



Jaarverslag 2022

Inhoudsopgave

Infographic (kerncijfers)

Deel 1

Voorwoord, strategie en omgeving

Voorwoord	5
Externe ontwikkelingen	6
Strategisch kader	6
Belanghouders	10

Deel 2

Realisatie van doelen, prestatieafspraken en kosten & baten

H1 Huurders	13
H2 Vastgoed: onderhouden, verbeteren en vernieuwen	18
H3 Leefbaarheid	25
H4 Dienstverlening	28

Deel 3

Randvoorwaarden

H5 Organisatie en Governance	31
H6 Financiën	35
H7 Verslag van de Raad van Commissarissen	46
H8 Overige gegevens	54

Deel 4

Jaarrekening

H9 Jaarrekening	56
-----------------	----

Deel 5

Bijlagen	102
----------	-----

Colofon

Gegevens Kamer van Koophandel: 09056706

Contactgegevens: 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

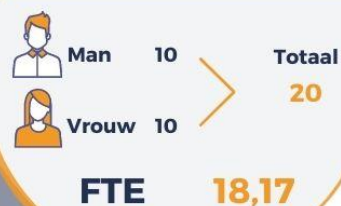
• 2021 • 2022



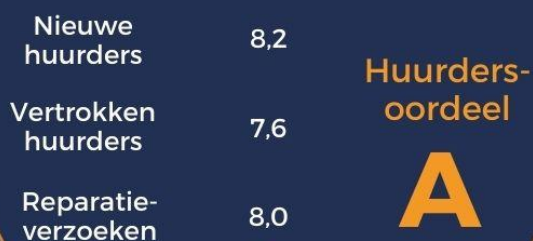
- Er zijn **3** woningen verkocht.

Het personeelsbestand is met **1** lid afgenomen

Personeel 2022



Klanttevredenheid 2022



- **WIJ** scoort op nieuwe huurders **0,5 hoger** dan de Aedes benchmark!
- **WIJ** scoort op reparatie verzoeken **0,3 hoger** dan de Aedes benchmark!
- **WIJ** behaalt de hoogste score voor het huurdersoordeel: **A!**

In 2022 zijn de kosten voor onderhoud **lager** geworden

Lasten onderhoud



Gemiddelde nettoprijs per woning

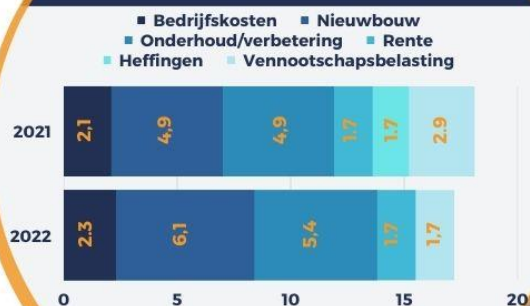


- De gemiddelde netto huurprijs is met **1,9% gestegen**.
- In 2022 zijn de contracthuren met gemiddeld **2,1%** verhoogd.

Duurzaamheid



Bestedingen van huuropbrengsten



Getallen in €
Bedragen in miljoenen



Financiële kengetallen

Normen

2022

ICR	> 1.4	2,9	✓
LTV	< 85%	33%	✓
Solvabiliteit	> 15%	73%	✓



Wij voldoet aan alle gestelde normen!

Kwaliteit van wonen & woningbezit

Woningwaarderingspunten
(gemiddeld)

163

Mutatieonderhoud
(per mutatie)

€ 3.573

Klachtenonderhoud
(per woning)

€ 238

Het klachtenonderhoud per woning is met €10 gedaald.

DEEL 1 Voorwoord, strategie en omgeving

Voorwoord

Voor u ligt het jaarverslag van Woonservice IJsselland (WIJ) over 2022. Een roerig jaar voor de huurders en de organisatie. De wereldwijde Covid-19 Corona Pandemie zwakte gelukkig wat af, maar geheel onverwacht brak in februari de oorlog in Oekraïne uit. Gevolgen hiervan waren breed merkbaar in een grote stijging van de energieprijzen, hogere prijzen van materialen en grondstoffen en een ongekend grote toestroom van oorlogsvluchtelingen uit het gebied. Daarbij werden door stikstofmaatregelen bouwplannen lastiger, terwijl er een tekort is aan woningen. In deze complexe wereld wordt juist meer verwacht van WIJ; uit de afschaffing van de verhuurdersheffing vanaf 2023 vloeien Nationale Prestatie Afspraken (NPA) voort en een ambitieuze Regiodeal voor de woningmarkt Arnhem-Nijmegen wordt gesloten. De haalbaarheid is in belangrijke mate afhankelijk van onze organisatiecapaciteit en onze financiële mogelijkheden.

Onze resultaten zijn goed en in lijn met ons ondernemingsplan 'Samen werken aan 2019-2023' en de begroting. Graag licht ik er enkele uit.

Onze dienstverlening

Huurders weten ons goed te vinden, WIJ is laagdrempelig en goed bereikbaar. WIJ gaat vaker naar de huurder toe door spreekuren te houden en regelmatig overleg met diverse bewonerscommissies. Met de Bewonersraad WIJ (BRW) is een concept samenwerkingsovereenkomst opgesteld en werken we aan versterking van de huurderbetrokkenheid. Onze dienstverlening wordt goed gewaardeerd. In de Aedes Benchmark behaalden we een A (2021: B) bij het onderdeel Huurderoordeel. De betaalbaarheid voor onze huurders staat onder druk, er is een lichte stijging van de huurachterstanden. WIJ besteedt speciaal aandacht aan huurders met betalingsproblemen. In 2022 bedroeg de gemiddelde huurstijging 2,1%.

Onze woningvoorraad en duurzaamheid

In 2022 werkten we hard aan de beschikbaarheid van voldoende, geschikte en duurzame woningen. De nieuwbouw van 24 appartementen aan de halve Maanweg is vrijwel afgerond. We startten de aanbesteding van het eerste deel van de sloop van 59 woningen en de bouw van 83 nieuwe woningen in het plan Flora 23. Van 43 bestaande woningen verbeterden we de kwaliteit en duurzaamheid, leidend tot lagere woonlasten voor deze huurders. Tenslotte bereidden we de bouw van 15 flexwoningen voor.

Organisatie WIJ

Ondanks personele verstoringen als gevolg van ziekte en wisselingen, slaagden we erin om veel doelstellingen te halen. We zijn voornemens onze organisatie verder te versterken met enkele nieuwe functies. Organisatie breed werkten we aan onze digitale- en ICT-vaardigheden en leerden we meer over ondermijning en onze rol hierbij.

Onze financiën

Onze financiën zijn solide. Per 2023 wordt de verhuurdersheffing afgeschaft. Daarvoor in de plaats komen de Nationale Prestatie Afspraken en de woondeal. De verhoogde doelen en ambities rekenen we door in onze (meerjaren)begroting vanaf 2023 en blijken vooralsnog financieel (net) haalbaar. Dit is mede afhankelijk van nog onvoorziene, onzekere ontwikkelingen in de kosten en inkomsten. Het jaar 2022 verliep verder conform begroting en binnen de grenzen van de ratio's.

Ook dit jaar liet WIJ zich zien als de stabiele factor waar onze huurders nu en in de toekomst op kunnen rekenen. Ik kijk met vertrouwen naar de uitdagingen die WIJ de komende jaren aangaat. Mijn dank gaat uit naar onze huurders voor het vertrouwen en de medewerking, naar de Bewonersraad WIJ voor de grote inzet, naar onze belanghouders voor de samenwerking, naar alle medewerkers voor hun doorzettingsvermogen en inzet en naar de leden van de raad van commissarissen (RvC) voor hun bijdrage.

Januari 2023
Saskia Hakstege
directeur-bestuurder WIJ

Externe ontwikkelingen

We kunnen alle externe ontwikkelingen niet uitgebreid bespreken. Hier volgen de belangrijkste ontwikkelingen waar WIJ 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 de tussen het Rijk, de Woonbond, de VNG en Aedes afgesloten Nationale Prestatie Afspraken (NPA) zijn bindende prestatie afspraken over:

- Verdubbeling van de bouwproductie van sociale huurwoningen.
- Vergaande verduurzaming van meer dan 675.000 woningen.
- Huurmatiging en een verplichte huurverlaging voor de laagste inkomens
- Investerings in woningverbetering en het aanpakken van vocht- en schimmelproblematiek.

In de Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen werken de gemeenten, waaronder Doesburg, en het Rijk samen aan de woningmarktopgaven. In 2020 is hiervoor een Woondeal opgesteld. In 2022 is deze Woondeal geactualiseerd en is door de samenwerkende wooncorporaties, waaronder WIJ, in het Woonkr8 samenwerkingsverband een adhesie betuiging opgesteld. De Woondeal bevat de volgende pijlers:

- Continuïteit en versnelling van de bouwproductie.
- Verstedelijking en gebiedsontwikkeling.
- Betaalbare woningen voor lage en middeninkomens.
- Speciale aandacht voor huisvesting van aandachtsgroepen.
- Conceptueel en circulaire woningbouw als hefboom voor versnelling en leidend motief voor verduurzaming.
- Leefbaarheid.

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 ontwikkeltraject 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 2022

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 duurzaamheid, wonen-welzijn- zorg, leefbaarheid en betaalbaarheid.

In de prestatieafspraken voor 2022 zijn de volgende afspraken overeengekomen en grotendeels nagekomen:

Prestatieafspraken 2022		Status	Zie pagina
Door Gemeente Doesburg en WIJ gezamenlijk te leveren inspanningen in het behoud en waar nodig verbeteren van het woon- en leefklimaat.			
1.	Er wordt gezamenlijk een Transitievisie Warmte ontwikkeld.	✓	23
2.	Er wordt gewerkt aan meer milieubewustwording aan burgers (en in dit geval specifiek van huurders).	✓	9
3.	Er wordt gewerkt aan een Wonen-Welzijn-Zorg-strategie	✗	12
4.	Bevordert wordt dat huurders zolang mogelijk thuis kunnen blijven wonen.	✓	9
5.	Aandacht blijft gericht op een effectieve aanpak van veroorzakers van overlast.	✓	25
6.	Spannen zich eendrachtig in om voor de sociale doelgroep voldoende geschikte woningbouwlocaties voorradig te hebben.	✓	19
7.	Verkennen gezamenlijk en proactief subsidiemogelijkheden voor (nieuwbouw)projecten.	✓	23 & 85
8.	Gemeente stelt met tevredenheid vast dat de Corporatie de ruimte pakt die de wet biedt om af te wijken van de DAEB-toewijzingsregels.	✓	16

De te leveren prestaties door WIJ in 2022.			
9.	Onderhoud en verduurzaming van circa 33 woningen in Beinum (van energielabel C naar A+).	✓	23
10.	Verdere uitwerking en uitvoering algemene verduurzaming van woningen.	✓	22
11.	Saneren van asbest conform vastgestelde tienjaren-aanpak.	✓	21
12.	Renovatie woningen bij mutatie.	✓	19
13.	Ontwikkeling woningvoorraad.	✓	15 & 18
14.	Bezien of er aanleiding is om 85% van de woningvoorraad te verhuren voor een maximale huurprijs gelegen op of onder de tweede aftoppingsgrens.	✓	16 & 18
15.	Herstructurering 95 PéGé-woningen in de bloemenbuurt wijk De Ooi.	✓	-
16.	Realisatie van 24 huurappartementen op locatie Halve Maanweg.	✓	18
17.	Het beschikbaar hebben en houden van een leefbaarheidsfonds.	✓	27
18.	Uitgaven in de fysieke leefomgeving van huurders op basis van maatwerk.	✓	27
19.	Het verkrijgen van inzicht in de woonlasten van de huurder.	✓	15
20.	Planvoorbereiding Flora 23 (herstructurering 59 PeGe-woningen)	✓	19
21.	Uitvoering projecten ter verbetering leefbaarheid in verschillende straten.	X	27



uitgevoerd



onderhanden



niet uitgevoerd

Geplande activiteiten/prestaties 2022

De door WIJ geplande activiteiten/prestaties voor 2022 (uit het ondernemingsplan en jaarplan 2022) zijn nagenoeg allen gereed gekomen, te weten:

Activiteiten 2022	Status	Zie pagina
Woningen toevoegen, sloop & vervangende nieuwbouw, verkoopbeleid		
24 appartementen Nieuwe Halve Maan (bouw en oplevering)	✓	18
Vorbereiding sloop & vervangende nieuwbouw (sloop totaal 59 woningen in 2023/2024/2025)	✓	19
Verkoop 3 woningen uit bestaand bezit	✓	18
Betaalbaarheid		
90% Toewijzing onder de 1 ^e inkomensgrens	✓	16
85% Van het woningbezit qua huurprijs onder de 2 ^e inkomensgrens houden	✓	16
95% Van de vrijkomende woningen passend toewijzen	✓	16
Huurverhoging inflatievolgend	✓	16
Project 9b: Verbeteren voorlichting aan huurders over betaalbaarheid van de woning en over verkrijgen van toeslagen	✓	-
Project 9c: Verkrijgen meer inzicht in betaalbaarheidsproblematiek huurders	✓	15
Verduurzamen		
Nieuwbouw en oplevering 24 energieneutrale appartementen Halve Maanweg	✓	18
Kavel 27 fase 2: 32 woningen De Pol en Smitsweide uitgebreid verduurzamen naar A+ (EI ≤ 0,8)	✓	23
Pilot verduurzamen en energieneutraal maken 4 groepswoningen Hessegracht	✓	24
(Maximaal) 25 mutatiewoningen eenvoudig verduurzamen	✓	23
Deelname in onderzoek/haalbaarheid naar aardgasvrije wijk De Ooi	✓	23
Vervolg onderzoek naar oprichten (zonne)energiecoöperatie voor huurders	✓	22
Kwaliteit van de woningvoorraad		
(Maximaal) verbeteren 25 woningen bij mutatie	✓	19
Aanbrengen van circa 4000 rookmelders in circa 1400 woningen voor 1 juli 2022	✓	21
Leefbaarheid		
Voortzetten structureel overleg (mdo) waarin probleemsituaties kunnen worden ingebracht en betrokken organisaties tot een integrale aanpak komen	✓	26
Samenwerking met instanties ter ondersteuning kwetsbare bewoners en beperking van overlast	✓	25

Ondersteuning buurtbemiddeling regio Doesburg/ Rheden/ Rozendaal. Uitvoeren evaluatie buurtbemiddeling	✓	26
Structurele en zo nodig individuele aanpak vervuiling en verloedering in woningen en de woonomgeving	✓	-
Bevorderen doorstroming door maatregelen zo mogelijk met ondersteuning provincie, in sociale plannen bij herstructurering maatregelen opnemen als voorrang, huurgewenning e.d.	✓	-
Registratie en analyse van overlastzaken	X	27
Uitvoering één of meerdere specifieke leefbaarheidsprojecten	X	27
Huisvesting bijzondere doelgroepen		
Uitbreiding aantal levensloopbestendige woningen	✓	18
In overleg blijven met de diverse zorgpartijen	✓	10 & 26
Huisvesting van statushouders voor de gemeentelijke taakstelling continueren	✓	17
Overeenkomst met zorgbureau De Liemers voor huisvesting cliënten nakomen	✓	26
Mogelijk overeenkomst sluiten met Philadelphia voor doorstroom cliënten	✓	26
Project 10a. Bezien of woningen specifiek gelabeld moeten worden voor jongeren tot en met 23 jaar	✓	15
De organisatie		
Onderzoek naar kwetsbaarheden organisatie.	✓	32 & 33
Organisatie brede opleiding/workshops over het thema ICT kennis en digitale vaardigheden.	○	33
Project 5a: Overleg starten met Huurdersplatform over verbeteren strategische inbreng	✓	11
Betrokkenheid van Huurdersplatform op strategisch niveau vergroten door scholing en begeleiding.	✓	11
De participatie van bewoners versterken door bewoners eerder te betrekken bij beleidsvoorstellen en activiteiten en door op zoek te gaan naar nieuwe vormen van participatie.	✓	11
Deelname aan de Aedes-Benchmark prestatieveld Huurdersoordeel en evaluatie van deelname.	✓	29
Onderzoek naar de woonlasten en een nadere analyse van de woningmarkt/ Project 9c: Verkrijgen meer inzicht in betaalbaarheidsproblematiek (woonlasten) huurders	✓	15 & 18
Uitvoering geven aan de Routekaart ICT	✓	33
Actualiseren strategisch voorraadbeleid	○	18
Project 1a: Verbetering van gebruik en beschikbaarheid data	✓	-
Project 3b: Jaarlijkse evaluatie van ondernemingsplan en belangrijkste doelen	✓	-
Project 3c: Borgen kwaliteit bestaande processen	✓	28
Project 4a. Opstellen dienstverleningsconcept	✓	28

Investeringsstatuut

In het "Investeringsstatuut Woonservice IJsselland" (juli 2020) hebben wij de kaders en normen voor vastgoed (des)investeringen binnen WIJ vastgelegd. In 2022 zijn de (des)investeringen conform ons statuut gedaan. Te denken valt hierbij aan de verduurzaming van 43 woningen.

Maatschappelijke prestaties

Niet alle prestaties van WIJ zijn (precies) in geld of in cijfers uit te drukken. De door WIJ gerealiseerde maatschappelijke prestaties in 2022 betreffen onder meer:

- 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 onder meer ook 50 openbare parkeerplaatsen kunnen realiseren.
- 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. Te denken valt hierbij aan de behoefte aan flexwoningen en geclusterd wonen voor ouderen met zorg en ontmoeting;

- Onze inspanningen om de huurderbetrokkenheid in onze beleidsvorming te vergroten. De betrokkenheid van de Bewonersraad WIJ bij onze beleidsvorming is in 2022 verder vergroot.
- Onze inspanningen om huurders te betrekken bij de voorbereiding van de sloop van 59 sociale huurwoningen en vervolgens de nieuwbouw van 83 woningen in de Ooi.
- Onze inspanningen om bij te dragen aan de verkenning van de haalbaarheid van het warmtenet in de Ooi, de bewonersparticipatie en huisbezoeken die wij in dit kader hebben uitgevoerd en de onderzoeken naar de geschiktheid van de woningen met de benodigde (duurzaamheids)aanpassingen om de woningen te kunnen aansluiten.
- Onze inspanningen om te bevorderen dat huurders zolang mogelijk thuis blijven wonen, conform het Convenant Maatschappelijke Ondersteuning (WMO) met de gemeente. Waar nodig worden woningen voorzien van (eenvoudige) aanpassingen.
- We werken aan meer milieubewustwording van huurders. Hiertoe spanden we ons gezamenlijk met de gemeente in met behulp van de RREW (Regeling Reductie Energieverbruik Woningen). Bij onze nieuwbouwprojecten wordt regenwater afgekoppeld. De gemeente heeft, met een financiële bijdrage van WIJ afspraken gemaakt voor de inzet van energiecoaches voor zowel huurders als woningeigenaren.

Belanghouders

Visitatie

In 2019 heeft WIJ zich laten visiteren door Raeflex over de jaren 2015 – 2018. De huidige visitatieperiode loopt van 2019 – 2022. In dit jaarverslag over 2022 rapporteren wij daarom uitgebreider over de aandachtspunten (cursief) en hoe wij hieraan invulling geven:

- *Expliciteren inzet op sociaal domein, ze beter zichtbaar te maken, door ze te laten terugkomen in de prestatieafspraken en onze rol hierin te bepalen.* Onze inzet hierop maken wij middels ons jaarverslag beter zichtbaar en ook komt dit terug in de lokale prestatieafspraken. In het sociaal overleg met onze partners bij complexe probleemsituaties is onze rol expliciet naar voren gebracht.
- *Zet de ramen open naar de lokale en regionale samenleving.* WIJ communiceert vaker met belanghouders en politiek. Ook zenden wij regelmatig informatie via onze website, facebook en de plaatselijke krant. We organiseren (mede) de jaarlijkse burendag. In ons jubileumjaar hebben we de lokale samenleving en huurders regelmatig opgezocht. Voor ons ondernemingsplan en vastgoedsturing zijn de lokale partners uitgenodigd.
- *Werken aan een eigentijdse en dynamische governance.* WIJ beschikt nu over up to date beleidsdocumenten en reglementen waarmee goed bestuur en toezicht ook vanuit actuele kaders vorm krijgt. Governance is in de functie van bestuursadviseur expliciet in de organisatie vormgegeven.
- *Versterken (strategische) huurderbetrokkenheid, o.a. bij prestatieafspraken, vroegtijdig betrekken.* Onze huurderbelangenorganisatie Bewonersraad WIJ (BRW) is sinds 2020 gelijkwaardig betrokken bij de prestatieafspraken en wordt vroegtijdig betrokken bij beleidswijzigingen en adviesonderwerpen. De strategische betrokkenheid is hiermee sterk verbeterd. De wensen betreffen nog dat de BRW uit meer leden gaat bestaan, dat de contacten met de achterban worden georganiseerd en dat er meerdere vormen van huurderbetrokkenheid worden ingezet.
- *Verbinding portefeuillebeleid met uitwerking op complexniveau verduidelijken.* Het portefeuillebeleid zal na actualisatie in 2022 vertaald worden op complexniveau, waarna monitoring plaatsvindt over de uitwerking ten opzichte van de gewenste ontwikkeling van de woningvoorraad.
- *Het laten zien van onze maatschappelijke investeringsruimte en -prestaties en dit ondersteunend laten zijn aan het vragen van prestaties aan samenwerkingspartners.* WIJ rapporteert over haar maatschappelijke prestaties. WIJ staat open voor vragen van samenwerkingspartners en neemt zelf initiatieven tot samenwerking. WIJ geeft daarbij ook aan dat we bereid zijn en welke mogelijkheden we hebben om onrendabel te investeren. In de prestatieafspraken brengen we steeds meer wederkerigheid aan.

