliesrekening wordt verantwoord op basis van de functionele indeling. Omdat Woonservice IJsselland naast verhuuractiviteiten, tevens activiteiten heeft op het gebied van ontwikkeling van vastgoed en verkoop van delen van de vastgoedportefeuille, geeft de functionele indeling op activiteitsniveau de gebruiker van de jaarrekening een beter inzicht dan de categoriale indeling.

In de functionele winst- en verliesrekening zijn alle opbrengsten direct toe te rekenen aan de activiteiten van Woonservice IJsselland. Bij de kosten is er een onderscheid tussen de direct toerekenbare kosten en de indirecte kosten. De direct toerekenbare kosten worden bij het betreffende onderdeel verantwoord. De toerekening van de indirecte kosten aan de onderscheiden onderdelen van de functionele winst- en verliesrekening gebeurt op basis van verdeelsleutels.

Opbrengstverantwoording algemeen

Onder de bedrijfsopbrengsten worden die omzetcategorieën opgenomen, welke kenmerkend zijn voor het bedrijfstype van woningcorporaties. Dit betreft voornamelijk de opbrengst uit de verhuur van woningen, verkoop van woningen (voor derden en uit eigen bezit) en leveringen van aanvullende diensten jegens huurders.

Lastenverantwoording algemeen

Lasten worden verantwoord in het jaar waarop ze betrekking hebben. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen direct en indirect toe te rekenen kosten. De indirecte kosten, zoals: personeelskosten, afschrijvingen vastgoed en roerende zaken voor eigen gebruik en de overige bedrijfslasten worden toegerekend aan de activiteiten. De activiteiten “verkoop” en “overige activiteiten” zijn bij ons van geringe omvang.

Afschrijvingen onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De afschrijvingen op onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn gebaseerd op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. De activa worden vanaf het moment van ingebruikneming afgeschreven over de verwachte toekomstige gebruiksduur van het actief. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de geschatte economische levensduur. Met een mogelijke restwaarde wordt geen rekening gehouden. Op grond wordt niet afgeschreven. Boekwinsten en –verliezen bij verkoop van vastgoed en roerende zaken voor eigen gebruik zijn begrepen onder de afschrijvingen.

Afschrijvingen worden via verdeelsleutels toegerekend aan de afzonderlijke activiteiten.

Huuropbrengsten

Opbrengsten uit de levering van (huur)diensten worden verantwoord naar rato van de geleverde prestaties. De huuropbrengsten zijn het resultaat van het gevoerde huurprijsbeleid van Woonservice IJsselland, rekening houdend met de door het Rijk bepaalde kaders (zoals maximale huurverhoging, maximaal redelijke huur en maximale huursomstijging) en onder aftrek van huurdering wegens leegstand en oninbaarheid.

Opbrengsten en lasten servicecontracten

De opbrengsten servicecontracten betreffen vergoedingen van huurders boven de netto huurprijs voor leveringen en diensten (zoals energie, water, schoonmaakkosten, glasverzekering). De opbrengsten worden verminderd met derving wegens oninbaarheid. De kosten van de leveringen en diensten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten. Jaarlijks vindt verrekening plaats op basis van de daadwerkelijke kosten.

Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

Hier worden zowel de directe lasten voor de verhuur en beheeractiviteiten als de indirecte lasten via de kosten-verdeelstaat verantwoord.

Lasten onderhoudsactiviteiten

Onder deze post worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. Kosten zijn toerekenbaar als de werkzaamheden daadwerkelijk in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. Reeds aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet in de balans opgenomen verplichtingen.

De werkelijke onderhoudskosten voor reparatie- en mutatieonderhoud worden ten laste van de exploitatie gebracht. Het reparatie- en mutatieonderhoud wordt onderscheiden in kosten van derden en van eigen dienst. In de winst- en verliesrekening zijn de kosten van de eigen dienst opgenomen bij de kostensoort salarissen en sociale lasten. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare uitgaven wanneer geen sprake is van een waardevermeerdering van het actief.

Overheidsheffingen

Woonservice IJsselland verwerkt de overheidsheffingen zoals onroerendezaakbelasting in de periode waarop de overheidsheffing betrekking heeft.

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Hieronder worden verantwoord de kosten gerelateerd aan het niet kunnen incasseren van vorderingen op huurders anders dan huur en andere exploitatiekosten die niet tot een meer specifieke kostensoort behoren.

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

De post Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de toerekenbare verkoop- en organisatiekosten en de geactiveerde waarde met betrekking tot het vastgoed.

Opbrengst uit verkoop van vastgoed wordt in de winst-en-verliesrekening verwerkt als alle belangrijke rechten op economische voordelen alsmede alle belangrijke risico's met betrekking tot de activa zijn overgedragen aan de koper, het bedrag van de opbrengst op betrouwbare wijze kan worden bepaald en ontvangst van de opbrengst waarschijnlijk is.

Op basis van deze criteria wordt onder deze post de verkoopopbrengst van vastgoed in exploitatie onder aftrek van verkoopkosten en de boekwaarde verantwoord. De boekwaarde is op basis van de marktwaarde. Daarnaast wordt

onder deze post verantwoord de opbrengstwaarde van verkocht vastgoed bestemd voor de verkoop (koopwoningen voor derden) onder aftrek van de gemaakte direct toerekenbare verkoopkosten en de vervaardigingsprijs en daaraan toegerekende directe kosten, dan wel de lagere opbrengstwaarde. Gerealiseerde verkoopresultaten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte).

De opbrengst uit woningen verkocht onder voorwaarden wordt niet verantwoord als verkoopopbrengst daar de belangrijkste economische rechten niet zijn overgedragen aan de koper. De gegarandeerde terugkoopverplichting wordt opgenomen onder de post Langlopende schulden, terugkoopverplichting VoV woningen en wordt jaarlijks met inachtneming van de contractvoorwaarden gewaardeerd.

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Hieronder zijn begrepen de overige waardeveranderingen en de waardeveranderingen met betrekking tot de vastgoedportefeuille bestaande uit vastgoed in exploitatie, vastgoed in ontwikkeling, vastgoed verkocht onder voorwaarden en vastgoed bestemd voor verkoop. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreffen winsten of mogelijke verliezen, die ontstaan door een wijziging in de waarde van het vastgoed bestemd voor verkoop in het verslagjaar.

Netto resultaat overige activiteiten

Hieraan zijn de opbrengsten en kosten van beheer voor derden en VvE-beheer verantwoord. Daarnaast zijn onder deze post de opbrengsten verantwoord voor de afrekening servicekosten en de bijdrage voor zonnepanelen.

Overige organisatiekosten

Onder deze post zijn kosten opgenomen die niet toe te rekenen zijn aan de primaire activiteiten of niet-primaire activiteiten. Dit zijn niet-object gebonden kosten en algemene organisatiekosten.

Leefbaarheid

Onder deze post zijn leefbaarheidsuitgaven opgenomen van fysieke ingrepen niet zijnde investeringen en uitgaven voor activiteiten in de omgeving van woongelegenheden van Woonservice IJsselland, die de leefbaarheid in buurten en wijken ten goede moeten komen.

Rentebaten en rentelasten

Rentebaten en rentelasten worden tijdsevenredig in de winst- en verliesrekening verwerkt, rekening houdend met de effectieve rentevoet van de betreffende activa en passiva. Bij de verwerking van de rentelasten wordt rekening gehouden met de verantwoorde transactiekosten op de ontvangen leningen die als onderdeel van de berekening van de effectieve rente worden meegenomen.

Belastingen

Vanaf 1 januari 2008 zijn wij integraal belastingplichtig geworden voor de vennootschapsbelasting. Wij zijn sindsdien verplicht over onze integrale activiteiten vennootschapsbelasting te betalen. Een en ander is vastgelegd in een vaststellingsovereenkomst (VSO). In deze vaststellingsovereenkomst zijn specifieke bepalingen opgenomen met betrekking tot de waardering van posten op de fiscale openingsbalans en de wijze van resultaatneming.

De belasting over het resultaat wordt berekend op basis van het in de winst en verliesrekening verantwoorde resultaat, rekening houdend met fiscaal vrijgestelde posten en geheel of gedeeltelijk niet-afrekbare kosten.

Tevens wordt rekening gehouden met de wijzigingen in de latente belastingvorderingen en –schulden uit hoofde van respectievelijk wijzigingen in het belastingtarief, herbeoordeling van de mogelijkheid tot realisatie van latente belastingvorderingen of een wijziging van de verwachte realisatie van een actief- of passiefpost.

De aldus bepaalde belastingpost wordt in de winst en verliesrekening opgenomen, behoudens voor zover deze betrekking heeft op posten die rechtstreeks in het eigen vermogen worden opgenomen, in welk geval de belasting in het eigen vermogen wordt verwerkt.

Financiële instrumenten en risicobeheersing

Op grond van het intern vastgestelde Treasurystatuut wordt het gebruik van financiële derivaten (rente-instrumenten) niet toegestaan.

Prijrisico

Wij hebben geen effecten in ons bezit en lopen geen prijsrisico.

Valutarisico

Wij zijn alleen werkzaam in Nederland en lopen geen valutarisico.

Marktrisico

Wij hebben geen effecten in ons bezit en lopen geen marktrisico.

Renterisico

Wij lopen renterisico over de rentedragende vorderingen (met name onder financiële vaste activa en liquide middelen) en rentedragende langlopende en kortlopende schulden.

Voor vorderingen en schulden met variabele renteaftspraken lopen we risico ten aanzien van toekomstige kasstromen als gevolg van wijzigingen in de rentestanden. Voor vastrentende vorderingen en schulden lopen we risico's over de marktwaarde. Met betrekking tot de vorderingen worden geen financiële derivaten met betrekking tot renterisico gecontracteerd.

Kredietrisico

Wij hebben geen significante concentraties van kredietrisico. Wij maken gebruik van meerdere banken teneinde, zo nodig, over meerdere kredietfaciliteiten te kunnen beschikken.