Verder gaven onze belanghouders ons bij de visitatie aandachtspunten (cursief), waaraan wij als volgt invulling geven:

- *De Bewonersraad WIJ (BRW) 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.* De BRW is betrokken bij het opstellen van een klantvisie en het verbeteren van de klantprocessen. Het bestuurlijk overleg vindt vaker plaats en heeft meer body gekregen. Besluiten worden nu waar nodig onder voorbehoud van advies door de BRW genomen en op adviezen wordt gereageerd.
- *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. WIJ neemt initiatieven voor bijvoorbeeld herstructurering en nieuwbouw. Hierbij kijken we ook naar de regionale opgave. Ambities in de middenhuur zijn opgenomen in onze meerjarenplanning en in de concrete nieuwbouwprogramma's. Onze duurzaamheidsambities zijn (sterk) vergroot.*
- *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.* De contacten met de zorg- en welzijnspartners zijn goed. Vanuit een nieuwe woonzorgvisie kunnen we de prestaties gezamenlijk vastleggen.
- *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.* De samenwerking met de Liemers corporaties is verstevigd en er zijn successen op thema's behaald zoals Informatisering en automatisering, duurzaamheid, gezamenlijke inkoop van flexwoningen en kennisuitwisseling. WIJ doet mee aan de regionale samenwerking binnen Woonkr8 en in het bijzonder aan het onderdeel Kr8 in mobiliteit voor duurzame inzetbaarheid van medewerkers.

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. 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 en onze ambitie om 50% van de nieuwbouw in de middenhuur/vrije sectorhuur te bouwen sluit aan bij de ambities van de gemeente. De Bewonersraad WIJ staat kritisch tegenover de bouw van extra woningen in de middenhuur en de onderbouwing hiervoor. Onze ambities passen binnen NPA. In de Woondeal is voor Doesburg helaas minder nieuwbouw in het sociale segment opgenomen.

Huurderbetrokkenheid: Bewonersraad WIJ

Samen met de Bewonersraad WIJ (BRW) organiseert WIJ de huurderbetrokkenheid volgens de Wet op het overleg huurders verhuurder. De BRW vertegenwoordigt onze huurders en is daarmee onze belangrijkste belanghouder. In 2022 is onder externe begeleiding een traject gestart voor versterking van de huurderbetrokkenheid. Allereerst is er een actuele samenwerkingsovereenkomst opgesteld. Hiermee zijn de wettelijke basis en de verwachtingen afgestemd. WIJ betreft de BRW strategisch en in een eerder

stadium, zodat zij tijdig hun adviezen kunnen uitbrengen. Door middel van nieuwsbrieven informeerden we de Bewonersraad goed. Driemaal spraken we tijdens het bestuurlijk niveau over thema's en bracht de Bewonersraad adviezen uit. Hierbij waren één of twee RvC leden aanwezig als toehoorder.

De Bewonersraad WIJ adviseerde WIJ onder meer over:

- De jaarlijkse huurverhoging per 1 juli 2022;
- Bijdrage servicefonds per 1 juli 2022;
- De huurderbelangen in het project Proeftuin Aardgasvrije Wijken in de Ooi;
- Vastgoedsturing; onze ambities en portefeuillestrategie;
- De begroting 2023;
- Het bouwprogramma Flora 23 (geplande vrije sector woningen).

Wonen-Welzijn-Zorg-strategie

De gemeente zou de regie nemen om in samenwerking met belanghouders een Wonen-Welzijn-Zorg strategie op te stellen. Om de behoefte in beeld te krijgen, onderzocht Companen in opdracht van de gemeenten in de Liemers de aanwezige en ontbrekende voorzieningen in de Liemers. Aan de hand van de uitkomsten kan een strategie worden opgesteld. Dit is nog niet gerealiseerd. De gemeente Doesburg kiest voor een meer pragmatische aanpak en heeft toegezegd dat WIJ wordt betrokken.

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 de verduurzaming van 43 woningen en het herstructureringsproject van 59 woningen in de Ooi (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 uitsluitend werkzaam binnen de gemeente Doesburg.

Ontwikkelingen lokale woningmarkt

Wij speelt een belangrijke rol op de lokale woningmarkt. Er is een toenemende vraag naar huurwoningen. Met de gemeente maken wij afspraken om zoveel mogelijk te voldoen aan deze groeiende vraag. Regionaal is de ambitie om tot 2030 35.000 woningen bij te bouwen. WIJ heeft de ambitie om tot 2028 minimaal 150 woningen toe te voegen aan ons bezit verdeeld over 30 woningen per jaar. Uitgangspunt hierbij is om ca 50% in de sociale huur en 50% in de middenhuur te realiseren. Minimaal 80% van deze woningen wordt toekomstbestendig.

Verhuur

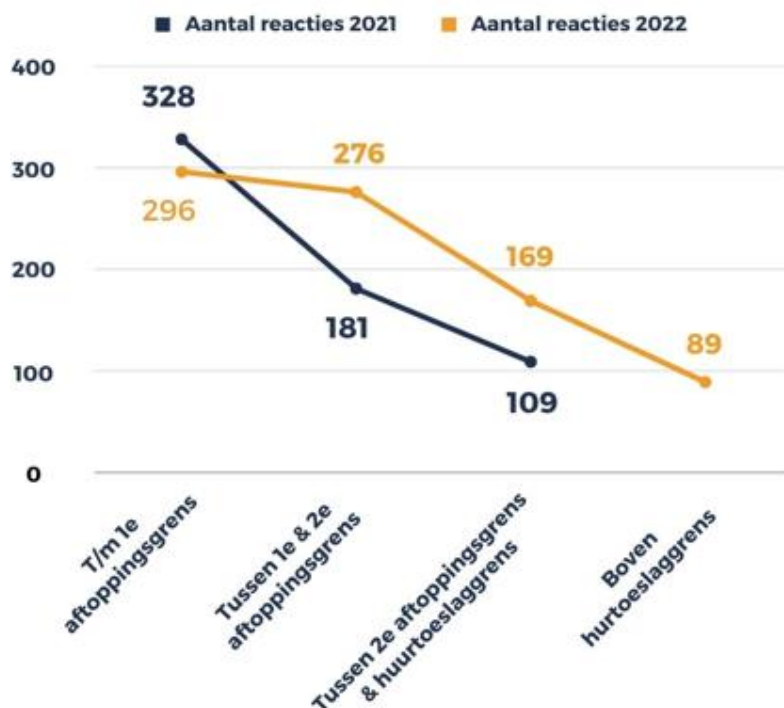
In 2022 verhuurde WIJ 143 woningen en 6 parkeerplaatsen opnieuw. In totaal werden 149 huurovereenkomsten getekend. Er werden 8 huurovereenkomsten getekend na een woningruil. 14 woningen verhuurden wij in het kader van de Leegstandswet. Bij 6 huurovereenkomsten stelden wij aanvullende bijzondere voorwaarden.

Overzicht: Huurklasse



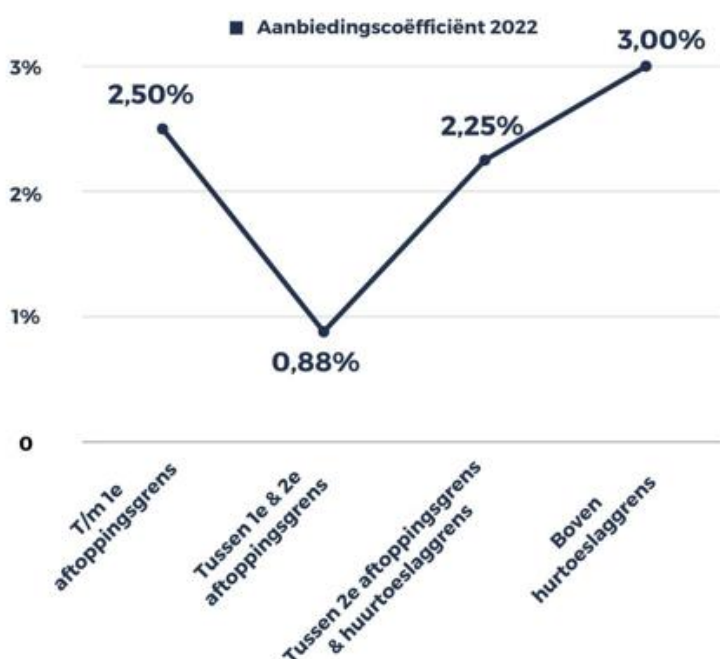
	Aantal	in %
<= € 442,46	39	27,3 %
> € 442,46 - < 633,25	85	59,4 %
> € 633,25 - < 678,66	9	6,3 %
> € 678,66 - < € 763,47	4	2,8 %
> € 763,47	6	4,2 %
Totaal	143	100 %

Overzicht: Aantal reacties per advertentie



In bovenstaande grafiek is zichtbaar dat het absolute aantal reacties nog steeds toeneemt. De verdeling per huurklasse veranderde wel in 2022. Het aantal reacties tot de 1e aftoppingsgrens nam af terwijl het aantal reacties tussen de 1^e en 2^e aftoppingsgrens toenam. Bij de woningen die WIJ via het lotingmodel adverteerde reageerden gemiddeld 763 woningzoekenden. Bij het model meetijd waren dit 180 woningzoekenden. Dat de woningen in dit huursegment tussen 1^e en 2^e aftoppingssegment geliefd zijn illustreert ook de aanbiedingscoëfficiënt. Deze is bij dit huursegment 0,88. Deze cijfers zijn gebaseerd op het aantal woningen dat WIJ verhuurde via de regionale website Entree.

Overzicht: Aanbiedingscoëfficiënt per huursegment



Onderzoek woningmarkt en woonlasten

WIJ deed onderzoek naar de slaagkans van starters bij het zoeken naar woonruimte. Door de buitenproportionele stijging van de energieprijzen stijgen de woonlasten. WIJ kreeg meer inzicht in de betaalbaarheid van onze woningvoorraad door onderzoek hiernaar. De resultaten van deze onderzoeken vormen de fundering voor nieuw beleid.

Slaagkans van starters

Uit het onderzoek naar de slaagkans van starters bij het zoeken naar woonruimte bleek dat de slaagkans voor starters en jongeren beduidend lager is dan de slaagkans voor alle woningzoekenden. De zoektijd bij alle categorieën woningzoekenden stijgt maar met name bij de starters is de stijging extra hoog. WIJ verhuurde 16% van de woningen op Entree via het lotingmodel. De gemiddelde leeftijd bij inschrijving is (te) hoog. Woningzoekenden mogen zich inschrijven vanaf het moment dat ze 18 worden. De gemiddelde leeftijd bij inschrijving in de leeftijdscategorie tot 23 jaar ligt in de afgelopen jaren op ruim 19 jaar. Er is extra communicatie richting deze doelgroep in voorbereiding.

De betaalbaarheid van onze woningvoorraad

Binnen de woningvoorraad van WIJ concurreren verschillende wooncomplexen met elkaar. Nieuwe woningen hebben relatief lagere woonlasten dan oudere woningen. WIJ kan met gericht huurprijs/huurverhogingsbeleid invloed uitoefenen op de betaalbaarheid, door meer te sturen op woonlasten. Door de volgorde van verduurzaming van haar woningen kan WIJ invloed uitoefenen op de betaalbaarheid voor onze huurders. WIJ geeft extra voorlichting aan huurders over de te verwachten woonlasten van de woning bij adverteren en/of aanbod van de woning. Dit kan ook de doorstroming van huurders binnen onze woningvoorraad bevorderen. Immers, verhuizen naar een woning met een hogere huurprijs kan betekenen dat de woonlasten lager worden. Dit inzicht ontbreekt vaak en dit kan mensen ervan weerhouden om te verhuizen.

Mutatiegraad

Overzicht: Mutatiegraad

	Nieuwe contracten	Beëindigde contracten	Eenheden in exploitatie	Vestigingsmutatiegraad	Vertrekmutatiegraad
2021	151	132	2.318	6,5%	5,7%
2022	149	163	2.317	6,5%	7,1%

De mutatiegraad is nagenoeg gelijk aan het afgelopen jaar. Door het aantal vertrekkende stadsvernieuwings-urgenten was de vertrekmutatiegraad hoger dan het voorgaande jaar. WIJ leverden minder nieuwbouwwoningen op dan voorgaande jaren. De geplande oplevering van het project aan de Halve Maanweg moest vanwege NUTS voorzieningen die op zich lieten wachten, uitgesteld worden naar begin 2023.

Leegstand

De huurderving door leegstand in 2022 bedraagt € 143.000. Hierbij onderscheiden we vier oorzaken:

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

Dit bedrag is hoog ten opzichte van voorgaand jaar. In 2021 bedroeg de leegstand € 52.000. Oorzaak hiervan is het aandeel leegstand bij sloop en een hoger bedrag mutatieleegstand door het aanbrengen van verduurzamingsmaatregelen en vervanging douche, keuken en toilet.

Huurachterstand

De huurachterstand per 31 december 2022 is 0,46%. Dit is het percentage van de totale huuropbrengsten per jaar. Hiermee behaalde WIJ de doelstelling om beneden de 1% te blijven. De impact van de coronacrisis op de huurachterstand was beperkt. Door de gestegen energiekosten en hoge inflatie neemt de huurachterstand iets toe. WIJ signaleert een betalingsachterstand zo vroeg mogelijk, zodat deze tijdig opgelost kan worden. Hierbij leveren wij maatwerk, iedere huurder met een achterstand heeft immers zijn eigen verhaal en kader voor oplossingsmogelijkheden. Wij vragen prioriteit voor het betalen van de lopende huur en bevriezen de achterstand. Dit zorgt voor een stabiele situatie en geeft de huurder een betere mogelijkheid om hulpverlening in te schakelen. Wij maken betaalafspraken die haalbaar zijn en een structurele oplossing mogelijk maken. Hierin werken we samen met lokale partners in Doesburg. Naarmate er meer vaste energiecontracten aflopen stijgt de huurachterstand wellicht. Dit geldt ook voor huurders die hun maandelijkse energievoorschot nog niet verhoogden en straks kampen met een hoge eindafrekening.

Ontruimingen

Hoewel WIJ terughoudend omgaat met het uitvoeren van een ontruimingsvonnis bleek het in één geval onoverkoombaar. De huurder reageerde niet op contactpogingen en maakte geen gebruik van de mogelijkheid voor schuldhulpverlening. Deze ontruiming was niet in strijd met de afspraken die de overheid maakte met branchevereniging Aedes en verhuurdersorganisaties over het niet ontruimen bij huurachterstand.

Aantal deurwaarderszaken

Vroegsignalering is dé manier om te voorkomen dat huurachterstanden verder oplopen en zich ontwikkelen tot problematische achterstanden. Wij streven ernaar zo min mogelijk dossiers uit handen te geven aan de deurwaarder. Per huurder zoomen we in op de situatie. Het aantal dossiers op de peildatum is toegenomen ten opzichte van voorgaande jaren. Deze toename komt omdat een aantal dossiers van vertrokken huurders nog niet uit handen waren gegeven aan de deurwaarder. Deze gaven wij alsnog uit handen om te beoordelen of er verhaalsmogelijkheden zijn.

	31-12-2022	31-12-2021	31-12-2020
Aantal dossiers in behandeling bij deurwaarder	40	23	29

Huurverhoging 2022

Wij voert geen inkomensafhankelijk huurbeleid. Wij koppelen de huurprijs aan de kwaliteit van de woning. Binnen onze financiële mogelijkheden houden wij de jaarlijkse huurverhoging zo laag mogelijk. Voor 2022 was de maximale huurverhoging voor de sociale huurwoningen 2,3%. Voor een beperkt aantal vrije sector woningen verhoogde WIJ de huur met 3,3%. Voor een beperkt aantal woningen met een kale huurprijs onder € 300 verhoogde WIJ de huur met € 25.

Woningtoewijzing

Passend toewijzen (richtlijnen Woningwet)

Overzicht: Passend toewijzen DAEB-woningen



- Aantal huurovereenkomsten met een jaarlijks huishoudinkomen tot € 40.765
- Aantal huurovereenkomsten met een jaarlijks huishoudinkomen vanaf € 40.765 maar tot € 45.015
- Aantal huurovereenkomsten met een jaarlijks huishoudinkomen vanaf € 45.015
- Totaal huurovereenkomsten voor DAEB-woningen

Toewijzingen	Percentage
130	96,3%
3	2,2%
2	1,5%
135	100%

WIJ moet tenminste aan 95% van de huishoudens een woning passend toewijzing. WIJ verhuurde 143 woningen waarvan 135 in het DAEB-segment. Deze woningen hadden een huurprijs onder de liberalisatiegrens (€ 763,67). Twee van deze verhuringen (1,5%) waren qua inkomen niet passend. Deze

woningen verhuurden wij aan stadsvernieuwingskandidaten uit het herstructureringsgebied De Ooi. Hiermee voldeden we ruim aan de norm van passend toewijzen.

Staatssteunregeling

Vanaf januari 2022 geldt de landelijke afspraak om 92,5% van de DAEB-woningen toe te wijzen aan de doelgroep. Daarbij wordt een onderscheid gemaakt tussen eenpersoons- en meerpersoonshuishoudens. Voor de eenpersoonshuishoudens is de inkomensgrens € 40.765, voor meerpersoonshuishoudens is de grens € 45.015. WIJ voldeed in 2022 aan deze afspraak. Wij wezen slechts twee woningen toe aan huurders die niet voldeden aan de inkomensgrens. Deze woningen verhuurden wij aan kandidaten die hun woning moesten verlaten vanwege de sloop van hun woning.

Tijdelijke verhuur aan Oekraïense vluchtelingen

De verschrikkelijke oorlog in Oekraïne raakte ons in 2022. In samenwerking met gemeente Doesburg stelde WIJ zeven woningen tijdelijk beschikbaar voor Oekraïense vluchtelingen. Deze woningen liggen in een herstructureringsgebied en staan gepland om gesloopt te worden.

Taakstelling

De huisvesting van statushouders gebeurt in nauwe afstemming met de gemeente Doesburg. Wij verhuurde in 2022 vijf woningen aan vluchtelingen. Hiermee huisvestten wij 15 mensen in 2022 in het kader van de gemeentelijke taakstelling. De taakstelling wordt vooralsnog gehaald binnen het reguliere aanbod aan sociale huurwoningen.

Urgentie

Het aantal woningzoekenden voor een sociale huurwoning neemt toe. De schaarste op de woningmarkt is merkbaar in het aantal urgentieaanvragen. In 2022 vroegen 23 woningzoekenden urgentie aan. Dit is aanmerkelijk meer ten opzichte van 2021 (14). En geeft hiermee ook een extra druk op de lokale woningmarkt. Deze spoedzoekers concurreren met de stadsvernieuwings-urgenten uit de wijk De Ooi.



H2 VASTGOED: ONDERHOUDEN, VERBETEREN EN VERNIEUWEN



In 2022 zijn we gestart met het actualiseren van ons vastgoedbeleid waarbij we onze belanghouders hebben betrokken. Ook zijn in 2022 Nationale Prestatie Afspraken gemaakt tussen de Rijksoverheid en onze brancheorganisatie Aedes. Met de provincie, gemeente en Bewonersraad WIJ vertalen wij deze in nieuwe regionale en lokale prestatie afspraken. Naast de verkoop van 3 woningen, hebben we in 2022 weer de nodige woningen verbeterd en verduurzaamd. Ook is op de valreep van 2022 de nieuwbouw van 24 appartementen Halve Maanweg opgeleverd. De sleutels worden begin 2023 aan de bewoners uitgereikt. Door verandering in de woningmarkt, waarbij er grotere vraag is naar woningen, en de energiecrisis zal de komende jaren meer accent komen te liggen op het toevoegen van nieuwbouw en het verduurzamen van woningen. Nadat de gemeente heeft besloten af te zien van een warmtenet in de wijk De Ooi bekijken we hoe we deze wijk verder kunnen verduurzamen en in de toekomst aardgasvrij maken.

Strategisch vastgoedbeleid

Dit jaar zijn we gestart met het actualiseren van ons vastgoedbeleid. Na het vaststellen van de ambities hebben we een markttoets gedaan waarbij we ook met onze belanghouders hebben gesproken over hun behoeften en verwachtingen. Na deze stappen is er een analyse gedaan van de huidige portefeuille en is er een wensportefeuille opgesteld. In 2023 wordt dit verder uitgewerkt.

Aan- en verkopen

In 2022 zijn 3 woningen verkocht. Hiermee was in de begroting rekening gehouden. Het betroffen 3 huurwoningen uit de aangewezen complexen voor verkoop. Ook is er een koopgarantwoning (twee-onder-één kap) terug gekocht en op de vrije markt verkocht.

De beroepsprocedure bij de rechtbank Gelderland die is aangespannen door 4 koopgarant eigenaren is naar aanleiding van het uitgevoerde deskundigen onderzoek geseponeerd. De uitgevoerde taxaties uit 2010 bleken te voldoen aan de gestelde eisen en waarden. Hiermee is het dossier gesloten.

De winkelruimte Burgemeester Keiserplein 49 is verkocht aan de zittende huurder (Aldi). De opbrengsten komen ten gunste van de niet-DAEB tak. Met de verkoop is het gebouw gesplitst in een VVE waarin WIJ 27 appartementen bezit.

De groenstrook naast de zorgwoning Kraakselaan 68 is aangekocht van de gemeente Doesburg. Deze groenstrook was in gebruik door de huidige huurder als zijtuin.

Sloop

Begin 2022 is het definitief sloopbesluit genomen voor 59 PÉGé woningen in wijk de Ooi (Flora 23). De sloop is voorzien in 2023 en 2024 en de woningen worden vervangen voor 83 nieuwbouw woningen. De huurders hebben met het sloopbesluit voorrang op een andere woning in de regionale woningmarkt. Tot aan de sloop zijn een aantal leeggekomen woningen tijdelijk verhuurd (anti-kraak) en ingezet voor tijdelijke huisvesting voor vluchtelingen uit Oekraïne.

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

Nieuwe Halve Maan

Dit jaar stond in het teken van de realisatie van de nieuwbouw 24 appartementen Nieuwe Halve Maan. We bouwden hier 21 sociale en 3 vrije sector huurwoningen. Op de begane grond zijn 38 stallingsplaatsen voor auto's gerealiseerd. Het appartementengebouw staat in de binnenstad. Door onder andere het later aansluiten van de nutsvoorzieningen is de oplevering uitgesteld naar eind 2022. De sleutels worden begin 2023 aan de huurders uitgereikt. De woningen zijn energieneutraal en hebben hierdoor een lage energiebehoefte voor verwarming. De noodzakelijke energie voor verwarming en

ventilatie wordt door zonnestroom opgewekt.

De beroepsprocedure tegen de verleende omgevingsvergunning moet nog in behandeling genomen worden door de rechtbank. Nadat het beroep tegen het bestemmingsplan is afgewezen door de Raad van State hebben een aantal omwonenden beroep aangetekend tegen de omgevingsvergunning. Zij hebben nadat we in 2021 gestart zijn met de bouw geen voorlopige voorziening aangevraagd. Vanwege de grote vraag naar woningen hebben we besloten om door te gaan met de bouw en de behandeling niet af te wachten. De behandeling vindt in 2023 plaats.



Flora 23

Dit jaar zijn we verder gegaan met de voorbereiding van de herstructurering (sloop en nieuwbouw) van 59 PÉGÉ-woningen gelegen aan de Betulastraat, Notenstraat, Ribesstraat, Van Tuylplein en Prunusstraat in De Ooi. Nadat de gemeenteraad het stedenbouwkundig kader heeft vastgesteld zijn omwonenden hierover geïnformeerd. Met name rondom het van Tuylplein leidde dit tot kritiek waardoor het kader is aangepast door de 4^e bouwlaag te schrappen.

De procedure wijziging bestemmingsplan is inmiddels gestart. Het plan is verder met de bewonerscommissie uitgewerkt en eind 2022 zijn 4 ontwikkelende conceptbouwers gevraagd om een aanbieding uit te brengen op basis van ontwerp en realisatie. Begin 2023 verwachten we de definitieve aanbiedingen waarna we gunning en opdracht verwachten te kunnen verstrekken.

In oktober 2023 hopen we te kunnen starten met de sloop van de 1^e fase bestaande uit 25 woningen in de Betulastraat en Notenstraat. Er worden in totaal 24 woningen meer terug gebouwd zodat we aan de toenemende vraag naar woningen kunnen voldoen.

Flexwoningen

WIJ heeft het initiatief genomen om versneld een project met tijdelijke flexwoningen te realiseren, met name voor starters en statushouders. Nadat we begin 2022 de gemeente hebben aangegeven om vanuit het regionale initiatief en de samenwerking met de KAN-Oost corporaties (Plavei, Vryleve en Baston wonen) versneld 50 flexwoningen te willen kopen en te plaatsen, is dit na de gemeenteraadsverkiezingen in Doesburg stil komen te liggen. Na de zomervakantie heeft de gemeente ons alsnog in het kader van het stimuleringsfonds gevraagd om maximaal 20 flexwoningen te bouwen voor statushouders en starters t/m 30 jaar. Er is hiervoor een intentie overeenkomst gesloten voor een locatie aan de Kraakselaan. Indien het project haalbaar blijkt willen we in de 2^e helft van 2023 hier 15 woningen tijdelijk plaatsen voor de duur van maximaal 20 jaar. Met deze woningen willen we de druk op de woningmarkt enigszins verlichten.

Verbeteringen

In totaal zijn bij 25 woningen douche-, keuken- en/of toiletverbeteringen uitgevoerd tijdens mutatie van de woning. Dit is precies het aantal zoals begroot. Bij 3 woningen is een centraal verwarmingssysteem aangebracht. Deze woningen hadden nog gasgestookte lokale kachels en een geiser voor warm water en waren niet geschikt om aardgasvrij te maken.

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.

In 2022 zijn de kosten voor met name materialen sterk gestegen. De oorlog in Oekraïne leidde tot een lagere productie en schaarste aan materialen op de wereldmarkt. Naast lange levertijden schoten de prijzen omhoog. De indexen geven stijgingen aan van meer dan 10%. Dit leidt tot hogere kosten voor onderhoud maar ook voor nieuwbouw. Aflopende en jaarlijkse contracten volgen veelal de indexen en zullen leiden tot prijsverhogingen. Doordat we vaste prijsafspraken hadden voor 2022 konden we nog binnen de budgetten blijven.

Dagelijks onderhoud vastgoed

Het dagelijks onderhoud bestaat uit reparatieonderhoud, mutatieonderhoud en materiaalverbruik. De kosten zijn in lijn met de kosten over voorgaand jaar. Ten opzichte van de begroting is er wel een overschrijding. Hier zijn geen eenduidige oorzaken voor aan te geven. De kosten worden gedurende het jaar gemonitord en indien nodig wordt het budget bijgesteld.

De posten voor glasschade en servicefondsen zijn aanzienlijk gestegen ten opzichte van voorgaand jaar. In 2023 zal worden gekeken of de vergoeding, die huurders voor deze posten betalen, moet worden aangepast.

Contract onderhoud

In 2022 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. Met Energiewacht zijn contractbesprekingen begonnen voor een nieuw contract voor de periode 2023 t/m 2026 voor onderhoud- en servicewerkzaamheden aan verwarming, gebalanceerde ventilatie, zonnestroom en rookmelders. Ook de consequenties van de nieuwe gasketelwet worden in het nieuwe contract opgenomen. Een gedeelte van het totale contractonderhoud valt onder declarabele servicekosten of servicefondsen. Totaal is € 408.000 uitgegeven aan contractonderhoud.

Planmatig onderhoud

In 2022 is € 997.000 uitgegeven aan planmatig onderhoud. Hierbij blijven we onder de vastgestelde begroting. De vervanging van de deuropenerinstallatie flat Kraakselaan is in 2022 uitgevoerd. Het herstel scheurvorming aan de verzakte woningen Nassaustraat is in overleg met de huurders uitgevoerd. Net als andere jaren is het nodige onderhoud uitgevoerd aan het schilderwerk, metsel- en voegwerk, dakbedekkingen, bestratingen, liften en de elektrische installaties. Ook zijn er 17 verwarmingsketels vervangen. Het buitenschilderwerk bij woningen Gasthuisstraat en vervanging dakbedekking appartementen Kloosterstraat zijn uitgesteld naar 2023.

Lasten onderhoudsactiviteiten

	Begroting 2022	Werkelijke uitgaven	Verschil	Ten lasten van onderhoud	Ten lasten van investering
(Bedragen x € 1.000)					
Reparatieonderhoud	425	487	-62	487	0
Materiaalverbruik dagelijks onderhoud	0	55	-55	55	0
Mutatieonderhoud	420	511	-91	511	0
Contractonderhoud	300	408	-108	408	0
Planmatig onderhoud	1.500	1.005	495	1.005	0
Projectmatige verbeteringen kavel 27	1.373	1.248	125	492	756
Verbeteringen bij mutatie	626	538	88	474	64
Verduurzaming bij mutatieonderhoud	83	201	-118	72	129
verduurzaming Hessengracht	200	150	50	150	0
verduurzaming Allersmaat / Hermaat (voorbereiding)	20	0	20	0	0
Aanbrengen rookmelders	496	150	346	0	150
Herstellen verzakkingen Nassaustraat	450	45	405	44	1
Onderhoudsaandeel VVE	105	84	21	84	0
Interne doorberekening algemeen beheer	658	681	-23	681	0
Totaal	6.656	5.563	1.093	4.463	1.100

Asbest

Tijdens de mutatie van woningen wordt al het mogelijke aanwezige en aangetroffen asbest gesaneerd. Bij 1 woning heeft in 2022 een besmetting plaatsgevonden tijdens de werkzaamheden door onbekend aanwezig asbest. De kosten voor het verwijderen van asbest zijn opgenomen in het planmatig onderhoud en blijven binnen het budget.

Brandveiligheid/rookmelders

Nagenoeg al onze bestaande woningen zijn per 1 juli 2022 voorzien van de wettelijk verplichte rookmelders. Bij 11 woningen is dit nog niet uitgevoerd. Met deze moeilijk bereikbare huurders moeten nog afspraken worden gemaakt om hier de rookmelders te plaatsen. Veelal gebeurt dit in samenwerking met het maatschappelijk veld. De mogelijkheid om het via bestuurlijke (gemeente) of juridische weg (rechter) af te dwingen willen we hiermee voorkomen.

Huidige geregistreerde energielabels woningen volgens nieuw rekenmethodiek NTA 8800

Energielabel	EP 2	Aantal woningen	In %
A ++++	< 0	25	1,2 %
A +++	< 0 - 50	0	0 %
A ++	50 - 75	41	2,0 %
A +	75 - 105	54	2,6 %
A	105 - 160	699	33,8 %
B	160 - 190	362	17,5 %
C	190 - 250	748	36,2 %
D	250 - 290	105	5,1 %
E	290 - 335	24	1,2 %
F	335 - 380	7	0,3 %
G	> 380	1	0%
Totaal		2066	100%

In 2022 hebben we ruim 300 energielabels vernieuwd volgens de nieuwe rekenmethodiek NTA 8800. Door de nieuwe methodiek leidt dit tot het verschuiven van een aantal woningen in de labelklassen. Een aantal woningen hebben een slechter label gekregen maar er zijn ook woningen verschoven naar een betere labelklasse. In de tabel hiernaast zijn de actuele labels weergegeven.

In deze tabel worden 2066 woningen genoemd terwijl wij 2038 zelfstandige huurwoningen hebben. Dit komt omdat hierin ook 28 niet-zelfstandige zorgwoningen zijn opgenomen die wel een eigen adres en een eigen energielabel hebben.

De energieprijzen en daarmee de woonlasten zijn in 2022 sterk gestegen. Hierdoor wordt het steeds belangrijker dat woningen een actueel en goed energielabel hebben. Jaarlijks hebben we 200 energielabels opgenomen om te actualiseren. In de Nationale Prestatie Afspraken is afgesproken dat slechte energielabels (E, F en G) in uiterlijk 2028 zijn uit gefaseerd. Dit met uitzondering van monumenten en voor sloop aangemerkte woningen. In totaal hebben 32 van de 2.066 woningen (1,5%) dit slechte energielabel.

Samen met de KAN Oost corporaties hebben we een visie ontwikkeld op circulariteit, klimaatadaptie en biodiversiteit. De visie maakt onderdeel uit van onze dagelijks werkzaamheden en helpt ons om klimaatneutraal te gaan denken en werken en de wijken leefbaar te houden.

Energiecoöperatie

We hebben besloten af te zien van het oprichten van een energiecoöperatie voor huurders. Door complexiteit en wijziging in regelgeving zien we voor de huurders hierbij te weinig voordeel ontstaan om de woonlasten te laten dalen. De bijdrage in het betaalbaar maken is minimaal. We bekijken per complex of zonnestroom op daken haalbaar is.

Duurzaamheid benchmark

Dit jaar hebben we ook weer 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. Onze CO2 uitstoot gasverbruik is relatief hoog. De woningen in Doesburg worden veelal met aardgas verwarmd. We bezitten 94 woningen die verwarmd worden met een elektrische warmtepomp. De isolatiegraad is hoog. Dit komt omdat de meeste woningen zijn voorzien van redelijk tot goede isolatie en dubbele beglazing. Ongeïsoleerde woningen met enkel glas en gaskachels komen nagenoeg niet meer voor. Inmiddels hebben 819 woningen (40%) een A-label.

	WIJ	Sector
EP 2	169,5 kWh/m ²	198,4 kWh/m ²
CO ₂ (2020)	19,6 kg/m ²	18,7 kg/m ²
Isolatieprestatie	32,3 kWh/m ²	44,9 kWh/m ²

De gemiddelde warmtebehoefte van 169,5 kWh/m² komt overeen met een gemiddeld energielabel B.

Verduurzaming complex 27: 66 woningen De Pol en Smitsweide

In 2022 hebben we de verduurzaming van de 2^e fase (32 woningen) afgerond. Alle woningen zijn geïsoleerd en voorzien van nieuwe verwarmingsketels. 51 woningen zijn voorzien van een gebalanceerd ventilatiesysteem met warmteterugwinning en deze zijn hierdoor klaar om in de toekomst over te gaan naar een duurzame verwarmingsinstallatie (geschikt voor 50 graden verwarming). Bij de 16 woningen die nog niet zijn voorzien van een gebalanceerd ventilatiesysteem wordt deze bij mutatie alsnog aangebracht.

Verduurzaming complex 40 en 42: 43 woningen Allersmaat en Hermaat

In 2022 zijn we begonnen met de voorbereiding voor het verduurzamen van 43 woningen in Beinum. Met bouwbedrijf Klomps is hiervoor een bouwteamovereenkomst gesloten. Met de Gelderse Impulssubsidie is het de ambitie om de woningen toekomstklaar te isoleren (geschikt voor 50 graden verwarming) en aardgasvrij te maken met een warmtepomp. Samen met de bewonerscommissie worden de plannen uitgewerkt. In het voorjaar van 2023 is het de bedoeling om een modelwoning te maken waar bewoners kunnen komen kijken. In het najaar van 2023 willen we starten met de uitvoering. Gelijktijdig met de verduurzaming kan ter keuze van de huurder de douche, keuken en het toilet vervangen en verbeterd worden.

Verduurzaming complex 33: 4 woningen Zandbergstraat

Door een huuropzegging van één van de huurders hebben we in samenspraak met de overige drie bewoners afspraken gemaakt om de woningen versneld te verduurzamen. Normaal gesproken wordt bij een huuropzegging bij deze seniorenwoningen een nieuwe douche, keuken en toilet en dakisolatie aangebracht. Omdat het deelcomplex bestaat uit 4 woningen is samen met de 3 overige huurders besloten om het hele blok ineens te verduurzamen met vloer-, spouw- en dakisolatie, nieuwe HR++ beglazing en een gebalanceerd ventilatiesysteem met warmteterugwinning. Ook worden er zonnestroominstallaties aangebracht. Hiermee zijn de woningen energiezuinig en toekomstklaar om verwarmd te worden met 50 graden duurzame verwarming.

Warmtenet De Ooi (Proeftuin Aardgasvrije Wijk)

Vanuit de opgestelde transitievisie warmte volgde voor de wijk de Ooi een onderzoek naar de haalbaarheid van een warmtenet met behulp van een overheidsbijdrage Proeftuin Aardgasvrije Wijken. WIJ werd hierbij betrokken als 'afnemende' partij. Een intentieovereenkomst werd gesloten met de gemeente en Firan.

De ambitie om aquathermie uit de Oude IJssel met warmte koude opslag in de bodem toe te passen voor een 70 graden warmtenet bleek niet haalbaar. Ook de Gelderse IJssel als bron en een multifunctionele luchtwarmtepomp bleek lastig haalbaar, waardoor gemeente Doesburg heeft besloten om af te zien van een warmtenet en de overeenkomst te ontbinden, aangezien te weinig huishoudens in eerste instantie zouden kunnen profiteren.

In overleg met het Rijk wordt bekeken hoe de wijk alsnog verduurzaamd en aardgasvrij kan worden. De bedoeling is om in 2023 een nieuw voorstel in samenspraak met de wijkbewoners uit te werken in een uitvoeringsplan.

Verduurzaming bij mutatie

Bij 13 woningen zijn verduurzamingsmaatregelen (isolatie) getroffen tijdens mutatie. Bij 2 van de 13 woningen is een zonnestroominstallatie aangebracht. Er zijn grotere investeringen gedaan waardoor het budget lopende het jaar is verhoogd. Het betreft 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. De woningen zijn voorzien van een nieuw energielabel.

Overig vastgoed (niet woningen)

Verduurzaming Hessegracht

Dit jaar is de warmtepompinstallatie van de Hessegracht voorzien van een nieuwe gesloten bodembron. Nadat de open bron een aantal jaren geleden buiten werking is gekomen is in overleg met Attent (huurder) besloten de duurzame installatie weer in bedrijf te stellen. Hierdoor wordt voor verwarmen minder aardgas verbruikt en kan er in de zomer weer duurzaam gekoeld worden. Naast de nodige CO2 besparing vanwege minder gasverbruik verwachten we ook een besparing op de energiekosten te behalen. Gelijktijdig is de collectieve warmwatervoorziening met circulatieleiding vervangen voor individuele boilers in de 12 badkamers en 2 keukens. Met het in gebruik stellen van de warmtepomp is het energiecontract met vergoeding weer actief geworden. In 2022 en 2023 wordt het energieverbruik gemonitord en besloten of er aanvullend een zonnestroominstallatie kan worden aangebracht waarmee de verduurzamingsopgave kan worden afgerond.



H3 LEEFBAARHEID

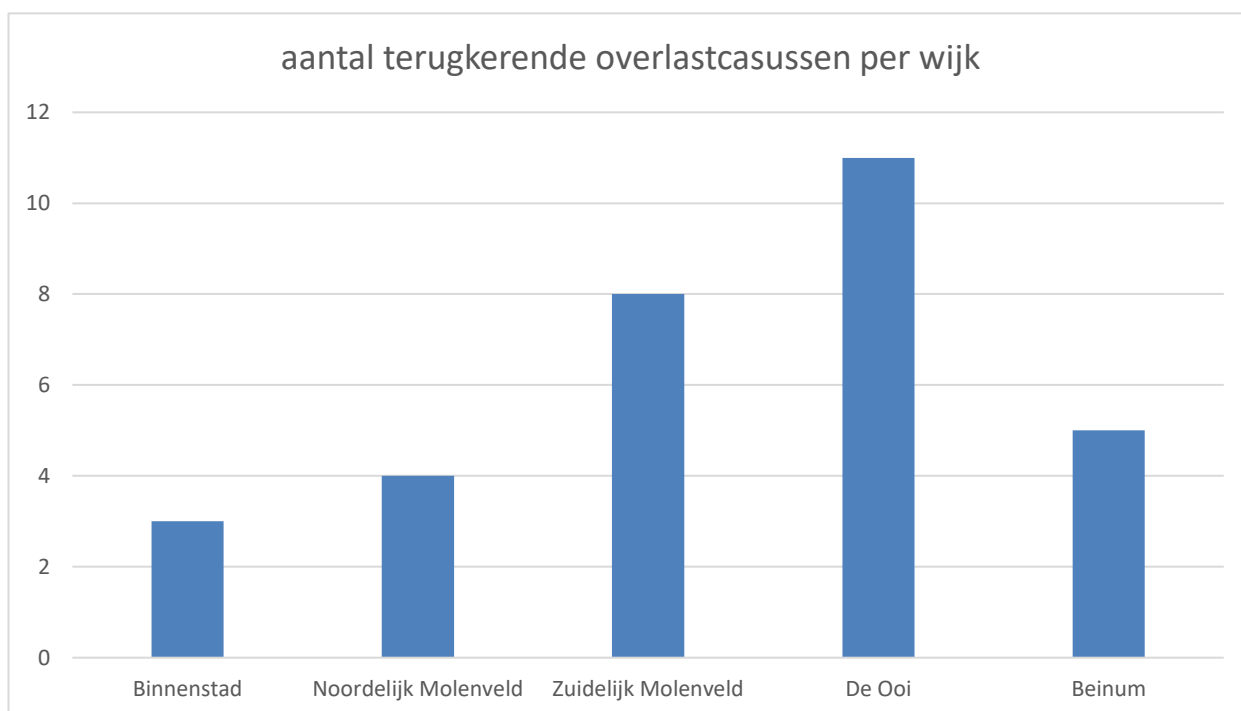


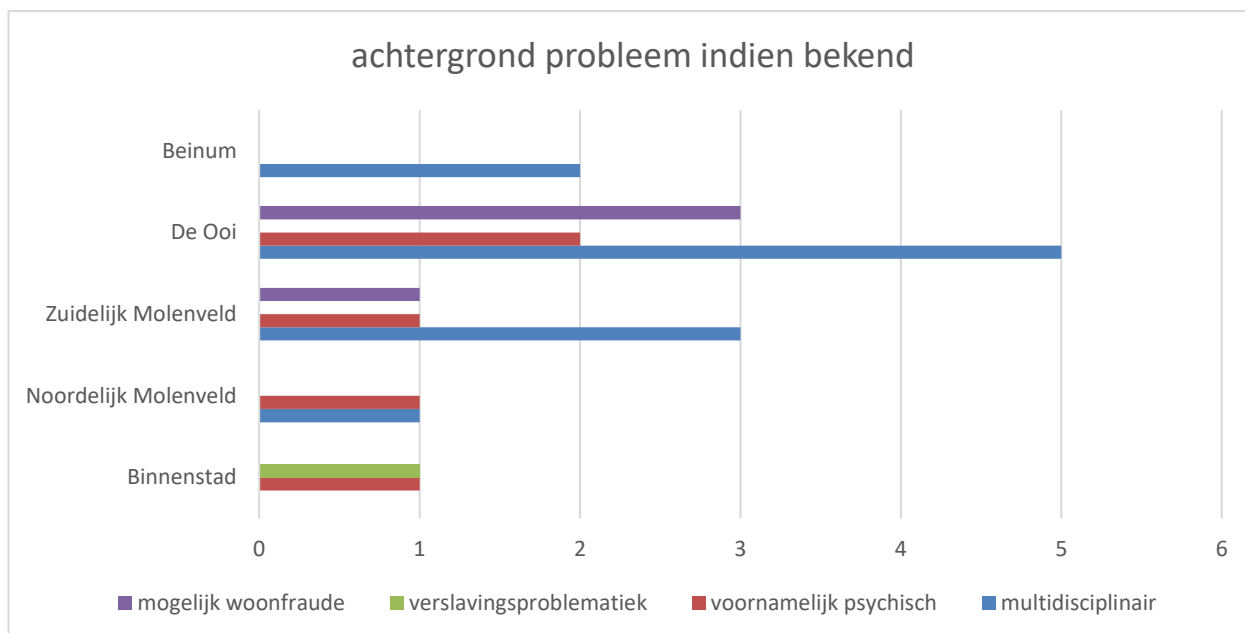
In 2022 voerden we ons ondernemingsplan “Samen Werken Aan” verder uit. We zijn begonnen met de voorbereidingen voor de herinrichting van de module leefbaarheid in ons systeem. De samenwerking met buurtbemiddeling blijft tot en met 2025 gehandhaafd en we spreken onze partners aan op hun verantwoordelijkheden inzake de aanpak bij incidenten en op het gebied van overlast.