Liquiditeitsrisico

Relevante indicatoren voor het liquiditeitsrisico welke wij lopen per balansdatum zijn als volgt:

31 december 2021

Lopende investeringsverplichtingen/onderhoudsverplichtingen € 6.359

Investeringsverplichtingen worden uitstuitend aangegaan indien we zeker hebben gesteld dat hiervoor liquide middelen en/of financiering beschikbaar is of is toegezegd.

Wij maken gebruik van meerdere banken om, indien noodzakelijk, over meerdere kredietfaciliteiten te kunnen beschikken. De vervalkalender van de bestaande lening portefeuille wordt constant gemonitord.

Beschikbaarheidsrisico

De maatregelen rondom de verhuurdersheffing vanuit de landelijke overheid en de saneringssteun door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw leiden tot een significante aantasting van de operationele kasstroom van woningcorporaties.

Voor ons betekent dit niet dat wij ons financieel meerjarenplan hebben moeten aanpassen op deze maatregelen om de beschikbaarheid van faciliteiten voor financiering en herfinanciering te continueren. Wij voldoen in de meerjarenplanning aan de financiële kengetallen zoals deze door toezichthouders en andere financiële stakeholders worden gehanteerd. Voor onze DAEB financiering kunnen wij volstaan met het aantrekken van WSW geborgde financiering. Voor de beschikbaarheid van financiering zijn wij sterk afhankelijk van het blijvend functioneren van het borgingsstelsel via het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

Timing en verwerking van onrendabele investeringen nieuwbouw en herstructurering

In de jaarrekening worden naast juridisch afdwingbare verplichtingen tevens feitelijke verplichtingen verwerkt die kunnen worden gekwalificeerd als "intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd". Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de corporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de corporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien alle benodigde grond ons eigendom is of als er sprake is van een juridische verplichting, de definitieve ontwerpfase is geformaliseerd en de bouwvergunning is aangevraagd.

De aannames gemaakt bij het bepalen van de financiële impact van bovengenoemde feitelijke verplichtingen kunnen afwijken bij daadwerkelijke realisatie van de projecten. Planvorming kan "onderweg" wijzigingen ondergaan door onder meer bewegingen in het prijsniveau van leveranciers, wettelijke procedures en aanpassingen in de voorgenomen bouwproductie.

Verwerking fiscaliteit

Ten aanzien van de acute belastinglast en belastinglatenties in de jaarrekening hebben wij een aantal standpunten ingenomen die eerst bij afwikkeling van de aangifte over de verschillende verslagjaren door de fiscus zullen worden getoetst. De belangrijkste standpunten betreffen:

- Het onderscheid tussen onderhoudskosten en investeringen;
- De verwerking van projectontwikkelingsresultaten;
- Het treffen van een onderhoudsvoorziening;
- Het vormen van een herbestedingsreserve;
- Het afwaarderen op huurwoningen.

Dientengevolge kan de fiscale last over voorgaande jaren nog wijzigingen ondergaan.

Wij volgen in onze fiscale strategie en fiscale planning de binnen de sector gangbare standpunten die naar de mening van belastingadviseurs pleitbaar zijn.

Grondslagen voor het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de liquide middelen.

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

Toelichting op de balans per 31 december 2021

1. Vastgoedbeleggingen

1.1 en 1.2 DAEB en NIET-DAEB vastgoed in exploitatie

De mutaties in het DAEB en NIET-DAEB vastgoed in exploitatie zijn in het navolgende schema samengevat:

	1.1 DAEB vastgoed in exploitatie 2021	1.1 DAEB vastgoed in exploitatie 2020	1.2 NIET-DAEB vastgoed in exploitatie 2021	1.2 NIET-DAEB vastgoed in exploitatie 2020
(BEDRAGEN X € 1.000)				
Boekwaarden per 1 januari	264.272	254.842	23.093	22.408
	264.272	254.842	23.093	22.408
Mutaties				
Investeringen	1.638	1.361	78	
Overboeking van vastgoed in ontwikkeling	2.216	1.548		
Buitengebruikstellingen - verkopen	-99	-431		-194
Waardeverandering	42.198	6.952	2.110	879
Totaal mutaties	45.953	9.430	2.188	685
Boekwaarde per 31 december	310.225	264.272	25.281	23.093

Per 31 december 2021 is de som van de in de vastgoedbeleggingen in exploitatie opgenomen herwaarderingsen € 176,1 miljoen. Deze heeft voor € 168,9 miljoen betrekking op het DAEB vastgoed en voor € 7,2 miljoen op het NIET-DAEB vastgoed.

De investeringen in het boekjaar betreffen verbeteringen aangebracht aan de diverse woningen. Hierbij moet gedacht worden aan verduurzamingsmaatregelen zoals isolatie en zonnepanelen daarnaast is er geïnvesteerd in keuken, douche en toilet. Totaal is er geïnvesteerd voor € 1.716 (DAEB en NIET-DAEB).

De overboeking van vastgoed in ontwikkeling betreft de oplevering van fase 3 nieuwbouw/sloop Pégéwoningen. Dit bestaat uit de oplevering van 25 nieuwbouwwoningen en de sloop van 23 bestaande woningen.

De verkopen betreft de boekwaarde van 1 verkochte woning in het boekjaar. Dit betreft 1 DAEB woning. Verder is er in het boekjaar een klein stukje grond nabij de Baerkenstraat 2 verkocht.

In de posten DAEB vastgoed in exploitatie en NIET-DAEB vastgoed in exploitatie zijn per 31 december 2021 2.041 woningen, 4 tehuizen, 8 standplaatsen, 1 woonwagen en 237 niet overige wooneenheden opgenomen. De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ beschikkingen (peildatum 1-1-2020) van deze eenheden bedraagt € 357 miljoen.

De vastgoedbeleggingen zijn verzekerd tegen aanschaf- c.q. voortbrengingskosten. Jaarlijks wordt de verzekerde waarde aangepast aan het indexcijfer voor nieuwbouwwoningen zoals dit door het CBS wordt berekend. De verzekerde som is op basis van herbouwwaarde met garantie tegen onderverzekering. Het onroerend goed is nagenoeg in zijn geheel gefinancierd met rijksleningen of met kapitaalmarktleningen onder overheidsgarantie. Er zijn geen hypothecaire zekerheden afgegeven.

Woonservice IJsselland heeft het WSW gevolmachtigd om, in voorkomende gevallen, een obligolening te vestigen op het gehele bezit (zie ook de toelichting onder "niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen"). Van deze volmacht heeft het WSW gedurende het verslagjaar geen gebruik gemaakt. Per balansdatum waren met betrekking tot de vastgoedbeleggingen geen verplichtingen aangegaan.

Marktw waarde

Bij het bepalen van de marktw waarde in verhuurde staat is gebruik gemaakt van meerdere macro-economische parameters en of schattingen (full variant). Het handboek modelmatig waarderen marktw waarde bepaalt de marktw waarde van de onroerende zaken in exploitatie op basis van de contante waarde van de geschatte toekomstige kasstromen (Discounted Cash Flow methode).

De toekomstige kasstromen worden bepaald aan de hand van een doorexploitatie- en een uitpondscenario.

Bij het doorexplotatiescenario is de veronderstelling dat het volledige complex in exploitatie blijft gedurende de DCFperiode. Bij het uitpondscenario is de veronderstelling dat na mutatie tot verkoop van individuele woningen tegen leegwaarde wordt overgegaan.

De berekening wordt uitgevoerd over een DCF-periode van 15 jaar. In het doorexploteerscenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuur of de maximale huur, afhankelijk of de woongelegenheden bij mutatie is te liberaliseren.

- Indien de maximale huur lager dan of gelijk is aan de huurliberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur het minimum van de markthuur en de maximale huur volgens het woningwaarderingsstelsel.
- Indien de maximale huur hoger is dan liberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur de markthuur.

Bij toepassing full variant: Inschakeling taxateur

Jaarlijks wordt 1/3 deel van de onroerende zaken in exploitatie, waarvoor toepassing van de full variant is voorgeschreven in het handboek modelmatig waarden marktwaarde, getaxeerd door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. Dit betekent dat elk derde deel van de onroerende zaken in exploitatie minimaal eens per drie jaar opnieuw wordt getaxeerd. Het taxatierapport en het taxatiedossier waarin de waardering en de daarbij gehanteerde aanpassingen ten opzichte van de basisvariant zijn onderbouwd en vastgelegd zijn in het bezit van Woonservice IJsselland en op aanvraag beschikbaar voor de Autoriteit woningcorporaties.