De Woningwet 2022 biedt op het gebied van leefbaarheid weer wat meer ruimte aan corporaties. Zo is het maximale investeringsbedrag voor leefbaarheid komen te vervallen en mogen er ook leefbaarheidsactiviteiten uitgevoerd worden zonder dat dit nadrukkelijk vastgelegd is in de Prestatieafspraken. Tot slot mogen ook weer bijdragen geleverd worden aan activiteiten gericht op ontmoeting, zoals een wijk- of buurtfeest.

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. Inmiddels is er een periodiek Multi Disciplinair Overleg ingesteld waarin casuïstiek besproken wordt. In 2023 worden er afspraken gemaakt bijvoorbeeld met betrekking tot het delen van gegevens.

Op basis van individuele casuïstiek kan regionale opvang benaderd worden.

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 is 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 cliënt 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. In 2022 is het regionale project geëvalueerd en besloten tot en met 2025 Buurtbemiddeling voort te zetten.

Leefbaarheidsactiviteiten

Er is in 2022 een aantal keer een beroep gedaan op het leefbaarheidsfonds. Zo zijn er verzoeken ondersteund vanuit de complexen Maartenshof en Grotenhuys en vanuit de Speeltuinvereniging Kindervreugd. Ook heeft de Bewonersraad WIJ een mooi programma opgezet tijdens Burendag, waar WIJ een bescheiden ondersteuning in heeft mogen leveren. Helaas heeft het weer die dag parten gespeeld.

Waar nodig doen we vanuit dit leefbaarheidsfonds ook uitgaven voor de verbetering van de fysieke leefomgeving van huurders op basis van maatwerk

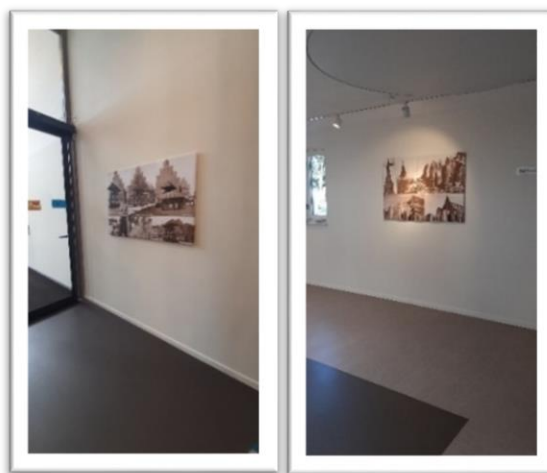
Leefbaarheidsprojecten

Voor 2022 stond de uitvoering van één of meerdere specifieke leefbaarheidsprojecten ter verbetering van de leefbaarheid in verschillende straten gepland. Vanwege de beperkte interne capaciteit (door personele omstandigheden) is dit project doorgeschoven naar 2023. Samen met bewoners inventariseren we de problemen en bepalen we een gerichte aanpak.

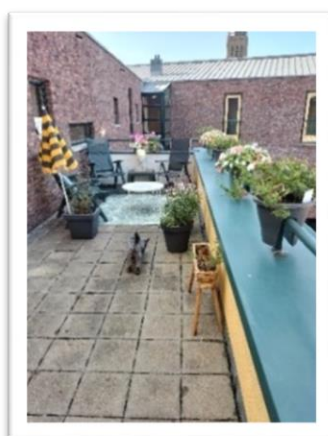
Met het project registratie en analyse van overlastzaken is in 2022 gestart met voorbereidend onderzoek. De uitvoering is wegens personele omstandigheden doorgeschoven naar 2023.



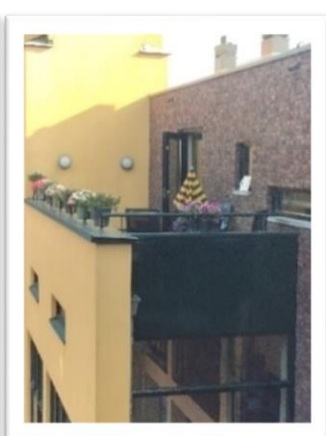
Nieuw springkussen speeltuinvereniging Kindervreugd



Wanddecoratie Grotenhuys



Aankleding balkon Maartenshof



Burendag



H4 DIENSTVERLENING



Klantvisie en dienstverleningsconcept

Onze in 2021 in samenspraak met de Bewonersraad WIJ vastgestelde klantvisie en dienstverleningsconcept 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.

WIJ:

STEMMEN
VERWACHTINGEN
AF



LUISTEREN

SPREKEN
DUIDELIJKE TAAL



HELPEN

LEVEN ONS IN



Laagdrempelig, dichtbij, persoonlijk, betrouwbaar, behulpzaam en hartelijk.

Aangepaste openingstijden

Woonservice IJsselland heeft ook in 2022 hoge ambities gehad. Samen met personele uitdagingen heeft dat ertoe geleid dat er een tijdelijke aanpassing is gedaan in de bereikbaarheid van onze organisatie. Onze huurder en de woningzoekende kon ons bereiken van 8.00 uur tot 11.00 uur en van 12.00 uur tot 15.00 uur. Dit gaf de organisatie de ruimte een aantal activiteiten uit te voeren, waaronder het maken van een digitaliseringsslag en toch onze huurder goed te woord te staan. In 2023 is WIJ weer bereikbaar van 8.00 uur tot 16.00 uur.

Klantportaal

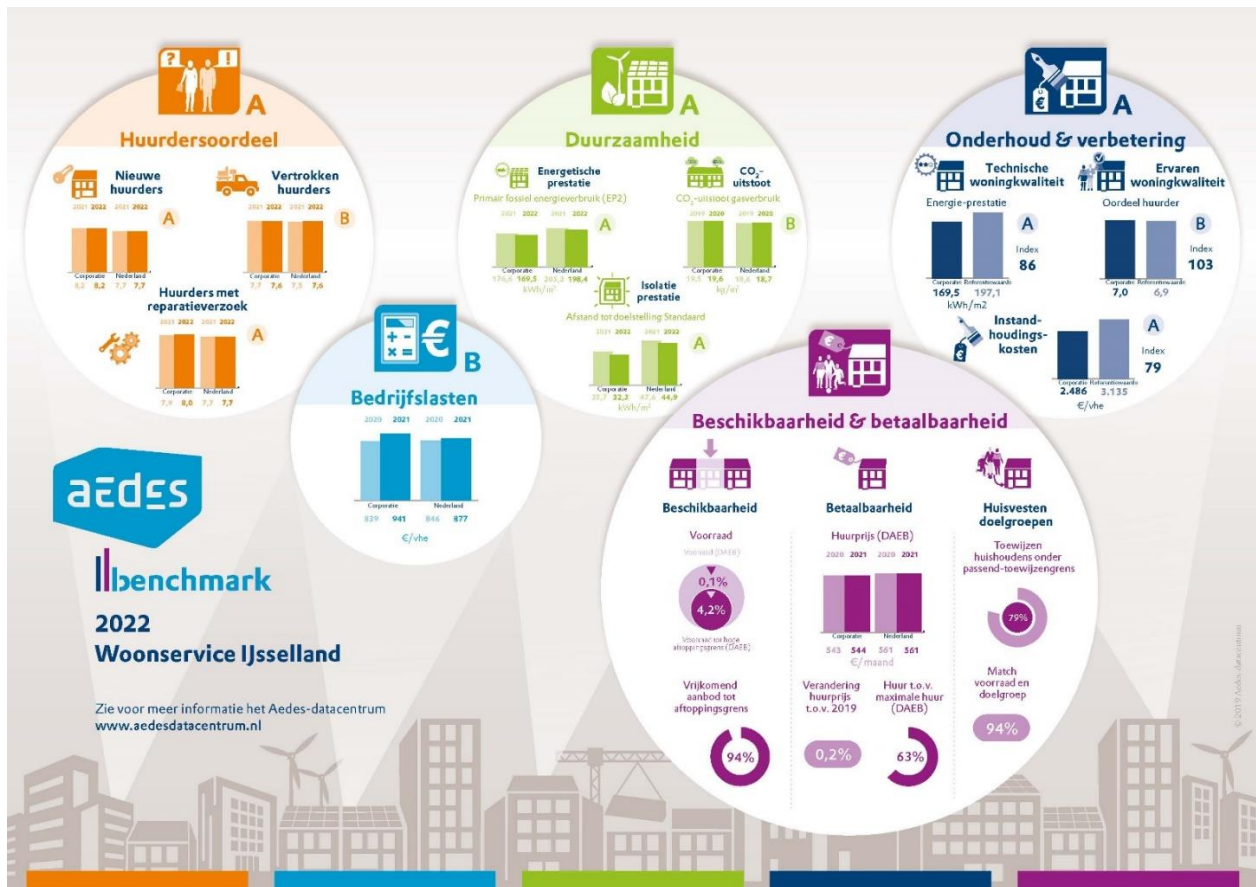
In 2022 is WIJ gestart met het project Klantportaal. Hiermee wil WIJ haar digitale dienstverlening verbeteren. Huurders en woningzoekenden kunnen de juiste informatie 24/7 vinden, hun eigen dossier inzien en zelf reparatieverzoeken inplannen. In 2023 zal dit project afgerond worden en het Klantportaal gelanceerd worden.

Verbeterproject Dagelijks- en Mutatieonderhoud

Met dit project verbetert de manier waarop we ons dagelijks- en mutatieonderhoud organiseren. Zo is er één centrale plek voor de huuropzegging ingericht, is er één uitvoerende aannemer bij mutatie, en wordt er gewerkt met een standaard APK bij mutatie. In 2023 wordt dit project verder vervolgd door een eenduidig, transparant en efficiënt Contract- en Leveranciersmanagement in te voeren waarbij klanttevredenheid voorop staat. Hierdoor verbetert de dienstverlening voor onze klant nog verder.

Meten klanttevredenheid

In 2002 heeft WIJ opnieuw deelgenomen aan de Aedes Benchmark. Opnieuw geeft dit een positief beeld van de dienstverlening van WIJ, zo valt uit onderstaand overzicht op te maken:



Hierin is zichtbaar dat WIJ goede cijfers krijgt van haar huurders in het huurdersoordeel: een A beoordeling. Ten opzichte van de gemiddelden van alle corporaties in Nederland, scoort WIJ gelijk of hoger. Een resultaat om trots op te zijn!

Huurcommissie en Geschillencommissie

Bij de Huurcommissie hebben in 2022 geen zaken gespeeld. Bij de regionale Geschillencommissie hebben in 2022 twee zaken gespeeld. In de eerste zaak kwam een huurder terug op een ontvangen financiële vergoeding voor overname van zaken door WIJ, die zij bij nader inzien te laag vond. Na overleg met haar is een en ander toch naar tevredenheid opgelost. De klacht werd daarop ingetrokken. In een tweede zaak is de huurder in het gelijk gesteld en heeft WIJ de benodigde activiteiten in de aanpassing van een keuken alsnog uitgevoerd.

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 gezien hoe deze kan worden opgelost. Eventueel kan in dit proces ook de directeur/bestuurder worden ingeschakeld. In 2022 is hier geen sprake van geweest. Naar aanleiding van het gedrag van enkele huurders hebben er op het kantoor van WIJ "herstel van orde" gesprekken plaatsgevonden. De betrokken huurders zijn daarbij gewezen op tolerabel/niet tolerabel gedrag ten aanzien van medewerkers van WIJ. De gesprekken hadden het beoogde resultaat.

Huismeesters

WIJ heeft geen huismeesters in dienst. In voorkomende situaties worden zaken door de vaklieden, de mutatieopzichter en/of medewerkers van de afdeling opgepakt. In 2023 start WIJ met het werken met een Wijkbeheerder. Deze zal toezien op schoon, heel en veilig en daarnaast vooral aandacht hebben voor de leefbaarheid in en om complexen en wijken en buurten.

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 secretariael VvE beheer uitbesteed aan een professioneel VvE beheerder.



DEEL 3 Randvoorwaarden



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 2022 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 2022 was onze directeur-bestuurder Saskia Hakstege de geregistreerde UBO. De bestuurder is in dit geval een zogenaamde Pseudo UBO, aangezien niemand in de organisatie meer dan 25% belang (aandelen of stemrecht) of feitelijke zeggenschap heeft en niemand begunstigde is van meer dan 25% van het vermogen van de Stichting.

Wet bestuur en toezicht rechtspersonen (Wbtr)

Per 1 juli 2021 moeten alle stichtingen voldoen aan de nieuwe Wet Bestuur en Toezicht Rechtspersonen. WIJ voldoet hier aan.

Organisatiestructuur & verloop

		Aantal medewerkers	FTE
Stand per 31 dec 2021		21	18,62
In dienst		2	2,00
Uit dienst		3	2,45
Stand per 31 dec 2022		20	18,17

In 2021 zijn we gestart met een onderzoek naar de kwetsbaarheden in onze organisatie, dit onderzoek is in 2022 vervolgd. Om invulling te kunnen geven aan de doelen vanuit ons ondernemingsplan gaan we de organisatie versterken met: een wijkbeheerder, een projectleider gebiedsontwikkelaar en een adviseur participatie. We zijn in 2022 gestart met de werving hiervan en hopen begin 2023 onze organisatie te hebben versterkt.

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 RvC 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 2022 kwam het ziekteverzuimpercentage uit op 7,58%. Dit is hoger dan het percentage in 2021 toen het 5,08% was.

Vanwege een paar langdurige ziekteverzuimen is het percentage relatief hoog.

P&O

Het personeelsbeleid is erop gericht dat medewerkers, bestuurder en de leden van de RvC 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 (SPP) opgesteld als leidraad voor de gewenste aanpassingen in de komende jaren. In 2023 wordt het SPP opnieuw bekeken en waar nodig aangepast.

In 2022 zijn er diverse cursussen en seminars gevolgd op het vakgebied van de verschillende medewerkers. Daarnaast zijn een aantal incompany en gezamenlijke trainingen verzorgd.

Drie medewerkers hebben te kennen gegeven WIJ te verlaten. Eén opzegging betrof een tijdelijke functie ter vervanging bij ziekte, een andere had een arbeidsovereenkomst voor twee jaar en de derde een arbeidsovereenkomst voor onbepaalde duur. De reden van vertrek was terugkeer naar hun oude werk en een andere verwachting van de functie.

De hoge werkdruk van onze medewerkers heeft onze onverdeelde aandacht. Een aantal projecten zijn doorgeschoven of over een langere termijn uitgesmeerd.

Er zijn voorbereidingen getroffen voor het aantrekken van drie nieuwe medewerkers in nog niet bestaande functies binnen WIJ. We hopen deze begin 2023 ingevuld te krijgen.

Na de Coronamaatregelen is het thuiswerkbeleid ingevoerd. Hierdoor kunnen medewerkers, als de functie dit toelaat, maximaal 1/3^e deel van hun arbeidsuren, thuis werken. De apparatuur en stoel voor de thuiswerkplekken zijn door ons geleverd.

Sinds Corona is het digitaal vergaderen meer ingeburgerd. Zowel het thuiswerken als het digitaal vergaderen bespaart ons behoorlijk wat aan reistijd en -kosten.

Agressie, veiligheid en arbeidsomstandigheden

Agressie

Er bestaan verschillende soorten agressie. In 2022 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 2022 hebben we een concept beleid preventie en beheersing agressie opgesteld. Dit beleid zal begin 2023 vastgesteld worden.

Veiligheid en arbeidsomstandigheden

In 2022 hebben 10 medewerkers de herhaaltraining BHV gevolgd. Na een uitdiensttreding zijn er eind 2022 nog 9 medewerkers in dienst die zijn opgeleid als BHV-er. Hiermee is gewaarborgd dat te allen tijde een BHV-er op kantoor aanwezig is.

Ondernemingsraad

In 2022 bestond de ondernemingsraad uit drie leden, waarvan er één in 2022 is toegetreden. Door uitdiensttreding is dit lid eind 2022 ook weer afgetreden en ontstond er eind 2022 een vacature voor een derde OR-lid.

De OR vergadert standaard twee keer per jaar. Alle onderwerpen die van belang zijn voor de medewerkers komen ter tafel. Eén keer per jaar vergadert de OR met twee leden van de RvC.

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 2022 de volgende projecten opgepakt:

- Start met de inrichting van een klantportaal;
- Start met de optimalisatie van de beslisboom;
- 0-meting en aansluitend de start van een opleidingstraject digitale vaardigheden voor de hele organisatie, dit traject loopt in 2023 door.
- Implementatie Microsoft Defender ATP.
- Implementatie Mobile Device Management.

Een aantal projecten zijn om organisatorische reden doorgeschoven, met een deel van deze projecten is wel al in 2022 gestart met de voorbereiding.

Governance en toezicht

De RvC 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 RvC 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 RvC 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 binnen de corporatie en op het financiële beheer. Daarnaast ziet de Aw toe op de realisatie van de volkshuisvestelijke prestaties van WIJ.
- Het Waarborgfonds 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 onze maatschappelijke prestaties.
- De externe accountant, BDO, controleert in opdracht van de RvC 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.

In 2022 is er een voorlichting over ondermijning in de samenleving en de rol van een woningcorporatie hierbij georganiseerd voor het hele personeel.

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 2022 gestart met een phishingmail campagne aan het personeel. Waarbij zij een korte training aangeboden kregen wanneer ze op een link in een phishingmail klikten.

Ook worden er continu verbeteringen op het gebied van beveiliging doorgevoerd om ervoor te zorgen dat zowel huurders- als personeelsgegevens veilig worden verwerkt.

Er zijn in 2022 geen datalekken aan het licht gekomen.

Integriteit

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

Bestuur en RvC concluderen dat in 2022 bij de besluitvorming zich geen onverenigbaarheden voordeden. Er zijn geen transacties geweest waarbij sprake was van een tegenstrijdig belang en er werd in 2022 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 2022 afgesloten met een positief resultaat van € 18.452.000. Het resultaat over 2021 was € 47.713.000 positief. Het lagere resultaat over 2022 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:

Resultaten uit operationele activiteiten

(Bedragen x € 1.000)

	Begroot 2022	Realisatie 2022	Realisatie 2021	Vershil realisatie
Bedrijfsopbrengsten				
Huuropbrengsten	14.629	14.699	14.364	335
Opbrengsten servicecontracten	486	437	478	-41
Opbrengsten overige activiteiten	33	47	34	13
Totaal bedrijfsopbrengsten	15.148	15.183	14.876	307
Bedrijfslasten				
Lasten servicecontracten	493	447	415	-32
Lasten verhuur & beheeractiviteiten	1.445	1.415	1.347	-68
Lasten onderhoud	4.506	4.463	4.694	231
Overige directe operationele lasten	736	1.854	2.371	517
Kosten overige activiteiten	24	25	24	-1
Overige organisatiekosten	566	581	542	-39
Leefbaarheid	157	122	125	3
Totaal bedrijfslasten	7.927	8.907	9.518	611
Saldo financiële baten & lasten	-1.754	-1.716	-1.707	-9
Resultaat operationele activiteiten	5.467	4.560	3.651	909

Voor een toelichting op de belangrijkste verschillen ten opzichte van 2021 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 beleidswaarde

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaaarde

Ook in 2022 trekt de woningmarkt weer sterk aan (zowel in de koop- als huursector). Dat betekent stijging van de marktwaaarde voor onze woningportefeuille. Deze groeide met € 11,7 miljoen naar een waarde van € 347,2 miljoen. Een waardegroei van ongeveer 3,5%. Oorzaak is de nog steeds verder aangetrokken koopmarkt, waarin de toegenomen vraag en krapte resulteren in een leegwaarde groei per m2 van onze vastgoedportefeuille. Ook de nog steeds relatief lage rentestand is hier mede een bepalende factor in.

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de beleidswaarde

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

Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur diverse schattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder is dit van toepassing op de bepaling van de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. De 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 2021. Tevens zijn de verschillen toegelicht.

(Bedragen x € 1.000)	2022	2021	Vershil
Marktwaarde	347.233	335.506	11.727
Beschikbaarheid	55.809	34.605	21.204
Betaalbaarheid	-166.406	-147.106	-19.300
Kwaliteit	-18.690	-22.845	4.155
Beheer	-6.892	-7.888	996
Beleidswaarde	211.054	192.272	18.782

Toelichting op de verschillen:

- De stijging van de marktwaarde komt met name door:
 - Aanpassing parameters handboek (met name prijsinflatie en markthuur) voordelig € 13 miljoen,
 - Effect van een jaar opschuiven voordelig € 10 miljoen,
 - Afschaffing verhuurderheffing voordelig € 12 miljoen,
 - Splitsing contracthuur (methodische wijziging volgens handboek betreft splitsing huurverhoging tussen gereguleerde/geliberaliseerde woningen en zelfstandig/onzelfstandig) nadelig € 10 miljoen,
 - Verkoop nadelig € 3 miljoen,
 - Aanpassing bezitgegevens (woz-waarde, wws punten) nadelig € 9 miljoen,
 - Diverse overige posten nadelig € 1 miljoen.Per saldo een toename van € 12 miljoen
- Voor de beschikbaarheid heeft in 2022 een opslag plaatsgevonden van € 56 miljoen tegen een opslag van € 35 miljoen in 2021. Dit komt met name doordat in 2022 de overdrachtskosten zijn gestegen van 8% per 31-12-2022 naar 10,4% per 1-1-2023. Bij berekening van de beleidswaarde mogen deze kosten niet worden ingerekend.
- De afslag betaalbaarheid is voor 2022 gestegen ten opzichte van 2021. Deze stijging van de afslag wordt veroorzaakt door de hoogte van de prijsinflatie. Hiermee wordt het gat tussen de markthuren en corporatiehuren steeds groter en daardoor stijgt de afslag betaalbaarheid.
- De afslag kwaliteit is voor 2022 ongeveer € 19 miljoen tegen een afslag in 2021 van ongeveer € 23 miljoen dat wordt veroorzaakt door kleine wijzigingen in de toegepaste normen. De gehanteerde onderhoudsnorm komt dichterbij de norm in het handboek.
- De afslag beheer voor 2022 is iets afgenomen ten opzichte van 2021.

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

Per 31 december 2022 is in totaal € 188,3 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderings in het eigen vermogen begrepen (2021: € 176,1 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 en 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 markthuur.

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.

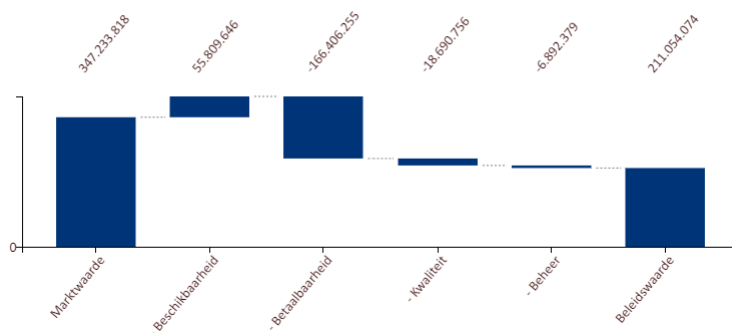
Het bestuur van WIJ heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 130 miljoen. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2022 bestaat uit de volgende onderdelen:

Marktwaarde verhuurder staat (DAEB bezit)	323.225
Afslagen:	
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	-52.574
Betaalbaarheid (huren)	157.285
Kwaliteit (onderhoud)	18.595
Beheer (beheerkosten)	7.095
	130.401
Beleidswaarde (DAEB bezit)	192.824

Dit impliceert dat ruim 66% 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:

Totaal ▾



Deze figuur laat zien dat de totale marktwaarde ruim € 347 miljoen bedraagt en de totale beleidswaarde ruim € 211 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 doorexpluatiescenario. Vervolgens wordt het vastgoed gewaardeerd tegen de hoogste van deze twee scenario's. Voor de beleidswaarde geldt dat er alleen sprake is van een doorexploteer 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 € 55,8 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 € 166,4 miljoen.

Kwaliteit

Bij de marktwaardeberekening wordt uitgegaan van marktnormen. Bij de berekening van de beleidswaarde gaan wij uit van toekomstige onderhoudsuitgaven, bepaald overeenkomstig het (onderhoud)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 € 18,7 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 bijna € 6,9 miljoen voor de berekening van de beleidswaarde.

Het totale verschil tussen de totale marktwaarde van € 347,2 miljoen en de totaal berekende beleidswaarde van € 211,1 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 voorgenomen 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 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 2022 tot een jaarresultaat van circa € 18,5 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 € 424.000 meer uitgegaan dan dat er is binnengekomen.

In 2022 ontvingen wij € 27,2 miljoen aan gelden. Onze belangrijkste inkomensbronnen zijn de ontvangen huren en vergoedingen € 15,2 miljoen, het aangaan van nieuwe leningen € 8,4 miljoen en de verkoop van onroerend goed € 3,6 miljoen.

In 2022 hebben wij € 27,6 miljoen uitgegeven. Deze gelden hebben wij uitgegeven voor € 10,4 miljoen aan aflossingen en rente, voor € 7,8 miljoen aan investeringen (nieuwbouw, woningverbetering en

aankopen), voor € 4 miljoen aan onderhoud, voor € 1,5 miljoen aan personeelsuitgaven, voor € 1,6 miljoen aan vennootschapsbelasting en voor € 2,3 miljoen aan de overige bedrijfsuitgaven.

Financiering

WIJ heeft eind 2022 een leningenportefeuille van ruim € 64,2 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 juli 2022 hebben wij de “Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties 2022” ontvangen. De Aw schrijft hierin dat men op basis van het gesprek van maandag 14 juni 2022 met de directeur-bestuurder, de voorzitter van de RvC en de bestuursadviseur en het bureauonderzoek een goed beeld heeft gekregen van Woonservice IJsselland. Het onderzoek geeft geen aanleiding om een nader onderzoek uit te voeren. De risico inschatting is laag op alle onderdelen van het beoordelingskader.

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 mei 2022 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 2023. Ook heeft het WSW een financiële analyse gemaakt. In haar schrijven van mei 2022 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.

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.

	Norm WSW	Interne norm WIJ	Werkelijk WIJ 2022
ICR	minimaal 1,4	1,6	2,9
LTV	maximaal 85% beleidswaarde	65%	33%
Solvabiliteit	minimaal 15% beleidswaarde	25%	73%
Dekkingsratio	maximaal 70% marktwaarde	60%	21%

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.

De belangrijkste conclusie die kan worden getrokken uit de begroting 2023 en de financiële meerjarenprognose 2024 tot en met 2028 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 2023 en de financiële meerjarenprognose 2024 tot en met 2028 voldoet WIJ inzake de vorenstaande ratio's aan de gestelde normen.

Verbindingen

Woonservice IJsselland heeft geen verbindingen en is in 2022 geen verbindingen aangegaan met andere rechtspersonen.

Risicomanagement

Ons integrale risicomanagement is vastgelegd in een beleidsdocument. Hierna volgen de belangrijkste elementen hiervan. In 2022 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 resultaat en het vermogen zo klein mogelijk zijn. Per thema is onze risicobereidheid bepaald:

- Wet- en regelgeving: laag
- Klanten/huurders: laag
- Financieel: laag
- Organisatie: laag
- Vastgoed (innovatie): gemiddeld (uitgezonderd veiligheidsrisico's)
- Veiligheid en gezondheid: laag
- Overall: laag

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 risicobewustwording door de relevante risico's en de rol die medewerkers hierin kunnen hebben regelmatig te bespreken.

Belangrijkste risico's

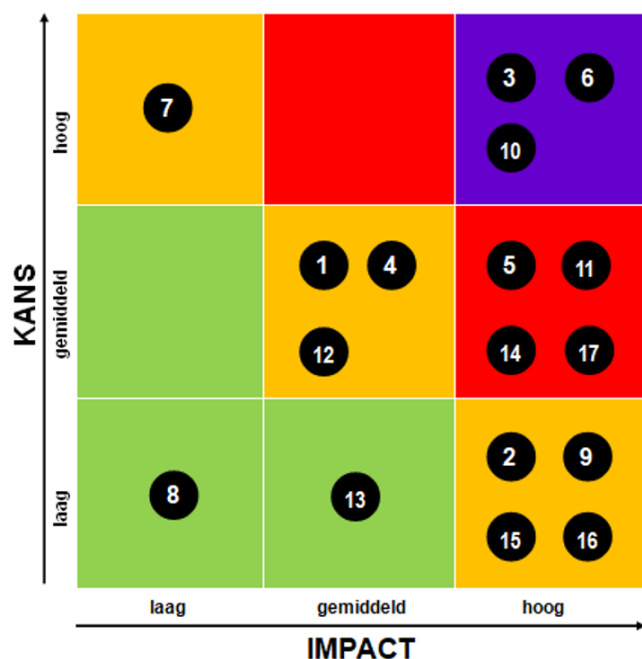
In onderstaand overzicht zijn onze belangrijkste risico's, de risicobereidheid en de beheersingsmaatregelen opgenomen:

Nr.	Belangrijkste risico's per thema	Risico bereidheid	Beheersingsmaatregelen
	Klanten/huurders		
2	Beschikbaarheid diensten/producenten/middelen	Laag	Periodiek bijstellen van strategische doelstellingen aan de hand van (markt) ontwikkelingen en klantbehoeften. In overleg met gemeente blijven om te zorgen voor (meer) potentiële bouwlocaties.
3	Betaalbaarheid	Laag	Sturen op woonlasten. Huurprijsbeleid. Snel actie ondernemen op betalingsachterstanden en waar nodig maatwerk toepassen. Proberen de overheid te bewegen om heffingen te verminderen.
4	Toename kwetsbare huurders	Gemiddeld	Samenwerking in het sociaal domein. Deelname aan Buurtbemiddeling. Leefbaarheidsprojecten. Aandacht bij woningtoewijzing en huurovereenkomsten. Monitoren ontwikkeling overlastzaken en probleemsituaties in rapportages. Structureel overleg met relevante zorg- en welzijnspartijen. Functie wijkbeheerder toegevoegd.
8	Kwaliteit dienstverlening daalt	Laag	Actief processen bijsturen. Actief reageren op sociale media. Afstemming verschillende afdelingen met klantcontacten. Snelle monitoring van reacties op onze enquêtes. Deelname aan huurdersoordeel Aedes Benchmark. Gebruik contactenmodule binnen ERP.
	Vastgoed(innovatie)		
5	Haalbaarheid duurzaamheidsopgave	Laag	Bijblijven/ontwikkeling op technisch gebied meenemen in strategisch personeelsplan en POP. Duurzaamheidsbeleid opgesteld. Verwachtingen afstemmen met stakeholders. Aedes Routekaart 2.0 gebruiken. Onderzoek naar mogelijkheden lange termijn afspraken met aannemers.
6	Toenemende kosten, beschikbaarheid leveranciers	Gemiddeld	Langjarige scenario's actualiseren. Mogelijkheid van bouwteam toegevoegd aan inkoop- en aanbestedingsbeleid.
	Financieel		
7	Verandering van rente en inflatie	Laag	Spreiding lening portefeuille. Externe expertise inschakelen. Bij de jaarlijkse begroting worden scenario's voor de risico's van renteverhoging en kostenverhoging doorgerekend.
9	Financiële gezondheid, ratio's WSW	Laag	Onderbouwing investeringsbeslissingen. Interale besluitvorming. Doorrekening scenario's in relatie tot onze ambities.
	Organisatie		
10	Personeelsrisico	Laag	Strategische personeelsplan. PO (tijdens functioneringsgesprekken). Inzetten opleidingen (ICT-opleidingsplan is in uitvoering). Tijdige werving voor opvolging MT-lid gestart. Jaarlijks gesprek pensioenadviseur aanbieden. MT-leden zijn meer sensitief op signalen van te hoge werkdruk. MT houdt regelmatig gesprek over ambities, jaarplanning en afstemming personeel daarop.
11	Niet wendbare cultuur	Laag	Nemen van initiatieven stimuleren. Vertrouwen en veiligheid geven aan medewerkers. Belonen. Medewerkers meenemen bij keuzes en ontwikkelingen. Stijl van leidinggeven.

			Tijdig ingrijpen/bijsturen. Thuiswerkbeleid passend bij onze cultuur. Daar waar nodig gesprekken tussen medewerkers begeleiden.
12	Onvoldoende digitaliseringskracht	Laag	Innovaties en marktontwikkelingen volgen. Opleiden medewerkers naar behoefte en extra aandacht voor ICT gerelateerde opleidingen (ICT-opleidingsplan in uitvoering). Ontwikkelingen volgens vastgesteld ICT-bleid en routekaart.
13	Suboptimale besluitvorming	Laag	Integrale onderbouwing van besluiten (wonen, vastgoed, financiën en risico's). Standaard format voor besluitvoorstellen.
14	Datakwaliteit en beschikbaarheid	Laag	Aanpak borging datakwaliteit in ICT plan. Project verbeteren datakwaliteit en inzicht. Periodieke aandacht bewustzijn medewerkers (o.a. test phishingmails). Windows defender ATP in gebruik genomen. Jaarlijkse controle informatieveiligheid (incl. gecontroleerd hack).
15	Fraude en integriteitsschending	Laag	Functiescheiding en autorisatieschema. Integriteitsbeleid en klokkenluidersregeling. Periodieke aandacht bewustwording medewerkers. Procuratieschema.
Wet- en Regelgeving			
1	Landelijke en lokale politieke koers, wet- en regelgeving	Laag	Volgen en tijdig beoordelen impact aankomende wijzigingen.
Veiligheid en gezondheid			
16	Risico op calamiteit in bezit.	Laag*	Voorlichting aan personeel en huurders. Planmatig onderhoud. Handhaving en actueel houden van contracten derden. Signaleringsfunctie door al het personeel. Voldoen aan wet- en regelgeving. APK (inspectie) van woning bij mutatie.
Overall (kan alle thema's raken)			
1	Risico op een landelijke of wereldwijde calamiteit/crisis (van buiten de organisatie)	Laag	Volgen van overheidsmaatregelen. Samenstellen crisisteam bij calamiteit/crisis.

*vanwege mogelijk direct veiligheidsrisico voor huurders

Overzicht: spreiding risico's naar hoogte risico (kans x impact)



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 RvC houdt daar toezicht op.

Belangrijke controle-instrumenten in het systeem zijn:

- Procesbeschrijvingen en functiescheidingen;
- Managementrapportagesysteem;
- Auditplan;
- Fasedocumenten nieuwbouw en projecten;
- Periodieke risico-inventarisatie.

Frauderisico

Binnen WIJ heeft de laatste jaren fraude steeds meer de aandacht gekregen, onder andere door de diverse voorvallen binnen de sector. Het voorkomen en opsporen van fraude neemt daardoor een steeds belangrijkere plaats in binnen het risicobeheersingssysteem. WIJ accepteert geen fraude, niet van medewerkers en niet van huurders en woningzoekenden. Natuurlijk is fraude nooit helemaal uit te sluiten, maar bij signalen van fraude nemen wij altijd actie.

Het risico op fraude en integriteitsschending maakt een vast onderdeel uit van onze periodieke risicoanalyse.

Een groot deel van deze risico's ondervangen we door de in de processen opgenomen beheersmaatregelen, zoals functiescheiding en controles. In 2022 hebben we een controle uitgevoerd op mogelijke fraude bij de woningtoewijzing. Hierbij zijn geen onregelmatigheden geconstateerd. Ook is autorisatie vastgelegd in diverse beleidsstukken (procuratiebeleid en normpositie).

Ook de soft controls maken onderdeel uit van onze frauderisicobeheersing. Leidinggevend en geven het juiste voorbeeldgedrag en onderwerpen als cultuur en integriteit zijn regelmatig onderwerp van gesprek tijdens MT- en afdelingsoverleggen. Onze waarden en normen zijn duidelijk gedefinieerd en gecommuniceerd, ons integriteitsbeleid is in 2022 in concept geactualiseerd en zal begin 2023 vastgesteld worden.

In 2022 zijn er geen concrete fraudegevallen gesignaleerd.

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, de manager en/of medewerkers afdeling vastgoed en de 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 2022 hebben zich geen bijzondere gebeurtenissen voorgedaan (die zich na het einde van het boekjaar hebben voorgedaan en waarmee in de jaarrekening rekening mee moet worden gehouden) die de verwachtingen hebben beïnvloed.



H7 VERSLAG RVC



Voorwoord voorzitter

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

Toezichthoudende rol

Werkwijze, legitimatie & governancecode

De RvC voert het intern toezicht binnen Woonservice IJsselland uit. Dit ligt vast in de statuten van Woonservice IJsselland en het reglement RvC. De RvC leeft tevens de governancecode woningcorporaties na. Bestuur en RvC hebben gezamenlijk een visie op bestuur en toezicht vastgesteld. Genoemde stukken zijn op onze website gepubliceerd.

De RvC en zijn leden zijn geschikt voor hun taak, rekening houdend met de opgaven van de corporatie en algemeen geldende opvattingen over goed toezicht. De RvC 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 RvC als ook tussen RvC en bestuur.

De RvC 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 RvC neemt.

Inhoud van het toezicht

Toezicht 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 RvC toetst of in de strategie en de begroting de volkshuisvestelijke opgaven zijn opgenomen en of aan alle wettelijke kaders is voldaan. De RvC 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 RvC.

Toezicht 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 RvC en bij het vaststellen van de (meerjaren) begroting goedgekeurd. Verder geeft de RvC goedkeuring aan de (meerjaren) begroting, het treasuryjaarplan en het jaarverslag en de jaarrekening. Samen vormen deze documenten het kader waarbinnen het toezicht wordt uitgevoerd. Over de financiële continuïteit laat de RvC zich informeren in de tertiaalrapportages en het jaarverslag. Daarnaast bespreekt de RvC de financiële continuïteit met de externe accountant.

De RvC bespreekt jaarlijks de oordeelsbrief van de Autoriteit woningcorporaties, met daarin hun samenvatting van het financiële oordeel. Ook bespreekt de RvC jaarlijks de kredietwaardigheidsbeoordeling van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) 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 2022 geactualiseerd.

Ontwikkelingen en risico's

Met de tertiaalrapportages, het afwegingskader en de (meerjaren) begroting wordt de RvC geïnformeerd over actuele ontwikkelingen, de consequenties van overheidsmaatregelen, ontwikkelingen in de sector, voortschrijdend beleid en/of nieuwe inzichten.

Hierbij heeft de RvC extra aandacht voor risicomanagement, fraudepreventie en cybersecurity.

Hiermee heeft de RvC 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 RvC voor het verslagjaar 2022. Voor 2022 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 RvC 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 6 jaar plaatsgevonden. Zolang we tevreden zijn over de uitvoering van de controleopdracht zien we geen reden om te wijzigen van accountant. Wel wordt er iedere twee jaar een uitgebreide beoordeling van de externe accountant uitgevoerd.

Werkgeversrol

Samenstelling bestuur en nevenfuncties

Sinds 1 maart 2019 is Saskia Hakstege bestuurder van de stichting. Naast deze functie vervulde zij in 2022 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
2020		60,5
"Woonkr8 en NSOB, woningcorporatie en publiekewaardencreatie 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		23
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
Webinar Startmotor deel II transparante businesscase	07-10-2021	2
Webinar Startmotor deel III aansluiten wijkgerichte aanpak	04-11-2021	2
Soft controls in de bedrijfsvoering bij woningcorporaties	24-11-2021	6
2022		54,5
Webinar Visievorming op opdrachtgeverschap	15-02-2022	1,5
AKD advocaten en notarissen: cursus gebiedsontwikkeling en de rol van de corporaties	09-05-2022	2
Webinar opdrachtgeven en inrichting van de organisatie	12-05-2022	2
KIM: goed werkgeverschap	19-05-2022	3
SOM: seminar Financieel beleid woningcorporaties	29-09-2022	6
Aedesdag 2022	11-10-2022	5
Themabijeenkomst met RvC/MT over participatie	19-10-2022	3
Directeurendag	10-11-2022	4
Startwebinar sectorale benchmarkresultaten	29-11-2022	2
Waarden rond Wonen	22-09 t/m 25-11-2022	26
Totaal behaalde punten 2020 t/m 2022		138

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:

	2022	2021
Bruto honorering	€ 102.878	€ 99.451
Netto thuiswerkvergoeding	€ 222	€ 294
Werkgeversdeel pensioenpremie	€ 16.081	€ 15.487
Werkgeversdeel hiaatpensioen	€ 66	€ 64
Werkgeversdeel excedentpensioen	€ 191	€ 114

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 2022 ook regelmatig tussentijds contact en voerden agenda-overleg ter voorbereiding van de vergaderingen RvC. In deze gesprekken vervulde de voorzitter van de RvC een klankbordrol voor de bestuurder. Ook de andere leden van de RvC hadden tussentijds contact met de bestuurder en gaven waar nodig advies over diverse onderwerpen.