Overzicht macro-economische parameters:

Parameters woongelegenheden:	2021	2022	2023	2024	2025 ev
Prijsinflatie	1,90%	1,80%	1,90%	1,90%	1,90%
Looninflatie	2,20%	2,10%	2,30%	2,30%	2,40%
Bouwkosteninflatie	3,20%	2,10%	2,30%	2,30%	2,40%
Leegwaardestijging	12,90%	7,50%	2,00%	2,00%	2,00%

wonen en parkeren (modelmatig)				
Omschrijving	Uitgangspunt 2021	Vrijheids- graad	2021	2020
Instandhoudingsonderhoud per vhe:	Conform tabel handboek AW	Ja		
- EGW doorexpluiten	inclusief mutatieonderhoud		€ 1.278 - € 1.806	€ 1.254 - € 1.928
- EGW uitponden			€ 757 - € 1.083	€ 526 - € 971
- MGW doorexpluiten			€ 1.104 - € 1.918	€ 1.091 - € 1.761
- MGW uitponden			€ 661 - € 1.182	€ 434 - € 772
- Parkeren	garagebox		€ 187	€ 179
	parkeerplaats		€ 56	€ 54
Beheerkosten per vhe	Conform handboek AW	Nee		
- EGW			€ 467	€ 458
- MGW			€ 459	€ 450
- Parkeren	garagebox		€ 40	€ 39
	parkeerplaats		€ 29	€ 28
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (excl gemeentelijke OZB)	Conform Handboek % van de WOZ-waarde	Nee	Woningen: 0,07%	Woningen: 0,08%
			Garagebox: 0,22%	Garagebox: 0,23%
Verhuurderheffing: % van de WOZ (gemiddelde eerste 5 jaar)	Conform handboek AW:			
			- 2021: 0,526%	- 2021: 0,526%
			- 2022: 0,332%	- 2022: 0,527%
			- 2023: 0,306%	- 2023: 0,501%
			- 2024 e.v.: 0,307%	- 2024 e.v.: 0,502%
Huurderving:	Conform Handboek % van de huursom	Nee	1%	1%
Mutatiekans bij door-exploiteren	De mutatiekans in het doorexploteerscenario is gelijk aan de gemiddelde mutatiekans van de betreffende verhuureenheden over de periode (2017-2021)	Ja	Minimaal 4%	Minimaal 4%
Mutatiekans bij uitponden	Basis is mutatiekans doorexploteerscenario. Er geldt een verkoopbeperking voor de eerste 7 jaar	Ja	Minimaal 4%	Minimaal 4%
Mutatieleegstand reguleer	Conform handboek AW	Nee	0 mnd	0 mnd
Mutatieleegstand geliberaliseerd	Conform handboek AW	Nee	3 mnd	3 mnd
Verkoopkosten bij uitponden	Conform handboek AW, in % van de leegwaarde	Nee	1,20%	1,30%
Disconteringsvoet	Basis dvRef conform handboek AW.	Ja	5,29%	5,59%
Voor juridische splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 555,- per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 9% van de berekende waarde van een verhuureenheid.				
Bedrijfsmatig onroerend goed (Full versie, via taxateur)				
Omschrijving	Uitgangspunt 2021	Vrijheids- graad	2021	2020
Instandhoudingsonderhoud	Conform handboek in m2 bvo	Nee	€ 6,00	€ 5,80
Mutatieonderhoud (technisch)	Conform handboek in m2 bvo	Nee	€ 10,10	€ 9,70
Beheerkosten	In % van de markthuur	Nee	3%	3%
Belastingen, verzekeringen en overige lasten	In % van de WOZ	Nee	0,12%	0,12%
Disconteringsvoet:	Basis opbouw disconteringsvoet	Ja	6,34%	6,14%
Maatschappelijk onroerend goed (Full versie, via taxateur)				
Omschrijving	Uitgangspunt 2021	Vrijheids- graad	2021	2020
Instandhoudingsonderhoud	Conform handboek in m2 bvo	Nee	€ 7,30	€ 7,00
Mutatieonderhoud (technisch)	Conform handboek in m2 bvo	Nee	€ 12,20	€ 11,80
Beheerkosten	In % van de markthuur		2%	2%
Belastingen, verzekeringen en overige lasten	In % van de WOZ	Nee	0,12%	0,12%
Disconteringsvoet:	Basis opbouw disconteringsvoet	Ja	6,34%	6,14%
Parameters intramuraal zorgvastgoed (Full versie, via taxateur)				
Omschrijving	Uitgangspunt 2021	Vrijheids- raad	2021	2020
Instandhoudingsonderhoud	Conform handboek in m2 bvo	Nee	€ 9,70	€ 9,30
Mutatieonderhoud (technisch)	Conform handboek in m2 bvo	Nee	€ 12,20	€ 11,80
Beheerkosten	In % van de markthuur	Nee	2,50%	2,50%
Belastingen, verzekeringen en overige lasten	In % van de WOZ	Nee	0,33%	0,34%
Disconteringsvoet:	Basis op bouw disconteringsvoet	Ja	6,34%	6,14%

Beleidswaarde

Van de beleidswaarde kan het volgende overzicht worden gegeven:

(bedragen x € 1.000)					
				2021	2020
DAEB vastgoed in exploitatie				172.074	134.516
NIET-DAEB vastgoed in exploitatie				20.198	17.913
Totaal beleidswaarde DAEB en NIET-DAEB vastgoed in exploitatie				192.272	152.429

Sensitiviteitsanalyse

Voor de bepaling van de beleidswaarde zijn de voornaamste uitgangspunten (gemiddeld per woning teruggerekend) als volgt:

Uitgangspunten voor:	2021	2020
Disconteringsvoet	5,14%	5,44%
Streefhuur per maand	€ 585 per maand	€ 575 per maand
Lasten onderhoud per jaar	€ 1.899 per woning	€ 1.965 per woning
Lasten beheer per jaar	€ 886 per woning	€ 815 per woning

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

				(bedragen x € 1.000)	
Effect op beleidswaarde		Mutatie t.o.v. uitgangspunt		Effect op beleidswaarde	
Disconteringsvoet		0,5% hoger		€ 19.224 lager	
Streefhuur per maand		€ 25 hoger		€ 12.708 hoger	
Lasten onderhoud en beheer per jaar		€ 100 hoger		€ 7.094 lager	

Beleidsmatige beschouwing op het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie

Hiervoor wordt verwezen naar hetgeen is opgenomen in het bestuursverslag onder hoofdstuk 6 financiën.

1.3 en 1.4 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden en vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

De mutaties in deze posten zijn in het navolgende schema samengevat:

	1.3	1.3	1.4	1.4
	Onroerende	Onroerende	Vastgoed	Vastgoed
	zaken verkocht	zaken verkocht	in ontwikkeling	in ontwikkeling
	onder	onder	bestemd voor	bestemd voor
	voorwaarden	voorwaarden	eigen exploitatie	eigen exploitatie
(BEDRAGEN X € 1.000)	2021	2020	2021	2020
Boekwaarde per 1 januari	11.749	12.473	-	365
	11.749	12.473	-	365
Mutaties				
Investerings			5.365	7.312
Ontvangen subsidie			-200	
Overboeking naar voorziening onrendabele investeringen			-2.617	-6.129
Waardeverminderingen	-53	-1.551		-
Waardevermeerderingen	2.036	827		
Overboeking naar vastgoed in exploitatie			-2.216	-1.548
Totaal mutaties	1.983	-724	332	-365
Boekwaarde per 31 december	13.732	11.749	332	-

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Onder deze post zijn in totaal 60 woningen opgenomen (2020: 61 woningen). Alle woningen zijn verkocht met een terugkoopplicht. Gebruik wordt gemaakt van contractvormen die de goedkeuring van de Minister hebben. De contracten zijn gebaseerd op het "Koopgarant" principe waarbij sprake is van verleende kortingen op de marktwaarde tussen 15% en 40%.

De waardeverminderingen hebben betrekking op de diverse mutaties. Vorig boekjaar was hieronder ook de post "waarde-effect verbeteringen" (€ 995) opgenomen. Deze laatste post wordt vanaf vorig boekjaar niet meer meegenomen bij de waardebeoordeling omdat dit niet gebruikelijk is.

De waardevermeerderingen hebben betrekking op de aanpassing aan de actuele waarde per einde boekjaar. De actuele waarde per einde boekjaar is bepaald op basis van een geveltaxatie.

Eén teruggekochte koopgarant woning is in het boekjaar verkocht op de vrije markt en niet meer als koopgarant woning.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

De post investeringen heeft betrekking op de projecten Pégéwoningen voor € 4.344 en Halve Maanweg voor € 1.021.

De post ontvangen subsidie betreft het voorschot wat is ontvangen op de toegezegde subsidie van in totaal € 500 door de provincie Gelderland voor het nieuwbouw project Halve Maanweg.

De post overboeking naar voorziening onrendabele investeringen heeft betrekking op de volgende posten:

1. Onttrekking voorziening onrendabele investering Pégéwoningen € 2.128.
2. Onttrekking voorziening onrendabele investering nieuwbouw Halve Maanweg € 489.

Ad 1. Voor het onrendabele gedeelte van de investering in het project Pégéwoningen is een voorziening gevormd. In 2021 hebben de volgende overboekingen plaatsgevonden naar de voorziening:

- Werkelijk gemaakte kosten sloop/nieuwbouw in 2021 € 4.344 (onttrekking).
- Boekwaarde 23 gesloopte woningen in 2021 € 2.332 (onttrekking).
- Boekwaarde 25 nieuw opgeleverde woningen in 2021 € 4.548 (toevoeging).

Per saldo heeft een onttrekking plaatsgevonden van € 2.128.

Ad 2. Voor het onrendabele gedeelte van de investering in het project nieuwbouw Halve Maanweg is een voorziening gevormd. In 2021 heeft er een onttrekking aan de voorziening plaatsgevonden van € 489.

De overboeking naar vastgoed in exploitatie betreft de oplevering van fase 3 nieuwbouw/sloop Pégéwoningen. Dit bestaat uit de oplevering van 25 nieuwbouwwoningen en de sloop van 23 bestaande woningen.

3.2 Overige voorraden

(Bedragen x € 1.000)		
	2021	2020
Voorraad onderhoudsmaterialen	-	190
Totaal voorraden	-	190

De voorraden zijn per einde boekjaar afgewaardeerd tot nihil. Er wordt geen voorraad meer aangehouden.

4. Vorderingen

Alle vorderingen, met uitzondering van de huurders betreffende onderhoudskosten en ex-huurders inzake huurachterstand, mutatieonderhoud en servicekosten en huurdebiteuren WSNP, hebben een resterende looptijd korter dan een jaar. De reële waarde van de vorderingen benadert de boekwaarde ervan, als gevolg van het kortlopend karakter ervan en het feit dat waar nodig voorzieningen voor oninbaarheid zijn gevormd.

4.1 Huurdebiteuren

De vordering op huurdebiteuren omvat naast de huren ook te vorderen servicekosten, herstelkosten en incassokosten. In de vordering op vertrokken huurders zijn tevens kosten van mutatieonderhoud voor rekening van de huurder begrepen. De voorziening wegens oninbaarheid wordt gevormd op basis van ervaringscijfers. Jaarlijks wordt de toereikendheid van de voorziening getoetst.