Over de RvC

Samenstelling en nevenfuncties

De RvC bestond eind 2022 uit de volgende vijf leden:

Naam	H.W.G.M. Haarlemmer	B.J.M. Jansen	G.M. van der Steen	J. de Jong	H. Pries
Geslacht	Man	Vrouw	Man	Man	Vrouw
Functie	Voorzitter rvc Lid remuneratie- commissie	Vicevoorzitter rvc Voorzitter remu- neratiecommissie Huurderscommissaris	Lid rvc Huurderscommissaris	Lid rvc Voorzitter auditcommissie	Lid rvc Lid auditcommissie
Expertise	Financieel/ economisch & Volkshuisvestelijk	Sociaal maatschappelijk	Sociaal maatschappelijk Volkshuisvestelijk	Financiën en controle, ICT en digitalisering	Financiën en bouwkunde & Volkshuisvestelijk
Beroep	Interim manager (focus zakelijke profit-sector)	01-01-2022 tot 30-08- 2022: Raadsgriffier Vanaf 01-09-2022: Bestuurssecretaris	Projectmanager	Financieel Directeur	ZZP Projectmanagement
Neven- functies	Geen	Bestuurslid Vereniging van Griffiers	Directeur Onderlinge Waarborgmaat- schappij De Weduwenbeurs U.A.	Lid raad van toezicht 2Switch te Elst Lid Stichting Schoolfonds Stedelijk Gymnasium te Arnhem	Geen
Benoemd sinds	01-01-2019	01-01-2019	01-07-2019	01-01-2021	01-01-2022
(Her)be- noemd tot	01-01-2027 (niet herbenoembaar)	01-01-2026 (niet herbenoembaar)	01-07-2023	01-01-2025	01-01-2026

Ontstentenis en belet van commissarissen

Good Governance verlangt een voorziening voor het geval van belet of ontstentenis van de gehele RvC. 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 2022 waren de twee laatst afgetreden commissarissen, mevrouw Siebelink en de heer Gijsman, aangewezen en wanneer zij niet beschikbaar zouden zijn dan zou de VTW-pool worden aangesproken. Voor 2023 zijn wederom de commissarissen mevrouw B.I. Siebelink en de heer J.L. Gijsman aangewezen voor het geval van belet of ontstentenis van de RvC, en bij geen beschikbaarheid maken wij gebruik van de VTW-pool.

Benoeming commissaris

Op 31-12-2022 liep de tweede zittingstermijn van de heer Haarlemmer en mevrouw Jansen af, beide hebben zich herkiesbaar gesteld.

Nadat binnen de RvC is vastgesteld dat men graag beide kandidaten zou willen herbenoemen is medio 2022 begonnen met de procedure voor herbenoeming. Omdat mevrouw Jansen de rol van huurdercommissaris vervult is de Bewonersraad WIJ gevraagd om in te stemmen met haar herbenoeming. Na de ontvangst van de instemming van de Bewonersraad WIJ is voor beide kandidaten de aanvraag zienswijze geschiktheid en betrouwbaarheid ingediend bij de Autoriteit woningcorporaties. Na ontvangst van de positieve zienswijze van de Autoriteit woningcorporaties is dit omgezet in een definitieve benoeming per 01-01-2023.

Commissies

De RvC kende in 2022 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 RvC.

Auditcommissie

In 2022 hadden de heer De Jong (voorzitter) en mevrouw Pries (lid) 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 RvC. Belangrijke aandachtsgebieden van de commissie zijn: interne risicobeheersings- en controlesystemen, financiële informatievervalsing,

fiscaliteit, financieel beleid en wet- en regelgeving.

De auditcommissie vergaderde drie keer in 2022 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 2021 en de managementletter 2021 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. Ook is door BDO een toelichting gegeven op de fiscale positie en tax planning van Woonservice IJsselland.

Remuneratiecommissie

De remuneratiecommissie bestond in 2022 uit mevrouw Jansen (voorzitter) en de heer Haarlemmer (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 in de zomer van 2022 een voortgangsgesprek gevoerd met de directeur-bestuurder. In dit gesprek is onder andere gesproken over de herbenoeming voor een 2^e termijn van 4 jaar, dit gesprek is 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 2022 aan de wettelijke regels.

Zelfevaluatie en ontwikkeling

Begin 2022 heeft de RvC een zelfevaluatie onder externe begeleiding uitgevoerd. Hierbij zijn onder andere de volgende thema's behandeld:

- terugblik en vooruitgang ten aanzien van de ontwikkelagenda RvC van afgelopen jaar;
- Proeftuin Aardgasvrije Wijk (PAW) De Ooi;
- veranderd speelveld en de gevolgen voor de rol als RvC;
- nadere kennismaking aan de hand van DISC-profielen;
- opleiding;
- ontwikkelagenda 2022.

Deze onderwerpen zijn 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 2022 namen de leden onder andere deel aan:

Commissaris	Educatie	Datum	PE-punten
H.W.G.M. Haarlemmer	Themabijeenkomst met RvC/MT over participatie	19-10-2022	3
	Academie "Dynamische oordeelsvorming"	07-12-2022	5
B.J.M. Jansen	Seminar betaalbaarheid van wonen	07-04-2022	1
	Goed werkgeverschap via duurzame inzetbaarheid	19-05-2022	3
	VTW jubileum tour regionale bijeenkomsten	08-09-2022	2
	Themabijeenkomst met RvC/MT over participatie	19-10-2022	3
G.M. van der Steen	Goed werkgeverschap via duurzame inzetbaarheid	19-05-2022	3
	Themabijeenkomst met RvC/MT over participatie	19-10-2022	3
	Masterclass "De huurders als consument en strategisch partner - Editie 2"	16-11-2022	5
J. de Jong	Stand van zaken fiscale zaken (VTW)	18-03-2022	1
	De RvC, de accountant en de auditcommissie editie 1	14-04-2022	5
	Toezicht op vastgoedinvesteringen	13-10-2022	5
	Themabijeenkomst met RvC/MT over participatie	19-10-2022	3
H. Pries	Financieel beleid woningcorporaties	29-09-2022	6
	Themabijeenkomst met RvC/MT over participatie	19-10-2022	3

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 RvC situaties waarin sprake kan zijn van belangenverstrengeling. Doet een dergelijke situatie zich voor, dan wordt dit gemeld bij de voorzitter van de RvC.

De RvC 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 2022 heeft bij geen enkel agendapunt één van de leden van de RvC 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 en 2022 niet geïndexeerd.

De leden van de RvC ontvangen geen onkostenvergoeding.

Over het boekjaar 2022 zijn de totale kosten:

Omschrijving	Bedrag
Honorarium (4x € 5.700 en 1x € 8.400)	€ 31.200
Cursussen en symposia	€ 3.520
Kosten zelfevaluatie	€ 4.443
Contributie VTW	€ 2.154
Bestuursaansprakelijkheidsverzekering	€ 835
Themabijeenkomst	€ 2.638
Overige kosten	€ 1.068
Totaal	€ 45.858

Vergaderingen en overleg

Vergaderingen met bestuur

De RvC heeft in 2022 vier keer regulier vergaderd en overleg gevoerd met de directeur-bestuurder. Op de agenda stonden vaste onderdelen uit de planning & control cyclus:

- Investeringsstatuut;
- Jaarverslag en jaarrekening 2021;
- Afwegingskader en (meerjaren) begroting 2023;
- Treasurystatuut en treasuryjaarplan 2023;
- Vaststellen visie op bestuur en toezicht;
- Tertiaalrapportages (inclusief bestuursbesluiten).

Naast deze vaste agendapunten besprak de RvC de volgende onderwerpen:

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

Verder hield de RvC een zelfevaluatie onder externe begeleiding, hielden ze twee keer een (voor)overleg zonder de directeur-bestuurder en lieten zij zich via de twee themabijeenkomsten informeren over participatie en over diverse actuele ontwikkelingen, waaronder onder andere de landelijke prestatieafspraken. Bij deze themabijeenkomsten waren ook de directeur-bestuurder, de bestuursadviseur en de leden van het managementteam aanwezig.

Besluiten

In 2022 besprak de RvC de volgende onderwerpen met de bestuurder en keurde de volgende besluiten daartoe goed:

Besluit	Agendapunt
RvC vergadering 31-03-2022	
De notulen van 24 november 2021 worden goedgekeurd.	2 Verslag en besluitenlijst
Goedkeuring wordt verleend voor de verkoop van de winkelruimte van de Aldi aan het Burgemeester Keiserplein 49.	3.2 Verkoop Aldi
Het accountantsverslag jaarrekening 2021 wordt goedgekeurd.	4.1 Accountantsverslag
Het verslag van de Auditcommissie van 16 maart 2022 wordt goedgekeurd.	4.2 Verslag Auditcommissie
Het jaarverslag en de jaarrekening 2021 worden goedgekeurd.	4.3 Jaarverslag en jaarrekening 2021
RvC vergadering 22-06-2022	
De notulen van 31 maart 2022 worden goedgekeurd.	2 Verslag en besluitenlijst
Gewijzigde inkoop- en aanbestedingsbeleid wordt goedgekeurd.	4.1 Auditcommissie
het verslag van de Auditcommissie van 25 mei 2022 wordt goedgekeurd.	4.1 Auditcommissie
RvC vergadering 05-10-2022	
De notulen van 22 juni 2022 worden goedgekeurd.	2 Verslag en besluitenlijst
Besloten wordt de benoeming van Saskia Hakstege met een termijn van vier jaar te verlengen en de arbeidsovereenkomst te verlengen, onder voorbehoud positief advies OR en goedkeuring AW.	3.1 Stand van zaken herbenoemingen
Besloten wordt Raeflex opdracht te verlenen voor de visitatie in 2023.	3.3 Voorstel visitatie
Het fasedocument evaluatie wordt goedgekeurd.	5.4 kavel 27, verduurzaming 66 woningen fasedocument evaluatie
RvC vergadering 23-11-2022	
De notulen van 5 oktober 2022 worden goedgekeurd.	2 Verslag en besluitenlijst
Vergoedingen leden RvC over 2023, 2024 en 2025 worden verhoogd naar € 6.000 voor de leden en € 8.800 voor de voorzitter.	3.7 Beloningsbeleid RvC 2023

Overleg Bewonersraad

In 2022 heeft een delegatie van de RvC drie keer een overleg van De Bewonersraad WIJ bijgewoond, waarbij alle relevante actuele thema's en projecten zijn doorgesproken.

Overleg Ondernemingsraad

Een afvaardiging van de RvC heeft één keer het overleg bijgewoond van de directeur-bestuurder met de ondernemingsraad. In dat overleg zijn werk gerelateerde onderwerpen besproken.

Dialogoog 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 RvC heeft bijzondere waardering voor het enthousiasme en de gedrevenheid waarmee de medewerkers van Woonservice IJsselland zich ook in 2022 hebben ingezet voor haar huurders en organisatie.



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 2022 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, 21 juni 2023

w.g.

S.H.A. Hakstege
Directeur-bestuurder

Goedkeuring jaarstukken

Het bestuursverslag en de jaarrekening 2022 zijn onderdeel van het jaarverslag 2022. 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 20 juni 2023 heeft de RvC de jaarstukken goedgekeurd. Deze goedkeuring strekt tot decharge van de bestuurder voor het gevoerde beleid.

De RvC is verheugd dat het gevoerde beleid uitmondt in positieve financiële ratio's en een kwalitatief goed bezit tegen een redelijke huurprijs. De RvC 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 € 18.452.000 bedragen. Dit resultaat wordt ten gunste van het eigen vermogen gebracht.

Doesburg, 21 juni 2023

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



H9 JAARREKENING



Balans per 31 december 2022
(voor voorgestelde resultaatbestemming)

	Ref.	2022	2021
(BEDRAGEN X € 1.000)			
ACTIVA			
Vaste activa			
Vastgoedbeleggingen	1		
DAEB vastgoed in exploitatie	1.1	323.225	310.225
NIET-DAEB vastgoed in exploitatie	1.2	24.009	25.281
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.3	14.428	13.732
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.4	5.435	332
Totaal vastgoedbeleggingen		367.097	349.570
Materiële vaste activa	2		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.1	1.976	2.065
Som der vaste activa		369.073	351.635
Vlottende activa			
Voorraden	3		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	3.1	-	-
Overige voorraden	3.2	-	-
Totaal voorraden		-	-
Vorderingen	4		
Huurdebiteuren	4.1	60	37
Overheid	4.2	-	-
Belastingen en premies sociale verzekeringen	4.3	-	-
Overige vorderingen	4.4	13	-
Overlopende activa	4.5	4	2
Totaal vorderingen		77	39
Liquide middelen	5	2.768	3.192
Som der vlottende activa		2.845	3.231
TOTAAL ACTIVA		371.918	354.866

	Ref.	2022	2021
(BEDRAGEN X € 1.000)			
PASSIVA			
Eigen vermogen	6		
Herwaarderingsreserve	6.1	188.266	176.147
Overige reserve	6.2	85.167	49.573
Resultaat na belastingen van het boekjaar	6.3	18.452	47.713
Totaal eigen vermogen		291.885	273.433
Voorzieningen	7		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings	7.1	-	332
Langlopende schulden	8		
Schulden aan overheid	8.1	981	1.061
Schulden aan banken	8.2	59.505	58.700
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	8.3	13.328	12.980
Totaal langlopende schulden		73.814	72.741
Kortlopende schulden	9		
Schulden aan overheid	9.1	80	78
Schulden aan banken	9.2	3.595	4.576
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	9.3	611	1.171
Schulden belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	9.4	594	1.270
Overlopende passiva	9.5	1.339	1.265
Totaal kortlopende schulden		6.219	8.360
TOTAAL PASSIVA		371.918	354.866

Winst- en verliesrekening functioneel model 2022

	Ref.	2022	2021
(BEDRAGEN X € 1.000)			
Huuropbrengsten	10	14.699	14.364
Opbrengsten servicecontracten	11.1	437	478
Lasten servicecontracten	11.2	-447	-415
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	12	-1.415	-1.347
Lasten onderhoudsactiviteiten	13	-4.463	-4.694
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	14	-1.854	-2.371
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		6.957	6.015
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		3.623	481
Toegerekende organisatiekosten		-18	-17
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-3.160	-320
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	15	445	144
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	16.1	206	1.135
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	16.2	14.500	44.308
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	16.3	312	370
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		15.018	45.813
Opbrengst overige activiteiten	17.1	47	34
Kosten overige activiteiten	17.2	-25	-24
Netto resultaat overige activiteiten		22	10
Overige organisatiekosten	18	-581	-542
Kosten omtrent leefbaarheid	19	-122	-125
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	20.1	-	-
Rentelasten en soortgelijke kosten	20.2	-1.716	-1.707
Saldo financiële baten en lasten		-1.716	-1.707
Resultaat voor belastingen		20.023	49.608
Belastingen	21	1.571	1.895
Resultaat na belastingen		18.452	47.713

Kasstroomoverzicht 2022 (directe methode)

(bedragen x € 1.000)						2022		2021
A. Operationele activiteiten								
Ontvangsten								
Huurontvangsten						14.643		14.413
Vergoedingen						456		463
Overige bedrijfsontvangsten						47		34
Ontvangen interest						-		-
Saldo ingaande kasstromen							15.146	14.910
Uitgaven								
Betalingen aan werknemers						1.483		1.485
Onderhoudsuitgaven						3.976		3.632
Overige bedrijfsuitgaven						2.280		2.097
Betaalde interest						1.696		1.728
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat						-		-
Verhuurderheffing						-		1.651
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden						39		47
Vennootschapsbelasting						1.656		2.890
Saldo uitgaande kasstromen							11.130	13.530
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten (A)						4.016		1.380

B. (Des)investeringsactiviteiten		2022	2021
Materiële vaste activa (MVA) ingaande kasstroom			
Verkoopontvangsten bestaande woningen en niet woongelegenheden	3.624	177	
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	-	652	
<i>Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa</i>		3.624	829
Materiële vaste activa (MVA) uitgaande kasstroom			
Nieuwbouw huur	6.076	4.885	
Verbeteruitgaven	1.435	1.227	
Aankoop	4	-	
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	278	488	
Sloopuitgaven	-	-	
Investerings overig	17	55	
<i>Totaal van verwerving van materiële vaste activa</i>		7.810	6.655
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA (B)		-4.186	-5.826
C. Financieringsactiviteiten			
Ingaand			
Nieuwe te borgen leningen		8.400	6.000
Uitgaand			
Aflossing geborgde leningen		-8.654	-1.639
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA (C)		-254	4.361
Toename / afname van geldmiddelen (A+B+C)		-424	-85
Wijziging kortgeld		-424	-85
Geldmiddelen aan het begin van de periode		3.192	3.277
Geldmiddelen aan het einde van de periode		2.768	3.192

Toelichting waarderingsgrondslagen

Algemeen

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2022 tot en met 31 december 2022. De datum van opmaken van de jaarrekening is 29 maart 2023. 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 herstructurerings- 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.

Ultimo 2022 bedraagt het verschil tussen de marktwaarde van het onroerend goed in exploitatie en de fiscale boekwaarde € 75 miljoen (commercieel hogere waarde). Gelet op deze interpretatie van wet- en regelgeving heeft Stichting Woonservice IJsselland in 2022 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 geclassificeerd 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 geclassificeerd 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 onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt. Bij de bepaling van de onderhoudslasten 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, onderhoudslasten 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.

De berekening van de marktwaarde geschiedt op een modelmatige wijze waarbij slechts bij waardering conform de full versie een externe taxateur wordt ingeschakeld. De nauwkeurigheid van de waardering, bij zowel waardering volgens de basisversie en full versie, wordt geacht te liggen binnen een bandbreedte van 10% plus en min de waarde.

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 portefeuilleniveau 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 waardeverminderingverlies 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 waardeverminderingsverlies
 - 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 waardeverminderingsverlies
- 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 gerede 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.

Voorraden

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 2022 is de beleidsdekkingsgraad van het pensioenfonds 133,7%. 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 “verkopende” 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. Deze vaststellingsovereenkomst geldt tot en met 2022. Vanaf 2023 is deze opgezegd door de belastingdienst.

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 renteafspraken 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 2022

Lopende investeringsverplichtingen/onderhoudsverplichtingen € 649

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 2022

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	1.1	1.2	1.2
	DAEB	DAEB	NIET-DAEB	NIET-DAEB
	vastgoed	vastgoed	vastgoed	vastgoed
	in exploitatie	in exploitatie	in exploitatie	in exploitatie
(BEDRAGEN X € 1.000)	2022	2021	2022	2021
Boekwaarden per 1 januari	310.225	264.272	25.281	23.093
	310.225	264.272	25.281	23.093
Mutaties				
Investeringen	1.278	1.638		78
Overboeking van vastgoed in ontwikkeling	-	2.216		
Buitengebruikstellingen - verkopen	-897	-99	-2.022	
Vermindering verhuurderheffing	-1.132			
Waardeverandering	13.751	42.198	750	2.110
Totaal mutaties	13.000	45.953	-1.272	2.188
Boekwaarde per 31 december	323.225	310.225	24.009	25.281

Per 31 december 2022 is de som van de in de vastgoedbeleggingen in exploitatie opgenomen herwaarderingsen € 188,3 miljoen. Deze heeft voor € 180,7 miljoen betrekking op het DAEB vastgoed en voor € 7,6 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 keukens, douche en toilet. Totaal is hierin geïnvesteerd voor € 950. Daarnaast is er nog voor € 324 geïnvesteerd in de afronding van de nieuwbouw van de Pégéwoningen en voor € 4 in de aankoop van een stukje grond aan de Kraakselaan. De totale investeringen in het boekjaar komen uit op € 1.278.

De verkopen betreft de boekwaarde van 3 verkochte woningen in het boekjaar. Dit betreft 3 DAEB woningen. Verder is er in het boekjaar 1 winkel (bedrijfsonroerendgoed) verkocht. Deze verkoop valt onder de NIET-DAEB.

De vermindering verhuurderheffing heeft betrekking op de 65 nieuwbouwwoningen fase 2 en 3 Pégéwoningen. Totaal is een vermindering toegekend van € 1.625 (€ 25 per woning). De te betalen verhuurderheffing over 2022 komt uit op € 1.132, dit is dan ook de maximale vermindering.

In de posten DAEB vastgoed in exploitatie en NIET-DAEB vastgoed in exploitatie zijn per 31 december 2022 2.038 woningen, 4 tehuizen, 8 standplaatsen, 1 woonwagen en 237 niet overige woongelegenheden opgenomen. De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ beschikkingen (peildatum 1-1-2021) van deze eenheden bedraagt € 380 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.

Marktwaaarde

Bij het bepalen van de marktwaaarde in verhuurde staat is gebruik gemaakt van meerdere macro-economische parameters en of schattingen (full variant). Het handboek modelmatig waarderen marktwaaarde bepaalt de

marktwaaarde 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 doorexplotatie- 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 doorexplotatiescenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuur of de maximale huur, afhankelijk of de woongelegenheid bij mutatie is te liberaliseren.

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

Inhaaleffect marktwaaarde 2021

Uit de validatie van het Handboek modelmatig waarden marktwaaarde 2021 is gebleken dat de marktontwikkelingen in het 4e kwartaal 2021 onvoldoende tot uitdrukking zijn gekomen in de marktwaardewaardering ultimo 2021. In de COROP regio Arnhem/Nijmegen was de waardering hiermee o.b.v. de rapportage van Fakton d.d. 31-12-2021 circa 6,8% te hoog. Dit effect is onderdeel van de niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille 2022 en bedraagt circa € 22,8 miljoen. De vergelijkende cijfers 2021 zijn hierop niet aangepast. Eind maart is het Handboek modelmatig waarden marktwaaarde 2022 herzien naar aanleiding van geconstateerde onvolkomenheden. De benodigde aanpassingen om te komen tot een marktconforme waardering zijn doorgevoerd middels aanpassing van de disconteringsvoet. Hiertoe heeft onderzoek plaatsgevonden waarbij is vastgesteld dat de verwachte uitkomsten van de basisversie in lijn liggen met de ontwikkeling van de leegwaarde van woningen gebaseerd op NVM cijfers in de regio. Als uitgangspunt is hierbij gehanteerd dat deze ontwikkeling van de marktwaaarde (exclusief correcties voorgaand jaar) in lijn ligt met de ontwikkeling van de marktwaaarde in verhuurde staat.