De vordering op huurdebiteuren is als volgt te specificeren:

(Bedragen x € 1.000)		
	2021	2020
Huurdebiteuren	333	348
Af: voorziening wegens oninbaarheid	-296	-245
Totaal huurdebiteuren	37	103

De huurachterstand huidige huurders eind 2021 is 0,35% van de netto jaarhuur (2020: 0,37%).

Het saldo huurdebiteuren is gedaald ten opzichte van voorgaand jaar. Dit komt voornamelijk door een stijging van het saldo van de voorziening oninbaarheid. Dit komt met name door te vorderen mutatiekosten vertrokken huurders. Hiervoor is een voorziening getroffen.

Het verloop van de voorziening oninbaarheid is als volgt:

(Bedragen x € 1.000)		
	2021	2020
Boekwaarde per 1 januari	245	220
Dotatie ten laste van de exploitatie	79	75
Afgeboekte oninbare posten	-28	-50
Boekwaarde per 31 december	296	245

4.2 Overheid

Er zijn per balansdatum geen vorderingen op de overheid. Vorig boekjaar was dit ook zo.

4.3 Belastingen en premies sociale verzekeringen

Er zijn per balansdatum geen vorderingen met betrekking tot belastingen en premies sociale verzekeringen. Vorig boekjaar was dit ook zo.

4.4 Overige vorderingen

Er zijn per balansdatum geen overige vorderingen. Vorig boekjaar was dit ook zo.

4.5 Overlopende activa

De overlopende activa zijn als volgt te specificeren:

(Bedragen x € 1.000)		
	2021	2020
Overige overlopende activa	2	-
Totaal overlopende activa	2	-

5. Liquide middelen

Er bestaan geen belangrijke beperkingen inzake de beschikbaarheid van geldmiddelen. Ze staan vrij ter beschikking van Woonservice IJsselland en zijn als volgt te specificeren:

(Bedragen x € 1.000)		
	2021	2020
Direct opvraagbaar:		
Bank	3.192	3.277
Totaal liquide middelen	3.192	3.277

6. Eigen vermogen

6.1 Herwaarderingsreserve

Het verloop van deze post is als volgt:

(Bedragen x € 1.000)	
	vastgoed in exploitatie
Boekwaarde per begin boekjaar	136.827
Mutatie vanuit overige reserve	39.320
Boekwaarde per einde boekjaar	176.147

6.2 Overige reserves

Het verloop van deze post is als volgt:

(Bedragen x € 1.000)		
Stand per 1 januari		77.882
Toerekening gedeelte resultaat 2020		11.011
Toevoeging aan herwaarderingsreserve		-39.320
Stand per 31 december		49.573

6.3 Resultaat na belastingen van het boekjaar

(Bedragen x € 1.000)			
		2021	2020
Resultaat boekjaar		47.713	11.011
Totaal jaarresultaat		47.713	11.011

Bestemming van het resultaat 2021

Het bestuur stelt aan de raad van commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2021 van € 47.713 als volgt te bestemmen:

- Het gerealiseerde resultaat over het boekjaar 2021 van positief € 8.393 aan de overige reserves toe te voegen.
- Het niet-gerealiseerde resultaat van positief € 39.320 ten gunste van de herwaarderingsreserve te brengen.

7. Voorzieningen

Het verloop van de voorzieningen is als volgt:

(Bedragen x € 1.000)	
	7.1 onrendabele investerings en herstructurerings
Boekwaarde per 31 december 2020	4.084
Mutaties 2021	
Investerings:	
Dotatie boekjaar	142
Desinvesteringen:	
Onttrekkingen	-2.617
Vrijval voorziening ten gunste van exploitatie	-1.277
Boekwaarde per 31 december 2021	332

7.1 Onrendabele investeringen en herstructurerings

De voorziening heeft betrekking op het project Halve Maanweg. Dit project is gestart in 2021. De dotatie heeft ook betrekking op dit project. Medio 2021 heeft er besluitvorming plaatsgevonden voor dit project. Op basis van deze besluitvorming heeft aanpassing plaatsgevonden van de verwachte onrendabele investering.

De onttrekkingen in 2021 hebben bestaan uit:

(Bedragen x € 1.000)	
Werkelijke uitgaven 2021 Pégewoningen	-4.344
Afboeking waarde 23 gesloopte woningen fase 3 Pégewoningen	-2.332
Waarde 25 opgeleverde nieuwbouwwon. fase 3 Pégewoningen	4.548
	-2.128
Onttrekking project Halve Maanweg aan voorziening	-489
Totaal onttrekkingen	-2.617

De vrijval van de voorziening ten gunste van de exploitatie heeft betrekking op het project Pégewoningen. Dit project is in 2021 afgerond.

Deze vrijval is voornamelijk te verklaren door lagere totale kosten en een hogere marktwaarde.

8. Langlopende schulden

Het verloop van de post langlopende schulden is als volgt:

(Bedragen x € 1.000)					
	8.1	8.2		8.3	
	Schulden	Schulden	Totaal	Verplichtingen	Totaal
	aan	aan	leningen	uit hoofde van	
	overheid	banken		onroerende zaken	
				verkocht onder	
				voorwaarde	
Boekwaarde per 1 januari	1.139	57.276	58.415	11.417	69.832
Bij: nieuwe leningen		6.000	6.000		6.000
Af: aflossingen komend jaar	-78	-4.576	-4.654		-4.654
Waardeverminderingen				-38	-38
Waardevermeerderingen				1.601	1.601
Totaal langlopende schulden	1.061	58.700	59.761	12.980	72.741

De aflossingsverplichtingen voor het komend jaar zoals opgenomen in het vorenstaande overzicht zijn opgenomen onder de kortlopende schulden.

De leningen zijn aangetrokken op basis van het fixe-, roll-over of annuïteitensysteem.

De portefeuille is per 31 december 2021 als volgt verdeeld:

- Fixeleningen	51.395
- Annuïtaire leningen	8.366
- Roll-over lening	0
Totaal	59.761

Onderstaand is de leningportefeuille uitgesplit naar resterende looptijd:

<i>(Bedragen x € 1.000)</i>				
	2021	2021	2021	2020
	looptijd	looptijd	totaal	totaal
	< 5 jaar	= , > 5 jaar		
Schulden aan overheid		1.062	1.062	1.140
Schulden aan banken	11.504	47.195	58.699	57.275
Verplichtingen uit hoofde VOV		12.980	12.980	11.417
Totaal langlopende schulden	11.504	61.237	72.741	69.832

In 2021 zijn de volgende twee nieuwe leningen aangetrokken:

Geldgever: NWB
 Hoofdsom: € 3.000
 Stortingsdatum: 31 maart 2021
 Einddatum: 1 april 2039
 Aflossing: ineens per einddatum
 Rente: 0,492%

Geldgever: Klaverblad Schadeverzekeringsmaatschappij
 Hoofdsom: € 3.000
 Stortingsdatum: 1 december 2021
 Einddatum: 1 december 2036
 Aflossing: ineens per einddatum
 Rente: 0,47%

De marktwaarde van de leningen bedraagt € 76.417.

De gemiddelde rentevoet van de leningportefeuille bedraagt ultimo 2021 2,78%.

De gemiddelde resterende looptijd van de leningportefeuille komt uit op 9,0 jaar.

De duration van de portefeuille bedraagt 8,0 jaar.

De leningen zijn aangetrokken van de Gemeente Doesburg en op de onderhandse kapitaalmarkt.

Zekerheden

De leningen overheid en kredietinstellingen zijn niet belast met hypothecaire zekerheden en zijn geheel geborgd door het WSW. Voor deze geborgde leningen heeft Woonservice IJsselland zich verbonden het onderliggende vastgoed in exploitatie met een WOZ-waarde van circa € 357 miljoen niet zonder toestemming te bezwaren, van bestemming te veranderen, te vervreemden of teniet te doen gaan.

Achterstelling

Onder de leningen overheid en kredietinstellingen zijn geen achtergestelde schulden begrepen.

Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

De mutatie in de verplichting komt doordat in 2021 de waardering is aangepast op actuele taxaties. Zie ook de toelichting bij de post "Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden" onder vastgoedbeleggingen.

9. Kortlopende schulden

De kortlopende schulden zijn als volgt te specificeren:

(Bedragen x € 1.000)		
	2021	2020
9.1 Schulden aan overheid	78	77
9.2 Schulden aan banken	4.576	1.562
9.3 Schulden aan leveranciers en handelskredieten	1.171	294
9.4 Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.249	2.086
9.5 Schulden terzake van pensioenen	21	21
9.6 Overlopende passiva	1.265	1.326
Totaal kortlopende schulden	8.360	5.366

9.1 en 9.2 Schulden aan overheid en banken

Dit betreft het kortlopende deel van de langlopende schulden. In maart 2022 dient de roll-over lening met variabele hoofdsom ad € 4 miljoen van de NWB te worden afgelost.

9.3 Schulden aan leveranciers en handelskredieten

Dit betreft onder andere nog te betalen kosten aan aannemers en nog te betalen algemene beheerskosten.

9.4 Belastingen en premies sociale verzekeringen

Hieronder is opgenomen de afdracht omzetbelasting over het vierde kwartaal 2021 (€ 832), de afdracht loonheffing over december 2021 (€ 36) en de naar verwachting nog te betalen vennootschapsbelasting over 2021 en 2020 (€ 381).

9.5 Schulden terzake van pensioenen

Hieronder is opgenomen de afdracht aan het pensioenfonds over december 2021.

9.6 Overlopende passiva

De overlopende passiva zijn als volgt te specificeren:

(Bedragen x € 1.000)		
	2021	2020
Niet vervallen rente	911	932
Vooruitontvangen huur	208	225
Nog te verrekenen servicekosten	10	25
Verlofuren	38	33
Overige overlopende passiva	98	111
Totaal overlopende passiva	1.265	1.326

Alle kortlopende schulden hebben een resterende looptijd van minder dan een jaar. De reële waarde van de kortlopende schulden benadert de boekwaarde vanwege het kortlopende karakter van de schulden.

Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

Obligoverplichting WSW

Per 1 juli 2021 is de obligoverplichting gewijzigd. De oude, eenmalige obligoverplichting van 3,85% van het geborgde schuldrestant is anders ingericht. Er is sprake van een jaarlijks gemaximeerde obligoheffing en een obligolening. Het jaarlijkse obligo is maximaal 0,33% van het geborgde volume aan leningen ultimo het afgelopen kalenderjaar. Jaarlijks zal het WSW bepalen welke mate van inning benodigd is. Inmiddels heeft het WSW aangegeven dat de heffing voor 2021 0,0624% van het geborgde schuldrestant 2020 zal bedragen. Voor 2021 komt deze heffing uit op € 37.

Wanneer het jaarlijks obligo onvoldoende is om het risicovermogen aan te vullen, zal het WSW een beroep doen op het gecommiteerd obligo. Dit gecommiteerd obligo wordt zeker gesteld door een obligolening met een variabele hoofdsom. De methodiek van de obligolening voorkomt dat WSW grote liquide buffers moet aanhouden om aan kapitaalvereisten te kunnen voldoen.

De obligolening is een lening met een variabele hoofdsom waarop in beginsel niet getrokken wordt. Zolang er niet getrokken wordt op de obligolening, betaalt de corporatie over het niet opgenomen deel een bereidstellingsvergoeding aan de bank. De niet opgenomen obligolening telt niet mee in de Loan-To-Value, maar is wel onderdeel van de onderpandratio. De maximale obligoverplichting per 31 december 2021 is € 1.536.

Zekerheidsstelling WSW

Het WSW heeft actieve maatregelen genomen om de zekerheidsstructuur verder te versterken. Op grond van het Reglement van Deelneming is een deelnemer op eerste verzoek verplicht om een recht van hypotheek te verstrekken op de onderliggende woongelegenheden, dan wel het WSW daartoe een volmacht te verlenen. Als voorwaarde voor deelnemerschap stelt het WSW daarom dat een corporatie een onherroepelijk en onvoorwaardelijk volmacht verleent om hypotheek te vestigen. Wij hebben deze volmacht op 9 december 2013 getekend.

Investeringsverplichtingen

Er zijn niet in de balans opgenomen verplichtingen voor nieuwbouw of verbouw tot een bedrag van € 6.359 inclusief btw. Deze verplichtingen komen naar verwachting tot afwikkeling in een periode van een jaar na balansdatum.

Verplichtingen persoonsgebonden loopbaanbudget

In overeenstemming met hoofdstuk 10 van de cao Woondiensten hebben werknemers recht op een persoonsgebonden loopbaanbudget. De werknemers van Woonservice IJsselland hebben per ultimo 2021 dit recht tot een bedrag van € 56, voorwaardelijk aan in dienst blijven bij Woonservice IJsselland.

Heffing voor Saneringssteun

Voor 2021 heeft er geen heffing inzake de saneringssteun plaatsgevonden. De heffing voor de jaren daarna is niet bekend en mede afhankelijk van lopende of zich nieuw aan te dienen saneringsgevallen. SBR wonen heeft gecommuniceerd dat voor de komende jaren geen saneringsheffing in het kasstroomoverzicht hoeft te worden opgenomen.

Wet Ketenaansprakelijkheid

Woonservice IJsselland is aansprakelijk uit hoofde van de Wet Ketenaansprakelijkheid. Om het risico zoveel mogelijk te beperken vindt er bij werken een selectie van aannemers plaats en worden bij omvangrijke werken de aannemers financieel beoordeeld. Om de risico's verder te beperken, wordt gebruik gemaakt van storting op G-rekeningen en wordt de Btw verlegd.

Verbonden partijen

Naast de natuurlijke personen uit het bestuur en de raad van commissarissen onderkent Woonservice IJsselland ook VvE Het Mauritsveld als verbonden partij, er is geen sprake geweest van transacties die niet markt conform zijn. De bezoldiging van de bestuurder en de commissarissen is toegelicht bij de WNT.

Koopgarantwoningen

Door een vijftal kopers van een koopgarantwoning is een verzoek ingediend en toegekend, waarin gevraagd is naar de juistheid van het taxatierapport van de koopgarantwoningen die door Woonservice IJsselland met toepassing van de zogenaamde erfpacht- en koopgarantbepalingen in 2010 en 2011 zijn uitgegeven. Het gaat onder andere om de correctheid en juistheid van de waardebepaling ten tijde van de uitgifte. Dit onderzoek is aangevraagd bij de Rechtbank Gelderland. Woonservice IJsselland wordt hierin bijgestaan door een advocatenkantoor uit Rotterdam. Door de rechtbank is een deskundige aangesteld die verslag moet uitbrengen aan de rechtbank. Daarna zal de rechtbank besluiten of de taxatiewaarde bij verkoop herzien moet worden. De uitspraak wordt in de loop van 2022 verwacht. Wij hebben per 31 december 2021 nog 60 koopgarantwoningen in ons bezit.

Voorlopige investeringsverklaring Regeling Vermindering Verhuurderheffing Nieuwbouw en Verduurzaming

Wij hebben van de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland twee voorlopige investeringsverklaringen ontvangen met betrekking tot de Regeling Vermindering Verhuurderheffing.

De ene investeringsverklaring heeft betrekking op de nieuwbouw van 65 woningen betreffende fase 2 en 3 De Ooi. Het voorlopige bedrag van de heffingsvermindering bedraagt € 1.625. De oplevering van de laatste woningen wordt eind 2021 verwacht. De vermindering kan dan verrekend worden met de te betalen verhuurderheffing over 2022.

De andere investeringsverklaring heeft betrekking op de verduurzaming van 101 woningen. Het voorlopige bedrag van de heffingsvermindering bedraagt € 303. De afronding van de laatste werkzaamheden wordt verwacht in 2022. De vermindering kan dan verrekend worden met de te betalen verhuurderheffing over 2023.

Verleende subsidie Provincie Gelderland

Ten behoeve van het nieuwbouw project "Nieuwe Halve Maan" heeft de provincie Gelderland een maximale subsidie toegekend van € 500. De subsidie heeft betrekking op "Steengoed Benutten" wat in dit project betekend een integrale gebiedsgerichte aanpak. Na afloop van het project vindt een definitieve vaststelling van de subsidie plaats. In 2021 is een voorschot ontvangen van € 200.

Scheurvorming woningen Nassaustraat

Zoals vermeld in hoofdstuk 1.4.1. zijn we in 2020 geconfronteerd met scheurvorming bij een aantal woningen aan de Nassaustraat. De situatie is stabiel en wordt zorgvuldig in de gaten gehouden. Momenteel kan nog niet gezegd worden of de woningen hersteld moeten worden en op welke manier dit dan zou moeten gebeuren. Het is derhalve ook niet in te schatten wat dit eventueel voor kosten met zich meebrengt.

Nieuwbouw Halve Maanweg

Voor deze nieuwbouw is door de gemeente Doesburg een omgevingsvergunning afgegeven. Door de buurt zijn hiertegen bezwaren ingediend. Door de rechter dient hierover nog een uitspraak te worden gedaan over de toekenning van de bezwaren. In principe kan de bouw welke in oktober 2021 is gestart dan nog worden stilgelegd. Aangezien de bezwaren in eerdere procedures allemaal zijn afgewezen wordt de kans dat de bouw wordt stilgelegd als minimaal ingeschat.

Sloop/nieuwbouw 59 Pégéwoningen

Op 3 januari 2022 is er een bestuursbesluit genomen tot sloop van 59 Pégéwoningen. Deze sloop staat gepland vanaf 2023. In 2022 zullen er plannen worden gemaakt voor de nieuwbouw. Gestreefd wordt naar verdichting, dus dat er meer woningen zullen worden teruggebouwd dan dat er gesloopt worden.

Verkopen

Eind 2021 en begin 2022 zijn twee koopovereenkomsten getekend voor de verkoop van de woningen Van Tuylplein 29 en Lindewal 5. Als deze verkopen door gaan zal het transport in 2022 plaatsvinden.

Ook is begin 2022 een koopovereenkomst gesloten met de Aldi over de verkoop van de thans door hun gehuurde winkel aan Burgemeester Keiserplein 49 dit onder voorbehoud van goedkeuring door de directie van de Aldi. Dit transport zal plaatsvinden in de loop van 2022.

11.2 Lasten servicecontracten

<i>(Bedragen x € 1.000)</i>		
	2021	2020
Diverse lasten	318	325
Service op maat	-	15
Servicefonds huurdersonderhoud	75	68
Glasverzekering	22	19
Totaal	415	427

Dit betreft lasten van in de gemeente Doesburg gelegen verhuureenheden.

12. Lasten verhuur en beheeractiviteiten

<i>(Bedragen x € 1.000)</i>		
	2021	2020
Lonen en salarissen	1.141	1.053
Sociale lasten	163	154
Pensioenlasten	148	179
Totaal salarissen, sociale lasten en pensioenlasten	1.452	1.386
Afschrijvingen ten dienste van de exploitatie	136	125
Overige personeelskosten	217	66
Huisvestingskosten	247	102
Algemene bedrijfslasten	715	552
Overige bedrijfsopbrengsten	-3	-16
Doorberekend aan overige activiteiten	-24	-20
Doorberekend aan verkopen	-17	-15
Doorberekend aan overige organisatiekosten	-396	-324
Doorberekend aan leefbaarheid	-78	-66
Doorberekende overige kosten aan onderhoud	-575	-414
Doorberekende uren eigen onderhoudsdienst / projecten	-327	-289
Totaal	1.347	1.087

De stijging van de post lonen en salarissen komt door een uitbreiding van het personeelsbestand met 0,78 FTE.

De stijging van de post afschrijvingen komt voornamelijk door investeringen ict en aanbrengen zonnepanelen op ons kantoor.

De stijging van de post overige personeelskosten komt voornamelijk door de inhuur van een interim manager vastgoed.