Overzicht macro-economische parameters:

Parameters woongelegenheden:	2022	2023	2024	2025	2026 ev
Prijsinflatie	9,90%	2,60%	2,30%	2,00%	2,00%
Looninflatie	2,90%	3,70%	3,30%	3,30%	3,30%
Bouwkosteninflatie	7,80%	3,70%	3,30%	3,30%	3,30%
Leegwaardestijging	14,60%	-4,00%	2,00%	2,00%	2,00%

WIJ heeft de in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2022 voorgeschreven parameters en uitgangspunten toegepast. De belangrijkste uitgangspunten zijn:				
wonen en parkeren (modelmatig)				
Omschrijving	Uitgangspunt 2022	Vrijheids- graad	2022	2021
Instandhoudingsonderhoud per vhe:	Conform tabel handboek AW	Ja		
- EGW doorexpluiten	inclusief mutatieonderhoud		€ 1.400 - € 2.066	€ 1.278 - € 1.806
- EGW uitpanden			€ 856 - € 1.184	€ 757 - € 1.083
- MGW doorexpluiten			€ 1.199 - € 2.189	€ 1.104 - € 1.918
- MGW uitpanden			€ 712 - € 1.332	€ 661 - € 1.182
- Parkeren	garagebox		€ 202	€ 187
	parkeerplaats		€ 60	€ 56
Beheerkosten per vhe	Conform handboek AW	Nee		
- EGW			€ 481	€ 467
- MGW			€ 472	€ 459
- Parkeren	garagebox		€ 41	€ 40
	parkeerplaats		€ 30	€ 29
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (excl gemeentelijke OZB)	Conform Handboek % van de WOZ-waarde	Nee	Woningen: 0,07%	Woningen: 0,07%
			Garagebox: 0,23%	Garagebox: 0,22%
Verhuurderheffing: % van de WOZ (gemiddelde eerste 5 jaar)	Conform handboek AW:			
				- 2021: 0,526%
				- 2022: 0,332%
				- 2023: 0,306%
				- 2024 e.v.: 0,307%
Huurderiving:	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 (2018-2022)	Ja	Minimaal 4%	Minimaal 4%
Mutatiekans bij uitpanden	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 uitpanden	Conform handboek AW, in % van de leegwaarde	Nee	1,00%	1,20%
Disconteringsvoet	Basis dvRef conform handboek AW.	Ja	5,08%	5,29%
Voor juridische splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 571,-- per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 11,4% van de berekende waarde van een verhuureenheid.				
Bedrijfsmatig onroerend goed (Full versie, via taxateur)				
Omschrijving	Uitgangspunt 2022	Vrijheids- graad	2022	2021
Instandhoudingsonderhoud	Conform handboek in m2 bvo	Nee	€ 6,50	€ 6,00
Mutatieonderhoud (technisch)	Conform handboek in m2 bvo	Nee	€ 10,90	€ 10,10
Beheerkosten	In % van de markthuur	Nee	3%	3%
Belastingen, verzekeringen en overige lasten	In % van de WOZ	Nee	0,13%	0,12%
Disconteringsvoet:	Basis opbouw disconteringsvoet	Ja	6,34%	6,34%
Maatschappelijk onroerend goed (Full versie, via taxateur)				
Omschrijving	Uitgangspunt 2022	Vrijheids- graad	2022	2021
Instandhoudingsonderhoud	Conform handboek in m2 bvo	Nee	€ 7,90	€ 7,30
Mutatieonderhoud (technisch)	Conform handboek in m2 bvo	Nee	€ 13,20	€ 12,20
Beheerkosten	In % van de markthuur		2%	2%
Belastingen, verzekeringen en overige lasten	In % van de WOZ	Nee	0,13%	0,12%
Disconteringsvoet:	Basis opbouw disconteringsvoet	Ja	6,34%	6,34%
Parameters intramuraal zorgvastgoed (Full versie, via taxateur)				
Omschrijving	Uitgangspunt 2022	Vrijheids- raad	2022	2021
Instandhoudingsonderhoud	Conform handboek in m2 bvo	Nee	€ 10,50	€ 9,70
Mutatieonderhoud (technisch)	Conform handboek in m2 bvo	Nee	€ 13,20	€ 12,20
Beheerkosten	In % van de markthuur	Nee	2,50%	2,50%
Belastingen, verzekeringen en overige lasten	In % van de WOZ	Nee	0,35%	0,33%
Disconteringsvoet:	Basis op bouw disconteringsvoet	Ja	6,34%	6,34%

Beleidswaarde

Van de beleidswaarde kan het volgende overzicht worden gegeven:

(bedragen x € 1.000)					
				2022	2021
DAEB vastgoed in exploitatie				192.824	172.074
NIET-DAEB vastgoed in exploitatie				18.230	20.198
Totaal beleidswaarde DAEB en NIET-DAEB vastgoed in exploitatie				211.054	192.272

Sensitiviteitsanalyse

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

Uitgangspunten voor:		2022	2021
Disconteringsvoet		5,53%	5,14%
Gemiddelde streefhuur per maand		€ 593 per maand	€ 585 per maand
Lasten onderhoud per jaar		€ 2.029 per woning	€ 1.899 per woning
Lasten beheer per jaar		€ 904 per woning	€ 886 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		€ 20.365	lager
Streefhuur per maand		€ 25 hoger		€ 11.194	hoger
Lasten onderhoud en beheer per jaar		€ 100 hoger		€ 6.828	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)	2022	2021	2022	2021
Boekwaarde per 1 januari	13.732	11.749	332	-
	13.732	11.749	332	-
Mutaties				
Investerings			5.428	5.365
Ontvangen subsidie			-200	-200
Overboeking naar voorziening onrendabele investeringen			-125	-2.617
Waardeverminderingen	-241	-53		
Waardevermeerderingen	937	2.036		
Overboeking naar vastgoed in exploitatie			-	-2.216
Totaal mutaties	696	1.983	5.103	332
Boekwaarde per 31 december	14.428	13.732	5.435	332

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Onder deze post zijn in totaal 59 woningen opgenomen (2021: 60 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.

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 Halve Maanweg voor € 5.197, Flexwoningen voor € 28 en Flora 23 voor € 203.

De post ontvangen subsidie betreft het tweede 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:

Ottrekking voorziening onrendabele investering nieuwbouw Halve Maanweg € 125.

Voor het onrendabele gedeelte van de investering in het project Halve Maanweg was reeds in voorgaande jaren een voorziening gevormd. In 2022 heeft er nog een onttrekking aan de voorziening plaatsgevonden van € 125.

2. Materiële vaste activa

2.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Het verloop van deze post is als volgt:

	2.1	2.1
	Onroerende	Onroerende
	en roerende	en roerende
	zaken ten	zaken ten
	dienste van	dienste van
	exploitatie	exploitatie
(BEDRAGEN X € 1.000)	2022	2021
Boekwaarde per 1 januari	2.065	2.146
	2.065	2.146
Mutaties		
Investeringen	20	57
Desinvesteringen	-3	-2
Afschrijvingen	-106	-136
Totaal mutaties	-89	-81
Boekwaarde per 31 december	1.976	2.065

De investeringen in het boekjaar hebben betrekking op de aanschaf van bedrijfsfietsen (€ 8), investeringen op het gebied van ict (€ 9) en investeringen op het gebied van kantoorinventaris (€ 3).

De desinvestering heeft betrekking op de overname van een bedrijfsfiets in verband met uit dienst treding.

De afschrijvingen op het vastgoed en roerende zaken voor eigen gebruik zijn bepaald volgens de lineaire methode op basis van de volgende verwachte gebruiksduur, rekening houdend met een eventuele restwaarde:

Bedrijfsterreinen:	geen afschrijving
Kantoorgebouwen (exclusief grond):	50 jaar
Inventaris:	5-15 jaar
Automatisering:	3-5 jaar
Bedrijfsauto/bedrijfsfiets:	4-8 jaar

Het kantoorgebouw wordt als geheel en niet naar componenten afgeschreven aangezien de invloed van het verschil in afschrijving op het resultaat en het vermogen verwaarloosbaar is.

3. Voorraden

3.1 Vastgoed bestemd voor de verkoop

Per balansdatum waren er, even als voorgaand jaar, geen verkoopwoningen in voorraad.

3.2 Overige voorraden

Per balansdatum zijn er, even als voorgaand jaar, geen voorraden van betekenis.

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, herstellkosten 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)		
	2022	2021
Huurdebiteuren	311	333
Af: voorziening wegens oninbaarheid	-251	-296
Totaal huurdebiteuren	60	37

De huurachterstand huidige huurders eind 2022 is 0,46% van de netto jaarhuur (2021: 0,35%). De achterstand van de huidige huurders is in het boekjaar opgelopen van € 52 naar € 70.

Het saldo huurdebiteuren is gestegen ten opzichte van voorgaand jaar. Dit komt voornamelijk door een daling van het saldo van de voorziening oninbaarheid. Dit komt doordat in het boekjaar diverse vorderingen van vertrokken huurders definitief zijn afgeboekt. Hiervoor hoeft dan ook geen voorziening meer te worden getroffen.

Het verloop van de voorziening oninbaarheid is als volgt:

(Bedragen x € 1.000)		
	2022	2021
Boekwaarde per 1 januari	296	245
Dotatie ten laste van de exploitatie	34	79
Afgeboekte oninbare posten	-79	-28
Boekwaarde per 31 december	251	296

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

De overige vorderingen zijn als volgt te specificeren:

(Bedragen x € 1.000)		
	2022	2021
Overige vorderingen	13	-
Totaal overige vorderingen	13	-

Dit betreft een vordering op een verzekeringsmaatschappij.

4.5 Overlopende activa

De overlopende activa zijn als volgt te specificeren:

(Bedragen x € 1.000)		
	2022	2021
Overige overlopende activa	4	2
Totaal overlopende activa	4	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)		
	2022	2021
Direct opvraagbaar:		
Bank	2.768	3.192
Totaal liquide middelen	2.768	3.192

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	176.147
Mutatie vanuit overige reserve	12.119
Boekwaarde per einde boekjaar	188.266

6.2 Overige reserves

Het verloop van deze post is als volgt:

(Bedragen x € 1.000)		
Stand per 1 januari		49.573
Toerekening gedeelte resultaat 2021		47.713
Toevoeging aan herwaarderingsreserve		-12.119
Stand per 31 december		85.167

6.3 Resultaat na belastingen van het boekjaar

(Bedragen x € 1.000)			
		2022	2021
Resultaat boekjaar		18.452	47.713
Totaal jaarresultaat		18.452	47.713

Bestemming van het resultaat 2022

Het bestuur stelt aan de raad van commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2022 van € 18.452 als volgt te bestemmen:

- Het gerealiseerde resultaat over het boekjaar 2022 van positief € 6.333 aan de overige reserves toe te voegen.
- Het niet-gerealiseerde resultaat van positief € 12.119 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 2021	332
Mutaties 2022	
Investerings:	
Dotatie boekjaar	-
Desinvesteringen:	
Onttrekkingen	-126
Vrijval voorziening ten gunste van exploitatie	-206
Boekwaarde per 31 december 2022	0

7.1 Onrendabele investeringen en herstructurerings

De onttrekking in 2022 heeft betrekking op het project Halve Maanweg.

De vrijval van de voorziening ten gunste van de exploitatie heeft betrekking op het project Halve Maanweg. Dit project is eind 2022 opgeleverd en begin 2023 in exploitatie genomen.

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	1.061	58.700	59.761	12.980	72.741
Bij: nieuwe leningen		8.400	8.400		8.400
Af: aflossing flexlening in boekjaar		-4.000	-4.000		-4.000
Af: aflossingen komend jaar	-80	-3.595	-3.675		-3.675
Waardeverminderingen				-227	-227
Waardevermeerderingen				575	575
Totaal langlopende schulden	981	59.505	60.486	13.328	73.814

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 2022 als volgt verdeeld:

- Fixeleningen	51.795
- Annuïtaire leningen	7.691
- Roll-over lening	1.000
Totaal	60.486

Onderstaand is de leningportefeuille uitgesplit naar resterende looptijd:

(Bedragen x € 1.000)				
	2022	2022	2022	2021
	looptijd	looptijd	totaal	totaal
	< 5 jaar	= , > 5 jaar		
Schulden aan overheid		983	983	1.062
Schulden aan banken	12.925	46.578	59.503	58.699
Verplichtingen uit hoofde VOV		13.328	13.328	12.980
Totaal langlopende schulden	12.925	60.889	73.814	72.741

In 2022 zijn de volgende drie nieuwe leningen aangetrokken:

Geldgever:	BNG
Hoofdsom:	Variabel max. € 5.000; minimale opname € 1.000
Stortingsdatum:	1 maart 2022
Einddatum:	3 maart 2032
Aflossing:	Roll-over met wekelijkse aflossing en opname
Rente:	1-weeks euribor

Geldgever: BNG
 Hoofdsom: € 1.400
 Stortingsdatum: 20 mei 2022
 Einddatum: 1 februari 2062
 Aflossing: ineens per einddatum
 Rente: 1,675%

Geldgever: BNG
 Hoofdsom: € 2.000
 Stortingsdatum: 29 juli 2022
 Einddatum: 2 september 2058
 Aflossing: ineens per einddatum
 Rente: 2,194%

De marktwaarde van de leningen bedraagt € 66.258.
 De gemiddelde rentevoet van de leningportefeuille bedraagt ultimo 2022 2,56%.
 De gemiddelde resterende looptijd van de leningportefeuille komt uit op 10,1 jaar.
 De duration van de portefeuille bedraagt 7,38 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 € 380 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 2022 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:

<i>(Bedragen x € 1.000)</i>		
	2022	2021
9.1 Schulden aan overheid	80	78
9.2 Schulden aan banken	3.595	4.576
9.3 Schulden aan leveranciers en handelskredieten	611	1.171
9.4 Schulden belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	594	1.270
9.5 Overlopende passiva	1.339	1.265
Totaal kortlopende schulden	6.219	8.360

9.1 en 9.2 Schulden aan overheid en banken

Dit betreft het kortlopende deel van de langlopende schulden. In juni 2023 dient een fixe lening ad € 3 miljoen van de BNG 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 Schulden belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen

Hieronder is opgenomen de afdracht omzetbelasting over het vierde kwartaal 2022 (€ 233), de afdracht loonheffing over december 2022 (€ 45) en de naar verwachting nog te betalen saldo vennootschapsbelasting over 2022, 2021 en 2020 (€ 297).

Tevens is hieronder opgenomen de afdracht aan het pensioenfonds over december 2022.

9.5 Overlopende passiva

De overlopende passiva zijn als volgt te specificeren:

<i>(Bedragen x € 1.000)</i>		
	2022	2021
Niet vervallen rente	931	911
Vooruitontvangen huur	175	208
Nog te verrekenen servicekosten	29	10
Verlofuren	46	38
Overige overlopende passiva	158	98
Totaal overlopende passiva	1.339	1.265

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

Er is sprake van een jaarlijks gemaximeerde obligoheffing en een obligolening. Het jaarlijkse obligo is maximaal 0,34% 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 2022 0,0487% van het geborgde schuldrestant 2021 zal bedragen. Voor 2022 komt deze heffing uit op € 31.

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 2022 is € 1.649.

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 € 649 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 2022 dit recht tot een bedrag van € 57, voorwaardelijk aan in dienst blijven bij Woonservice IJsselland.

Heffing voor Saneringssteun

Voor 2022 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. Van onze advocaat hebben wij bericht ontvangen dat de verschillen tussen de getaxeerde waarden die zijn gehanteerd ten tijde van de uitgifte en de door de deskundige getaxeerde waarden dermate klein zijn dat de kans op succes voor de bewoners in een bodemprocedure te verwaarlozen is. We mogen er dus van uitgaan dat hiervan zal worden afgezien. Wij hebben per 31 december 2022 nog 59 koopgarantwoningen in ons bezit.

Verleende subsidie Provincie Gelderland 1

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. In 2022 is een tweede voorschot ontvangen van € 200. De afwikkeling van deze subsidie wordt in 2023 verwacht.

Verleende subsidie Provincie Gelderland 2

Ten behoeve van het verduurzamingsproject "Allersmaat/Hermaat" heeft de provincie Gelderland een maximale subsidie toegekend van € 129. De subsidie heeft betrekking op de regeling "Investeringsimpuls Verduurzaming Sociale Huurwoningen". Na afloop van het project vindt een definitieve vaststelling van de subsidie plaats. In 2023 wordt er met dit project gestart.

Scheurvorming woningen Nassaustraat

In 2020 zijn wij 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. De oplevering van de nieuwbouw heeft in december 2022 plaatsgevonden. Aangezien de bezwaren in eerdere procedures allemaal zijn afgewezen wordt dat nu ook verwacht.

Verkopen

Eind 2022 is er een koopovereenkomst getekend voor de verkoop van de woning De Pol 117. Het transport van deze woning heeft op 2 januari 2023 plaatsgevonden.

Geschil met aannemer inzake prijsstijgingen

De aannemer van het nieuwbouwcomplex Halve Maanweg heeft een verzoek ingediend voor een bijdrage in de "onvoorziene en hoge prijsstijgingen". Zij hebben becijferd dat ze hierdoor een verlies op dit project hebben geleden van circa € 631. Woonservice IJsselland heeft dit verzoek afgewezen omdat er volgens haar geen concrete onderbouwing voor dit bedrag is. Wij hebben hiervoor een advocaat in de hand genomen. Geprobeerd zal worden om tot onderlinge overeenstemming te komen anders zal het geschil worden voorgelegd aan de rechter. In de loop van 2023 wordt hierover meer duidelijkheid verwacht.

Toelichting op de winst- en verliesrekening over 2022

10. Huuropbrengsten

(Bedragen x € 1.000)		
	2022	2021
Woningen en woongebouwen	14.094	13.737
Onroerende zaken niet zijnde woningen	782	757
	14.876	14.494
Af: huurderwing wegens leegstand	-143	-52
Af: dotatie voorziening dubieuze debiteuren	-34	-78
Totaal	14.699	14.364

De gemiddelde huurverhoging voor de woningen komt iets hoger uit dan waarbij in de begroting van was uitgegaan. Werkelijk gemiddeld 2,1% tegen begroot 2%. De huurverhoging voor het bedrijfs- en maatschappelijk onroerend goed valt dit jaar ook hoger uit omdat dit is gebaseerd op een gemiddeld indexcijfer over de afgelopen 12 maanden. De derving is hoger dan voorgaand jaar door de leegkomst van woningen in het project Flora 23. Deze woningen staan op de nominatie om gesloopt te worden en worden daarom bij leegkomst niet meer verhuurd. Daarnaast blijven woningen langer leegstaan omdat ze bij leegkomst worden verduurzaamd. Waar nodig vindt tevens vervanging van douche, keuken en toilet plaats.

De geïnde huur betreft allemaal verhuureenheden gelegen in de gemeente Doesburg.

11.1 Opbrengsten servicecontracten

(Bedragen x € 1.000)		
	2022	2021
Leveringen en diensten	335	377
Glasverzekering	24	24
Servicefonds huurdersonderhoud	78	77
Totaal	437	478

Dit betreft van huurders ontvangen vergoedingen voor kosten van leveringen en diensten van verhuureenheden gelegen in de gemeente Doesburg.

11.2 Lasten servicecontracten

(Bedragen x € 1.000)		
	2022	2021
Diverse lasten	327	318
Service op maat	-	-
Servicefonds huurdersonderhoud	84	75
Glasverzekering	36	22
Totaal	447	415

Dit betreft lasten van in de gemeente Doesburg gelegen verhuureenheden.

12. Lasten verhuur en beheeractiviteiten

(Bedragen x € 1.000)		
	2022	2021
Lonen en salarissen	1.181	1.141
Sociale lasten	171	163
Pensioenlasten	159	148
Totaal salarissen, sociale lasten en pensioenlasten	1.511	1.452
Afschrijvingen ten dienste van de exploitatie	106	136
Overige personeelskosten	356	217
Huisvestingskosten	90	247
Algemene bedrijfslasten	847	715
Overige bedrijfsopbrengsten	-4	-3
Doorberekend aan overige activiteiten	-25	-24
Doorberekend aan verkopen	-18	-17
Doorberekend aan overige organisatiekosten	-416	-396
Doorberekend aan leefbaarheid	-83	-78
Doorberekende overige kosten aan onderhoud	-681	-575
Doorberekende uren eigen onderhoudsdienst / projecten	-268	-327
Totaal	1.415	1.347

De stijging van de post lonen en salarissen komt doordat er in het boekjaar diverse personeelsswisselingen hebben plaatsgevonden. Daarnaast is er in het boekjaar een cao salarisverhoging geweest van 3%.

De daling van de post afschrijvingen komt voornamelijk door investeringen die inmiddels geheel zijn afgeschreven.

De stijging van de post overige personeelskosten komt voornamelijk door de tijdelijke inhuur van derden door vertrek van medewerkers en door langdurige ziekte van een medewerker.

De daling van de post huisvestingskosten komt doordat vorig boekjaar de dakbedekking op ons kantoor is vervangen.

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, opzetten klantportaal, ondersteuning bewonersraad en onderzoek naar warmtenet.
- Externe ondersteuning bij het vernieuwen van energielabels.

De doorberekeningen hebben plaatsgevonden aan de hand van een kostenverdeelstaat. De verdeelsleutels zijn conform voorgaand jaar.

Woonservice IJsselland heeft twee allround vaklieden in dienst die allerlei onderhoudswerkzaamheden verrichten. Vanaf 2022 schrijven zij alleen nog uren voor werkzaamheden die doorbelast moeten worden aan derden.