De stijging van de post huisvestingskosten komt door de vervanging van de dakbedekking op ons kantoor. Dit was noodzakelijk door lekkages en om het dak geschikt te maken voor het aanbrengen van zonnepanelen.

De stijging van de post overige bedrijfslasten komt voornamelijk door:

- Automatisering; opstarten diverse projecten tot verbetering van de geautomatiseerde processen en verdere digitalisering.
- Advieskosten; externe ondersteuning bij verbetering mutatieproces, vastgoedsturing, juridische toetsing diverse contracten en fiscaal advies bij diverse projecten.
- Ontwikkelkosten; externe ondersteuning bij het project aardgasvrije wijken.

De doorberekeningen hebben plaatsgevonden aan de hand van een kostenverdeelstaat. De verdeelsleutels zijn in 2021 iets bijgesteld ten opzichte van vorig jaar. Met name door een geringe uitbreiding van het personeelsbestand.

De kosten van de eigen onderhoudsdienst worden op basis van tijdschrijving tegen een marktconform uurtarief ten laste gebracht van de onderhoudslasten. Daarnaast heeft een toerekening plaatsgevonden aan de projecten op basis van de projectbegroting.

13. Lasten onderhoudsactiviteiten

(Bedragen x € 1.000)	2021	2020
Reparatieonderhoud	506	425
Afwaardering voorraad materiaal	198	-
Mutatieonderhoud	511	305
Contractonderhoud	351	266
Planmatigonderhoud	1.303	784
Projectmatige verbeteringen	781	307
Verbeteringen bij mutatie	371	467
Astbestsanering	5	8
Onderhoudsaandeel VVE	93	93
Doorberekening vanuit algemeen beheer	575	414
Totaal	4.694	3.069

Voor een nadere uiteenzetting wordt verwezen naar een uitgebreide toelichting op het onderhoud elders in het jaarverslag.

14. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

In Overige directe operationele lasten opgenomen (Bedragen x € 1.000)		
	2021	2020
Belastingen	631	600
Verzekeringen	89	84
Verhuurderheffing	1.651	1.623
Totaal	2.371	2.307

15. Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

Dit betreft het resultaat uit verkopen van bestaand bezit aan derden en is als volgt te specificeren:

<i>(Bedragen x € 1.000)</i>		
	2021	2020
Opbrengst verkopen	183	1.005
Kosten verkopen	-6	-24
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	177	981
Toegerekende organisatiekosten	-17	-15
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-99	-625
<i>Resultaat verkopen</i>	61	341
Opbrengst verkoop vhe's van DAEB aan NIET-DAEB	-	-
Boekwaarde verkochte vhe's van DAEB aan NIET-DAEB	-	-
<i>Resultaat verkoop DAEB aan NIET-DAEB</i>	-	-
Opbrengst verkopen onder voorwaarden	304	295
Boekwaarde verkopen onder voorwaarde	-221	-212
<i>Resultaat verkopen onder voorwaarden (NIET-DAEB)</i>	83	83
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	144	424

Het resultaat verkopen heeft betrekking op de verkoop van 1 woning en een stukje grond (2020: 5 woningen).

Het resultaat verkoop onder voorwaarden betreft het resultaat behaald op de verkoop van de koopgarantwoning Te Wyle 10 op de vrije markt.

16.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

<i>(Bedragen x € 1.000)</i>		
<i>Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie</i>	2021	2020
Waardeverandering vastgoed in ontwikkeling	1.135	-366
Totaal	1.135	-366

De waardeverandering heeft betrekking op het complex Halve Maanweg (aanvullende dotatie voorziening onrendabel € 142) en op het project Pégéwoningen (vrijval voorziening onrendabel € 1.277).

16.2 Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

<i>(Bedragen x € 1.000)</i>		
<i>Totaal vastgoed in exploitatie</i>	2021	2020
Toename marktwaarde	44.308	7.831
Totaal	44.308	7.831

16.3 Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

<i>(Bedragen x € 1.000)</i>		
<i>NIET-DAEB vastgoed in exploitatie</i>	2021	2020
Waardeverandering activa verkoop onder voorwaarden	1.932	-669
Waardeverandering terugkoopverplichting	-1.562	784
Totaal	370	115

De waarderingen zijn bijgesteld op basis van een in december 2021 uitgevoerde geveltaxatie van ons koopgarant bezit.

17.1 Opbrengst overige activiteiten

<i>(Bedragen x € 1.000)</i>		
	2021	2020
Opbrengst beheervergoeding we's	10	9
Opbrengst afsluiten huurcontracten	-	14
Opbrengst afrekening servicekosten	9	16
Opbrengst zonnepanelen	15	10
Totaal	34	49

Er wordt vanaf 2021 geen vergoeding meer berekend voor het afsluiten van een huurcontract.

17.2 Kosten overige activiteiten

<i>(Bedragen x € 1.000)</i>		
	2021	2020
Doorberekening vanuit algemeen beheer	-24	-20
Totaal	-24	-20

18. Overige organisatiekosten*(Bedragen x € 1.000)*

	2021	2020
Kosten raad van commissarissen	44	42
Kosten accountant	68	70
Kosten taxaties bezit	7	13
Kosten treasury	22	16
Bijdrage heffing Aw	5	11
Saneringsheffing	-	-
Doorberekening vanuit algemeen beheer	396	324
Totaal	542	476

Onder de post "Overige organisatiekosten" zijn de kosten verantwoord welke niet zijn toegerekend aan de overige posten in de winst- en verliesrekening.

19. Kosten omtrent leefbaarheid*(Bedragen x € 1.000)*

	2021	2020
Leefbaarheidsbijdrage sociale activiteiten	7	7
Leefbaarheidsbijdrage fysieke activiteiten	40	80
Doorberekening vanuit algemeen beheer	78	66
Totaal	125	153

De daling van de post "Leefbaarheidsbijdrage fysieke activiteiten" komt voornamelijk door in 2020 extra uitgaven op het gebied van ongediertebestrijding, schoonmaakwerkzaamheden en tuinonderhoud. Het tuinonderhoud wordt vanaf 2021 onder contractonderhoud verantwoord.

20.1 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

Evenals in 2020 zijn er ook in 2021 geen renteontvangsten geweest.

20.2 Rentelasten en soortgelijke kosten*(Bedragen x € 1.000)*

	2021	2020
Betaalde rente op leningen overheid	23	24
Betaalde rente op leningen banken	1.626	1.696
Borgstellingsvergoeding WSW	11	10
Obligohoeffing WSW	37	-
Overige rentelasten	10	-
Totaal	1.707	1.730

De obligohoeffing is een nieuwe heffing van het WSW. De heffing dient als aanvulling op het risicovermogen tot het niveau van het minimale risicovermogen.

De overige rentelasten betreft rente op een naheffing vennootschapsbelasting door de belastingdienst.

21. Belastingen

De belastingen kunnen als volgt worden gespecificeerd:

(Bedragen x € 1.000)		
	2021	2020
Acute winstbelasting vpb	1.688	1.742
Correctie winstbelasting voorgaand jaar	207	498
Totaal	1.895	2.240

Aansluiting commercieel en fiscaal resultaat:

(Bedragen x € 1.000)				
		2021		2020
Commercieel resultaat voor vennootschapsbelasting		49.608		13.251
Af:				
Waardeverschil boekwaarde verkopen	161		439	
Waardeveranderingen	45.813		7.580	
Onderhoudskosten	-		-	
Fiscale afschrijving activa	355		331	
		-46.329		-8.350
Bij:				
Waardering afgaande sloop	-		-	
Opwaardering huurwoningen	3.468		2.147	
Diversen	102		-12	
		3.570		2.135
Verrekenbare verliezen		-		-
Belastbaar bedrag		6.849		7.036
Verschuldigde acute winstbelasting:	Belastbaar-bedrag	Belasting	Belastbaar-bedrag	Belasting
	6.849	1.688	7.036	1.742
	6.849	1.688	7.036	1.742

De aangiften vennootschapsbelasting (vpb) tot en met het jaar 2019 zijn definitief vastgesteld. Het jaar 2020 wordt in de eerste helft van 2022 ingediend. Bij de jaarrekening is een inschatting gemaakt, dit kan nog tot verschillen leiden bij de definitieve indiening van de aangifte.

Het gemiddeld wettelijk belastingtarief bedraagt 25% en is niet gewijzigd ten opzichte van voorgaand jaar. De lagere effectieve belastingdruk wordt veroorzaakt door het benutten van fiscale verliescompensatie en fiscaal vrijgestelde winstbestanddelen. Dit betreft onder meer verschillen in de verwerking van afschrijvingen op het vastgoed. De effectieve belastingdruk uitgedrukt in een percentage van het resultaat voor belastingen bedraagt circa 3,4% (2020: 13%).

Toelichting op het kasstroomoverzicht

Samenstelling geldmiddelen

De geldmiddelen bestaan alleen uit liquide middelen en zijn direct opeisbaar.

Overige informatie

Werknemers

Einde 2021 hadden wij 21 werknemers (2020: 20 werknemers) in dienst. Dit komt overeen met 18,62 (2020: 17,84) fulltime formatieplaatsen. Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam.

Gescheiden verantwoording DAEB / NIET DAEB

Woonservice IJsselland bezit de volgende NIET-DAEB-verhuureenheden:

NIET-DAEB activiteit	Aantal VHE 2021	Aantal VHE 2020
Geliberaliseerde huurwoningen	79	79
Bedrijfs onroerend goed	17	17
Parkeerplaatsen	216	216
TOTAAL	312	312

Deze verhuureenheden worden in eigendom van de corporatie aangehouden, omdat sprake is van complexen met gemengd bezit of vanwege gemaakte strategische keuzes voor diversiteit in de wijken en doordat sprake is van bedrijfsmatig vastgoed passend binnen de doelstelling van de corporatie.

Gescheiden balans per 31 december 2021 (voor voorgestelde resultaatbestemming)

	Ref.	DAEB 2021	NIET-DAEB 2021	ELIMINA- TIES	TOTAAL 2021	DAEB 2020	NIET-DAEB 2020	ELIMINA- TIES	TOTAAL 2020
(BEDRAGEN X € 1.000)									
ACTIVA									
Vaste activa									
Vastgoedbeleggingen	1								
DAEB vastgoed in exploitatie	1.1	310.225			310.225	264.272			264.272
NIET-DAEB vastgoed in exploitatie	1.2		25.281		25.281		23.093		23.093
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.3		13.732		13.732		11.749		11.749
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.4	332	-0		332	-	-		-
Totaal vastgoedbeleggingen		310.557	39.013		349.570	264.272	34.842		299.114
Materiële vaste activa	2								
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.1	2.065			2.065	2.146			2.146
Financiële vaste activa	3								
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen	3.1	28.720		-28.720		25.673		-25.673	
Som der vaste activa		341.342	39.013	-28.720	351.635	292.091	34.842	-25.673	301.260
Viottende activa									
Voorraden	4								
Vastgoed bestemd voor de verkoop	4.1						172		172
Overige voorraden	4.2	-	-		-	173	17		190
Totaal voorraden		-	-		-	173	189		362
Vorderingen	5								
Huurdebiteuren	5.1	35	2		37	100	3		103
Overheid	5.2				-	-	-		-
Belastingen en premies sociale verzekeringen	5.3				-	-	-		-
Overige vorderingen	5.4				-	-	-		-
Overlopende activa	5.5	2	0		2	-	-		-
Totaal vorderingen		37	2		39	100	3		103
Liquide middelen	6	-73	3.265		3.192	482	2.795		3.277
Som der viottende activa		-36	3.267		3.231	755	2.987		3.742
TOTAAL ACTIVA		341.306	42.280	-28.720	354.866	292.846	37.829	-25.673	305.002

	Ref.	DAEB 2021	NIET-DAEB 2021	ELIMINA- TIES	TOTAAL 2021	DAEB 2020	NIET-DAEB 2020	ELIMINA- TIES	TOTAAL 2020
(BEDRAGEN X € 1.000)									
PASSIVA									
Eigen vermogen	7								
Herwaarderingsreserve	7.1	176.147	7.194	-7.194	176.147	136.827	5.380	-5.380	136.827
Overige reserve	7.2	49.573	18.594	-18.594	49.573	77.882	19.238	-19.238	77.882
Resultaat na belastingen van het boekjaar	7.3	47.713	2.932	-2.932	47.713	11.011	1.055	-1.055	11.011
Totaal eigen vermogen		273.433	28.720	-28.720	273.433	225.720	25.673	-25.673	225.720
Voorzieningen	8								
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	8.1	-	332		332	3.576	508		4.084
Langlopende schulden	9								
Schulden aan overheid	9.1	1.061			1.061	1.139			1.139
Schulden aan banken	9.2	58.700			58.700	57.276			57.276
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	9.3		12.980		12.980		11.417		11.417
Totaal langlopende schulden		59.761	12.980		72.741	58.415	11.417		69.832
Kortlopende schulden	10								
Schulden aan overheid	10.1	78			78	77			77
Schulden aan banken	10.2	4.576			4.576	1.562			1.562
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	10.3	1.069	102		1.171	268	26		294
Belastingen en premies sociale verzekeringen	10.4	1.140	109		1.249	1.924	162		2.086
Schulden terzake van pensioenen	10.5	19	2		21	19	2		21
Overlopende passiva	10.6	1.230	35		1.265	1.285	41		1.326
Totaal kortlopende schulden		8.112	248		8.360	5.135	231		5.366
TOTAAL PASSIVA		341.306	42.280	-28.720	354.866	292.846	37.829	-25.673	305.002

Nadere toelichting op de gescheiden balans:

In de DAEB-tak is de nettovermogenswaarde van de NIET-DAEB-tak opgenomen onder "Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen". In de eliminatiekolom is deze "deelneming" geëlimineerd tegen het eigen vermogen van de NIET-DAEB-tak.

Er is geen sprake van een interne lening.

Er is geen separate bankrekening voor de NIET-DAEB-tak.

Gescheiden winst- en verliesrekening over 2021

	Ref.	DAEB 2021	NIET-DAEB 2021	ELIMINA- TIES	TOTAAL 2021	DAEB 2020	NIET-DAEB 2020	ELIMINA- TIES	TOTAAL 2020
(BEDRAGEN X € 1.000)									
Huuropbrengsten	11	13.108	1.256		14.364	12.752	1.253		14.005
Opbrengsten servicecontracten	12.1	404	74		478	382	80		462
Lasten servicecontracten	12.2	-397	-18		-415	-401	-26		-427
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	13	-1.215	-132		-1.347	-974	-113		-1.087
Lasten onderhoudsactiviteiten	14	-4.268	-426		-4.694	-2.739	-330		-3.069
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	15	-2.259	-112		-2.371	-2.197	-110		-2.307
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		5.373	642	-	6.015	6.823	754	-	7.577
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		177	304		481	669	607		1.276
Toegerekende organisatiekosten		-4	-13		-17	-12	-3		-15
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-99	-221		-320	-431	-406		-837
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	16	74	70	-	144	226	198	-	424
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	17.1	1.170	-35		1.135	273	-639		-366
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	17.2	42.198	2.110		44.308	6.952	879		7.831
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	17.3	-	370		370	-	115		115
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		43.368	2.445	-	45.813	7.225	355	-	7.580
Opbrengst overige activiteiten	18.1	32	2		34	46	3		49
Kosten overige activiteiten	18.2	-22	-2		-24	-18	-2		-20
Netto resultaat overige activiteiten		10	0	-	10	28	1	-	29
Overige organisatiekosten	19	-494	-48		-542	-434	-42		-476
Kosten omtrent leefbaarheid	20	-114	-11		-125	-142	-11		-153
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	21.1	-	-		-	-	-		-
Rentelasten en soortgelijke kosten	21.2	-1.707	-		-1.707	-1.730	-		-1.730
Saldo financiële baten en lasten		-1.707	-	-	-1.707	-1.730	-	-	-1.730
Resultaat voor belastingen		46.510	3.098		49.608	11.996	1.255		13.251
Belastingen	22	1.729	166		1.895	2.040	200		2.240
Resultaat uit deelnemingen		2.932		-2.932	-	1.055		-1.055	-
Resultaat na belastingen		47.713	2.932	-2.932	47.713	11.011	1.055	-1.055	11.011

Nadere toelichting op de gescheiden winst- en verliesrekening:

In de DAEB-tak is het aandeel in het resultaat van de NIET-DAEB-tak opgenomen onder "Resultaat uit deelnemingen". In de eliminatiekolom is dit "Resultaat" geëlimineerd tegen het totaal van resultaat na belastingen van de NIET-DAEB-tak.

Gescheiden kasstroomoverzicht over 2021

(bedragen x € 1.000)	DAEB 2021	NIET-DAEB 2021	ELIMINATIES	TOTAAL 2021	DAEB 2020	NIET-DAEB 2020	ELIMINATIES	TOTAAL 2020
A. Operationele activiteiten								
Ontvangsten								
Huurontvangsten	13.157	1.256		14.413	12.781	1.254		14.035
Vergoedingen	389	74		463	397	80		477
Overige bedrijfsontvangsten	32	2		34	46	3		49
Ontvangen interest	-	-		-	-	-		-
Saldo ingaande kasstromen	13.578	1.332		14.910	13.224	1.337		14.561
Uitgaven								
Betalen aan werknemers	1.358	127		1.485	1.225	124		1.349
Onderhoudsuitgaven	3.299	333		3.632	2.706	342		3.048
Overige bedrijfsuitgaven	1.915	182		2.097	1.519	149		1.668
Betaalde interest	1.728	-		1.728	1.763	-		1.763
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-	-		-	-	-		-
Verhuurderheffing	1.602	49		1.651	1.575	48		1.623
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	43	4		47	81	6		87
Vennootschapsbelasting	2.637	253		2.890	493	48		541
Saldo uitgaande kasstromen	12.582	948		13.530	9.362	717		10.079
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten (A)	996	384		1.380	3.862	620		4.482
B. (Des) investeringsactiviteiten								
Materiële vaste activa (MVA) ingaande kasstroom								
Verkoopontvangsten bestaande huurwoningen	177	-		177	669	312		981
Verkoopontvangsten wooneenheden (VOV)	-	652		652	-	295		295
Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa	177	652		829	669	607		1.276
Materiële vaste activa (MVA) uitgaande kasstroom								
Nieuwbouw huur	4.885	-		4.885	6.758	-		6.758
Verbeteruitgaven	1.149	78		1.227	1.360	-		1.360
Aankoop	-	-		-	-	-		-
Aankoop wooneenheden (VOV) voor doorverkoop	-	488		488	-	347		347
Sloopuitgaven	-	-		-	-	-		-
Investeringen overig	55	-		55	65	-		65
Totaal van verwerving van materiële vaste activa	6.089	566		6.655	8.183	347		8.530
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA (B)	-5.912	86		-5.826	-7.514	260		-7.254
C. Financieringsactiviteiten								
Ingaand								
Nieuwe te borgen leningen	6.000	-		6.000	6.000	-		6.000
Uitgaand								
Aflossing geborgde leningen	-1.639	-		-1.639	-2.795	-		-2.795
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA (C)	4.361	-		4.361	3.205	-		3.205
Toenama / afname van geldmiddelen (A+B+C)	-555	470		-85	-447	880		433
Wijziging kortgeld	-555	470		-85	-447	880		433
Geldmiddelen aan het begin van de periode	482	2.795		3.277	929	1.915		2.844
Geldmiddelen aan het einde van de periode	-73	3.265		3.192	482	2.795		3.277

Bezoldiging van (ex-)bestuurder en (ex-)commissarissen

Voor de honorering van de directeur-bestuurder zijn de bepalingen en uitgangspunten van het beloningsadvies integraal gevolgd, zoals in 2010 opgesteld door de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW) en Aedes. November 2013 is een nieuwe staffel door het Ministerie geïntroduceerd.