13. Lasten onderhoudsactiviteiten

<i>(Bedragen x € 1.000)</i>		
	2022	2021
Reparatieonderhoud	485	506
Verbruik materiaal (voorgaand jaar afboeking voorraad)	55	198
Mutatieonderhoud	511	511
Contractonderhoud	408	351
Planmatigonderhoud	997	1.303
Projectmatige verbeteringen	491	781
Verbeteringen bij mutatie	741	371
Astbestsanering	8	5
Schades	2	-
Onderhoudsaandeel VVE	84	93
Doorberekening vanuit algemeen beheer	681	575
Totaal	4.463	4.694

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

14. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

<i>(Bedragen x € 1.000)</i>		
	2022	2021
Belastingen	630	631
Verzekeringen	91	89
Verhuurderheffing	1.133	1.651
Totaal	1.854	2.371

In 2022 is het tarief voor de verhuurderheffing verlaagd. Vandaar het lagere bedrag.

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>		
	2022	2021
Opbrengst verkopen	3.698	183
Kosten verkopen	-75	-6
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	3.623	177
Toegerekende organisatiekosten	-18	-17
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-3.160	-99
<i>Resultaat verkopen</i>	445	61
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
Boekwaarde verkopen onder voorwaarde	-	-221
<i>Resultaat verkopen onder voorwaarden (NIET-DAEB)</i>	-	83
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	445	144

Het resultaat verkopen heeft betrekking op de verkoop van 3 DAEB woningen (€ 22) en de verkoop van 1 NIET-DAEB woning en 1 NIET-DAEB winkel (€ 423). Het resultaat 2021 bestond uit de verkoop van 1 DAEB woning.

16.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

<i>(Bedragen x € 1.000)</i>		
<i>Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie</i>	2022	2021
Waardeverandering vastgoed in ontwikkeling	206	1.135
Totaal	206	1.135

De waardeverandering heeft betrekking op het project Halve Maanweg (vrijval voorziening onrendabel € 206).

Voorgaand jaar had deze post 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>		
Totaal vastgoed in exploitatie	2022	2021
Toename marktwaarde	14.500	44.308
Totaal	14.500	44.308

16.3 Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

<i>(Bedragen x € 1.000)</i>		
NIET-DAEB vastgoed in exploitatie	2022	2021
Waardeverandering activa verkoop onder voorwaarden	660	1.932
Waardeverandering terugkoopverplichting	-348	-1.562
Totaal	312	370

De waarderings zijn bijgesteld op basis van een in december 2022 uitgevoerde geveltaxatie van ons koopgarant bezit.

17.1 Opbrengst overige activiteiten

<i>(Bedragen x € 1.000)</i>		
	2022	2021
Opbrengst beheervergoeding we's	10	10
Opbrengst afrekening servicekosten	11	9
Opbrengst zonnepanelen	26	15
Totaal	47	34

17.2 Kosten overige activiteiten

<i>(Bedragen x € 1.000)</i>		
	2022	2021
Doorberekening vanuit algemeen beheer	-25	-24
Totaal	-25	-24

18. Overige organisatiekosten

<i>(Bedragen x € 1.000)</i>		
	2022	2021
Kosten raad van commissarissen	46	44
Kosten accountant	75	68
Kosten taxaties bezit	8	7
Kosten treasury	26	22
Bijdrage heffing Aw	10	5
Saneringsheffing	-	-
Doorberekening vanuit algemeen beheer	416	396
Totaal	581	542

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

<i>(Bedragen x € 1.000)</i>		
	2022	2021
Leefbaarheidsbijdrage sociale activiteiten	9	7
Leefbaarheidsbijdrage fysieke activiteiten	30	40
Doorberekening vanuit algemeen beheer	83	78
Totaal	122	125

20.1 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

Evenals in 2021 zijn er ook in 2022 geen renteontvangsten geweest.

20.2 Rentelasten en soortgelijke kosten

<i>(Bedragen x € 1.000)</i>		
	2022	2021
Betaalde rente op leningen overheid	21	23
Betaalde rente op leningen banken	1.647	1.626
Borgstellingsvergoeding WSW	13	11
Obligohoeffing WSW	31	37
Bereidstellingsprovisie WSW	4	-
Overige rentelasten	-	10
Totaal	1.716	1.707

De obligohoeffing van het WSW dient als aanvulling op het risicovermogen tot het niveau van het minimale risicovermogen.

De overige rentelasten in het voorgaand boekjaar betreft rente op een naheffing vennootschapsbelasting door de belastingdienst.

21. Belastingen

De belastingen kunnen als volgt worden gespecificeerd:

(Bedragen x € 1.000)		
	2022	2021
Acute winstbelasting vpb	1.588	1.688
Correctie winstbelasting voorgaand jaar	-17	207
Totaal	1.571	1.895

Aansluiting commercieel en fiscaal resultaat:

(Bedragen x € 1.000)				
		2022		2021
Commercieel resultaat voor vennootschapsbelasting		20.023		49.608
Af:				
Waardeverschil boekwaarde verkopen	471		161	
Waardeveranderingen	15.018		45.813	
Onderhoudskosten	-		-	
Fiscale afschrijving activa	511		355	
		-16.000		-46.329
Bij:				
Waardering afgaande sloop	-		-	
Opwaardering huurwoningen	2.208		3.468	
Diversen	28		102	
		2.236		3.570
Verrekenbare verliezen		-		-
Belastbaar bedrag		6.259		6.849
Verschuldigde acute winstbelasting:	Belastbaar-bedrag	Belasting	Belastbaar-bedrag	Belasting
	6.259	1.588	6.849	1.688
	6.259	1.588	6.849	1.688

De aangiften vennootschapsbelasting (vpb) tot en met het jaar 2020 zijn vastgesteld. Het jaar 2021 wordt in de eerste helft van 2023 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 25,8% (voorgaand jaar 25%).

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 7,9% (2021: 3,4%).

Toelichting op het kasstroomoverzicht

Samenstelling geldmiddelen

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

Overige informatie

Werknemers

Einde 2022 hadden wij 20 werknemers (2021: 21 werknemers) in dienst. Dit komt overeen met 18,17 (2021: 18,62) fulltime formatieplaatsen. Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam.

De verdeling over de afdelingen is als volgt: directie 3, financiën 3, vastgoed 4 en woondiensten 10.

Gescheiden verantwoording DAEB / NIET DAEB

Woonservice IJsselland bezit de volgende NIET-DAEB-verhuureenheden:

NIET-DAEB activiteit	Aantal VHE 2022	Aantal VHE 2021
Geliberaliseerde huurwoningen	79	79
Bedrijfs onroerend goed	16	17
Parkeerplaatsen	216	216
TOTAAL	311	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 2022 (voor voorgestelde resultaatbestemming)

(BEDRAGEN X € 1.000)	Ref.	DAEB 2022	NIET-DAEB 2022	ELIMINA- TIES	TOTAAL 2022	DAEB 2021	NIET-DAEB 2021	ELIMINA- TIES	TOTAAL 2021
ACTIVA									
Vaste activa									
Vastgoedbeleggingen	1								
DAEB vastgoed in exploitatie	1.1	323.225			323.225	310.225			310.225
NIET-DAEB vastgoed in exploitatie	1.2		24.009		24.009		25.281		25.281
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.3		14.428		14.428		13.732		13.732
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.4	4.249	1.186		5.435	332	-		332
Totaal vastgoedbeleggingen		327.474	39.623		367.097	310.557	39.013		349.570
Materiële vaste activa	2								
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.1	1.976			1.976	2.065			2.065
Financiële vaste activa	3								
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen	3.1	31.262		-31.262		28.720		-28.720	
Som der vaste activa		360.712	39.623	-31.262	369.073	341.342	39.013	-28.720	351.635
Viottende activa									
Voorraden	4								
Vastgoed bestemd voor de verkoop	4.1						-		-
Overige voorraden	4.2	-	-	-	-	-	-	-	-
Totaal voorraden		-	-	-	-	-	-	-	-
Vorderingen	5								
Huurdebiteuren	5.1	59	1		60	35	2		37
Overheid	5.2				-	-	-		-
Belastingen en premies sociale verzekeringen	5.3				-	-	-		-
Overige vorderingen	5.4	12	1		13	-	-		-
Overlopende activa	5.5	4	0		4	2	0		2
Totaal vorderingen		75	2		77	37	2		39
Liquide middelen	6	-2.339	5.107		2.768	-73	3.265		3.192
Som der viottende activa		-2.264	5.109		2.845	-36	3.267		3.231
TOTAAL ACTIVA		358.448	44.732	-31.262	371.918	341.306	42.280	-28.720	354.866

(BEDRAGEN X € 1.000)	Ref.	DAEB 2022	NIET-DAEB 2022	ELIMINA- TIES	TOTAAL 2022	DAEB 2021	NIET-DAEB 2021	ELIMINA- TIES	TOTAAL 2021
PASSIVA									
Eigen vermogen	7								
Herwaarderingsreserve	7.1	188.266	7.540	-7.540	188.266	176.147	7.194	-7.194	176.147
Overige reserve	7.2	85.167	21.299	-21.299	85.167	49.573	18.594	-18.594	49.573
Resultaat na belastingen van het boekjaar	7.3	18.452	2.423	-2.423	18.452	47.713	2.932	-2.932	47.713
Totaal eigen vermogen		291.885	31.262	-31.262	291.885	273.433	28.720	-28.720	273.433
Voorzieningen	8								
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	8.1	-	-		-	-	332		332
Langlopende schulden	9								
Schulden aan overheid	9.1	981			981	1.061			1.061
Schulden aan banken	9.2	59.505			59.505	58.700			58.700
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	9.3		13.328		13.328		12.980		12.980
Totaal langlopende schulden		60.486	13.328		73.814	59.761	12.980		72.741
Kortlopende schulden	10								
Schulden aan overheid	10.1	80			80				78
Schulden aan banken	10.2	3.595			3.595	4.576			4.576
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	10.3	558	53		611	1.069	102		1.171
Schulden belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	10.4	542	52		594	1.159	111		1.270
Overlopende passiva	10.5	1.302	37		1.339	1.230	35		1.265
Totaal kortlopende schulden		6.077	142		6.219	8.112	248		8.360
TOTAAL PASSIVA		358.448	44.732	-31.262	371.918	341.306	42.280	-28.720	354.866

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 2022

	Ref.	DAEB 2022	NIET-DAEB 2022	ELIMINA- TIES	TOTAAL 2022	DAEB 2021	NIET-DAEB 2021	ELIMINA- TIES	TOTAAL 2021
(BEDRAGEN X € 1.000)									
Huuropbrengsten	11	13.420	1.279		14.699	13.108	1.256		14.364
Opbrengsten servicecontracten	12.1	358	79		437	404	74		478
Lasten servicecontracten	12.2	-428	-19		-447	-397	-18		-415
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	13	-1.318	-97		-1.415	-1.215	-132		-1.347
Lasten onderhoudsactiviteiten	14	-4.243	-220		-4.463	-4.268	-426		-4.694
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	15	-1.757	-97		-1.854	-2.259	-112		-2.371
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		6.032	925	-	6.957	5.373	642	-	6.015
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		930	2.693		3.623	177	304		481
Toegerekende organisatiekosten		-11	-7		-18	-4	-13		-17
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-897	-2.263		-3.160	-99	-221		-320
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	16	22	423	-	445	74	70	-	144
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	17.1	-	206		206	1.170	-35		1.135
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	17.2	13.750	750		14.500	42.198	2.110		44.308
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	17.3	-	312		312	-	370		370
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		13.750	1.268	-	15.018	43.368	2.445	-	45.813
Opbrengst overige activiteiten	18.1	40	7		47	32	2		34
Kosten overige activiteiten	18.2	-23	-2		-25	-22	-2		-24
Netto resultaat overige activiteiten		17	5	-	22	10	-	-	10
Overige organisatiekosten	19	-530	-51		-581	-494	-48		-542
Kosten omtrent leefbaarheid	20	-111	-11		-122	-114	-11		-125
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	21.1	-	-		-	-	-		-
Rentelasten en soortgelijke kosten	21.2	-1.716	-		-1.716	-1.707	-		-1.707
Saldo financiële baten en lasten		-1.716	-	-	-1.716	-1.707	-	-	-1.707
Resultaat voor belastingen		17.464	2.559		20.023	46.510	3.098		49.608
Belastingen	22	1.435	136		1.571	1.729	166		1.895
Resultaat uit deelnemingen		2.423		-2.423	-	2.932		-2.932	-
Resultaat na belastingen		18.452	2.423	-2.423	18.452	47.713	2.932	-2.932	47.713

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 2022

(bedragen x € 1.000)	DAEB 2022	NIET-DAEB 2022	ELIMINATIES	TOTAAL 2022	DAEB 2021	NIET-DAEB 2021	ELIMINATIES	TOTAAL 2021
A. Operationele activiteiten								
Ontvangsten								
Huurontvangsten	13.368	1.275		14.643	13.157	1.256		14.413
Vergoedingen	377	79		456	389	74		463
Overige bedrijfsontvangsten	40	7		47	32	2		34
Ontvangen interest	-	-		-	-	-		-
Saldo ingaande kasstromen	13.785	1.361		15.146	13.578	1.332		14.910
Uitgaven								
Betalen aan werknemers	1.352	131		1.483	1.358	127		1.485
Onderhouds uitgaven	3.798	178		3.976	3.299	333		3.632
Overige bedrijfsuitgaven	2.115	165		2.280	1.915	182		2.097
Betaalde interest	1.696	-		1.696	1.728	-		1.728
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-	-		-	-	-		-
Verhuurderheffing	-	-		-	1.602	49		1.651
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	35	4		39	43	4		47
Vennootschapsbelasting	1.512	144		1.656	2.637	253		2.890
Saldo uitgaande kasstromen	10.508	622		11.130	12.582	948		13.530
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten (A)	3.277	739		4.016	996	384		1.380
B. (Des) investeringsactiviteiten								
Materiële vaste activa (MVA) ingaande kasstroom								
Verkoopontvangsten bestaande woningen en niet woonegelegenheden	930	2.694		3.624	177	-		177
Verkoopontvangsten woonegelegenheden (VOV)	-	-		-	-	652		652
Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa	930	2.694		3.624	177	652		829
Materiële vaste activa (MVA) uitgaande kasstroom								
Nieuwbouw huur	4.763	1.313		6.076	4.885	-		4.885
Verbeteruitgaven	1.435	-		1.435	1.149	78		1.227
Aankoop	4	-		4	-	-		-
Aankoop woonegelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-	278		278	-	488		488
Sloopuitgaven	-	-		-	-	-		-
Investeringen overig	17	-		17	55	-		55
Totaal van verwerving van materiële vaste activa	6.219	1.591		7.810	6.089	566		6.655
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA (B)	-5.289	1.103		-4.186	-5.912	86		-5.826
C. Financieringsactiviteiten								
Ingaand								
Nieuwe te borgen leningen	8.400	-		8.400	6.000	-		6.000
Uitgaand								
Aflossing geborgde leningen	-8.654	-		-8.654	-1.639	-		-1.639
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA (C)	-254	-		-254	4.361	-		4.361
Toename / afname van geldmiddelen (A+B+C)	-2.266	1.842		-424	-555	470		-85
Wijziging kortgeld	-2.266	1.842		-424	-555	470		-85
Geldmiddelen aan het begin van de periode	-73	3.265		3.192	482	2.795		3.277
Geldmiddelen aan het einde van de periode	-2.339	5.107		2.768	-73	3.265		3.192

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:

	2022	2021
Bruto honorering	€ 102.878	€ 99.451
Netto thuiswerkvergoeding	€ 222	€ 294
Werkgeversdeel pensioenpremie	€ 16.081	€ 15.487
Werkgeversdeel hiaatpensioen	€ 66	€ 64
Werkgeversdeel excedentpensioen	€ 191	€ 114

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 toefunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT)

Hiervan kan het volgende overzicht worden gegeven:

WNT-verantwoording 2022 Stichting Woonservice IJsselland

De WNT is van toepassing op Stichting Woonservice IJsselland. Het voor Stichting Woonservice IJsselland toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2022 € 127.000 behorende bij bezoldigingsklasse C voor woningcorporaties.

1. Bezoldiging toefunctionarissen

1a. Leidinggevende toefunctionarissen met dienstbetrekking en leidinggevende toefunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13^e maand van de functie vervulling

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

Gegevens 2022	
bedragen x € 1	S.H.A. Hakstege
Functiegegevens	Directeur-bestuurder
Aanvang en einde functie vervulling in 2022	1/1 – 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0
Dienstbetrekking?	ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	102.878
Beloningen betaalbaar op termijn	16.338
<i>Subtotaal</i>	<i>119.216</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	127.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.
Bezoldiging	119.216
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 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
Bezoldiging	115.116

1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2022						
bedragen x € 1	H.W.G.M. Haarlemmer		J. de Jong		H. Pries	
Functiegegevens	Voorzitter		Lid		Lid	
Aanvang en einde functievervulling in 2022	1/1 – 31/12		1/1 – 31/12		1/1 – 31/12	
Bezoldiging						
Bezoldiging	8.400		5.700		5.700	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	19.050		12.700		12.700	
-/- 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.	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 2022					
bedragen x € 1		B.J.M. Jansen		G.M. van der Steen	
Functiegegevens		Lid		Lid	
Aanvang en einde functievervulling in 2022		1/1 – 31/12		1/1 – 31/12	
Bezoldiging					
Bezoldiging		5.700		5.700	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum		12.700		12.700	
-/ 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.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling		N.v.t.		N.v.t.	

Gegevens 2021		
bedragen x € 1	H.W.G.M. Haarlemmer	J. de Jong
Functiegegevens	lid	lid.
Aanvang en einde functie vervulling in 2021	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12
Bezoldiging		
Bezoldiging	5.700	5.700
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	12.300	12.300

Gegevens 2021			
bedragen x € 1	H. Pries	B.J.M. Jansen	G.M. van der Steen
Functiegegevens	n.v.t.	Lid	Lid
Aanvang en einde functie vervulling in 2021	n.v.t.	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	n.v.t.	5.700	5.700
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	n.v.t.	12.300	12.300

De categorieën 1b, 1d, 1e, 1f, 1g en 2 zijn in 2022 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 2022 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

Accountantskosten

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

(Bedragen x € 1.000)	2022	2021
Controle van de jaarrekening	67	61
Andere controlewerkzaamheden	8	8
Fiscale adviesdiensten	48	48
Advisering risicomanagement / scenariodoorrekening	-	-
Totaal	123	117
Toelichting controlekosten jaarrekening:		
Controle jaarrekening 2022 c.q. 2021	67	61
Overige controle diensten (assurance-rapporten bij dVl en naleving wet- en regelgeving)	8	8

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 2022 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	2022	2021	2020	2019	2018
Aantal verhuureenheden in eigendom					
Woningen en woongebouwen	2.038	2.041	2.040	2.044	2.054
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	4
Bedrijfsmatig vastgoed	16	17	17	17	17
Totaal	2.287	2.291	2.290	2.294	2.304
Woningen, verkoop onder voorwaarden	59	60	61	62	62
Mutaties					
Woningen teruggekocht	1	2	4	0	2
Teruggekochte woningen weer onder voorwaarden verkocht	0	-2	-3	0	-2
Teruggekochte woning in voorraad	0	0	-1	0	-1
Aantal woningen verkocht op vrije markt	-1	-1	-1	0	-5
Totaal	0	- 1	- 1	0	- 6
Mutaties verhuureenheden					
Aantal woningen opgeleverd	0	25	40	28	0
Aantal woningen verkocht	-3	-1	-5	-5	-5
Aantal woningen gesloopt	0	-23	-39	-33	0
Aantal bedrijfsmatig vastgoed verkocht	-1	0	0	0	0
Totaal	-4	1	- 4	-10	-5
Verhuur- en incassogegevens					
Aantal verhuurde woningen (nieuwbouw)	0	25	40	28	0
Aantal verhuurde woningen bestaande voorraad	143	146	174	166	118
Aantal huisuitzettingen	1	0	0	3	2
Huurderving bij mutatie in % van huren	0,96%	0,36%	0,89%	1,22%	0,97%
Huurachterstand huidige huurders in %	0,46%	0,35%	0,37%	0,48%	0,54%
Gemiddelde nettoprijs per woning	€ 596	€ 585	€ 551	€ 534	€ 524
Gemiddelde jaarlijkse huurverhoging	2,1%	-0,34%	2,54%	1,6%	1,4%
Kwaliteit woningbezit					
Klachtenonderhoud per woning (x € 1)	238	248	208	233	194
Mutatieonderhoud per mutatie (x € 1)	3.573	3.524	1.753	1.913	1.667
Totale onderhoudskosten per woning (x € 1)	1.850	2.018	1.301	1.771	1.472
Deelnemers servicefonds huurdersonderhoud	1.860	1.856	1.825	1.821	1.831
Gemiddeld aantal woningwaarderingpunten per woning	163	164	163	162	162
Ratio's					
Interest lang vreemd vermogen	2,56%	2,78%	3,08%	3,14%	3,45%
Langlopende schulden (excl. terugkoopverplichting VOV) per woning	€ 29.679	€ 29.281	€ 28.635	€ 26.445	€ 26.217
Werknemers					
Aantal personeelsleden	20	21	20	19	20
Aantal vrouw	10	9	9	8	7
Aantal man	10	12	11	11	13
Fulltime formatieplaatsen	18,17	18,62	17,84	17,0	17,3
Fulltime formatieplaatsen per 1.000 woningen	8,91	9,12	8,75	8,32	8,42
Ziekteverzuim	7,58%	5,08%	1,65%	2,9%	4,0%
Aantal ziekmeldingen	26	12	11	19	22