De honorering van de directeur-bestuurder S.H.A. Hakstege over het boekjaar bedraagt:

	2021	2020
Bruto honorering	€ 99.451	€ 97.018
Netto thuiswerkvergoeding	€ 294	€ 0
Werkgeversdeel pensioenpremie	€ 15.487	€ 15.115
Werkgeversdeel prépensioen (vervallen vanaf 2021)	€ 0	€ 3.575
Werkgeversdeel hiaatpensioen	€ 64	€ 52
Werkgeversdeel excedentpensioen	€ 114	€ 149

De honorering voor de Raad van Commissarissen is op basis van de adviesregeling van het VTW vastgesteld op € 8.400 voor de voorzitter en op € 5.700 voor de leden per jaar. De honorering is exclusief omzetbelasting. De honorering is conform voorgaand jaar. Een onkostenvergoeding is niet van toepassing.

Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT)

Hiervan kan het volgende overzicht worden gegeven:

WNT-verantwoording 2021 Stichting Woonservice IJsselland

De WNT is van toepassing op Stichting Woonservice IJsselland. Het voor Stichting Woonservice IJsselland toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2021 € 123.000 behorende bij bezoldigingsklasse C voor woningcorporaties.

1. Bezoldiging topfunctionarissen

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

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

Gegevens 2021	
bedragen x € 1	S.H.A. Hakstege
Functiegegevens	Directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2021	1/1 – 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0
Dienstbetrekking?	ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	99.451
Beloningen betaalbaar op termijn	15.665
<i>Subtotaal</i>	<i>115.116</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	123.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.
Bezoldiging	115.116
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t. N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.

Gegevens 2020	
bedragen x € 1	S.H.A Hakstege
Functiegegevens	Directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2020	1/2 – 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0
Dienstbetrekking?	ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	96.802
Beloningen betaalbaar op termijn	18.891
<i>Subtotaal</i>	<i>115.693</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	118.000
Bezoldiging	115.693

1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2021			
bedragen x € 1	J.L. Gijsman	J. de Jong	H.W.G.M. Haarlemmer
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid
Aanvang en einde functieervulling in 2021	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	8.400	5.700	5.700
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	18.450	12.300	12.300
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	8.400	5.700	5.700
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.

Gegevens 2021			
bedragen x € 1	B.J.M. Jansen	G.M. van der Steen	
Functiegegevens	Lid	Lid	
Aanvang en einde functieervulling in 2021	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12	
Bezoldiging			
Bezoldiging	5.700	5.700	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	12.300	12.300	
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	
Bezoldiging	5.700	5.700	
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	

Gegevens 2020		
bedragen x € 1	J.L. Gijsman	J. de Jong
Functiegegevens	Voorzitter	n.v.t.
Aanvang en einde functieervulling in 2020	1/1 – 31/12	n.v.t.
Bezoldiging		
Bezoldiging	8.400	n.v.t.
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	17.700	n.v.t.

Gegevens 2020			
bedragen x € 1	H.W.G.M. Haarlemmer	B.J.M. Jansen	G.M. van der Steen
Functiegegevens	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functie vervulling in 2020	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	5.700	5.700	5.700
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	11.800	11.800	11.800

De categorieën 1b, 1d, 1e, 1f, 1g en 2 zijn in 2021 niet van toepassing voor Stichting Woonservice IJsselland.

3. Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

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

Accountantskosten

In het boekjaar zijn de volgende bedragen aan accountantshonoraria ten laste van het resultaat gebracht:

(Bedragen x € 1.000)	2021	2020
Controle van de jaarrekening	61	63
Andere controlewerkzaamheden	8	7
Fiscale adviesdiensten	48	20
Advisering risicomanagement / scenariodoorrekening	-	1
Totaal	117	91
Toelichting controlekosten jaarrekening:		
Betreft afrekening controle jaarrekening 2020 c.q. 2019	-	3
Controle jaarrekening 2021 c.q. 2020	61	60
	61	63
Overige controle diensten (assurance-rapporten bij dVi en naleving wet- en regelgeving)	8	7

Bovenstaande honoraria betreffen de werkzaamheden die bij Woonservice IJsselland zijn uitgevoerd door accountantsorganisaties en externe accountants zoals bedoeld in art. 1, lid 1 Wta (Wet toezicht accountantsorganisaties) en de in rekening gebrachte honoraria van het gehele netwerk waartoe de accountantsorganisatie behoort. Deze honoraria hebben betrekking op het onderzoek van de jaarrekening over het boekjaar 2021, ongeacht of de werkzaamheden reeds gedurende het boekjaar zijn verricht.

Gebeurtenissen na balansdatum

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

Overige gegevens

Statutaire resultaatbestemming

In de statuten van Woonservice IJsselland zijn geen bepalingen opgenomen met betrekking tot de resultaatbestemming. Conform de woningwet worden alle middelen ingezet ten behoeve van de volkshuisvestelijke doelstelling van Woonservice IJsselland.

DEEL 5 Bijlagen

Kengetallen

Boekjaar	2021	2020	2019	2018	2017
Aantal verhuureenheden in eigendom					
Woningen en woongebouwen	2.041	2.040	2.044	2.054	2.059
Zorg-/verpleeghuis	1	1	1	1	1
Gezinsvervangend tehuis	3	3	3	3	3
Woonwagens	1	1	1	1	1
Standplaatsen	8	8	8	8	8
Garages en bergingen	166	166	166	166	166
Parkeerplaatsen in parkeerkelder	50	50	50	50	50
Maatschappelijk vastgoed	4	4	4	4	5
Bedrijfsmatig vastgoed	17	17	17	17	16
Totaal	2.291	2.290	2.294	2.304	2.309
Woningen, verkoop onder voorwaarden	60	61	62	62	68
Mutaties					
Woningen teruggekocht	2	4	0	2	4
Teruggekochte woningen weer onder voorwaarden verkocht	-2	-3	0	-2	-4
Teruggekochte woning in voorraad	0	-1	0	-1	0
Aantal woningen verkocht op vrije markt	-1	-1	0	-5	-1
Totaal	-1	-1	0	-6	-1
Mutaties verhuureenheden					
Aantal woningen opgeleverd	25	40	28	0	24
Aantal woningen verkocht	-1	-5	-5	-5	-8
Aantal woningen gesloopt	-23	-39	-33	0	0
Aantal garages eigen gebruik / gesloopt	0	0	0	0	-2
Totaal	1	-4	-10	-5	14
Verhuur- en incassagegevens					
Aantal verhuurde woningen (nieuwbouw)	25	40	28	0	24
Aantal verhuurde woningen bestaande voorraad	146	174	166	118	154
Aantal huisuitzettingen	0	0	3	2	3
Huurderving bij mutatie in % van huren	0,36%	0,89%	1,22%	0,97%	0,77%
Huurachterstand huidige huurders in %	0,35%	0,37%	0,48%	0,54%	0,69%
Gemiddelde nettoprijs per woning	€ 585	€ 551	€ 534	€ 524	€ 516
Gemiddelde jaarlijkse huurverhoging	-0,34%	2,54%	1,6%	1,4%	0,0%
Kwaliteit woningbezit					
Klachtenonderhoud per woning (x € 1)	248	208	233	194	191
Mutatieonderhoud per mutatie (x € 1)	3.524	1.753	1.913	1.667	2.117
Totale onderhoudskosten per woning (x € 1)	2.018	1.301	1.771	1.472	1.190
Deelnemers servicefonds huurdersonderhoud	1.856	1.825	1.821	1.831	1.809
Gemiddeld aantal woningwaarderingpunten per woning	164	163	162	162	163
Ratio's					
Interest lang vreemd vermogen	2,78%	3,08%	3,14%	3,45%	3,53%
Langlopende schulden (excl. terugkoopverplichting VOV) per woning	€ 29.281	€ 28.635	€ 26.445	€ 26.217	€ 26.531
Werknemers					
Aantal personeelsleden	21	20	19	20	19
Aantal vrouw	9	9	8	7	7
Aantal man	12	11	11	13	12
Fulltime formatieplaatsen	18,62	17,84	17,0	17,3	16,7
Fulltime formatieplaatsen per 1.000 woningen	9,12	8,75	8,32	8,42	8,11
Ziekteverzuim	5,08%	1,65%	2,9%	4,0%	8,6%
Aantal ziekmeldingen	12	11	19	22	21

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Stichting Woonservice IJsselland

A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2021

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2021 van Stichting Woonservice IJsselland te Doesburg 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 Woonservice IJsselland op 31 december 2021 en van het resultaat over 2021 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

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

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en de Regeling Controleprotocol WNT 2021.

Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij zijn onafhankelijk van Stichting Woonservice IJsselland 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.

Benadrukking van de waarderingsgrondslag van (een deel van) het vastgoed in exploitatie

Wij vestigen de aandacht op de grondslagen voor balanswaardering van DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zoals opgenomen in de jaarrekening. Hierin staat beschreven dat Stichting Woonservice IJsselland een deel van haar vastgoed in exploitatie op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet in overeenstemming met bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 in het huidige en het voorgaande boekjaar waardeert tegen actuele waarde onder toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde. Daarnaast is vermeld dat deze actuele waarde de basis is voor het berekenen van de beleidswaarde. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aanleggenheid.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het 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.

B. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

Naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij, omvat het jaarverslag andere informatie, die bestaat uit:

- ▶ Bestuursverslag
 - ▷ Voorwoord, strategie en omgeving;
 - ▷ Realisatie van doelen, prestatieafspraken en kosten & baten;
 - ▷ Randvoorwaarden;
- ▶ Verslag van de raad van commissarissen;
- ▶ 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 van de Woningwet is vereist.

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

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij artikel 17 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening. Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 36 de Woningwet.

C. 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 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 artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

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

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, de Regeling Controleprotocol WNT, 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.

Utrecht, 1 april 2022

BDO Audit & Assurance B.V.
namens deze,

Paraaf voor waarmerkingsdoeleinden:



drs. G.J. Verwoert RA
